

**ACTUACIÓN URBANÍSTICA SOBRE EL P-3 (LA VEGUILLA) DEL  
TÉRMINO MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS.  
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS  
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.**

**ÍNDICE**

DOC. 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

- 1.1. Antecedentes.
- 1.2. Información urbanística.
- 1.3. Tratamiento del Polígono P-3 en las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Normas Particulares.
- 1.4. Justificación de la procedencia de formulación de la propuesta de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias.
- 1.5. Propuesta de Modificación.
- 1.6. Consecuencia de la actuación propuesta sobre el ámbito del Municipio. Análisis de resultados.

DOC. 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I-1. Situación y ámbito de afección.
- I-2. Estado actual régimen de propiedades y red viaria 1/2000 existente.
- I-3. Red de saneamiento existente.
- I-4. Red de abastecimiento de agua existente.
- I-5. Red de distribución de energía eléctrica existente.
- I-6. Grado de consolidación de la edificación 1/2000.

DOC. 3.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

- O-1- Ordenación general y delimitación de manzanas 1/2000.
- O-2. Esquema general de ud. viaria.
- O-3. Ordenación del tráfico rodado.
- O-4.1. Definición de manzanas.
- O-4.2. Definición de manzanas.
- O-4.3. Definición de manzanas.
- O-5. Calles de nueva apertura y modificación de alineaciones.
- O-5.1. Calle Acera del Cristo.
- O-5.2. Calle entre M-12, M-13 y M-16, M-15  
Calle entre M-13, M-14  
Calle entre M-11, M-12

Calle entre M-19, M-18

O-5.3. Calle entre M-4, M-5  
Calle entre M-7, M-8  
Calle entre M-19, M-20 y M-10, M-9  
Corredera

O-5.4. Calle entre M-24, M-25  
Calle entre M-24, M-23, M-26  
Calle entre M-26, M-27

O-5.5. Calle entre M-14, campo  
Calle de las Zarzas

O-5.6. Calle entre M-1, M-2 y M-28, M-29  
Calle entre M-1, campo y M-29, campo

O-6. Red de saneamiento.

O-7. Red de abastecimiento de aguas.

O-8. Red de distribución eléctrica.

#### DOC.4.- ORDENANZAS REGULADORAS.

- 4.1. Generalidades, terminología y conceptos.
- 4.2. Normas para la ejecución de la urbanización.
- 4.3. Normas para la edificación.

#### DOC. 5.- FECHAS REGULADORAS DE LAS MANZANAS.

#### DOC. 6.- PLAN DE ETAPAS.

- 6.1. Sobre la actuación urbanística.
- 6.2. Sobre las licencias de edificación.
- 6.3. Sobre las calles de nueva apertura.
- 6.4. Sobre los proyectos y obras de urbanización.
- 6.5. Edificios fuera de ordenación.

#### DOC. 7.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

- 7.1. Criterio básico.
- 7.2. Cálculo de los costos de urbanización.
- 7.3. Valoración de la urbanización.

7.4. Estimación de la inversión en el período de ejecución de la actuación propuesta.

7.5. Agentes inversores.

7.6. Garantías de ejecución de las obras de urbanización.

**DOCUMENTO Nº 1**  
**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN**  
**PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO**

**1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.**

**1.1. ANTECEDENTES.**

Como consecuencia de las últimas inundaciones catastróficas acaecidas sobre Valdepeñas, se produjo una situación caótica bajo el punto de vista urbanístico que afectó a gran parte del núcleo poblacional, pero más fundamentalmente a la zona denominada La Veguilla, objeto de la presente actuación urbanística, al constituir ésta una franja de terreno que atraviesa la población de Este a Oeste y donde confluyen gran parte de los cauces naturales y artificiales de Valdepeñas.

Posteriormente y con el fin de evitar en lo sucesivo catástrofes como las ya mencionadas, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo procedió a la ejecución de las obras de encauzamiento del cauce de La Veguilla, obras que se encuentran finalizadas en la actualidad.

Los dos acontecimientos de distinto signo descritos en los párrafos anteriores, han supuesto una transformación sustancial de las características físicas, urbanísticas e incluso sociales de la zona, pasando de ser un área urbana de segundo orden con un alto grado de deterioro, a la zona de suelo urbano quizás con mayor perspectiva de futuro y potencialmente de mayor atractivo bajo el punto de vista urbanístico, llamada sin duda a ser, en un futuro muy próximo y junto a otras áreas del entorno el centro neurálgico de la actividad ciudadana de la población.

Ante esta expectativa de futuro y teniendo en cuenta la situación de confusión y desorden urbanístico existente en la actualidad, las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas recientemente, consideraron conveniente la formulación de un PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR que abarcando todo el área de afección de La Veguilla, viniera a poner orden y resolver las situaciones de conflicto existente y por otro lado marcara las pautas que han de regir la acción edificatoria futura sobre la zona en cuestión.

No obstante, tras un detenido análisis del estado actual de La Veguilla y en base a distintos factores que analizaremos en apartados sucesivos, el desarrollo urbanístico del P-3 resulta inviable a través de un P.E.R.I. dadas las enormes dificultades que implicaría su gestión, por lo que se anuncia la presente propuesta de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en el área de afección de La Veguilla, con el fin de posibilitar el normal y adecuado desarrollo urbanístico del Polígono.

## **1.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

### **1.2.1. SITUACIÓN.**

Los terrenos afectados por el Polígono P-3, se encuentran situados en el centro de la población, constituyendo una franja de unos 200 mts. de ancho por 1.500 mts. de longitud que, de forma sinuosa, atraviesan la población de Este a Oeste, discurriendo a ambos lados del nuevo cauce de La Veguilla y con una superficie aproximada de 25,7 Has.

El área así delimitada abarca manzanas completas y limita en sus linderos Norte y Sur con casco urbano, al Este con una zona verde de Sistema General definido por las Normas Subsidiarias y al Oeste con la vía del ferrocarril.

