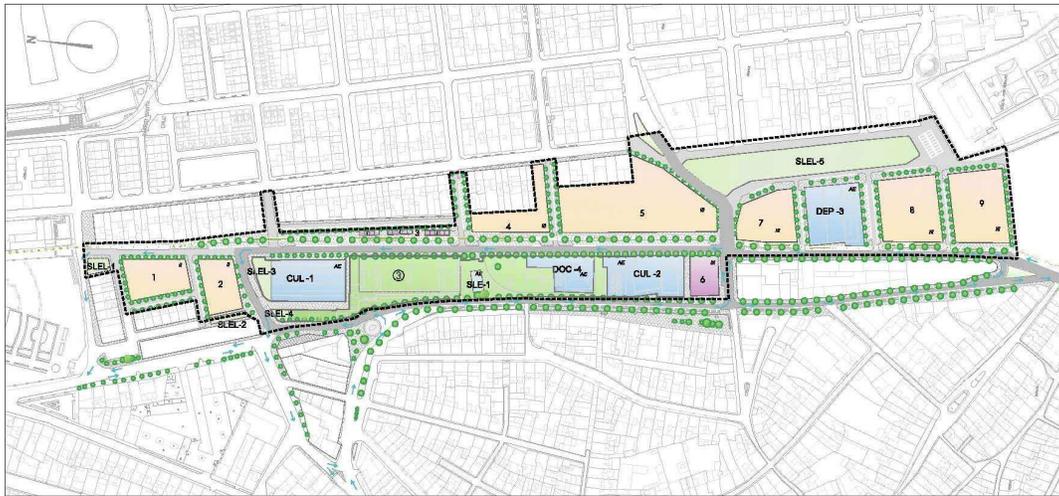


DILIGENCIA
El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria



**PLAN ESPECIAL DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR Nº 17 DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
DE VALVERDE DEL CAMINO.**

noviembre de 2010

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

DILIGENCIA
El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

**PLAN ESPECIAL DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR Nº 17 DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
DE VALVERDE DEL CAMINO.**

noviembre de 2010

ÍNDICE

MEMORIA	
1.- OBJETO	4
2.- PROMOTOR	4
3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL	4
4.- ANTECEDENTES. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	5
5.- MARCO LEGAL VIGENTE	10
6.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS	12
6.1.- Trazado y características de la red de comunicaciones del ámbito	12
6.2.- Delimitación de la zonificación urbanística de usos pormenorizados. Principales parámetros urbanísticos propuestos	14
6.3.- Reservas Dotacionales	16
6.4.- Localización de las reservas de viviendas de protección oficial	18
6.5.- Trazado y características de las infraestructuras previstas	19
6.6.- Programación de la actuación	22
6.7.- Evaluación económica de las obras de urbanización	25
PLANOS	26
01.- Situación	
02.- Estado actual	
03.- Estado Actual. Propiedades afectadas	
04.- Estado Actual. Saneamiento	
05.- Estado Actual. Abastecimiento	
06.- Estado Actual. Electricidad	
07.- Ordenación Propuesta	
08.- Red viaria y Aparcamientos. Alineaciones y Rasantes	
09.- Secciones	
10.- Saneamiento Propuesto.	
11.- Abastecimiento Propuesto	
12.- Electricidad Propuesta	
13.- Gestión Propuesta	

DILIGENCIA
El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

MEMORIA

DILIGENCIA
El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

1.- OBJETO

El objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior del Área de Reforma Interior nº 17 del planeamiento urbanístico de Valverde del Camino es la de poder llevar a cabo el desarrollo urbanístico de los históricos terrenos ocupados hasta hace unos años por el trazado del ferrocarril a su paso por el casco urbano de Valverde, introduciendo las determinaciones necesarias, recogidas a tal efecto en la legislación urbanística vigente.

2.- PROMOTOR

El promotor del presente Plan Especial es el Ayuntamiento de Valverde del Camino.

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

3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

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

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

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

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

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

Conjuntamente a este Plan Especial y para dar cobertura jurídica a ciertos aspectos del mismo, se están tramitando la Modificación Puntual nº 6-E y la Modificación Puntual nº 6-P, que innovan respectivamente las determinaciones de carácter estructural y pormenorizado del planeamiento vigente en Valverde del Camino.

DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

4.- ANTECEDENTES. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El presente Plan Especial se redacta fundamentalmente para dar cabida a la ordenación de los terrenos ocupados hasta hace unos años por la zona central del trazado del ferrocarril a su paso por el casco urbano de Valverde.



El edificio de la Estación, el más antiguo de los conservados en este conjunto, en una foto tomada hacia 1913



Traseras del edificio y su ampliación hasta la carretera. Al fondo asoman las oficinas centrales.

Estos históricos terrenos, que conforman el ARI nº 17, definido en la Modificación puntual nº 6-P, se ordenaban en las Normas Subsidiarias por remisión a un Plan Especial de Reforma

DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

Interior. Dicho PERI se redactó y aprobó definitivamente el 30 de octubre de 2006, sin que hasta la fecha se haya desarrollado de manera reglada.

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

Este cambio en los parámetros urbanísticos hace absolutamente necesaria la redefinición del Plan Especial. Una vez puestos a redactar el nuevo documento, desde esta Oficina Técnica se hace una nueva valoración de la realidad urbanística del ámbito, así como de su potencial y del papel preponderante que puede llegar a jugar en el futuro desarrollo de la trama urbana. Por ello, la solución planteada en este documento es muy distinta a la desarrollada en el anterior Plan Especial, como en las siguientes líneas exponremos.

Pero antes de entrar de lleno con las determinaciones, debemos exponer la ficha a cumplir derivada de la ordenación establecida en la Modificación Puntual nº 6-P, que se tramita conjuntamente con este Plan Especial.

