



**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 5623101VH6952S
BODEGA CENTRAL DE FÉLIX SOLÍS
POLÍGONO INDUSTRIAL DE VALDEPEÑAS**

**(ESTUDIO DE DETALLE DE UNA PARCELA COMPUESTA POR EL S-8.1, PARTE DEL S-8 Y
DEL P.44, DE LAS NN.SS. DEL POLÍGONO INDUSTRIAL
DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL))**

Promotor:


FELIX SOLIS

VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL)

AGOSTO 2024

Félix-Ángel Rodríguez-Huesca Madrid
Arquitecto
Col. N° 7.002 COACM



ÍNDICE

MEMORIA

1. OBJETO DEL PROYECTO	2
1.1.- Título del proyecto	
1.2.- Objeto del encargo	
1.3.- Situación	
2. AGENTES INTERVINIENTES	2
2.1.- Propiedad	
2.2.- Promotor	
2.3.- Arquitecto	
3. EMPLAZAMIENTO Y OTROS CONDICIONANTES	3
3.1.- Datos del emplazamiento	
3.2.- Datos de la finca y entorno físico	
3.3.- Cuadro resumen situación urbanística de la parcela agrupada	
4. ANTECEDENTES	4
5. ESTADO ACTUAL	5
5.1.- Descripción del estado actual de la parcela	
5.2.- Cuadro de superficies	
5.3.- Cuadro resumen situación urbanística del estado actual	
6. PLANEAMIENTO VIGENTE	6
6.1.- Descripción del planeamiento vigente	
6.2.- Cuadro de superficies	
6.3.- Cuadro resumen situación urbanística vigente	
7. ORDENACIÓN PROPUESTA	8
7.1.- Descripción de la ordenación urbanística propuesta	
7.2.- Justificación de la solución adoptada	
7.3.- Cuadro de superficies de la ordenación propuesta	
7.4.- Justificación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la ordenación propuesta	
8. MARCO LEGAL	9

ANEJO I

ORDENANZA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL POM DE VALDEPEÑAS	12
MODIFICACIÓN PUNTURAL N°3 DEL POM DE VALDEPEÑAS	13

ANEJO II

CONSULTAS DESCRIPTIVAS Y GRÁFICAS DE DATOS CATASTRALES	14
---	-----------

PLANOS

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	1
INFORMACIÓN GENERAL. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)	2
INFORMACIÓN GENERAL. ORDENACIÓN DETALLADA (OD)	3
ORDENACIÓN DETALLADA. ESTADO ACTUAL	4.1
ORDENACIÓN DETALLADA. SITUACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE	4.2
ORDENACIÓN DETALLADA. PROPUESTA DE ORDENACIÓN	4.3
ORDENACIÓN DETALLADA. COMPARATIVA	4.4
PROPUESTA ORDENACIÓN. DETERMINACIÓN PLANEAMIENTO	5



MEMORIA



1. OBJETO DEL PROYECTO

1.1. TÍTULO DEL PROYECTO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 5623101VH6952S BODEGA CENTRAL DE FÉLIX SOLÍS POLÍGONO INDUSTRIAL DE VALDEPEÑAS (ESTUDIO DE DETALLE DE UNA PARCELA COMPUESTA POR EL S-8.1, PARTE DEL S-8 Y DEL P.44, DE LAS NN.SS. DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL))

1.2. OBJETO DEL ENCARGO

De conformidad con el art. 72.1.b) del RP este Estudio de Detalle se redacta para definir la ordenación de volúmenes en el ámbito de la parcela sita en calle Barril, 5 de Valdepeñas donde se enclava una parte auxiliar de las instalaciones de la bodega Félix Solís.

El objeto del presente Estudio de Detalle es definir la reordenación de volúmenes en la parcela para posibilitar la ejecución de un porche de clarificación y la instalación de depósitos de elaboración, conforme al artículo 72.b del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

1.3. SITUACIÓN

Calle	BARRIL
Número	s/n
C.P.	13.300
Localidad	Valdepeñas
Provincia	Ciudad Real
País	España
Referencia catastral	5623101VH6952S

2. AGENTES INTERVINIENTES

2.1 Propiedad

La propiedad de la parcela objeto del presente estudio de detalle pertenece a la mercantil FÉLIX SOLIS, S.L. , como se justificará con el derecho bastante aportado, con C.I.F. número B-13460662 y domicilio a efectos de notificaciones en Valdepeñas, -13300- Ciudad Real, autovía Andalucía km199.

2.1 Promotor

D. FÉLIX SOLÍS YAÑEZ, con DNI número 00.121.538-Y en representación de la mercantil FÉLIX SOLIS, S.L.

2.3 Arquitecto:

D. FÉLIX-ÁNGEL RODRÍGUEZ-HUESCA MADRID, nº de colegiado 7002 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha. Dirección postal calle Seis de Junio, 64 1ª de Valdepeñas, CR, número de teléfono de contacto 926979586.

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto D Félix-Ángel Rodríguez-Huesca Madrid. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral de este mismo.



3. EMPLAZAMIENTO Y OTROS CONDICIONANTES

Por encargo del promotor, actuando en representación de la mercantil **FÉLIX SOLIS, S.L.**, se redacta el presente Estudio de Detalle para la reordenación de volúmenes en la parcela sita en calle Barril, s/n de Valdepeñas, Ciudad Real formada por la parcela catastral **5623101VH6952S**.

3.1. Datos del emplazamiento

El solar objeto de estudio para la elaboración de este proyecto está situado en la calle Barril, s/n de Valdepeñas, Ciudad Real. La parcela objeto de modificación del planeamiento es la parcela catastral **5623101VH6952S**, que se encuentra situada al noroeste del núcleo de la población de Valdepeñas, formado parte del polígono denominado "Del vino". La bodega que alberga tiene accesos desde las distintas calles a las que tiene fachada, siendo su acceso principal por calle paralela a la autovía Madrid-Cádiz en su Km, 199.

3.2. Datos de la finca y entorno físico

Situación

La parcela se encuentra en suelo urbano, situada en la acera Oeste de la calle Barril, sin número, con fachadas a las calles Fudre, Barril, Tina y Avenida de los Estudiantes. Se encuentra dentro de la zona de ordenación urbanística 7 "industrial" conforme al POM de Valdepeñas, dentro de las áreas de planeamiento incorporado S-8, S-8.1 y P-44.

Forma

La superficie delimitada y señalada como disponible dentro de la parcela es de 82.634 m², según la documentación facilitada por la propiedad.

Linderos

Norte	parcela catastral 5623102VH6952N
Sur	calle Tina
Este	Calle Barril y calle Fudre
Oeste	Prolongación Avenida de los Estudiantes

Servicios urbanísticos, la parcela cuenta con:

Suministro

Abastecimiento de agua potable
Evacuación mixta de aguas residuales a la red municipal de saneamiento
Suministro de energía eléctrica
Suministro de telefonía
Acceso rodado por vía pública

3.3. Cuadro resumen situación urbanística de la parcela

SUPERFICIE PARCELA	5623101VH6952S	SUP. BRUTA	CESIONES	SUP. NETA	
	POL. API S-8	20.749,00 m²s -		20.749,00 m²s	
	POL. S-8,1	43.182,00 m²s		43.182,00 m²s	
	POL. P-44	18.703,00 m²s		18.703,00 m²s	
	total	82.634,00 m²s	0,00 m²s	82.634,00 m²s	
	POL. API S-8	POL. S-8,1	POL. P-44	Total	
EDIFICABILIDAD MÁX. ATRIBUIDA POR EL PLAN	1,61 m²t/m²s 33.405,89 m²t	1,20 m²t/m²s 51.818,40 m²t	1,41 m²t/m²s 26.371,23 m²t	- 111.595,52 m²t	s/superficie bruta de parcela
OCUPACIÓN MÁXIMA ATRIBUIDA POR EL PLAN	80,00% 16.599,20 m²s	80,00% 34.545,60 m²s	80,00% 14.962,40 m²s	- 66.107,20 m²s	s/superficie neta de parcela
VOLUMEN MÁXIMO ATRIBUIDA POR EL PLAN	11,00 m 182.591,20 m³	11,00 m 380.001,60 m³	11,00 m 164.586,40 m³	- 727.179,20 m³	s/ocup. Máx. atribuida por el plan
SUP. MÁX. ALTURA >11,00 m	25,00%			-	s/superficie neta de parcela
	20.658,50 m²s				
USO GLOBAL ATRIBUIDO POR EL PLAN	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	