### **1.2.2. CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS.**

Fundamentalmente, la zona en cuestión corresponde a formaciones de caliza, margas y arenas del mioceno.

Constituye una formación lacustre donde predominan las calizas acompañadas de arcilla, conglomerados y rasos lechos margosos o arenosos.

Dentro de las calizas se distinguen dos horizontes, uno superior de caliza arcillosa y otro de caliza más compacta.

Las margas, blanquecinas, presentan lechos delgados.

### **1.2.3. CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS.**

La topografía presenta una ligera pendiente desde la periferia hacia el interior, por donde discurre el trazado del nuevo cauce de La Veguilla.

#### 1.2.4. RED VIARIA.

La red viaria existente consta de los siguientes elementos:

##### Arterias de La Veguilla:

Corresponden al trazado del nuevo cauce y discurren paralelo a un lado y a otro del mismo. Son vías de doble circulación consideradas por las Normas Subsidiarias como vías arteriales de enlace.

##### Vías conectoras:

Se pueden distinguir dos grupos en función de su importancia y su situación de relación con el resto de la población:

Calle Seis de Junio y Calle Virgen: discurren de forma ortogonal al trazado de La Veguilla. Por su situación e importancia del tráfico que soportan, constituyen las dos principales vías de acceso y conexión con el resto de la población.

Ambas son de doble sentido de circulación.

Vías periféricas: son vías conectoras que discurren por el perímetro exterior del Polígono delimitándolo y constituyendo a su vez un medio de enlace con el entorno próximo del casco urbano.

Son en general vías de doble sentido de circulación en algunos casos, dada su estrechez, se configuran de único sentido.

##### Viario interno:

Con las anteriores completan el tejido viario existente. Son vías de reparto interior que van configurando manzanas y que por lo general, están trazadas de forma ortogonal a La Veguilla, enlazando esta arteria con las vías periféricas ya descritas.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento contemplan la modificación de las alineaciones de algunas de las vías anteriormente definidas y hace hincapié en la necesidad de modificar otras cuya definición ha de abordarse con el planeamiento posterior que las afecte. La presente actuación urbanística, contempla, como veremos más adelante, la modificación de alineaciones en otras vías afectadas, e incluye el trazado de calles de nueva apertura que completan, con criterios lógicos y funcionales, el tejido de la estructura viaria del área afectada.

#### 1.2.5. INFRAESTRUCTURA.

##### 1.2.5.1. SANEAMIENTO.

La red de saneamiento y alcantarillado existente consta de:

##### Emisarios de La Veguilla:

Situados en ambos márgenes del mismo y que recogen los vertidos del 75% de la población.

##### Red de colectores periféricos:

Discurren por las vías periféricas del Polígono y vierten a los emisarios de La Veguilla a través de los colectores transversales.

#### Colectores y emisarios transversales:

Recogen las aguas de los colectores periféricos y los vierten a los emisarios de La Veguilla.

Su trazado es transversal al Polígono y en general, su área de influencia no se limita al Polígono sino a través de ellos se produce el vertido de la casi totalidad de la población.

La red de saneamiento del polígono ha de completarse con la construcción de una red complementaria de colectores transversales que discurran por las calles perpendiculares a La Veguilla, tanto las existentes como aquellas de nueva apertura propuestas en la presente actuación urbanística. Esta red sustituirá en algunos casos a determinados cauces naturales abiertos de agua de lluvia, configurando de esta forma un esquema de infraestructura de saneamiento funcionalmente correcto y adecuado a las previsiones tanto de las Normas Subsidiarias como de la actuación urbanística que se propone

#### *1.2.5.2. RED DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y RIEGO.*

La red de abastecimiento de agua existente en la actualidad discurre por las vías periféricas atravesando en dos puntos (Calle Virgen y Calle Seis de Junio) el Polígono en dirección Norte-Sur. De igual modo existe una red de distribución que discurre por ambos márgenes de La Veguilla.

El Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas tiene en ejecución diversas obras que vienen a completar y sustituir en algunos casos la red existente, tal y como se contempla asimismo en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

No obstante lo anterior, es evidente que la red de abastecimiento de agua al Polígono que nos ocupa, ha de completarse con nuevas canalizaciones que, discurrendo por la red viaria que se proyecta y enlazando con la red existente, asegure un correcto suministro.

#### *1.2.5.3. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.*

El trazado de la red de energía eléctrica existente discurre por las vías periféricas, por lo que, al igual que en los casos anteriores se hace necesario completar la red con nuevos trazados y canalizaciones subterráneas que apoyándose en la red existente y discurrendo bajo las aceras de las calles que se proyectan, aseguren el correcto suministro del Polígono.

#### *1.2.6. EDIFICACIONES EXISTENTES.*

Existe un alto grado de edificación sobre los terrenos objeto de análisis que afecta a un 40% aproximadamente de la superficie libre del mismo. Este nivel de edificación no es uniforme cualitativa ni cuantitativamente en todo el área.

Por un lado, el mayor nivel de concentración de la edificación tanto en altura como en superficie se manifiesta en los bordes del polígono, dando fachada a las calles periféricas y se incrementa en las zonas centrales del mismo, cayendo en intensidad conforme nos desplazamos hacia los extremos.

En lo referente las características de la edificación existente, la mayor parte de la misma se corresponde con edificios de viviendas unifamiliares de una o dos alturas, con patios posteriores y almacenes o garajes anexos. En la zona central se advierte una tipología distinta, con bloques de viviendas colectivas con 3, 4 y hasta 7 alturas, con bajos comerciales y de más reciente construcción.



Se detecta asimismo, la existencia de grandes superficies ocupadas por instalaciones industriales y de servicios (bodegas, fábricas, almacenes, etc.), en uso o abandonadas. Se encuentran concentradas al Noroeste del Polígono aunque existen también algunos enclaves de este tipo dispersos a lo largo del mismo.

En los extremos Oeste y Este del Polígono, así como en las zonas más inmediatas a los márgenes del nuevo cauce de la Veguilla es donde se concentra la mayor parte de las superficies libres de edificación.