DILIGENCIA
El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaría

AREA DE REFORMA INTERIOR Nº 17

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I.- CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA

Suelo Urbano No Consolidado

II.- DETERMINACIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA

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

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

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

II.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

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

III.- DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO

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

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

DOTACIÓN	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	6.600 (SGEL-3)	5.209	11.809
EQUIPAMIENTO (m ² s)	6.926 (CUL-1, DOC-4, CUL-2, DEP-3)	140	7.066
VIARIO (m ² s)	13.161	Lo estimado en Plan Especial	
APARCAMIENTOS PÚBLICOS (plazas)		Mín. 291 pzas.	291 pzas

V.- DETERMINACIONES VINCULANTES

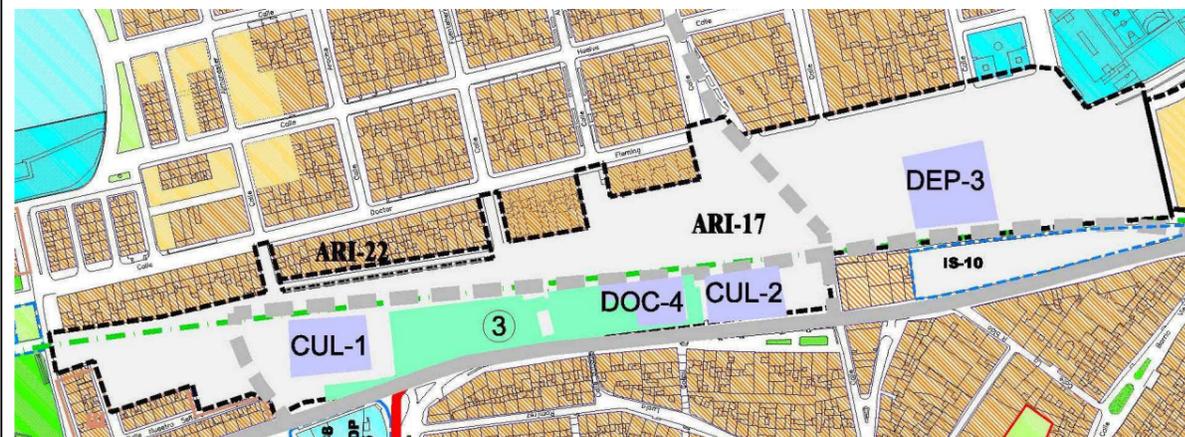
El Plan Especial deberá valorar de manera preferente la programación de la ejecución, a fin de poder hacer viable el desarrollo de un Área de Reforma Interior de más de seis hectáreas. Las Unidades de ejecución a definir por el Plan Especial redactarán, según la legislación vigente, sus propios proyectos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

DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

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

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

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



DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

Especial mención merece las consideraciones sobre los estándares dotacionales exigidos en la citada Modificación Puntual nº 6-P. Extraemos la justificación de las dotaciones requeridas en el apartado 6.6. del documento comentado:

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

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

DOTACIONES EN ARI-17. EQUIPAMIENTOS. ESTUDIO PREVIO

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

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

Una vez estudiados estos parámetros, establecemos para el ámbito descrito una reserva para equipamientos de todos las dotaciones definidas en la Adaptación Parcial, que constituyen sistemas generales, más una pequeña reserva a definir en el oportuno PERI para sistemas locales, que fijamos en 140 m², con lo que obtendríamos un total de 7.066 m². Esta determinación la justificamos desde diversos ámbitos.

Por un lado, la inclusión dentro del ámbito de equipamientos de carácter deportivo y cultural, aunque sean sistemas generales, cubre lógicamente la demanda de este tipo de dotaciones de carácter local.

DILIGENCIA
El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

Por ello, entendemos que con una implementación de una pequeña dotación para carácter social o análogo, las necesidades de equipamientos están cubiertas.

Esta cantidad de reservas de suelo para estándares dotacionales entendemos que cumple la legislación urbanística vigente, en especial el artículo 17 de la LOUA, desde una doble interpretación. Por un lado, el apartado 2º) a) del referido artículo no establece si las reservas son sólo de carácter local o computan también, como sería lógico si están dentro de un ámbito concreto, los sistemas generales. Por otro lado, el apartado 17.2 establece que lo dispuesto sobre estándares dotacionales podrá eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente. Entendemos que reservar para equipamientos 6.926 m² por un lado más 5.287 m² por otro supondría un total de 12.213 m², que añadidos a 14.531 m² que resultarían de espacios libres de carácter general y local (como veremos a continuación) haría un montante total de 26.744 m², o lo que es lo mismo, destinar el 41,58 % del ámbito a dotaciones (todavía sin descontar viales y aparcamientos), o una ratio de 61 m²/100 m² de edificación de uso residencial, cuando el apartado 17.2.a) de la LOUA establece un máximo de 55. Por todo ello, entendemos que esta posibilidad resulta incompatible con una ordenación coherente del ámbito.

DOTACIONES EN ARI-17. ESPACIOS LIBRES. ESTUDIO PREVIO

<i>Establecidos en Adaptación Parcial (Sistemas Generales)</i>		<i>Establecidos en las vigentes Normas Subsidiarias (sin distinción entre Sist. Generales y Sist. Locales)</i>		<i>Establecidos en art. 17 LOUA (Sistemas locales)</i>
<i>Denominación</i>	<i>Superficie (m²)</i>	<i>Denominación</i>	<i>Superficie (m²)</i>	<i>18/100 m²/100 m² edificación residencial = 7.931</i>
<i>3 Jardines de FEVE</i>	<i>6.600</i>	<i>AL-1 Plaza</i>	<i>891</i>	
		<i>AL-2 Pl. Ferrocarril Buitrón</i>	<i>3.238</i>	
		<i>AL-3 Recinto conservatorio</i>	<i>3.957</i>	
		<i>AL-4 Plaza de la Constitución</i>	<i>3.723</i>	
<i>TOTALES</i>	<i>6.600</i>		<i>11.809</i>	<i>7.931</i>

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

En virtud de lo estudiado, establecemos un estándar dotacional para el ámbito del ARI-17 compuesto por el sistema general de Jardines de FEVE más 5.420 m² de sistemas locales, a localizar donde estime oportuno el Plan Especial, que completarán los 11.809 m² que pretendía conseguir para este ámbito la redacción de las Normas Subsidiarias.