4. ANTECEDENTES

- **Mayo de 1984:** Aprobación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Valdepeñas, dentro de las cuales se define el sector S-8 (en el que se encuentran los terrenos objetos de este estudio, pertenecientes a FÉLIX SOLÍS, S.L.), como parte de lo que constituyó el Polígono Industrial de Valdepeñas.
- **Julio de 1989:** la Comisión Provincial de Urbanismo aprueba posteriormente el Plan Parcial del Sector S-8 con fecha 28-7-1989. La empresa FÉLIX SOLÍS, S.L. amplía con posterioridad su parcela en varias fases con terrenos del colindante polígono P-44, clasificado como suelo urbano de actuación directa y uso industrial, hasta llegar a su estado actual.
- **Febrero de 1991:** la Comisión Provincial de Urbanismo aprueba el documento en el que se recopilan las modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias, entre las que se incluía la delimitación del Subsector S-8.1, con la clasificación de suelo urbano de uso industrial, cuyo desarrollo se hizo en un Estudio de Detalle en 1993, que solo reflejaba lo que incluía dicho subsector.
- **1999:** Modificación del Estudio de Detalle con el fin de reflejar el conjunto completo de la propiedad, que estaba formada por partes de 3 Sectores o subsectores diferentes y para fijar los nuevos volúmenes que se habían ejecutado hasta esa fecha. También se incluía un almacén silo automático para palets de producto terminado que se pretendía hacer y en el que se justificaba la altura de 25 m. que necesitaba tener.
- **2007:** modificación del Estudio de Detalle en el que se recoge una ampliación del referido almacén silo automático.
- **Diciembre de 2010:** aprobación el nuevo "PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS" y las correspondientes Normas Urbanísticas. El nuevo Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas (POM), está redactado de acuerdo al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística Decreto Legislativo 1/2010, de 218/05/2010 (TRLOTAU), y al Reglamento de Planeamiento, Decreto 248/2004, de 14-09-2004 (RP), así como a la legislación sectorial aplicable y tiene por objeto la ordenación urbanística de la totalidad del Término Municipal, estableciendo el modelo y ordenación que mejor aseguren la funcionalidad física y bienestar social en la ciudad existente, la integración de la extensión de la ciudad consolidada, y la preservación de los terrenos en que concurren valores que merecen ser protegidos. Para ello, revisa y actualiza las Normas Subsidiarias de Planeamiento General, aprobadas el 11 de mayo de 1984.
- **Septiembre de 2013:** Debido al cambio en las Normas Urbanísticas se hizo más necesaria la revisión del Estudio de Detalle de esta propiedad, para ver la afección de la nueva normativa a la edificabilidad de esta parcela, en el que se planteó el aumento en altura del nuevo almacén automático previsto, por necesidades técnicas, a la vez que se dejaron planteadas otras construcciones previstas a medio y largo plazo, alguna de las cuales también superaría los 11 m. de altura que plantea la normativa. Este nuevo estudio de detalle se aprobó definitivamente el 30 de septiembre de 2013, según el acuerdo n.º 2013PL00095 del Pleno y publicado el 9 de octubre de 2013 en el n.º 187 del B.O.P. de Ciudad Real.
- **Diciembre de 2019:** Aprobación de último estudio de detalle que afecta a la parcela objeto de este estudio, donde se aprueban los siguientes parámetros urbanísticos:

Superficie Ocupada:.....44.124,00 m2.
Índice de Ocupación:.....53,40 %
Volumen Edificado:.....531.723,00 m3
Superficie Edificada:.....53.043,00 m2t
Uso:..... Industrial



5. ESTADO ACTUAL

5.1. Descripción del estado actual de parcela

La parcela donde se levanta la Bodega Central de Félix Solís (5623101VH6952S) está ocupada por diversas edificaciones, depósitos e instalaciones que se encuentran dotadas de las infraestructuras necesarias de suministro eléctrico, accesos rodados, saneamiento, abastecimientos de agua, telefonía, etc., y otra parte que está prácticamente diáfana.

La disposición de las distintas edificaciones e instalaciones son la respuesta a las nuevas y diferentes necesidades con las que se ha ido encontrando la empresa a lo largo del tiempo por lo que su disposición no obedece a un plan predeterminado.

5.2. Cuadro de superficies

A fecha de la redacción del presente estudio de detalle, la parcela catastral **5623101VH6952S** tiene la siguiente distribución de volúmenes y construcciones:

SITUACIÓN				ACTUAL				
ZONA	Coef.	Ud.	Sup. Uni.	Superficie Ocupada	Plantas	Sup. Edificada	Altura media	Volúmen (m3)
5623101VH6952S								
Oficinas generales	1	-	720	720,00 m²s	2	1.440,00 m²t	7,00 m	5.040,00 m³
Caseta de vigilancia	1	-	9	9,00 m²s	1	9,00 m²t	2,50 m	22,50 m³
Nave de Preparación de vinos	1	-	1.634	1.634,00 m²s	1	1.634,00 m²t	15,00 m	24.510,00 m³
Nave de almacenamiento de vinos terminados	1	-	1.520	1.520,00 m²s	1	1.520,00 m²t	11,00 m	16.720,00 m³
Nave de Filtración Triángulo	1	-	235	235,00 m²s	2	470,00 m²t	11,00 m	2.585,00 m³
Nave de Mezclas	1	-	797	797,00 m²s	1	797,00 m²t	15,00 m	11.955,00 m³
Centro de Transformación CT-2	1	-	194	194,00 m²s	1	194,00 m²t	4,00 m	776,00 m³
Sala de Compresores de Frío	1	-	80	80,00 m²s	1	80,00 m²t	4,00 m	320,00 m³
Sala de Refrigeración	1	-	133	133,00 m²s	1	133,00 m²t	4,00 m	532,00 m³
Sala de compresores de aire	1	-	260	260,00 m²s	2	520,00 m²t	11,00 m	2.860,00 m³
Sala de filtración	1	-	393	393,00 m²s	1	393,00 m²t	7,00 m	2.751,00 m³
Almacén Automático de palets 1	1	-	3.263	3.263,00 m²s	1	3.263,00 m²t	25,00 m	81.575,00 m³
Almacén Automático de palets 2	1	-	2.899	2.899,00 m²s	1	2.899,00 m²t	28,00 m	81.172,00 m³
Almacén Automático de Jaulones	-	-	-	-	-	-	-	-
Muelle de Carga	1	-	2.865	2.865,00 m²s	2	5.730,00 m²t	12,00 m	34.380,00 m³
Muelles 11 y 12	1	-	73	73,00 m²s	1	73,00 m²t	6,00 m	438,00 m³
Sala de Envasado	1	-	4.821	4.821,00 m²s	1	4.821,00 m²t	9,00 m	43.389,00 m³
Unión Embotellado-Muelle	1	-	148	148,00 m²s	1	148,00 m²t	12,00 m	1.776,00 m³
Oficinas Industriales y laboratorios	1	-	467	467,00 m²s	3	1.401,00 m²t	9,00 m	4.203,00 m³
Vestuarios Comedor P.B.	1	-	333	333,00 m²s	1	333,00 m²t	3,40 m	1.132,20 m³
Vestuarios Comedor P.1 y 2	1	-	297	297,00 m²s	2	594,00 m²t	3,40 m	1.009,80 m³
Ampliación Sala de Envasado	1	-	837	837,00 m²s	2	1.674,00 m²t	11,00 m	9.207,00 m³
Nave de Despaletizador de Línea de PET	1	-	155	155,00 m²s	1	155,00 m²t	5,00 m	775,00 m³
Nave de Nodrizas y Almacén de briks	1	-	930	930,00 m²s	1	930,00 m²t	6,00 m	5.580,00 m³
Nave de Despaletizadores y entrada de Botellas	1	-	1.250	1.250,00 m²s	1	1.250,00 m²t	6,00 m	7.500,00 m³
Almacén de Materiales Auxiliares	1	-	1.264	1.264,00 m²s	1	1.264,00 m²t	6,00 m	7.584,00 m³
Oficinas Alm. Material Auxiliar - Alm. Publicidad	1	-	215	215,00 m²s	2	430,00 m²t	6,00 m	1.290,00 m³
Almacén de Botellas	1	-	2.335	2.335,00 m²s	1	2.335,00 m²t	7,00 m	16.345,00 m³
Sala de Calderas	1	-	218	218,00 m²s	1	218,00 m²t	5,00 m	1.090,00 m³
Nave de Servicios 1	1	-	1.548	1.548,00 m²s	2	3.096,00 m²t	9,00 m	13.932,00 m³
Nave de Servicios 2	1	-	309	309,00 m²s	1	309,00 m²t	5,00 m	1.545,00 m³
Nave de Depósitos Inox	1	-	429	429,00 m²s	1	429,00 m²t	10,00 m	4.290,00 m³
Naves de barricas I y II	1	-	3.575	3.575,00 m²s	1	3.575,00 m²t	6,00 m	21.450,00 m³
Caseta de Centrifugas y Refrigeración	1	-	290	290,00 m²s	1	290,00 m²t	10,00 m	2.900,00 m³
Oficina de Transportes	1	-	190	190,00 m²s	1	190,00 m²t	3,80 m	722,00 m³
Oficinas de Báscula	1	-	79	79,00 m²s	1	79,00 m²t	3,00 m	237,00 m³
Caseta de Control de Vendimia	1	-	17	17,00 m²s	1	17,00 m²t	3,00 m	51,00 m³
Subestación Eléctrica	1	-	250	250,00 m²s	1	250,00 m²t	3,50 m	875,00 m³
Porche de Elaboración	0,5	-	1.370	1.370,00 m²s	1	1.370,00 m²t	9,00 m	6.165,00 m³
Porche de Clarificación 1	0,5	-	64	64,00 m²s	1	64,00 m²t	4,00 m	128,00 m³
Porche de Prensado de Tinto e intercambiador	0,5	-	583	583,00 m²s	1	583,00 m²t	5,00 m	1.457,50 m³
Porche de Tinto Nuevo	0,5	-	70	70,00 m²s	1	70,00 m²t	6,00 m	210,00 m³
Depósitos Isotermos	1	-	518	518,30 m²s	1	518,30 m²t	11,70 m	6.064,11 m³
Depósitos Triángulo	1	-	842	841,65 m²s	1	841,65 m²t	15,00 m	12.624,75 m³
Depósitos de Elaboración sobre bancadas	1	-	693	693,00 m²s	1	693,00 m²t	11,70 m	8.108,10 m³
Depósitos de Agua	1	-	328	328,00 m²s	1	328,00 m²t	11,70 m	3.837,60 m³
Depósitos de Almacenamiento 1	1	-	3.507	3.506,90 m²s	1	3.506,90 m²t	11,70 m	41.030,73 m³
Depósitos de Almacenamiento 2	1	-	503	502,65 m²s	1	502,65 m²t	11,70 m	5.881,01 m³
TOTAL EDIFICIOS				43.509,50 m²s		51.420,50 m²t	11,45 m	498.026,30 m³