Por otro lado, hay que señalar la complejidad y diversidad tipológica de la edificación existente así como la falta de coherencia en su ubicación y tratamiento exterior, lo que se produce situaciones de gran conflictividad arquitectónica y estética, careciendo en todo caso de interés bajo el punto de vista urbanístico. Podría definirse la situación de la edificación existente como realmente caótica, salvo raras excepciones.

#### 1.2.7. RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La propiedad del suelo se encuentra muy diversificada.

El tamaño de las parcelas es variable y de una gran irregularidad. En general se trata de parcelas pequeñas donde se ubican las edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares con patio, corral o huertos.

Existen otras propiedades de mayor tamaño en los extremos del Polígono, que corresponden a las instalaciones industriales allí existentes, propiedades municipales o pequeñas fincas anteriormente dedicadas al cultivo y libres casi en su totalidad de edificación.

De igual modo, la zona central donde se concentra con mayor intensidad la acción edificatoria, está constituida por parcelas y solares de tamaño pequeño o medio, lo que ha permitido la aparición de las más recientes edificaciones que son a su vez las de mayor altura.

### **1.3. TRATAMIENTO DEL POLÍGONO P-3 EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO. NORMAS PARTICULARES.**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento establecen en su Capítulo VIII, apartado 8.2.10.2. las normas particulares de afección al Polígono P-3 objeto de la presente actuación y que son como siguen:

#### Área de aplicación:

La superficie delimitada en los planos OR-4 y OR-5 de zonificación y usos pormenorizados de las Normas.

#### Tipo de edificación:

Manzana cerrada con patio de manzana  
Edificación abierta  
Edificación aislada

#### Parcela mínima:

La superficie mínima de parcela será de 160 m<sup>2</sup>. con las condiciones complementarias establecidas en el apartado 8.2.4 de las Normas.

#### Ocupación máxima del solar:

La ocupación máxima del solar no será superior al 75% de sus superficies, con las limitaciones establecidas en el apartado 7.1.6.1 y 7.1.6.2 de las Normas.

Altura máxima y mínima de la edificación:

La altura máxima permitida será de 4 plantas o 13,00 mts., quedando en cualquier caso determinado por el ancho urbanístico de las calles.

Volúmen legal edificable:

La edificabilidad máxima será de 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> aplicado sobre la superficie neta de la parcela.

Usos permitidos:

Se entiende como uso principal el de Residencial, permitiéndose otros usos compatibles y quedan determinados en la relación siguiente:

Uso de vivienda: Unifamiliar (V.U.)  
Colectiva (V.C.)

Uso de industria: T-1, en situación 1 y 2  
T-2, en situación 2  
T-3, en situación 1 y 2

Todo ello con las limitaciones expresadas en el cuadro 6.3 de las Normas.

Uso público o semipúblico en equipamiento y servicios en todas sus categorías.

#### **1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE FORMULACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

Una vez conocidos los antecedentes expuestos y analizados los efectos resultantes que se derivarían de la aplicación de las Normas Particulares previstas para el P-3 en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, y teniendo asimismo en cuenta las expectativas y objetivos a conseguir para el mencionado Polígono que se enuncian en el apartado 7 de la Memoria Justificativa de Planeamiento de las Normas Subsidiarias, resulta necesario reconsiderar algunos aspectos de las Normas Particulares en base a los siguientes fundamentos:

##### **1.4.1. GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

El grado de consolidación de la edificación existente puede estimarse como ya hemos indicado con anterioridad, en torno al 40% de la superficie de afección del Polígono, configurando en algunos casos hasta manzanas completas (ver plano I-7). Es evidente que este factor incide de manera notable en la solución proyectada.

##### **1.4.2. DISGREGACIÓN DE LA PROPIEDAD.**

De igual modo, la diversidad existente en lo referente a la propiedad del suelo afectado, constituye un factor determinante que aconseja articular una fórmula de gestión urbanística que posibilite una acción directa e individualizada por los particulares.

#### 1.4.3. INSUFICIENCIA DEL VOLÚMEN EDIFICABLE ASIGNADO POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Las Normas Subsidiarias asignan al Polígono un volúmen edificable de 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Es evidente que dicho volúmen resulta insuficiente si se pretende una solución que entronque y complete el tejido urbano del entorno e incluso de las áreas interiores consolidadas, donde el volúmen edificado es a todas luces superior.

Más evidente resulta aún si analizamos el Polígono bajo la perspectiva ya enunciada de ser la zona urbana con mayores expectativas de desarrollo, llamada a ser el centro neurálgico de la actividad ciudadana.

#### 1.4.4. GRADO DE ASIMILACIÓN AL SUELO URBANO.

Es manifiesto que, dada la ubicación geográfica del Polígono respecto a la población, constituye un enclave de suelo urbano, no pudiendo acometer ninguna actuación urbanística sobre él que no tenga en cuenta el entorno próximo.

#### 1.4.5. NECESIDAD DE UN TRATAMIENTO EQUILIBRADO RESPECTO A LAS ÁREAS CONSOLIDADAS DEL POLÍGONO.

Dado el grado de consolidación existente así como el carácter de la edificación consolidada y la tendencia de futuro de la misma, que permite adivinar un alto porcentaje de inalterabilidad a corto, medio e incluso largo plazo, es evidente que se hace necesario un tratamiento urbanístico que, teniendo en cuenta las circunstancias anteriores, evite situaciones de graves contrastes formales, e incluso agravios comparativos de las nuevas edificaciones respecto a las ya consolidadas.

#### 1.4.6. TRAZADO DEL CAUCE DE LA VEGUILLA.

Las obras de encauzamiento de La Veguilla condicionan de manera rotunda cualquier tipo de actuación urbanística sobre el Polígono. Por un lado se crea un gran espacio abierto que atraviesa el Polígono de Este a Oeste en toda su longitud, constituyendo el rasgo fundamental que lo configura urbanísticamente. En otro orden de cosas, determinan las líneas maestras sobre las que han de apoyarse los trazados de las distintas infraestructuras urbanas y red viaria.