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

DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

5.- MARCO LEGAL VIGENTE

La vigente ley del suelo andaluza, la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, así como el Reglamento de Planeamiento, son el referente legal que regula las modificaciones de las figuras de planeamiento. En el Título I dedicado a la Ordenación Urbanística, Capítulo II Instrumentos de Planeamiento Sección II Planes de Desarrollo encontramos el artículo 14, donde se especifica que:

"1. Los Planes Especiales pueden ser municipales o supramunicipales y tener por objeto las siguientes finalidades:

a. Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

b. Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.

c. Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma Interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.

d. Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

e. Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

f. Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.

g. Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

h. Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. Los Planes Especiales tendrán por objeto:

a. Cualquiera de las finalidades del apartado anterior, cuando se formulen en desarrollo de Planes Generales de Ordenación Urbanística.

b. Las finalidades previstas en las letras a, b, e y f del apartado 1, cuando se formulen en ausencia de Plan General de Ordenación Urbanística. En el caso de la letra f no podrán afectar a las condiciones de uso y aprovechamiento.

c. Las finalidades previstas en las letras a, e y f del apartado 1, cuando se formulen en desarrollo directo de Planes de Ordenación del Territorio.

d. La finalidad prevista en la letra g del apartado 1, en el supuesto del artículo 73.1.b.

3. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.

4. Los Planes Especiales tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a

DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen. Asimismo, cuando su finalidad sea la de establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, o la de habilitar Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, los Planes Especiales deberán valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

5. En ningún caso podrán los Planes Especiales sustituir a los Planes de Ordenación del Territorio ni a los Planes Generales de Ordenación Urbanística en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer”.

DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

6.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS.

Las determinaciones de este Plan Especial, por analogía con el objeto propio de un Plan Parcial, son las mismas de las que se definen, de manera genérica, en el apartado 3 del artículo 13 de la LOUA.

6.1.- Trazado y características de la red de comunicaciones del ámbito.

En el estudio pormenorizado del trazado de la red de comunicaciones de la zona del casco urbano considerada cobra gran importancia el lugar que ocupa el ARI-17 dentro de esa porción de la trama urbana.

Como ya se ha expresado en los antecedentes descritos, los terrenos que ocupan el ámbito se sitúan en pleno corazón del casco urbano de Valverde del Camino, abarcando una amplia extensión de más de seis hectáreas de terreno, que muestran una zona alargada en dirección norte sur.

El eje del ámbito lo constituye el antiguo trazado de la línea de ferrocarril que unía la capital onubense con las minas de la comarca, y que tenía una parada de gran importancia en la localidad valverdeña, por encontrarse aquí gran parte de las instalaciones vinculadas al desarrollo minero de la zona.

A día de hoy estos terrenos ocupan una franja paralela al principal eje viario vertebrador del casco urbano; nos estamos refiriendo al trazado de la antigua travesía de la carretera nacional que unía la provincia de Huelva con Extremadura, hoy denominada carretera nacional 435 y ya realizada una variante por la zona oeste del casco urbano, que ha dejado la antigua travesía como Avenida de la Constitución, es decir, viario urbano de propiedad municipal.

La desafectación de este viario como carretera nacional está conllevando una lenta transformación de la imagen de la antigua travesía, acondicionada de manera ejemplar en la entrada sur de la población, esto es, en los terrenos ocupados por los parques industriales existentes en la localidad. Si bien esa renovación de la imagen se va desarrollando, en la zona paralela a nuestro ámbito no ha tenido aún lugar. Por ello, entendemos que el desarrollo del ámbito del Sector 17 debe conllevar una reflexión sobre la necesaria modificación de la realidad viaria de esta zona, que recordamos ocupa el corazón del casco urbano.

Por ello, el viario paralelo al trazado del ferrocarril (hoy convertido en vía peatonal-vía verde), debe pasar a tener la consideración de sistema general viario, a fin de desdoblarse el tránsito de vehículos entre el tramo paralelo de la Avenida de la Constitución y el de nuevo diseño dentro de nuestro ámbito. La creación de este nuevo viario integrante del sistema rodado de primer orden conlleva la posibilidad, al tener circulación en un solo sentido (de norte a sur en ese tramo de la Avenida de la Constitución y de sur a norte en la nueva Avenida a ejecutar dentro del ámbito), de mejorar en gran medida la imagen de la antigua travesía, posibilitando la ampliación de los Acerados, la creación de un arbolado de buen porte o la introducción de mobiliario urbano, a fin de desterrar la imagen de "carretera" que aún permanece en el desarrollo de la hoy Avenida de la Constitución en el tramo paralelo a nuestro ámbito.

Ya centrándonos en el ámbito estricto de actuación de este Plan Especial, el diseño de esa nueva Avenida se hace desde la premisa de crear un gran viario, que de cabida a un amplio Acerado, a la implantación de arbolado en los dos extremos de la Avenida, así como a recuperar la "vía verde" en todo el desarrollo del ámbito.

DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

Esta nueva Avenida tendrá conexión directa con la de la Constitución mediante varias calles transversales, algunas existentes a día de hoy, como la calle Ánimas y otras nuevas, como la proyectada justo en el borde norte del actual recinto de la Feria de Muestras. Sobre las calles existentes comentadas, referir que la calle Ánimas se constituirá de un solo sentido, posibilitando así la eliminación del histórico "semáforo de la Parada".

Con la creación de este viario de primer orden debemos comentar que se deja como "bulevar" toda la manzana situada al oeste dentro del ámbito, y destinada a día de hoy a albergar en su mayor parte dotaciones de carácter general del núcleo urbano, posibilitando el rodeo viario de la referida manzana, de modo que ésta actuará de bella rotonda en el desarrollo del principal tráfico en el casco poblacional.