Seto	-	123,00 m²s	-	-	-	-
Jardín oficinas	-	93,00 m²s	-	-	-	-
Jardín subestación	-	100,00 m²s	-	-	-	-
Jardines Alm. Auxiliar	-	406,00 m²s	-	-	-	-
TOTAL ZONAS VERDES	-	722,00 m²s	-	-	-	-
Áreas pavimentadas	-	38.402,50 m²s	-	-	-	-
TOTAL ÁREAS PAVIMENTADAS	-	38.402,50 m²s	-	-	-	-
Superficie Neta Parcela	-	82.634,00 m²s	-	-	-	-
Superficie Edificada	-	-	-	51.420,50 m²t	-	-
Volumen Edificado	-	-	-	-	-	498.026,30 m³

	ALTURA < 11,00	ALTURA 11,00<h<14,00	ALTURA >14,00	MÁXIMO
SUPERFICIE OCUPADA	22.661,00 m²s	11.413,85 m²s	9.434,65 m²s	20.658,50 m²s
TOTAL		43.509,50 m²s		66.107,20 m²s
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	27,42%	13,81%	11,42%	
TOTAL		52,65%		80,00%
VOLUMEN EDIFICADO	153.740,00 m³	132.449,55 m³	211.836,75 m³	
TOTAL		498.026,30 m³		727.179,20 m³
SUPERFICIE EDIFICADA	26.375,00 m²t	15.610,85 m²t	9.434,65 m²t	
TOTAL		51.420,50 m²t		111.595,52 m²t

5.3. Cuadro resumen situación urbanística del estado actual

ESTADO ACTUAL					
Parámetro urbanístico	Normativa		Ejecutado	Ratio	POM
Edificabilidad total	-	111.595,52 m²t	51.420,50 m²t	-	CUMPLE
Superficie Ocupada máxima	80,00%	66.107,20 m²s	43.509,50 m²s	52,65%	CUMPLE
Volumen edificado máximo	11,00 m	727.179,20 m³	498.026,30 m³	-	CUMPLE
Sup. Máxima Ocupada Edif. h >11,00 m	25,00%	20.658,50 m²s	9.434,65 m²s	11,42%	CUMPLE
Uso global atribuido por el Plan	INDUSTRIAL		INDUSTRIAL	-	CUMPLE

6. PLANEAMIENTO VIGENTE

6.1. Descripción del planeamiento vigente

Félix Solís, S.L., propietario de los terrenos objeto de estudio, está condicionado a una renovación constante de sus instalaciones, bien por mantenimiento, por aumento de la inversión o por aumento de la producción. Para ello se hace necesaria la redacción de progresivos estudios de detalle que vayan dando respuesta a las nuevas necesidades que requiere la empresa.

En la actualidad el planeamiento vigente establece una edificabilidad permitida que no se ha llegado a consumir puesto que aún no se ha llegado a materializar la construcción del almacén automático de jaulones, sin embargo, su ejecución está todavía en estudio por lo que se hace aconsejable mantener efectivo los parámetros urbanísticos del estudio de detalle vigente.

6.2. Cuadro de superficies

A fecha de la redacción del presente estudio de detalle, la parcela catastral **5623101VH6952S** tiene la siguiente distribución de volúmenes y construcciones conforme al planeamiento vigente:

SITUACIÓN				PLANEAMIENTO VIGENTE				
ZONA	Coef.	Ud.	Sup. Uni.	Superficie Ocupada	Plantas	Sup. Edificada	Altura media	Volúmen (m³)
5623101VH6952S								
Oficinas generales	1	-	720	720,00 m²s	2	1.440,00 m²t	7,00 m	5.040,00 m³
Caseta de vigilancia	1	-	9	9,00 m²s	1	9,00 m²t	2,50 m	22,50 m³
Nave de Preparación de vinos	1	-	1.634	1.634,00 m²s	1	1.634,00 m²t	15,00 m	24.510,00 m³
Nave de almacenamiento de vinos terminados	1	-	1.520	1.520,00 m²s	1	1.520,00 m²t	11,00 m	16.720,00 m³
Nave de Filtración Triángulo	1	-	235	235,00 m²s	2	470,00 m²t	11,00 m	2.585,00 m³
Nave de Mezclas	1	-	797	797,00 m²s	1	797,00 m²t	15,00 m	11.955,00 m³
Centro de Transformación CT-2	1	-	194	194,00 m²s	1	194,00 m²t	4,00 m	776,00 m³
Sala de Compresores de Frío	1	-	80	80,00 m²s	1	80,00 m²t	4,00 m	320,00 m³
Sala de Refrigeración	1	-	133	133,00 m²s	1	133,00 m²t	4,00 m	532,00 m³
Sala de compresores de aire	-	-	-	-	-	-	-	-
Sala de filtración	-	-	-	-	-	-	-	-



ESTUDIO DE DETALLE
BODEGA CENTRAL FELIX SOLIS
Calle Barril, s/n de Valdepeñas, C. Real

Almacén Automático de palets 1	1	-	3.263	3.263,00 m²s	1	3.263,00 m²t	25,00 m	81.575,00 m³
Almacén Automático de palets 2	1	-	2.899	2.899,00 m²s	1	2.899,00 m²t	28,00 m	81.172,00 m³
Almacén Automático de Jaulones	1	-	1.268	1.268,00 m²s	2	2.536,00 m²t	31,00 m	39.308,00 m³
Muelle de Carga	1	-	2.865	2.865,00 m²s	2	5.730,00 m²t	12,00 m	34.380,00 m³
Muelles 11 y 12	1	-	73	73,00 m²s	1	73,00 m²t	6,00 m	438,00 m³
Sala de Envasado	1	-	4.821	4.821,00 m²s	1	4.821,00 m²t	9,00 m	43.389,00 m³
Unión Embotellado-Muelle	1	-	148	148,00 m²s	1	148,00 m²t	12,00 m	1.776,00 m³
Oficinas Industriales y laboratorios	1	-	467	467,00 m²s	3	1.401,00 m²t	9,00 m	4.203,00 m³
Vestuarios Comedor P.B.	1	-	333	333,00 m²s	1	333,00 m²t	3,40 m	1.132,20 m³
Vestuarios Comedor P.1 y 2	1	-	297	297,00 m²s	2	594,00 m²t	3,40 m	1.009,80 m³
Ampliación Sala de Envasado	1	-	837	837,00 m²s	2	1.674,00 m²t	11,00 m	9.207,00 m³
Nave de Despaletizador de Línea de PET	1	-	155	155,00 m²s	1	155,00 m²t	5,00 m	775,00 m³
Nave de Nodrizas y Almacén de briks	1	-	930	930,00 m²s	1	930,00 m²t	6,00 m	5.580,00 m³
Nave de Despaletizadores y entrada de Botellas	1	-	1.250	1.250,00 m²s	1	1.250,00 m²t	6,00 m	7.500,00 m³
Almacén de Materiales Auxiliares	1	-	1.264	1.264,00 m²s	1	1.264,00 m²t	6,00 m	7.584,00 m³
Oficinas Alm. Material Auxiliar - Alm. Publicidad	1	-	215	215,00 m²s	2	430,00 m²t	6,00 m	1.290,00 m³
Almacén de Botellas	1	-	2.335	2.335,00 m²s	1	2.335,00 m²t	7,00 m	16.345,00 m³
Sala de Calderas	1	-	218	218,00 m²s	1	218,00 m²t	5,00 m	1.090,00 m³
Nave de Servicios 1	1	-	1.548	1.548,00 m²s	2	3.096,00 m²t	9,00 m	13.932,00 m³
Nave de Servicios 2	1	-	309	309,00 m²s	1	309,00 m²t	5,00 m	1.545,00 m³
Nave de Depósitos Inox	1	-	429	429,00 m²s	1	429,00 m²t	10,00 m	4.290,00 m³
Naves de barricas I y II	1	-	3.575	3.575,00 m²s	1	3.575,00 m²t	6,00 m	21.450,00 m³
Caseta de Centrífugas y Refrigeración	1	-	290	290,00 m²s	1	290,00 m²t	10,00 m	2.900,00 m³
Oficina de Transportes	1	-	190	190,00 m²s	1	190,00 m²t	3,80 m	722,00 m³
Oficinas de Báscula	1	-	79	79,00 m²s	1	79,00 m²t	3,00 m	237,00 m³
Caseta de Control de Vendimia	1	-	17	17,00 m²s	1	17,00 m²t	3,00 m	51,00 m³
Subestación Eléctrica	1	-	250	250,00 m²s	1	250,00 m²t	3,50 m	875,00 m³
Porche de Elaboración	0,5	-	1.370	1.370,00 m²s	1	1.370,00 m²t	9,00 m	6.165,00 m³
Porche de Clarificación 1	0,5	-	64	64,00 m²s	1	64,00 m²t	4,00 m	128,00 m³
Porche de Prensado de Tinto e intercambiador	0,5	-	583	583,00 m²s	1	583,00 m²t	5,00 m	1.457,50 m³
Porche de Tinto Nuevo	0,5	-	70	70,00 m²s	1	70,00 m²t	6,00 m	210,00 m³
Depósitos Isotermos	1	-	518	518,30 m²s	1	518,30 m²t	11,70 m	6.064,00 m³
Depósitos Triángulo	1	-	842	841,65 m²s	1	841,65 m²t	15,00 m	12.624,75 m³
Depósitos de Elaboración sobre bancadas	1	-	693	693,00 m²s	1	693,00 m²t	11,70 m	8.108,10 m³
Depósitos de Agua	1	-	328	328,00 m²s	1	328,00 m²t	11,70 m	3.837,60 m³
Depósitos de Almacenamiento 1	1	-	3.507	3.506,90 m²s	1	3.506,90 m²t	11,70 m	41.030,73 m³
Depósitos de Almacenamiento 2	1	-	503	502,65 m²s	1	502,65 m²t	11,70 m	5.881,01 m³
TOTAL EDIFICIOS		-		44.124,50 m²s	-	53.043,50 m²t	12,05 m	531.723,19 m³
Seto		-		123,00 m²s	-	-	-	-
Jardín oficinas		-		93,00 m²s	-	-	-	-
Jardín subestación		-		100,00 m²s	-	-	-	-
Jardines Alm. Auxiliar		-		406,00 m²s	-	-	-	-
TOTAL ZONAS VERDES		-		722,00 m²s	-	-	-	-
Áreas pavimentadas		-		37.787,50 m²s	-	-	-	-
TOTAL ÁREAS PAVIMENTADAS		-		37.787,50 m²s	-	-	-	-
Superficie Neta Parcela		-		82.634,00 m²s	-	-	-	-
Superficie Edificada		-		-	-	53.043,50 m²t	-	-
Volumen Edificado		-		-	-	-	-	531.723,19 m³