### **1.5. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.**

#### 1.5.1. COHERENCIA DE LA PROPUESTA EN EL ÁMBITO DEL SUELO URBANO. OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN.

En base a lo expuesto en los apartados anteriores, la presente PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO propone la sustitución del Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) previsto en las Normas para el desarrollo del Polígono P-3, por una actuación urbanística integrada sobre el ámbito de afección para la ordenación de un suelo urbano, mejora del medio ambiente y reforma y adecuación de los servicios públicos e infraestructuras.

Los objetivos básicos de la actuación propuesta son los siguientes:

- Diseño en planta que entronque con el entramado urbano del entorno, con una configuración y dimensionado de la manzanas proporcionado y acorde con las tipologías edificatorias proyectadas.

- Regularización de la línea de borde que separa el Polígono del resto de la población.

- Diseño de la red viaria, tanto interna como de conexión con apertura de nuevas calles y modificación de alineaciones de otras en base a obtener una solución funcional de las circulaciones y accesos al Polígono desde el exterior.

- Nuevos trazados y complementación de los existentes de las redes de infraestructuras urbanas básicas que aseguren un correcto servicio a las áreas edificables configuradas.

- Determinación de los sistemas de ordenación aplicables a cada una de las manzanas que permitan una versatilidad de soluciones arquitectónicas sin menoscabo de la coherencia del conjunto y acordes con las soluciones locales existentes.

- Configuración de los márgenes de La Veguilla como espacios urbanos recuperados, potenciando su uso público y proporcionándoles el valor urbanístico que como tales espacios urbanos han de adquirir de cara al conjunto de la población.

- Definición de las Ordenanzas Reguladoras Generales y Normas de Edificación Particulares de cada manzana que han de controlar la acción edificatoria permitiendo, dentro de la necesaria diversidad de tipologías, un resultado homogéneo y coherente.

- Articulación de un sistema de gestión ágil y eficaz que permita una acción rápida y directa a los particulares y posibilite al Ayuntamiento la obtención de las superficies de suelo necesarias en las condiciones y tiempo adecuados para llevar a cabo su labor urbanizadora con eficacia, a unos costes razonables y en cualquier caso asumibles por el municipio.

- Determinación de las fichas reguladoras de cada manzana que definan las condiciones de edificación que han de regir sobre las mismas, posibilitando de esta manera una actuación individualizada por los particulares.

### 1.5.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

#### - CARACTERÍSTICAS GENERALES.

Se proyecta una ordenación que consta de 29 manzanas completas configuradas por la red viaria existente y calles de nueva apertura proyectadas.

Esta ordenación se apoya básicamente en la configuración de las agrupaciones de edificación existentes, completando las mismas y por otro lado en la disponibilidad de superficies libres de edificación que posibiliten una actuación unitaria sobre toda la manzana.

El eje básico de la ordenación lo constituye como es lógico el cauce de La Veguilla con sus márgenes y las manzanas quedan dispuestas a un lado y a otro del mismo.

La curva gradiente en cuanto a la densidad de la edificación alcanza su punto máximo en la zona central, donde se produce la mayor concentración de alturas y va decreciendo hacia ambos extremos, donde se ubican las manzanas de menor densidad.

Esta zona central está llamada a ser el centro neurálgico de la actividad ciudadana no sólo del Polígono sino, presumiblemente y con el tiempo, de toda la población. Por ello se proyectan unas bandas de espacios libres a ambos lados del cauce que se disponen a modo de paseos y terrazas de dominio y uso público. Estos espacios

se obtienen mediante obligados retranqueos de la edificación en esa zona con una distancia de 4,00 mts. respecto a la actual alineación del vial.

Estas bandas de espacios libres dispuestas como paseos peatonales formando circuito en ambos márgenes de La Veguilla se completan con un eje transversal constituido por la Calle de la Fábrica a la que se le da un carácter exclusivamente peatonal, en zonas ajardinadas y terrazas al aire libre, con lo que se obtiene un área de actividad ciudadana que potencia aún más las expectativas de esta zona central.

De igual modo, en esa zona central y como complemento a lo anterior, se disponen soportales de 3,00 mts. de ancho en las plantas bajas de las edificaciones.

Esta situación afecta a las manzanas M-4, M-5, M-6, M-7, M-8, M-21, M-22 y M-23.

La ordenación general del Polígono se completa con la zona verde de Sistema General situada al este del mismo, en el origen del cauce de La Veguilla ya contemplada por las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

#### - SISTEMA DE ORDENACIÓN.

Los sistemas de ordenación a utilizar son los siguientes:

##### Unifamiliar adosada (U.A.D.)

Su empleo se ubica sobre manzanas M-12, M-13 y M-14, al extremo Oeste del Polígono merced a una mayor disponibilidad en esas zonas de superficies libres de edificación y una mayor concentración de la propiedad del suelo, lo que permitirá actuaciones unitarias incluso por manzanas completas a través de los correspondientes Estudios de Detalle. Corresponde su empleo, en todo caso, a las zonas de menor densidad de vivienda.

##### Manzana cerrada densa (M.D.)

Se aplica este sistema de ordenación en la zona central del margen del cauce situado más al sur del Polígono, y allí donde las dimensiones de las manzanas existentes no permiten la ordenación en manzana cerrada con patio de manzana.

En general se corresponde este sistema de ordenación con las zonas de mayor densidad de vivienda y mayor número de plantas en altura.

En las manzanas situadas en la zona central y en la fachada al cauce de La Veguilla, se obliga a un retranqueo de 4,00 mts. respecto a la alineación del vial existente, así como a la creación de soportales en la planta baja de las edificaciones.