Perpendicularmente a este viario principal, se desarrollan los viarios de interconexión con las zonas anexas de la ciudad. De especial importancia son los viarios de nueva creación que conectan el ámbito con la zona este, es decir, con el barrio de Triana. Estas conexiones son de vital importancia para la integración y articulación de las distintas zonas de la ciudad que tienen a los terrenos de FEVE como charnela. Por ello, aunque es un viario de carácter no estructural, se dota de suficiente anchura para permitir esa necesaria conexión fluida entre nuestro ámbito y el principal barrio de ensanche en la historia reciente de Valverde del Camino.

Cabe reseñar como última observación dentro de este apartado que se propone un nuevo ramal de la vía verde, que discurrirá por el este de la zona de actuación, hasta enlazar con la calle Ánimas, a fin de permitir la conexión peatonal y rodada no motorizada del carril existente con el nuevo espacio libre del próximo recinto ferial, así como con la carretera que comunica el casco urbano con la zona del pantano de los Silillos, ruta muy utilizada por la población para paseos y actividades deportivas. Esta ampliación de la vía verde no se considera como sistema general.

En los planos anexos se definen tanto las alineaciones y rasantes (éstas últimas de especial importancia por las diferencias de cota existentes), como las secciones de los viarios propuestos. Asimismo, se muestra la reordenación del tráfico propuesta, elemento de vital importancia para el necesario dinamismo que un municipio con fuerte tránsito y cabecera comarcal debe presentar.

DILIGENCIA
El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

6.2.- Delimitación de la zonificación urbanística de usos pormenorizados. Principales parámetros urbanísticos propuestos.

En este apartado nos dedicamos a determinar y cuantificar la ordenación de los usos lucrativos dentro del ámbito, dejando los aspectos dotacionales para el siguiente apartado.

El presente Plan Especial define una serie de manzanas, a las que les asigna los usos globales y pormenorizados característicos. Además de éstos, se establece una tabla con los usos pormenorizados compatibles, para que, conjuntamente con las Normas Urbanísticas vigentes, se pueda llevar a cabo la actividad de ejecución.

Así, se han definido nueve manzanas distintas. En la siguiente ficha se muestran todos los parámetros de actuación permitidos en cuanto a usos.

DISTRIBUCIÓN DE USOS LUCRATIVOS				
MANZANA	SUPERFICIE (m ²)	USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES
1	1.508	Residencial	Plurifamiliar	Residencial Unifamiliar Adosado, Terciario, Dotacional
2	1.223	Residencial	Plurifamiliar	Residencial Unifamiliar Adosado, Terciario, Dotacional
3	2.190	Terciario	Comercial	Terciario, Dotacional
4	1.175	Residencial	Plurifamiliar	Residencial Unifamiliar Adosado, Terciario, Dotacional
5	5.322	Residencial	Plurifamiliar	Residencial Unifamiliar Adosado, Terciario, Dotacional
6	750	Terciario	Comercial	Terciario, Dotacional
7	1.727	Residencial	Plurifamiliar	Residencial Unifamiliar Adosado, Terciario, Dotacional
8	2.520	Residencial	Plurifamiliar	Residencial Unifamiliar Adosado, Terciario, Dotacional
9	2.584	Residencial	Plurifamiliar	Residencial Unifamiliar Adosado, Terciario, Dotacional

Para cada manzana se ha establecido una altura de la edificación concreta. La motivación sobre la altura máxima permitida en cada manzana viene determinada por dos hechos fundamentales; por un lado, de la necesidad de agotar la edificabilidad otorgada por el Plan General de Ordenación Urbanística. Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales, a fin de hacer viable la actuación, de conformidad con el artículo 105 de la LOUA. Por otro lado, la disposición de las diferentes alturas viene condicionada tanto por el entorno edificado existente como por la amplitud de los espacios y viales propuestos.

Así, se ha proyectado elevar tres plantas en las manzanas de uso residencial numeradas del 4 al 9, por ser, como decimos, las zonas más amplias y donde la trama urbana marca una

DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

mayor densidad edificatoria alrededor. Se han quedado en dos plantas de altura las manzanas 1 y 2, por estar rodeadas en la actualidad de edificación de baja altura. Como ya hemos comentado, en la ordenación general prima de manera perentoria la buena imagen final del conjunto propuesto. Por ello, el Ayuntamiento podrá exigir, previa la edificación de cualquier manzana, un Estudio de Detalle a fin de ordenar de manera exacta las alturas de la edificación, así como el encuentro de las cubiertas, la imagen y altura de los hastiales o cualquier otra determinación que pueda influir de manera concreta en la imagen final del conjunto edificado.

Para el caso de las manzanas de uso global comercial, se han dispuesto dos tipologías en altura muy distintas. Así, para la manzana 6, con frente a la Avenida de la Constitución y siendo una parcela con acusada pendiente, se estima interesante mantener el juego de volúmenes que se propone en un proyecto ya tramitado ante el Ayuntamiento, en el que se llega a un máximo de tres alturas. Por el contrario, para la manzana 3 se plantean un uso comercial a ubicar en una edificación de una sola planta de altura, que además ocupa muy poco suelo de la referida manzana, planteándose así la creación de una "plaza comercial", es decir, un lugar donde prima el espacio libre al que se le dota de usos lucrativos de carácter terciario, de modo que apoye y sirva de uso complementario a las actividades de se desarrollan en la nave de la Feria de Muestras y Exposiciones y en la Plaza del Ferrocarril.

Asimismo, este Plan Especial establece para cada manzana la edificabilidad concreta, y deja libre el parámetro de ocupación específica global de cada una de ellas. Así, los coeficientes de edificabilidad se exponen en las tablas contenidas en el apartado 6.6 dedicado a profundizar en los parámetros de cada una de las tres Unidades de Ejecución concretas.