	ALTURA < 11,00	ALTURA 11,00<h<14,00	ALTURA >14,00	MÁXIMO
SUPERFICIE OCUPADA	22.268,00 m²s	11.153,85 m²s	10.702,65 m²s	20.658,50 m²s
TOTAL	44.124,50 m²s	-	-	66.107,20 m²s
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	26,95%	13,50%	12,95%	80,00%
TOTAL	53,40%	-	-	727.179,20 m³
VOLUMEN EDIFICADO	150.989,00 m³	129.589,44 m³	251.144,75 m³	111.595,52 m³t
TOTAL	531.723,19 m³	15.090,85 m²t	11.970,65 m²t	53.043,50 m³
SUPERFICIE EDIFICADA	25.982,00 m²t	15.090,85 m²t	11.970,65 m²t	-
TOTAL	53.043,50 m³	-	-	-

6.3. Cuadro resumen situación urbanística vigente

PLANEAMIENTO VIGENTE					
Parámetro urbanístico	Normativa		planeamiento vigente	Ratio	POM
Edificabilidad total	-	111.595,52 m²t	53.043,50 m²t	-	CUMPL
Superficie Ocupada máxima	80,00%	66.107,20 m²s	44.124,50 m²s	53,40%	CUMPL
Volumen edificado máximo	11,00 m	727.179,20 m³	531.723 m³	-	CUMPL
Sup. Máxima Ocupada Edif. h >11.00 m	25,00%	20.658,50 m²s	10.702,65 m²s	12,95%	CUMPL
Uso global atribuido por el Plan	INDUSTRIAL		INDUSTRIAL	-	CUMPL

MEMORIA

RdH

arquitectura, diseño y urbanismo



7. ORDENACIÓN PROPUESTA

7.1. Descripción de la ordenación urbanística propuesta

En esta nueva propuesta de ordenación pretende la renovación de varios depósitos de elaboración por otros de nueva generación y la ejecución de un nuevo porche de clarificación adyacente a los nuevos depósitos.

7.2. Justificación de la solución adoptada

Los depósitos a instalar disponen de una altura superior a los 11 metros que establece como altura máxima la normativa por lo que se hace necesaria la redacción del presente estudio de detalle.

La solución planteada está dentro de las excepciones contempladas en el Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas y su ámbito de actuación se reduce a la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones de dicha normativa. No es objeto de este estudio de detalle la modificación, reajuste o señalamiento de rasantes. El uso global del suelo no se altera, no se aumenta aprovechamiento urbanístico y no es su objetivo el trasvase de edificabilidad entre manzanas.

Normativa de cumplimiento:

- Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (T.R.L.O.T.A.U)
- Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha
- Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas
- Modificación puntual 3 del POM de Valdepeñas

7.3. Cuadro de superficies de la ordenación propuesta

SITUACIÓN	ORDENACIÓN PROPUESTA							
ZONA	Coef.	Ud.	Sup. Uni.	Superficie Ocupada	Plantas	Sup. Edificada	Altura media	Volúmen (m3)
5623101VH69525								
Oficinas generales	1	-	720	720,00 m²s	2	1.440,00 m²t	7,00 m	5.040,00 m³
Caseta de vigilancia	1	-	9	9,00 m²s	1	9,00 m²t	2,50 m	22,50 m³
Nave de Preparación de vinos	1	-	1.634	1.634,00 m²s	1	1.634,00 m²t	15,00 m	24.510,00 m³
Nave de almacenamiento de vinos terminados	1	-	1.520	1.520,00 m²s	1	1.520,00 m²t	11,00 m	16.720,00 m³
Nave de Filtración Triángulo	1	-	235	235,00 m²s	2	470,00 m²t	11,00 m	2.585,00 m³
Nave de Mezclas	1	-	797	797,00 m²s	1	797,00 m²t	15,00 m	11.955,00 m³
Centro de Transformación CT-2	1	-	194	194,00 m²s	1	194,00 m²t	4,00 m	776,00 m³
Sala de Compresores de Frío	1	-	80	80,00 m²s	1	80,00 m²t	4,00 m	320,00 m³
Sala de Refrigeración	1	-	133	133,00 m²s	1	133,00 m²t	4,00 m	532,00 m³
Sala de compresores de aire	-	-	-	-	-	-	-	-
Sala de filtración	-	-	-	-	-	-	-	-
Almacén Automático de palets 1	1	-	3.263	3.263,00 m²s	1	3.263,00 m²t	25,00 m	81.575,00 m³
Almacén Automático de palets 2	1	-	2.899	2.899,00 m²s	1	2.899,00 m²t	28,00 m	81.172,00 m³
Almacén Automático de Jaulones	1	-	1.268	1.268,00 m²s	2	2.536,00 m²t	31,00 m	39.308,00 m³
Muelle de Carga	1	-	2.865	2.865,00 m²s	2	5.730,00 m²t	12,00 m	34.380,00 m³
Muelles 11 y 12	1	-	73	73,00 m²s	1	73,00 m²t	6,00 m	438,00 m³
Sala de Envasado	1	-	4.821	4.821,00 m²s	1	4.821,00 m²t	9,00 m	43.389,00 m³
Unión Embotellado-Muelle	1	-	148	148,00 m²s	1	148,00 m²t	12,00 m	1.776,00 m³
Oficinas Industriales y laboratorios	1	-	467	467,00 m²s	3	1.401,00 m²t	9,00 m	4.203,00 m³
Vestuarios Comedor P.B.	1	-	333	333,00 m²s	1	333,00 m²t	3,40 m	1.132,20 m³
Vestuarios Comedor P.1 y 2	1	-	297	297,00 m²s	2	594,00 m²t	3,40 m	1.009,80 m³
Ampliación Sala de Envasado	1	-	837	837,00 m²s	2	1.674,00 m²t	11,00 m	9.207,00 m³
Nave de Despaletizador de Línea de PET	1	-	155	155,00 m²s	1	155,00 m²t	5,00 m	775,00 m³
Nave de Nodrizas y Almacén de briks	1	-	930	930,00 m²s	1	930,00 m²t	6,00 m	5.580,00 m³
Nave de Despaletizadores y entrada de Botellas	1	-	1.250	1.250,00 m²s	1	1.250,00 m²t	6,00 m	7.500,00 m³
Almacén de Materiales Auxiliares	1	-	1.264	1.264,00 m²s	1	1.264,00 m²t	6,00 m	7.584,00 m³
Oficinas Alm. Material Auxiliar - Alm. Publicidad	1	-	215	215,00 m²s	2	430,00 m²t	6,00 m	1.290,00 m³
Almacén de Botellas	1	-	2.335	2.335,00 m²s	1	2.335,00 m²t	7,00 m	16.345,00 m³
Sala de Calderas	1	-	218	218,00 m²s	1	218,00 m²t	5,00 m	1.090,00 m³
Nave de Servicios 1	1	-	1.548	1.548,00 m²s	2	3.096,00 m²t	9,00 m	13.932,00 m³
Nave de Servicios 2	1	-	309	309,00 m²s	1	309,00 m²t	5,00 m	1.545,00 m³
Nave de Depósitos Inox	1	-	429	429,00 m²s	1	429,00 m²t	10,00 m	4.290,00 m³
Naves de barricas I y II	1	-	3.575	3.575,00 m²s	1	3.575,00 m²t	6,00 m	21.450,00 m³
Caseta de Centrifugas y Refrigeración	1	-	290	290,00 m²s	1	290,00 m²t	10,00 m	2.900,00 m³