##### Manzana cerrada con patio de manzana (M.M.)

El sistema más generalizado en todo el Polígono y define en mayor grado por tanto el carácter de la ordenación. Permite la obtención de grandes espacios libres en el interior de las manzanas con posibilidades de aprovechamiento a nivel de plantas bajas, imponiendo en todo caso una alineación interior en dichos patios y un tratamiento de esas fachadas con un criterio similar a las exteriores.

En la zona central, y referido a la fachada de La Veguilla se imponen unas condiciones en cuanto a retranqueos y soportales idénticas a las ya enunciadas para las manzanas densas de la misma zona.

#### - RED VIARIA

La red viaria del polígono planteado se apoya básicamente en la red viaria existente, tanto interior como exterior al mismo.

La ordenación propuesta se refiere fundamentalmente a dos tipos de actuaciones:

#### Modificación de alineaciones.

La presente ordenación contempla dentro de sus especificaciones la modificación de las alineaciones de algunas calles incluidas en su ámbito de actuación que, por sus características actuales de trazado, no gozan de las condiciones mínimas necesarias para un buen funcionamiento del tráfico rodado y, por otro lado, su ancho urbanístico no está de acorde con la altura de las edificaciones circundantes.

Se contemplan asimismo aquellas calles cuyas modificaciones de alineación vienen recogidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

#### Calles de nueva apertura.

Dentro de las especificaciones de la ordenación se dispone asimismo la apertura de nuevas calles que vienen a completar la red viaria existente y cuya finalidad es doble. Por un lado resuelven, con criterios de funcionalidad del tránsito, el esquema de circulaciones y conexión con el exterior del Polígono y por otro, ejerce un efecto de compartimentación de las superficies edificables en manzanas con una proporción adecuada al modelo urbanístico o tipologías edificatorias proyectadas, posibilitando incluso en algunos casos, una actuación unitaria, sobre unidades completas de manzana.

Tanto el trazado como características y dimensiones de las vías de nueva apertura o nueva alineación se reflejan en los correspondientes planos de Ordenación que componen la documentación gráfica.

#### - INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

La presente actuación contempla las obras de infraestructura necesarias que, basándose en las redes urbanas existentes, completan las mismas y aseguran un correcto suministro y abastecimiento a la ordenación proyectada.

En la documentación gráfica se reflejan los trazados a las distintas redes, los cuales se han de desarrollar a través de los correspondientes proyectos parciales de urbanización que a su vez serán redactados y ejecutados por el Ayuntamiento de acuerdo a las distintas fases de desarrollo de la ordenación.

#### - ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

Son las franjas longitudinales de terreno situadas a ambos lados del cauce de La Veguilla en su zona central, afectando a las manzanas M-4, M-5, M-6, M-7, M-8, M-21, M-22 y M-23.

Se obtienen como consecuencia de las cesiones obligatorias de terreno debidas a los retranqueos en fachada y soportales de planta baja de las edificaciones, así como por la conversión de la Calle Fábrica en área peatonal.

Se configuran como paseos y terrazas peatonales susceptibles de un proyecto de urbanización que recoja las obras de pavimentación, ajardinamiento, alumbrado público y mobiliario urbano necesarias para su perfecto acondicionamiento, La superficie de terreno así calificada es de 8.400 m<sup>2</sup>. aproximadamente.

#### - EQUIPAMIENTOS.

Se sitúan sobre la manzana M-16, de propiedad municipal y actualmente ocupada por el Parque de Bomberos y otras dependencias públicas en desuso. Su superficie es de aproximadamente 8.160 m2. y se califica como equipamiento para servicios de interés público y social.

#### **1.6. CONSECUENCIAS DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA SOBRE EL ÁMBITO DEL MUNICIPIO. ANÁLISIS DE RESULTADOS.**

La materialización de la ordenación propuesta convierte al Polígono P-3 de La Veguilla en el suelo de mayor expectativa dentro del ámbito del suelo urbano de Valdepeñas, pues convierte un área que en la actualidad tiene un alto grado de deterioro y caos urbanístico, en un suelo consolidado urbanísticamente llamado a adquirir un gran protagonismo en la vida de la ciudad.

Dentro del ámbito del municipio, con la aplicación de esta propuesta de ordenación no sólo se resuelve una de las situaciones urbanísticas más conflictivas de la ciudad sino que se dota a Valdepeñas de un espacio urbano de grandes dimensiones llamado a ser el eje neurálgico de la actividad ciudadana.

En lo que se refiere a los propietarios del suelo afectado por la ordenación, es evidente que su aplicación no les reporta sino beneficios, pues convierte un suelo sin ordenación y con deficiencias básicas en lo que a infraestructuras se refiere, en un suelo ordenado, dotado de todos los servicios necesarios y por tanto con amplia proyección de futuro.

Las cesiones de suelo para viales y espacios libres que conlleva, se compensan sobradamente con las expectativas de edificación que se crean.

Por otro lado, el costo económico que el municipio ha de soportar con la presente actuación no es elevado y se refiere a las obras de urbanización de los nuevos viales y espacios libres obtenidos por cesión de los particulares.

En otro orden de cosas, dado que el ámbito de actuación se encuentra perfectamente definido, la incidencia de su aplicación no afecta a las zonas circundantes si no es para mejorar sus condiciones urbanísticas y reactivar su desarrollo.

Si nos referimos al conjunto de la población es evidente que el beneficio que reporta a Valdepeñas la solución urbanística al problema de La Veguilla, con la obtención además de un núcleo de actividad comercial, social y de relación ciudadana del cual no dispone en la actualidad.

**DOCUMENTO N° 4**  
**ORDENANZAS REGULADORAS**



#### **4. ORDENANZAS REGULADORAS.**

##### **4.1. GENERALIDADES, TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS.**

En lo referente a este apartado, la presente propuesta de Ordenación estará a lo dispuesto en las definiciones, términos y demás determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en su Capítulo VI, artículo 6.2

##### **4.2. NORMAS PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.**

Los proyectos de urbanización que se redacten como consecuencia del desarrollo de la Ordenación, se ajustarán en todo momento a las disposiciones y parámetros de cálculo definidos por el Capítulo V, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento "REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN", así como a las directrices que en este sentido dicte el Excmo. Ayuntamiento.