Sobre los parámetros urbanísticos definidos en este apartado, cabe decir que se han incluido en la modificación puntual nº 6 una serie de cambios sobre las Normas Urbanísticas vigentes, a fin de dejar fuera de duda la legalidad absoluta de las determinaciones sobre esos parámetros.

DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

6.3.- Reservas Dotacionales.

A este respecto, el Plan Especial recoge las determinaciones establecidas, razonadas y argumentadas en la Modificación Puntual nº 6-P, que se tramita paralelamente a este documento. Como podrá comprobarse en la tabla adjunta, las reservas dotacionales se han aumentado con respecto a lo exigido en la innovación referida.

Cabe comentar que las dotaciones que debe desarrollar el ARI son mucho mayores que las establecidas de manera global en el artículo 17 de la LOUA. La única dotación que ha salido del ámbito es el sistema general de equipamiento denominado DOC-3 "Escuela de Adultos", cuya motivación y justificación ya han sido expuestos en la Modificación Puntual nº 6-E que se tramita paralelamente a este Plan Especial de Reforma Interior.

Con respecto al Sistema Local de Espacios Libres denominado SLEL-5, ocupado hoy día en su mayor extensión por la Plaza de la Constitución, debemos decir que este ámbito debe remodelarse por completo, siendo recomendable la redacción de un Estudio de Detalle que contemple un análisis detallado de la Dotación y sus viales adyacentes, para poder proponer una intervención exhaustiva del equipamiento.

En la tabla siguiente describimos las dotaciones determinadas.

DILIGENCIA
El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

CUANTIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES			
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO			
SELDUP EXIGIDOS EN MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6			
Denominación	Superficie (m ²)	Denominación	Superficie (m ²)
TOTAL SGEL	6.600	TOTAL SLEL	5.209
TOTAL SELDUP EXIGIDOS EN MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 = 11.809 m ²			
SELDUP PROPUESTOS EN PLAN ESPECIAL			
SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL	
Denominación	Superficie (m ²)	Denominación	Superficie (m ²)
SGEL-1	6.600	SLEL-1	212
		SLEL-2	57
		SLEL-3	377
		SLEL-4	113
		SLEL-5	4.459 (4.341 +118)
TOTAL SGEL	6.600	TOTAL SLEL	5.218
TOTAL SELDUP PROPUESTOS EN PLAN ESPECIAL = 11.818 m ²			
EQUIPAMIENTOS			
EQUIPAMIENTOS EXIGIDOS EN MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6			
Denominación	Superficie (m ²)	Denominación	Superficie (m ²)
TOTAL SGE	6.926	TOTAL SLE	140
TOTAL EQUIPAMIENTOS EXIGIDOS EN MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 = 7.066 m ²			
EQUIPAMIENTOS PROPUESTOS EN PLAN ESPECIAL			
SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL	
Denominación	Superficie (m ²)	Denominación	Superficie (m ²)
SGE-1	2.023	SLE-1	148
SGE-2	1.150		
SGE-3	1.696		
SGE-4	2.057		
TOTAL SGE	6.926	TOTAL SLE	148
TOTAL EQUIPAMIENTOS PROPUESTOS EN PLAN ESPECIAL = 7.074 m ²			
SISTEMA VIARIO			
SISTEMA VIARIO PROPUESTO EN MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6			
Denominación	Superficie (m ²)	Denominación	Superficie (m ²)
TOTAL VIARIO GENERAL	13.161		
SISTEMA VIARIO PROPUESTO EN PLAN ESPECIAL			
SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL	
Denominación	Superficie (m ²)	Denominación	Superficie (m ²)
TOTAL VIARIO GENERAL	13.740	TOTAL VIARIO LOCAL	12.688
TOTAL SISTEMA VIARIO PROPUESTO EN PLAN ESPECIAL = 26.428 m ²			
APARCAMIENTOS			
APARCAMIENTOS EXIGIDOS EN MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6			
ADOSADOS A VIAL (PÚBL.)	291		
APARCAMIENTOS PROPUESTOS EN PLAN ESPECIAL			
ADOSADOS A VIAL (PÚBLICOS)		EN INTERIOR DE MANZANAS	
TOTAL ADOSADOS	295	TOTAL EN INTERIOR	273
TOTAL APARCAMIENTOS PROPUESTOS EN PLAN ESPECIAL = 568			

DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

6.4.- Localización de las reservas de viviendas de protección oficial.

De conformidad con el artículo 17.7 de la LOUA, en el que se establece que:

"Los instrumentos de planeamiento urbanístico que contengan la ordenación detallada localizarán en el área y sector las reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que, de conformidad con esta Ley, estuvieren obligados a realizar."

En este documento se localizan las reservas de viviendas de protección oficial. En los cuadros que desarrollan cada una de las tres Unidades de Ejecución en las que se divide el Área de Reforma Interior, y que se muestran en páginas siguientes, se cuantifican y enumeran las reservas para vivienda protegida, tanto de régimen general como de régimen especial, mostrando la edificabilidad de cada una de ellas, así como el número de viviendas a ubicar en cada ámbito a gestionar por la oportuna Unidad de Ejecución.

Dentro de cada uno de los tres ámbitos de gestión, se da la libertad de ubicar las reservas en una sola manzana o repartidas entre las que componen cada Unidad, entendiéndose que cada Proyecto de Reparcelación debe ubicar de manera concreta estas reservas, justificando su localización en función de los criterios de reparto de los aprovechamientos entre los propietarios; de esa manera, es decir, dejando un cierto margen de decisión al proyecto de reparcelación, será más fácil y ecuaníme el reparto de edificabilidad de vivienda protegida en función del aprovechamiento subjetivo de cada propietario.

DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

6.5.- Trazado y características de las infraestructuras previstas.

En las siguientes líneas exponemos las soluciones planteadas a las diferentes soluciones de desarrollo y trazado de las infraestructuras.

Abastecimiento de agua.