ESTUDIO DE DETALLE
BODEGA CENTRAL FELIX SOLIS
Calle Barril, s/n de Valdepeñas, C. Real

Oficina de Transportes	1	-	190	190,00 m²s	1	190,00 m²t	3,80 m	722,00 m³
Oficinas de Báscula	1	-	79	79,00 m²s	1	79,00 m²t	3,00 m	237,00 m³
Caseta de Control de Vendimia	1	-	17	17,00 m²s	1	17,00 m²t	3,00 m	51,00 m³
Subestación Eléctrica	1	-	250	250,00 m²s	1	250,00 m²t	3,50 m	875,00 m³
Porche de Elaboración	0,5	-	1.370	1.370,00 m²s	1	1.370,00 m²t	9,00 m	6.165,00 m³
Porche de Clarificación 1	0	-	0	0,00 m²s	1	0,00 m²t	4,00 m	0,00 m³
Porche de Clarificación 2	0,5	-	125	125,00 m²s	1	125,00 m²t	5,00 m	312,50 m³
Porche de Prensado de Tinto e intercambiador	0,5	-	583	583,00 m²s	1	583,00 m²t	5,00 m	1.457,50 m³
Porche de Tinto Nuevo	0,5	-	70	70,00 m²s	1	70,00 m²t	6,00 m	210,00 m³
Depósitos Isotermos	1	-	518	518,30 m²s	1	518,30 m²t	11,70 m	6.064,11 m³
Depósitos Triángulo	1	-	842	841,65 m²s	1	841,65 m²t	15,00 m	12.624,75 m³
Depósitos de Elaboración sobre bancadas	1	-	308	308,00 m²s	1	308,00 m²t	11,70 m	3.603,60 m³
Depósitos de Elaboración sobre patas	1	-	334	334,00 m²s	1	334,00 m²t	13,70 m	4.575,80 m³
Depósitos de Agua	1	-	328	328,00 m²s	1	328,00 m²t	11,70 m	3.837,60 m³
Depósitos de Almacenamiento 1	1	-	3.507	3.506,90 m²s	1	3.506,90 m²t	11,70 m	41.030,73 m³
Depósitos de Almacenamiento 2	1	-	503	502,65 m²s	1	502,65 m²t	11,70 m	5.881,01 m³
TOTAL EDIFICIOS	-	-	44.134,50 m²s	-	53.053,50 m²t	12,05 m	531.979,10 m³	
Seto	-	-	123,00 m²s	-	-	-	-	-
Jardín oficinas	-	-	93,00 m²s	-	-	-	-	-
Jardín subestación	-	-	100,00 m²s	-	-	-	-	-
Jardines Alm. Auxiliar	-	-	406,00 m²s	-	-	-	-	-
TOTAL ZONAS VERDES	-	-	722,00 m²s	-	-	-	-	-
Áreas pavimentadas	-	-	37.777,50 m²s	-	-	-	-	-
TOTAL ÁREAS PAVIMENTADAS	-	-	37.777,50 m²s	-	-	-	-	-
Superficie Neta Parcela	-	-	82.634,00 m²s	-	-	-	-	-
Superficie Edificada	-	-	-	-	53.053,50 m²t	-	-	-
Volumen Edificado	-	-	-	-	-	-	-	531.979,10 m³

	ALTURA < 11,00	ALTURA 11,00 < h < 14,00	ALTURA > 14,00	MÁXIMO
SUPERFICIE OCUPADA	22.329,00 m²s	11.102,85 m²s	10.702,65 m²s	20.658,50 m²s
TOTAL		44.134,50 m²s		66.107,20 m²s
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	27,02%	13,44%	12,95%	
TOTAL		53,41%		80,00%
VOLUMEN EDIFICADO	151.173,50 m³	129.660,85 m³	251.144,75 m³	
TOTAL		531.979,10 m³		727.179,20 m³
SUPERFICIE EDIFICADA	26.043,00 m²t	15.039,85 m²t	11.970,65 m²t	
TOTAL		53.053,50 m³		111.595,52 m²t

7.4 Justificación del cumplimiento de parámetros urbanísticos de la nueva ordenación

ORDENACIÓN PROPUESTA				
Parámetro urbanístico	Normativa		Ordenación propuesta	POM
Edificabilidad total	-	111.595,52 m²t	53.053,50 m²t	CUMPLE
Superficie Ocupada máxima	80,00%	66.107,20 m²s	44.134,50 m²s	CUMPLE
Volumen edificado máximo	11,00 m	727.179,20 m³	531.979 m³	CUMPLE
Sup. Máxima Ocupada Edif. h > 11,00 m	25,00%	20.658,50 m²s	10.702,65 m²s	CUMPLE
Uso global atribuido por el Plan	INDUSTRIAL		INDUSTRIAL	CUMPLE

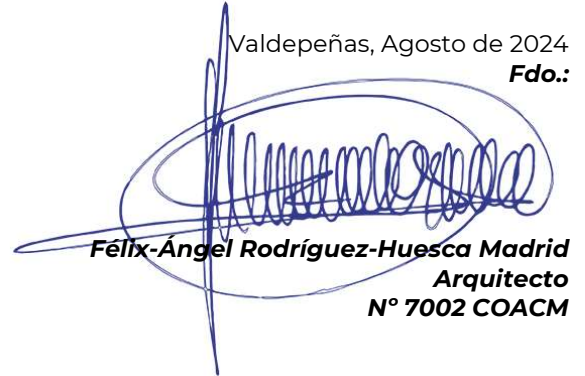


8. MARCO LEGAL

La presente propuesta se atiene a las determinaciones del Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (T.R.L.O.T.A.U) y del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística que atribuye a los Estudios de Detalle la facultad de la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

Valdepeñas, Agosto de 2024

Fdo.:



Félix-Ángel Rodríguez-Huesca Madrid
Arquitecto
Nº 7002 COACM



ANEJOS



ANEJO I

ORDENANZA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL POM DE VALDEPEÑAS DE 2010

ORDENANZA ZONAL Nº 4 INDUSTRIAL

Artículo 56. OE. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta Ordenanza es de aplicación en la ZOU 7, Industrial y Terciario, y las claves gráficas sobre manzanas 4-IND, y en las Unidades de Actuación y Sectores Urbanizables con uso global Industrial.

Artículo 57. USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA

OE. El uso global es el industrial.

OD. La tipología edificatoria corresponde a edificación aislada exenta o adosada.

Artículo 58. OD. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 58.1. Condiciones de parcela: Tamaño y frente mínimo.

El tamaño mínimo de parcela es de 400 m². El frente mínimo será de 10 metros. También se admiten el tamaño o el frente existentes si fueran menores.

Artículo 58.2. Altura de la Edificación

Artículo 58.2.1. Número máximo de plantas

El número máximo de plantas será de (3) tres plantas.

Artículo 58.2.2. Altura máxima de la edificación

La altura máxima será de (11) once metros.

Artículo 59. OD. DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Artículo 59.1. Retranqueos a límite de parcela.

Retranqueo de 10 metros a fachada principal. No se establecen retranqueos al resto de linderos.

Artículo 60. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Artículo 60.1. OE. Superficie Máxima edificable.

La Superficie Máxima Edificable resultará de aplicar a la superficie neta de parcela el coeficiente de edificabilidad 1,20 m²/m², salvo en UAs y en sectores urbanizables, que será la que indique su ficha respectiva.

Artículo 60.2. OD. Ocupación Máxima

La ocupación máxima de parcela es del 80%.

Artículo 61. OD. CONDICIONES DE APARCAMIENTO

Adicionalmente a la normativa de aplicación de las Condiciones Generales de la Edificación en el Título IV Ordenanzas Zonales de Edificación, Artículo 33, Condiciones de Garaje y Aparcamiento, se cumplirá la siguiente condición :



En nuevas edificaciones de más de 1.000 m² de suelo en total, deberá destinarse, además, una plaza de carga y descarga o de aparcamiento para camiones, de 50 m² de titularidad privada, por cada 1.000 m² de techo edificable o fracción.

Artículo 62. **OD.** COMPATIBILIDAD DE USOS EN ORDENANZA INDUSTRIAL

Artículo 62.1. Plazas de aparcamiento

Las superficies destinadas a cada uso deberán incluir las plazas de aparcamiento señaladas por los artículos 33 y 34 de estas Normas.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 3 DEL PO.M. DE VALDEPEÑAS
SOBRE ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO INDUSTRIAL**

Artículo 58.2.2. **OD.** Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de (11) metros.

No obstante, y mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, de ordenación de volúmenes, se podrán autorizar edificaciones y o construcciones que superen la referida altura máxima.