##### **4.3. NORMAS PARA LA EDIFICACIÓN.**

En lo que se refiere a las normas que con carácter general ha de cumplir la edificación que se proyecte sobre las manzanas configuradas, se estará a lo dispuesto por las Normas Subsidiarias de Planeamiento en su Capítulo VII "CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN" así como a las condiciones particulares siguientes:

- ORDENACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (U.A.D.)

1. Línea de edificación.

Será línea de fachada la que da al frente del vial.

2. Separación a linderos.

La alineación del cerramiento en fachada coincidirá con la del vial.

La separación a linderos será nula.

La separación a linderos traseros será como mínimo de 5,00 mts.

En caso de parcelas de esquina su fachada lateral a vial se considerará como lindero lateral, sin necesidad de retranqueos.

3. Retranqueos.

El plano de fachada podrá ser continuo (salvo terrazas remetidas) o presentar retranqueos en alguna de sus plantas con las condiciones siguientes:

Siempre que sea posible se tapanán medianeras existentes y ninguna nueva edificación dejará medianeras vistas que no puedan ser tapadas.

En planta primera, ningún retranqueo podrá ser superior a 2,00 mts. de profundidad.

En fachada principal, la edificación tendrá un retranqueo mínimo de 3,00 mts. respecto a la alineación del cerramiento de parcela.

4. Plantas bajo rasante.

Se permite la construcción de una planta sótano que no podrá sobresalir de la ocupación en planta baja.

5. Fondo máximo edificable.

La profundidad máxima edificables será de 15,00 mts. medida desde la línea exterior del cerramiento de parcela.

6. Espacios libres de parcela y manzana.

Las superficies de parcela y manzana no ocupadas por la edificación, tendrán un tratamiento de jardín o patios privados y áreas de juegos.

7. Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad sobre parcela neta de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

8. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima edificable la definida por las Normas Subsidiarias, es decir, 160 m<sup>2</sup>.

9. Ocupación máxima.

La ocupación máxima será del 50% de la parcela neta edificable.

10. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima será de 6,50 mts. con dos plantas (Planta Baja + 1). Se permite una segunda planta alta retranqueada 3,00 mts. respecto a la línea de fachada principal de la edificación y ocupando como máximo el 40% de la planta inferior y con las limitaciones impuestas por las Normas Subsidiarias en su apartado 7.1.3.5

En cualquier caso, ningún elemento de cubierta o cuerpo edificado podrá sobrepasar los 9,50 mts. de altura medidos desde cualquier punto de contacto con el terreno real.

11. Altura libre mínima.

La altura libre mínima interior en las plantas sobre rasante se fija en 2,60 mts.

12. Condiciones de uso.

Se admiten exclusivamente los siguientes:

Residencial en su categoría unifamiliar.

Usos complementarios y compatibles: aparcamientos (anexos y vivienda o al aire libre), oficinas (sólo despachos anexos a la vivienda), comercial, hotelero, alojamiento comunitario, industrial en las categorías permitidas por las Normas de equipamiento y servicios.

Además de las Normas para la edificación descritas en el presente apartado, serán de obligado cumplimiento las determinaciones particulares de cada manzana definidas en el documento nº 5 "FICHAS REGULADORAS DE LAS MANZANAS".

- ORDENACIÓN EN MULTIFAMILIAR O COLECTIVA EN MANZANA CERRADA CON PATIO DE MANZANA (M.M) Y MANZANA CERRRADA DENSA (M.D.)

1. Línea de edificación.

Será coincidente con la alineación del vial en la fachada a la calle sin perjuicio de las determinaciones particulares fijadas por las fichas Reguladoras de cada manzana.

2. Separación a linderos.

La separación a linderos será nula, sin perjuicio de los retranqueos que se definen en el punto siguiente, de los patios de luces y de los retranqueos obligados por servidumbres de luces, profundidad de la altura máxima y fondo máximo edificable.

3. Retranqueos y vuelos.

Se estará a lo dispuesto en este sentido por las Normas Subsidiarias en su apartado, Capítulo VII, Apartado 7.1. "CONDICIONES FORMALES".

4. Plantas bajo rasante.

Podrán ocupar la totalidad de la parcela.

5. Fondo máximo edificable.

En la manzana con alineación interior a patio de manzana, se establece un fondo máximo edificable de 20,00 mts. con las limitaciones impuestas por las fichas reguladoras de cada manzana expuestas en el documento nº 5.

En cualquier caso, la planta baja podrá edificarse en su totalidad para uso comercial, aparcamiento y demás usos compatibles con el residencial.

6. Edificabilidad máxima.

No se fijan coeficientes de edificabilidad máxima al estar ésta limitada por la altura máxima permitida, fondo edificable y ordenanzas particulares de cada manzana.

7. Ocupación máxima.

No se fija la ocupación máxima por quedar ésta definida por los parámetros anteriores.

8. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida y número de plantas permitidas se define en las fichas reguladoras de cada manzana. En cualquier caso, sobre la altura máxima se permitirá una planta más, retranqueada 3,00mts. como mínimo de la fachada principal y ocupando un máximo del 40% de la planta inferior con las limitaciones impuestas por las Normas Subsidiarias en su apartado 7.1.3.5

9. Altura libre mínima.

La altura libre mínima interior será de 3,00 mts. en planta baja, sin perjuicio de las determinaciones particulares para cada manzana contenidas en sus Fichas Reguladoras.

En el resto de las plantas, la altura mínima será de 2,60 mts.

10. Condiciones de uso.

Se admiten los siguientes usos:

Residencial en su categoría multifamiliar.

Usos comercial y aparcamiento en planta baja y compatible con vivienda.

Todos los usos contenidos en las normas particulares para el Polígono 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Además de las normas para la edificación descritas en el presente apartado, serán de obligado cumplimiento las determinaciones particulares de cada manzana definidas en el documento nº 5 "FICHAS REGULADORAS DE LAS MANZANAS".