La red general de abastecimiento que dota al núcleo urbano de Valverde del Camino pasa por el ámbito de nuestra actuación. Asimismo, existe una completa red de abastecimiento de carácter local que da servicio a las manzanas colindantes.

Así, el esquema planteado se organiza en una red de tipo mallado, con conexiones en varios puntos a las líneas existentes, de modo que se pueda dotar al ámbito desde distintas posibilidades, reduciendo de esa manera las posibles molestias en caso de avería en un ramal determinado.

En los planos adjuntos se muestra el esquema de solución planteado.

Saneamiento.

Este apartado es de especial importancia dentro de la redacción del presente Plan Especial, toda vez que la zona alberga una serie de conducciones generales, propiciadas por la localización céntrica de los terrenos y agravada por la especial orografía de la zona, donde nuestro ámbito se señala como la vaguada por donde históricamente han corrido las escorrentías de los predios colindantes.

Así, se puede ver en los planos adjuntos el antiguo trazado del denominado "cauce de los álamos" que, como decimos, recogía las aguas naturales de las lomas vecinas. Con el transcurrir de los primeros desarrollos urbanos planificados, en la zona se introdujo una gran red para saneamiento de la localidad, conformada por una enorme bóveda, de la que no se ha sabido su exacto trazado hasta hace bastante poco.

En época reciente se ha procedido al trazado de una serie de colectores que recogen de manera integral las aguas procedentes de las edificaciones ubicadas en las vertientes a las que este valle debe dar salida, teniendo en la actualidad una serie de tuberías que se aprecian en los planos de estado actual.

En el esquema de las nuevas infraestructuras de saneamiento para el ámbito, debemos destacar de manera importante la más que probable necesidad de reforzamiento del sistema general de saneamiento que transcurre por nuestro ámbito y sobre el que vamos a desaguar las proyectadas actuaciones. Como puede apreciarse en los planos adjuntos, el gran colector existente formado por un ovoide de grandes dimensiones debe ser anulado en un tramo, justo por donde se proyectan las manzanas nº 4 y 5; por ello, las aguas que canalizaba ese tramo deben desviarse y conectarse con el sistema general existente descrito; es por ello por lo que se comenta la más que probable necesidad de aumentar la sección de éste, si bien eso se justificará con los cálculos necesarios en el oportuno Proyecto de Urbanización del PERI.

En cuanto al trazado de la red local de saneamiento propuesta, debemos decir en primer lugar que se estudiará la viabilidad de constituir para el ámbito un sistema separativo de saneamiento, recogiendo por distinta vía las aguas pluviales de las fecales.

En los planos se plasma la solución esquemática de desarrollo del saneamiento de carácter local, en el que se han tenido en cuenta las nuevas rasantes de las calles a trazar, así como

DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

las posibles conexiones con la red de saneamiento de los viales aledaños, si bien en el Proyecto de Urbanización deberá estudiarse de manera exhaustiva la profundidad de la red de saneamiento en esos viales circundantes, a fin de validar el esquema aquí planteado.

Electricidad.

En la actualidad, en el ámbito de la actuación existen dos centros de transformación, asistidos por una línea enterrada de media tensión que proviene de la línea general de alimentación aérea al casco urbano, en este caso del trazado que circunvala el conjunto edificado por el este.

Estos dos centros de transformación se sitúan uno en la calle Ánimas y otro dentro del recinto del Teatro Municipal.

Estos dos centros de transformación tienen una alta capacidad, sobre todo el primero, desde el que se le da servicio a las demandas del recinto ferial en los días grandes de la festividad de agosto, que se asienta en esas fechas dentro de nuestro ámbito de actuación. Además de dar fuerza al recinto ferial, el citado centro surte de electricidad al pabellón polideportivo de la zona, así como a la red de alumbrado de la parte sur del ámbito. En la actualidad tiene una potencia instalada de 1.000 KVAS. Junto a este centro de transformación se ubica un tercero, pero no da servicio en la actualidad al ámbito de nuestra intervención.

El centro de transformación del Teatro sirve de base para el alumbrado de la zona norte del espacio de actuación de este PERI, además de dar fuerza a las dotaciones que en esa zona existen. Su potencia instalada actual es de 630 KVAS, si bien el citado centro se puede ampliar.

En cuanto a las demandas resultantes de la ordenación propuesta, de los requerimientos de 406 viviendas con un grado de electrificación básico, las dotaciones proyectadas más el alumbrado público a desarrollar, debemos decir que con la aplicación del REBT más los pronuntarios que manejamos, el ámbito en pleno funcionamiento necesitará una potencia de aproximadamente 2.353 KVAS. También cabe comentar que el desarrollo será largo en el tiempo, con la división del ámbito en tres Unidades de Ejecución) programadas para su entrada en funcionamiento según el número asignado), que vamos a estudiar desde el punto de vista de la propuesta de dotación eléctrica en las siguientes líneas, si bien antes establecemos los requerimientos estimados según usos. Para cuantificar las demandas se emplearán los siguientes parámetros:

- Consumo vivienda: 5750 w/ vivienda
- Coeficiente simultaneidad: $K_s = 15,3 + (n-21)*0,5$
- Consumo uso dotacional/terciario: 100 w/ m² suelo
- Consumo iluminación viaria: 4 w/m² suelo

Unidad de ejecución 17.1

Superficie Total: 7.737 m²
Número de viviendas: 64 unidades
Viario/zonas libres: 5.006 m²

Total demanda UE 17.1 = 231 KVAS

Para dar servicio a este ámbito se traerá una línea de media tensión con conexión a la actual línea que surte al casco urbano, a la altura del Teatro Municipal, tal y como se señala en los planos anexos.

DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

El centro de transformación propuesto, denominado en planos C.T.3, se ubicará en el espacio libre de carácter local denominado SLEL-1, y tendrá una potencia de 400 KVAS.