A estos efectos el ámbito del Estudio de Detalle, por su función, será la manzana, la unidad urbana equivalente o en su caso la parcela.

En cualquier caso la superficie ocupada de la parcela por las edificaciones y o construcciones que superen la citada altura, no podrá exceder del 25% de la superficie total de aquella, exceptuando de dicho limite aquellas construcciones y o edificaciones cuya altura sea inferior a 14,00 mts.

Las edificabilidades para el Sector que afecta a la parcela objeto de este Estudio de Detalle recogida en las fichas correspondientes en este POM, son:

- | | |
|---------------------|-------------------------------------|
| - Polígono API S-8: | 1,61 m ² /m ² |
| - Polígono S-8.1 : | 1,20 m ² /m ² |
| - Polígono P-44: | 1,41 m ² /m ² |



ANEJO II

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIENES INMUEBLES



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5623101VH6952S0001QS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR MADRID CADIZ KM 199[D]
13300 VALDEPEÑAS [CIUDAD REAL]

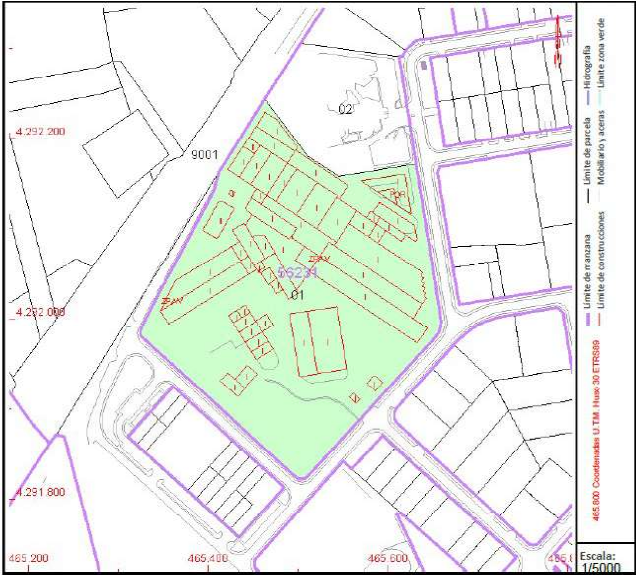
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 83.293 m²
Año construcción: 2002

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	3.138
INDUSTRIAL	1/00/07	2.941
INDUSTRIAL	1/00/08	9.467
ALMACEN	1/00/09	3.870
ALMACEN	1/00/10	1.212
ALMACEN	1/00/11	765
ALMACEN	1/00/12	1.856
ALMACEN	1/00/13	2.637
ALMACEN	1/00/14	1.333
OFICINA	1/00/15	577
OFICINA	1/01/01	577
OFICINA	1/00/19	153
INDUSTRIAL	1/00/20	899
INDUSTRIAL	1/00/21	3.384
OBR URB INT	1/00/22	45.759
ALMACEN	1/00/23	712
ALMACEN	1/00/24	895
ALMACEN	1/00/25	151
ALMACEN	1/00/26	738
ALMACEN	1/00/27	1.848
ALMACEN	1/00/28	296
SOPORT 50%	1/00/29	AS

PARCELA

Superficie gráfica: 82.024 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Sábado , 17 de Agosto de 2024

MEMORIA

RdH

arquitectura, diseño y urban

176
Id. Validación: DIN22C74E2KD5FKC9T6746HJA
Verificación: https://valdepenas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 25

2. PLANOS



ED

ESTUDIO DETALLE

PARCELA
COMPUESTA POR
S-81 Y PARTE DEL
S-8 Y P-44 DE LAS
NN.SS. DEL
POLIGONO
INDUSTRIAL DE
VALDEPEÑAS

CL BARRIL S/N
-3300- VALDEPEÑAS
CIUDAD REAL

FELIX SOLIS

AUTOMATIZACIONES
-3300- VALDEPEÑAS

RadH
FELIXA RODRIGUEZ MACHO
C/ SAN JOSE, 45 PTA
1º DCHA VALDEPEÑAS, CR

VERIFICACION

PROYECTO	ESTUDIO DETALLE
PARCELA	COMPUESTA POR S-81 Y PARTE DEL S-8 Y P-44 DE LAS NN.SS. DEL POLIGONO INDUSTRIAL DE VALDEPEÑAS
CL BARRIL S/N	-3300- VALDEPEÑAS CIUDAD REAL
FELIX SOLIS	AUTOMATIZACIONES -3300- VALDEPEÑAS
RadH	FELIXA RODRIGUEZ MACHO C/ SAN JOSE, 45 PTA 1º DCHA VALDEPEÑAS, CR
VERIFICACION	

VERIFICACION

S/E
E. DETALLE
SITUACION

ED-001



Parcelas pertenecientes a FÉLIX SOLIS, S.L.
Parcela 1 del Polígono Industrial de Valdepeñas

Cod. Parcela sobre la que se va a realizar este
Verificación: <https://verificacion.sede.derechos.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1



PARCELA
COMPUESTA POR
S-8.1 Y PARTE DEL
S-8 Y P-44 DE LAS
NN.SS. DEL
POLÍGONO
INDUSTRIAL DE
VALDEPEÑAS

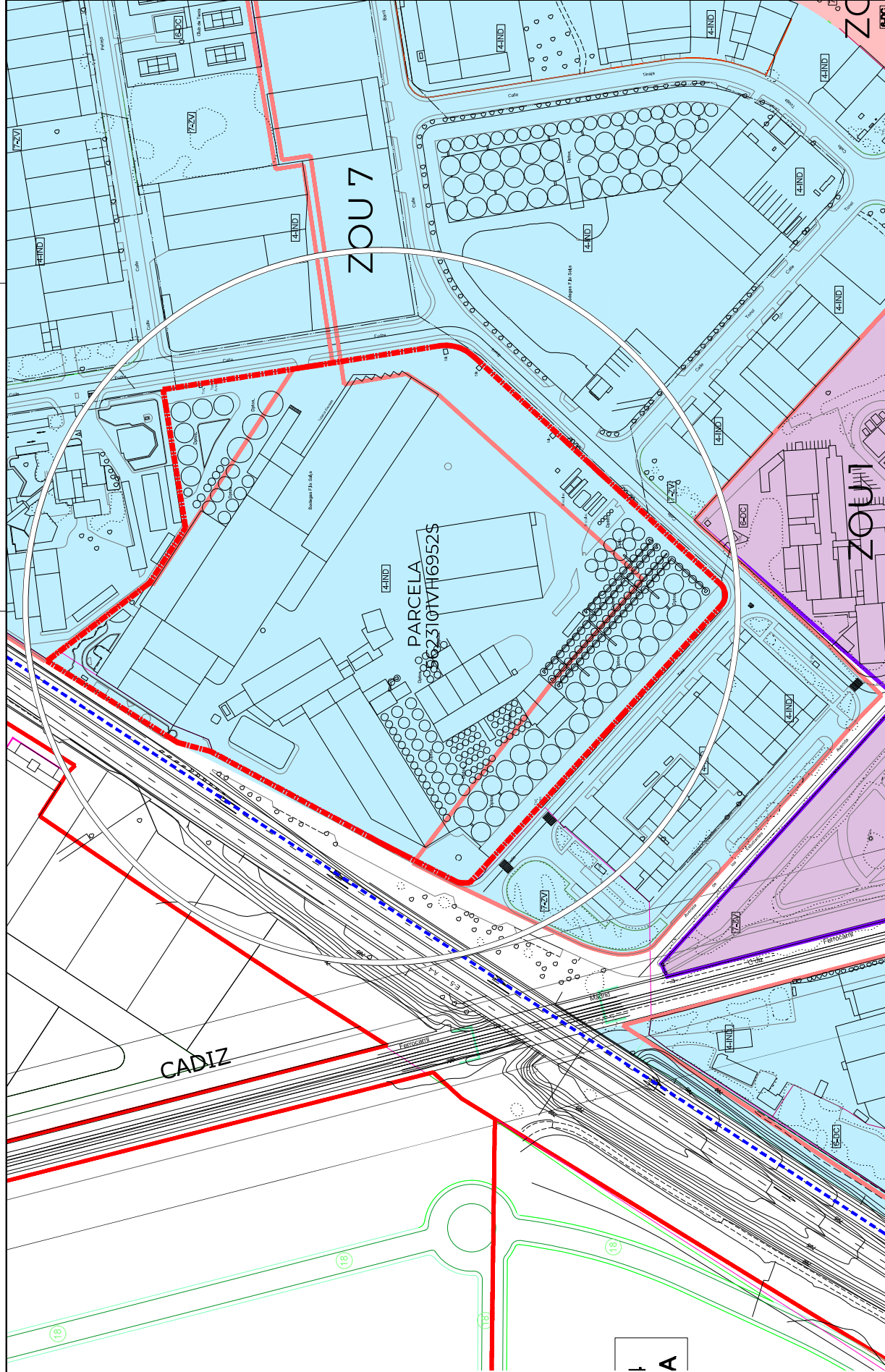
CL BARRIL, S/N
-13300- VALDEPEÑAS
CIUDAD REAL

FELIX SOLIS
AUTOVIA ANDALUCIA KM.199
-13300- VAL DEPEÑAS

RadH
ARQUITECTURA, DISEÑO Y URBANISMO
FÉLIX-A. RODRÍGUEZ-H. MADRID
c/ Seis de Junio, 64 1ªA.
13300 VALDEPEÑAS, CR

CUAL: 1/1200	CUBETE: INF. GENERAL EST. ACTUAL ORD. ESTRUCTURAL
-----------------	--

ED-002



ESTADO ACTUAL

INFORMACIÓN GENERAL



ZONAS DE ORD. URB.