**DOCUMENTO N° 5**  
**FICHAS REGULADORAS DE LAS MANZANAS**

## MANZANA 1

- SUPERFICIE ESTIMADA: 7.947 m2.
- USO DOMINANTE: Residencial
- SISTEMA DE ORDENACIÓN:
  - Vivienda multifamiliar.
  - Manzana cerrada con patio de manzana.
- ALINEACIONES:
  - Modifica alineación calle de separación con zona verde en Propuesta de Ordenación.
  - Calle de nueva apertura (10,00 mts.) con manzana 2.
  - Resto la existente.
- FONDO DE EDIFICACIÓN:
  - Fondo máximo edificable 20 mts. en todas sus alineaciones.
- ALTURAS:
  - Planta Baja + 2 en todas sus alineaciones (9,50 mts.)
  - Altura de 3,50 mts. en Planta Baja.
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:
  - Las determinadas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento y documento nº 4 "Ordenanzas Reguladoras.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:
  - Directa por los particulares, con cesión de los terrenos afectados por calles de nueva apertura y modificación de alineaciones.
- SISTEMA DE COOPERACIÓN:
  - Con redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación sobre las propiedades afectadas de M-1 y M-2 por calle de nueva apertura.
- *ELIMINADA POR MODIFICACIÓN PUNTUAL 03-JUNIO-1991*

## MANZANA 2

- SUPERFICIE ESTIMADA: 5.790 m2.
- USO DOMINANTE: Residencial
- SISTEMA DE ORDENACIÓN:
  - Multifamiliar en manzana cerrada con patio de manzana
- ALINEACIONES:
  - Modifica alineación Calle de las Zarzas en propuesta de ordenación.
  - Calle de nueva apertura (10,00 mts.) con manzana 1.
  - Resto la existente.
- FONDO DE EDIFICACIÓN:
  - Fondo máximo edificable 20 mts. en todas sus alineaciones.
- ALTURAS:
  - Planta Baja + 2 en todas sus alineaciones (9,50 mts.)
  - Altura de 3,50 mts. en Planta Baja.
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:
  - Las definidas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento y documento nº 4 "Ordenanzas Reguladoras.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:
  - Directa por los particulares, con cesión de los terrenos afectados por calles de nueva apertura y modificación de alineaciones.
- SISTEMA DE COOPERACIÓN:
  - Con redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación sobre las propiedades afectadas de M-1 y M-2 por calle de nueva apertura.
- *ELIMINADA POR MODIFICACIÓN PUNTUAL 03-JUNIO-1991*

### MANZANA 3

- SUPERFICIE ESTIMADA: 7.020 m2.
- USO DOMINANTE: Residencial
- SISTEMA DE ORDENACIÓN:
  - Vivienda multifamiliar.
  - Manzana cerrada con patio de manzana.
- ALINEACIONES:
  - Modifica alineación Calle Correderas en Propuesta de Ordenación.
  - Modificación alineación Calle Zaras en Proyecto de Ordenación.
  - Resto la existente.
- FONDO DE EDIFICACIÓN:
  - Fondo máximo edificable 20 mts. en todas sus alineaciones.
- ALTURAS:
  - Planta Baja + 2 en todas sus alineaciones (9,00 mts.)
  - Altura de 3,50 mts. en Planta Baja.
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:
  - Las definidas por en las Normas Subsidiarias de Planeamiento y documento nº 4 "Ordenanzas Reguladoras.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:
  - Directa por los particulares, con cesión de los terrenos afectados por calles de nueva apertura y modificación de alineaciones.

*APLICAR 9,50 MTS. DE ALTURA, NO TIENE SENTIDO 9,00 MTS.  
COMENTADO CON JERÓNIMO 12-02-2002. SE ACUERDA APLICAR 9,50 MTS.*



#### MANZANA 4

- SUPERFICIE ESTIMADA: 6.465 m2.
- USO DOMINANTE: Residencial
- SISTEMA DE ORDENACIÓN:
  - Vivienda multifamiliar.
  - Manzana cerrada con patio de manzana.
- ALINEACIONES:
  - Modifica alineación Calle Bataneros en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.
  - Modifica alineación Calle Correderas en Propuesta de Ordenación
  - Calle de nueva apertura (10,00 mts.) con manzana 5.
  - Retranqueo de fachada de 4,00 mts. y 3,00 mts. de soportal en alineación a La Veguilla
- FONDO DE EDIFICACIÓN:
  - 20 mts. en todas sus alineaciones.
  - Alineación interior a patio de manzana
- ALTURAS:
  - Planta Baja + 3 en La Veguilla (14,00 mts.)
  - Planta Baja + 2 en el resto de alineaciones (9,50 mts.)
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:
  - Las definidas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento y documento nº 4 "Ordenanzas Reguladoras.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:
  - Directa por los particulares, con cesión de los terrenos afectados por calles de nueva apertura, modificación de alineaciones y retranqueos de la edificación.
- SISTEMA DE COOPERACIÓN:
  - Con redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación sobre las propiedades afectadas de M-4 y M-5 por calle de nueva apertura.
- CONDICIONES PARTICULARES:
  - Soportales en planta baja de La Veguilla con separación de soportes mayor o igual a 3,00 mts. y menor de 4,50 mts.
  - La planta baja en soportal de la Veguilla tendrá una altura de 5,00 mts. permitiéndose un altillo en el interior de los locales con una altura libre mínima de 2,20 mts. y un retranqueo mínimo a fachada de 3,00 mts. y una ocupación máxima del 50% respecto a la planta baja.
  - La planta baja del resto de alineaciones con una altura de 3,50 mts.
  - Las medianeras resultantes en los cambios de altura se tratarán con los mismos materiales de fachada.