Unidad de ejecución 17.2

Superficie Total: 33.319 m²
 Número de viviendas: 162 unidades
 Superficie construable terciario: 2.476 m²
 Superficie suelo dotacional: 4.869 m²
 Vario/zonas libres: 20.977 m²

Total demanda UE 17.2 = 1.313 KVAS

Para dar servicio a este ámbito se ampliará el denominado C.T.2, localizado en la parcela del Teatro Municipal, a fin de instalar una potencia de 1.400 KVAS (probablemente en dos CT de 1.000 y 400 KVAS)

Unidad de ejecución 17.3

Superficie Total: 23.263 m²
 Número de viviendas: 180 unidades
 Superficie suelo dotacional: 2.057 m²
 Vario/zonas libres: 14.411 m²

Total demanda UE 17.3 = 809 KVAS

Así, para este ámbito, se proyecta en primer lugar el traslado del centro de transformación de la calle Ánimas (junto al otro referido que no da servicio al ámbito de actuación), ya que en el lugar donde está actualmente se va a consolidar una manzana con uso residencial y, si bien no es ilegal la cohabitación de la instalación con ese uso, si estará mejor a juicio de todos los futuros vecinos si se reubica en el espacio libre a rediseñar que ocupa en la actualidad la Plaza de la Constitución.

Una vez ubicado en este lugar, se le dotará de la misma potencia actual, esto es, 1.000 KVAS, potencia suficiente para el abastecimiento de todos los usos a desarrollar en la zona sur de la actuación planteada. Este centro de transformación es referido en los planos como C.T.1.

DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

6.6.- Programación de la actuación.

Como ya hemos recordado en páginas anteriores, el Plan Especial de Reforma Interior abarca un ámbito muy extenso, recordemos que más de seis hectáreas se pondrán en servicio cuando esté totalmente desarrollado.

Por ello, se hace fundamental dividir el ámbito, a fin de poder abarcar y secuenciar las actuaciones a la capacidad y viabilidad de la puesta en servicio de la cantidad de usos que la dinámica de crecimiento de Valverde puede absorber.

Por ello se decide la división de Área de Reforma Interior nº 17 en tres Unidades de Ejecución, según faculta a los instrumentos de planeamiento la vigente Ley del Suelo de Andalucía.

Así, el Capítulo II del Título IV de la LOUA se dedica a dejar clara la ejecución de los instrumentos de planeamiento mediante la actuación por Unidades de Ejecución. El artículo 105 del referido texto legal deja claro que *"la delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística."* En las siguientes líneas exponemos la programación planteada y justificamos los requerimientos citados.

Así, se divide el Área de Reforma Interior en tres Unidades de Ejecución, denominadas UE-17.1, UE-17.2 y UE-17.3, siguiendo el ordinal la programación temporal de la actuación planteada.

La primera de ellas, esto es, la UE-17.1 abarca los terrenos localizados más al norte del ámbito, llegando el límite por el sur hasta el viario integrante del sistema general a desarrollar para unir la prolongación de la Avenida Alcalde Américo Santos con la actual Avenida de la Constitución por el lado norte del recinto de Feria de Muestras.

Se programa como la primera Unidad a desarrollar por varios motivos. En primer lugar, es necesario acometer el nuevo vial comentado en el párrafo anterior para unir la zona con la arteria principal que supone la antigua travesía de la carretera nacional. Por otro lado, son los terrenos con más alta cota y desde donde debe empezarse la urbanización, en especial el inicio de las infraestructuras de saneamiento propuestas. Por último cabe reseñar que estos terrenos tienen un único titular, el Ayuntamiento, con lo que se puede ir empezando la actuación mientras se van desarrollando los mecanismos de gestión de las otras dos Unidades, en las que deben participar muchos más propietarios.

Sobre este ámbito cabe comentar que las traseras de la primera manzana de la calle Doctor Fleming dan frente al viario a desarrollar en esta Unidad. Así, en la urbanización de esa calle se dejarán proyectadas las instalaciones para dar servicio a esas parcelas, presupuestándose en el Proyecto de Urbanización el coste de esas instalaciones y derivándose a los propietarios de la forma que el Ayuntamiento estime conveniente.

En segundo lugar se programa la Unidad de Ejecución 17.2, por tener sentido que el desarrollo vaya solapándose entre Unidades y ésta es la que colinda con la anterior, si bien se deja abierta la posibilidad de iniciar antes la Unidad de Ejecución 17.3, si los propietarios así lo dejan claro con una pronta organización y puesta en marcha del sistema de actuación, que para los tres ámbitos queda fijado de manera prioritaria el de compensación, aunque se deja la posibilidad, de manera subsidiaria, de pasar al mecanismo de cooperación, siempre dando los pasos legales que establece la legislación urbanística vigente al respecto.

Llegados a este punto del apartado sobre programación y gestión, debemos dejar claro dos conceptos importantes. Por un lado, el Área de Reforma Interior se entiende como una unidad ambiental dentro de la trama existente en el casco urbano de Valverde, y las

DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

determinaciones del Plan Especial van encaminadas a mantener la unidad y el espíritu de que los terrenos que se ordenan con el PERI deben mantener esa coherencia y coordinación en la imagen final a mostrar; por ello, se determina desde este documento de planeamiento que el Proyecto de Urbanización debe redactarse de manera unitaria y no dividido según las tres Unidades de Ejecución establecidas.

La segunda particularidad de las determinaciones establecidas en este Plan Especial es que el reparto efectuado de los usos lucrativos se ha hecho de manera que cada Unidad de Ejecución tenga el mismo aprovechamiento medio. Este hecho, que la normativa en vigor no establece como necesario (sólo lo hace para cada Área de Reparto, pero no para las Unidades de Ejecución en las que pueda dividirse un Área o Sector), sí hemos querido que se diera, entendiendo que eso hace cumplir el mandato del artículo 105 citado que establece la equidistribución de los beneficios y las cargas, ya que entendemos que el desarrollo completo del ARI puede llevar muchos años y cada Unidad hemos entendido que debe tener la misma "cantidad de beneficio" que supone el mantener el aprovechamiento medio. Para conseguir esta situación, hemos tenido que incluir en cada Unidad de Ejecución un reparto entre distintos usos lucrativos desigual, de manera que se compense la mayor edificabilidad de una Unidad e Ejecución con una mayor cantidad del uso menos lucrativo.