ZOU 1 CASCO-ENSANCADA

ZOU 2 LA VEGUILLA

ZOU 3 RES. COLECTIVAS

ZOU 4 RES. UNIFAMILIAR

ZOU 5 BAÑOS DEL PERU

ZOU 6 CONSOLACIÓN

DELMITACIONES

LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL

SUELO URBANO

LÍMITE SUELO URBANIZABLE

ALINEACIONES

• **PUNTO DE RASANTE**

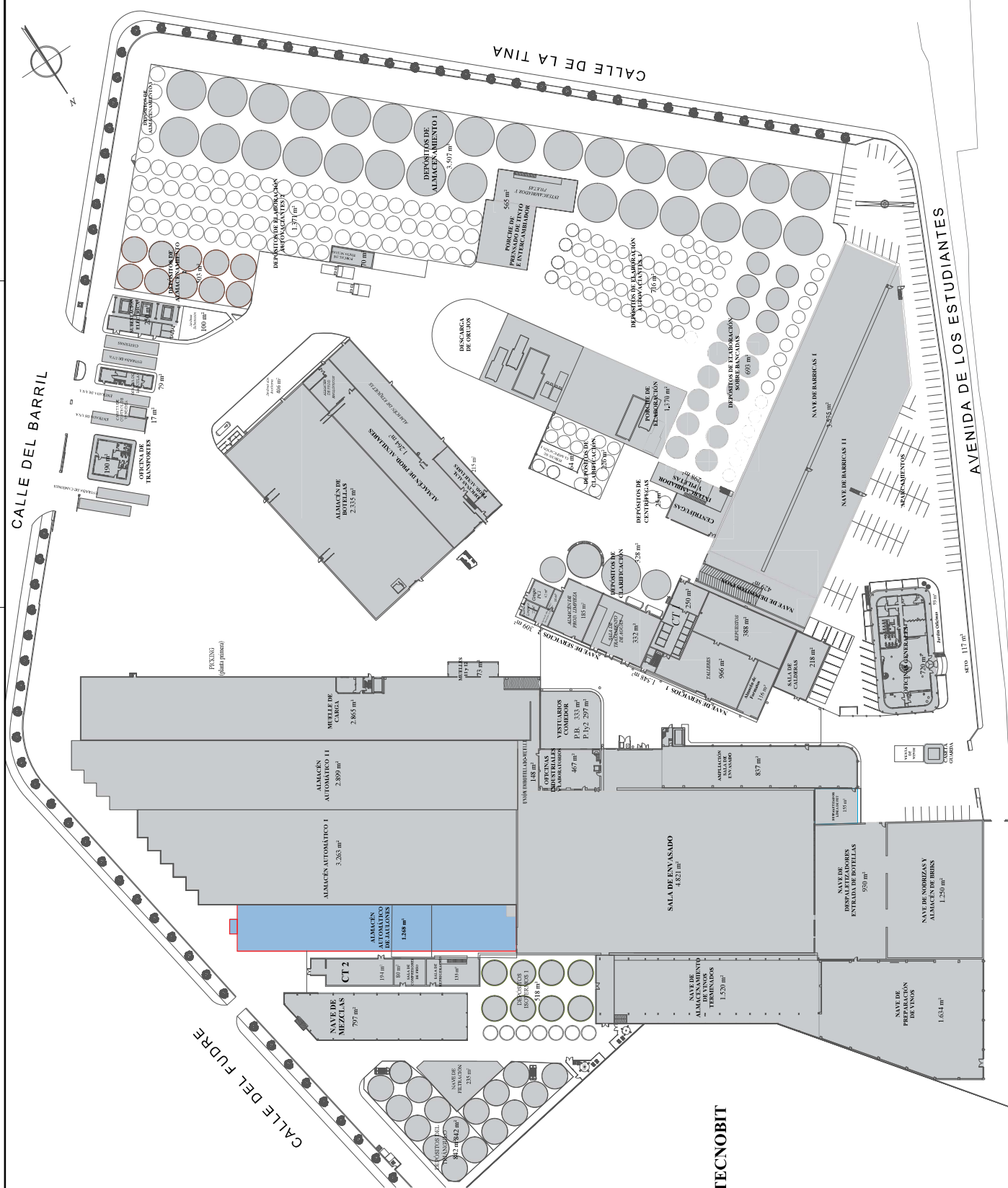
CORREDOR LINEAS ELECTRICAS

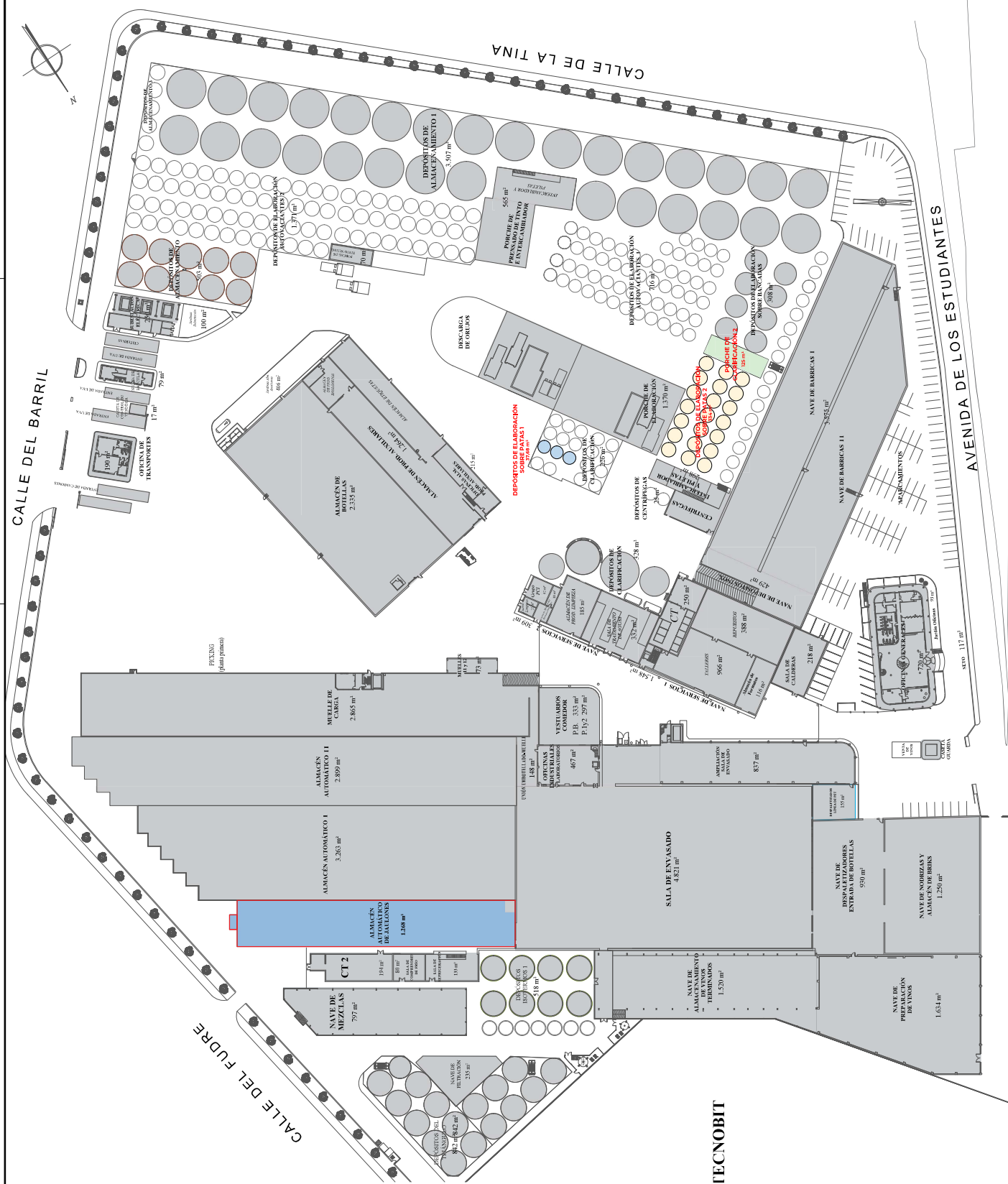
Cód. Validación: DJNZP674E-ZKD5FKC9T6746HJA

Verificación: <https://validar.papelesdefirma.es/>

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 23

07 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ESTADO ACTUAL







COMPARATIVA. PLANEAMIENTO VIGENTE



COMPARATIVA. ESTADO ACTUAL



Cod. Validación: DJNZ2C74EZKD5FKC9T6746HJA



INSTRUMENT		RANGE				REMARKS			
DATE	TIME	WAVELENGTH	WAVELENGTH	WAVELENGTH	WAVELENGTH	DATE	TIME	WAVELENGTH	WAVELENGTH
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
47	47	47	47						