En la tabla adjunta se muestra de manera integral la división en cada Unidad de Ejecución de los usos lucrativos propuesta.

DILIGENCIA
El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaría

UNIDAD DE EJECUCIÓN 17.1 Superficie: 7.737 m ² Aprovechamiento Total: 4.449 (Aprovechamiento Medio: 0,58)											
MANZANA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	ALTURA	USO CARACTERÍSTICO	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	EDIF. RESIDENCIAL LIBRE (m ²)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS LIBRES	EDIF. RESIDENCIAL VPO GENERAL (m ²)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS VPO GENERAL	EDIF. RESIDENCIAL VPO ESPECIAL (m ²)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS VPO ESPECIAL
M.1	1.508	3.117	II	RESIDENCIAL	34						
M.2	1.223	2.479	II	RESIDENCIAL	30						
TOTAL		5.596			64	3.452	36	1.664	20	500	8

UNIDAD DE EJECUCIÓN 17.2 Superficie: 33.319 m ² Aprovechamiento Total: 19.162 (Aprovechamiento Medio: 0,575)											
MANZANA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	ALTURA	USO CARACTERÍSTICO	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	EDIF. RESIDENCIAL LIBRE (m ²)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS LIBRES	EDIF. RESIDENCIAL VPO GENERAL (m ²)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS VPO GENERAL	EDIF. RESIDENCIAL VPO ESPECIAL (m ²)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS VPO ESPECIAL
M.3	2.190	226	I	TERCIARIO	-						
M.4	1.175	3.201	II	RESIDENCIAL	36						
M.5	5.322	14.719	II	RESIDENCIAL	126						
M.6	750	1.811	III	TERCIARIO	-						
TOTAL		19.957			162	16.435	146	1.139	12	346	4

UNIDAD DE EJECUCIÓN 17.3 Superficie: 23.263 m ² Aprovechamiento Total: 13.375 (Aprovechamiento Medio: 0,57)											
MANZANA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	ALTURA	USO CARACTERÍSTICO	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	EDIF. RESIDENCIAL LIBRE (m ²)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS LIBRES	EDIF. RESIDENCIAL VPO GENERAL (m ²)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS VPO GENERAL	EDIF. RESIDENCIAL VPO ESPECIAL (m ²)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS VPO ESPECIAL
M.7	1.727	4.680	III	RESIDENCIAL	48						
M.8	2.520	6.813	III	RESIDENCIAL	60						
M.9	2.548	7.012	III	RESIDENCIAL	72						
TOTAL		18.505			180	8.916	89	7.351	66	2.238	25

DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

6.7.- Evaluación económica de las obras de urbanización.

Una vez detallados en los apartados anteriores la descripción de la actuación, estamos en disposición de esbozar una estimación de los posibles costes de urbanización del Área de Reforma Interior nº 17.

Sobre este particular, debemos aclarar que la actuación es muy compleja, al tratarse de un ámbito con una superficie global de más de seis hectáreas, de pasar por su ámbito varios de los sistemas generales de infraestructuras del municipio y de tener un alto índice de dotaciones dentro de su perímetro. Asimismo, las obras a realizar no son sólo las de sistemas locales, sino que también deben ejecutarse viarios del sistema general de la ciudad, con el consiguiente sobre esfuerzo no sólo de acometer este tipo de dotaciones, sino de asegurar su idónea conexión con el resto de la trama.

Aún así, se estima que las obras de urbanización del ámbito completo arrojan un presupuesto estimado de 1.800.000 euros. Este presupuesto se ha elaborado consultando bibliografía sobre la materia, bancos de precios y los Baremos que periódicamente publica en Colegio de Arquitectos de Huelva para el cálculo de costes de urbanización.

No obstante y redundando en determinaciones ya recogidas en el presente Plan Especial, se estima del todo necesaria la redacción unitaria del Proyecto de Urbanización, incluso de manera anterior a la completa tramitación de constitución de los órganos de gestión para el desarrollo de las tres Unidades de Ejecución, ya que si se conoce de antemano los costes totales, podrán establecerse mecanismos de compensación entre los distintos ámbitos en los que se ha subdividido la gestión de la actuación.

Un apartado importante a describir en estos momentos es el de la situación de las dotaciones incluidas en el ámbito. Cabe decir que en los últimos años, la gestión municipal ha posibilitado que la mayor parte de los equipamientos previstos inicialmente se hayan construido ya o en este periodo se hayan restaurado; baste señalar la rehabilitación de la Estación del Ferrocarril para destinarlo a Conservatorio de Música o la restitución de las antiguas cocheras para su reconversión en Feria de Muestras, además de dotaciones de nueva planta como el polideportivo ejecutado. En ese sentido, debemos señalar que como gran actuación que resta por llevar a cabo debe priorizarse la rehabilitación y reforma de la Plaza de la Constitución, donde debe estudiarse de manera detallada la propuesta, indicando desde este Plan Especial la recomendable redacción de un Estudio de Detalle que defina de manera global la actuación a llevar a cabo en este espacio libre.

En Valverde del Camino, noviembre de 2010

Fdo.: Claudio Rodríguez Centeno, Arqto.

DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

PLANOS

- 01.- Situación
- 02.- Estado actual
- 03.- Estado Actual. Propiedades afectadas
- 04.- Estado Actual. Saneamiento
- 05.- Estado Actual. Abastecimiento
- 06.- Estado Actual. Electricidad
- 07.- Ordenación Propuesta
- 08.- Red viaria y Aparcamientos. Alineaciones y Rasantes
- 09.- Secciones
- 10.- Saneamiento Propuesto.
- 11.- Abastecimiento Propuesto
- 12.- Electricidad Propuesta
- 13.- Gestión Propuesta