INSTRUMENT		RANGE				REMARKS			
DATE	TIME	WAVELENGTH	WAVELENGTH	WAVELENGTH	WAVELENGTH	DATE	TIME	WAVELENGTH	WAVELENGTH
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
47	47	47	47						

INSTRUMENT		RANGE				REMARKS			
DATE	TIME	WAVELENGTH	WAVELENGTH	WAVELENGTH	WAVELENGTH	DATE	TIME	WAVELENGTH	WAVELENGTH
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
47	47	47	47						

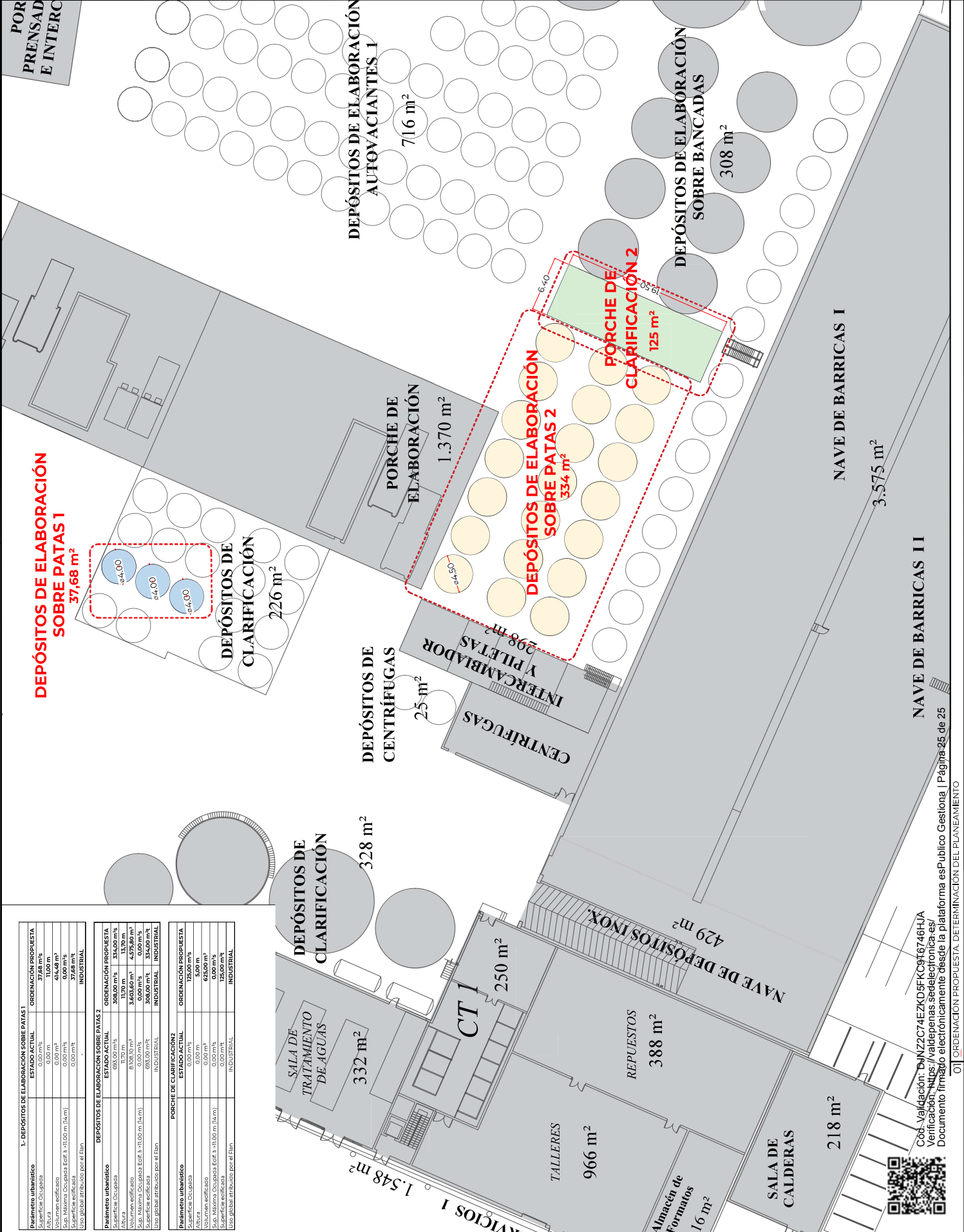
INSTRUMENT		RANGE				REMARKS			
DATE	TIME	WAVELENGTH	WAVELENGTH	WAVELENGTH	WAVELENGTH	DATE	TIME	WAVELENGTH	WAVELENGTH
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27					

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]

1. DEPÓSITOS DE ELABORACIÓN SOBRE PATAS 1			
Parámetro urbanístico	ESTADO ACTUAL	ORDENACIÓN PROPUESTA	
Superficie Ocupada	0,00 m²	37,68 m²	
Altura	0,00 m	11,00 m	
Volumen edificable	0,00 m³	414,48 m³	
Sup. Máxima Ocupada Edif. h > 11,00 m (h.m.)	0,00 m²	0,00 m²	
Superficie edificada	0,00 m²	0,00 m²	
Uso global atribuido por el Plan	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	

DEPÓSITOS DE ELABORACIÓN SOBRE PATAS 2			
Parámetro urbanístico	ESTADO ACTUAL	ORDENACIÓN PROPUESTA	
Superficie Ocupada	300,00 m²	300,00 m²	
Altura	11,00 m	11,00 m	
Volumen edificable	8.100,00 m³	4.570,80 m³	
Sup. Máxima Ocupada Edif. h > 11,00 m (h.m.)	0,00 m²	0,00 m²	
Superficie edificada	300,00 m²	300,00 m²	
Uso global atribuido por el Plan	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	

PORCHE DE CLARIFICACIÓN 2			
Parámetro urbanístico	ESTADO ACTUAL	ORDENACIÓN PROPUESTA	
Superficie Ocupada	0,00 m²	125,00 m²	
Altura	0,00 m	3,00 m	
Volumen edificable	0,00 m³	625,00 m³	
Sup. Máxima Ocupada Edif. h > 11,00 m (h.m.)	0,00 m²	0,00 m²	
Superficie edificada	0,00 m²	0,00 m²	
Uso global atribuido por el Plan	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	



DEPÓSITOS DE ELABORACIÓN
SOBRE PATAS 1
37,68 m²

DEPÓSITOS DE
CLARIFICACIÓN
226 m²

DEPÓSITOS DE
CLARIFICACIÓN
328 m²

DEPÓSITOS DE
CENTRÍFUGAS
25 m²

DEPÓSITOS DE
CENTRÍFUGAS
328 m²

PORCHE DE
ELABORACIÓN
1.370 m²

DEPÓSITOS DE ELABORACIÓN
AUTOVACIANTES 1
716 m²

DEPÓSITOS DE ELABORACIÓN
SOBRE PATAS 2
334 m²

INTERCAMBIADOR
Y PILITAS
298 m²

CENTRÍFUGAS
25 m²

CT 1
250 m²

DEPÓSITOS DE ELABORACIÓN
SOBRE PATAS 2
334 m²

PORCHE DE
CLARIFICACIÓN 2
125 m²

DEPÓSITOS DE ELABORACIÓN
SOBRE BANCADAS
308 m²

NAVE DE BARRICAS I
3.575 m²

NAVE DE BARRICAS II
429 m²

NAVE DE DEPÓSITOS INOX.
429 m²

REPUESTOS
388 m²

SALA DE
CALDERAS
218 m²

TALLERES
966 m²

ALMACÉN DE
FORMATOS
16 m²

ED

ESTUDIO_DETALLE

PARCELA
COMPUESTA POR
S-8.1 Y PARTE DEL
S-8 Y P-44 DE LAS
NN.SS. DEL
POLÍGONO
INDUSTRIAL DE
VALDEPEÑAS

CL BARRIL S/N
-33300- VALDEPEÑAS
CIUDAD REAL

FELIX SOLIS
AUTOMATIZACIÓN DE VALVES
-33300- VALDEPEÑAS

RadH
INGENIEROS DE PROYECTO
FELIXA RODRIGUEZ MACHO
C/ SAN JUAN, 46 PTA.
10000 VALDEPEÑAS (CR)

PROYECTO DE PLANEAMIENTO

PROYECTO DE PLANEAMIENTO

PROYECTO DE PLANEAMIENTO

PROYECTO DE PLANEAMIENTO

PROYECTO DE PLANEAMIENTO

PROYECTO DE PLANEAMIENTO

PROYECTO DE PLANEAMIENTO

PROYECTO DE PLANEAMIENTO

PROYECTO DE PLANEAMIENTO

PROYECTO DE PLANEAMIENTO

PROYECTO DE PLANEAMIENTO

PROYECTO DE PLANEAMIENTO

PROYECTO DE PLANEAMIENTO

PROYECTO DE PLANEAMIENTO

PROYECTO DE PLANEAMIENTO

PROYECTO DE PLANEAMIENTO

PROYECTO DE PLANEAMIENTO

PROYECTO DE PLANEAMIENTO

PROYECTO DE PLANEAMIENTO

Cód. Validación: DYN2C74E2KD5FKC9t6746HJA
Verificación: https://valdepenas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 25

ORDENACIÓN PROPUESTA. DETERMINACIÓN DEL PLANEAMIENTO

ED-403

E. DETALLE
ORDENACIÓN
PROPUESTA

1/600