#### MANZANA 5

- SUPERFICIE ESTIMADA: 6.185 m2.
- USO DOMINANTE: Residencial
- SISTEMA DE ORDENACIÓN:
  - Vivienda multifamiliar.
  - Manzana cerrada con patio de manzana.
- ALINEACIONES:
  - Modifica alineación Calle Bataneros en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.
  - Modifica alineación Calle Fábrica en Normas Subsidiarias de Planeamiento.
  - Calle de nueva apertura (10,00 mts.) con manzana 4.
  - Retranqueo de fachada de 4,00 mts. y 3,00 mts. de soportal en alineación a La Veguilla
- FONDO DE EDIFICACIÓN:
  - 20 mts. en todas sus alineaciones.
  - Alineación interior a patio de manzana
- ALTURAS:
  - Planta Baja + 3 en La Veguilla (14,00 mts.)
  - Planta Baja + 3 en Calle Fábrica (12,50 mts.)
  - Planta Baja + 2 en Calle bataneros y calle nueva apertura (9,50 mts.)
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:
  - Las determinadas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento y documento nº 4 "Ordenanzas Reguladoras.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:
  - Directa por los particulares, con cesión de los terrenos afectados por calles de nueva apertura, modificación de alineaciones y retranqueos de la edificación.
- SISTEMA DE COOPERACIÓN:
  - Con redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación sobre las propiedades afectadas de M-4 y M-5 por calle de nueva apertura.
- CONDICIONES PARTICULARES:
  - Soportales en planta baja de La Veguilla con separación de soportes mayor o igual a 3,00 mts. y menor de 4,50 mts.
  - La planta baja en soportal de la Veguilla tendrá una altura de 5,00 mts. permitiéndose un altillo en el interior de los locales con una altura libre mínima de 2,20 mts. y un retranqueo mínimo a fachada de 3,00 mts. y una ocupación máxima del 50% respecto a la planta baja.
  - La planta baja del resto de alineaciones con una altura de 3,50 mts.
  - Las medianeras resultantes en los cambios de altura se tratarán con los mismos materiales de fachada.

## MANZANA 6

- SUPERFICIE ESTIMADA: 6.400 m2.

- USO DOMINANTE: Residencial
- SISTEMA DE ORDENACIÓN:
  - Vivienda multifamiliar.
  - Manzana cerrada con patio de manzana.
- ALINEACIONES:
  - Modifica alineación Calle Bataneros en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.
  - Modifica alineación Calle Fábrica en Normas Subsidiarias de Planeamiento.
  - Retranqueo de fachada de 4,00 mts. y 3,00 mts. de soportal en alineación a La Veguilla.
  - Resto, la existente.
- FONDO DE EDIFICACIÓN:
  - 20 mts. en todas sus alineaciones.
  - Alineación interior a patio de manzana
- ALTURAS:
  - Planta Baja + 3 en La Veguilla (14,00 mts.)
  - Planta Baja + 3 en Calle Fábrica (12,50 mts.)
  - Planta Baja + 2 en el resto (9,50 mts.)
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:
  - Las determinadas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento y documento nº 4 "Ordenanzas Reguladoras.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:
  - Directa por los particulares, con cesión de los terrenos afectados por calles de nueva apertura, modificación de alineaciones y retranqueos de la edificación.
- CONDICIONES PARTICULARES:
  - Soportales en planta baja de La Veguilla con separación de soportes mayor o igual a 3,00 mts. y menor de 4,50 mts.
  - La planta baja en soportal de la Veguilla tendrá una altura de 5,00 mts. permitiéndose un altillo en el interior de los locales con una altura libre mínima de 2,20 mts. y un retranqueo mínimo a fachada de 3,00 mts. y una ocupación máxima del 50% respecto a la planta baja.
  - La planta baja del resto de alineaciones con una altura de 3,50 mts.

#### MANZANA 7

- SUPERFICIE ESTIMADA: 3.895 m2.
- USO DOMINANTE: Residencial

- SISTEMA DE ORDENACIÓN:
  - Vivienda multifamiliar.
  - Manzana cerrada con patio de manzana.
- ALINEACIONES:
  - Calle de nueva apertura con manzana 8(10,00 mts.)
  - Modifica alineación en Normas Subsidiarias de Planeamiento Calle Francisco Morales
  - Modifica alineación en Normas Subsidiarias de Planeamiento Calle Virgen
  - Retranqueo de fachada de 4,00 mts. y 3,00 mts. de soportal en alineación a La Veguilla
- FONDO DE EDIFICACIÓN:
  - 20 mts. en todas sus alineaciones.
  - Alineación interior a patio de manzana
- ALTURAS:
  - Planta Baja + 3 en La Veguilla (14,00 mts.)
  - Planta Baja + 3 en Calle Fábrica (12,50 mts.)
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:
  - Las definidas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento y documento nº 4 "Ordenanzas Reguladoras.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:
  - Directa por los particulares, con cesión de los terrenos afectados por calles de nueva apertura, modificación de alineaciones y retranqueos de la edificación.
- SISTEMA DE COOPERACIÓN:
  - Con redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación sobre las propiedades afectadas por calle de nueva apertura M-7 y M-8.
- CONDICIONES PARTICULARES:
  - Soportales en planta baja de La Veguilla con separación de soportes mayor o igual a 3,00 mts. y menor de 4,50 mts.
  - La planta baja en soportal de la Veguilla tendrá una altura de 5,00 mts. permitiéndose un altillo en el interior de los locales con una altura libre mínima de 2,20 mts. y un retranqueo mínimo a fachada de 3,00 mts. y una ocupación máxima del 50% respecto a la planta baja.
  - La planta baja del resto de alineaciones con una altura de 3,50 mts.
  - Las medianeras resultantes en los cambios de altura se tratarán con los mismos materiales de fachada.

#### MANZANA 8

- SUPERFICIE ESTIMADA: 8.675 m2.
- USO DOMINANTE: Residencial
- SISTEMA DE ORDENACIÓN:

- Vivienda multifamiliar.
  - Manzana cerrada con patio de manzana.
- ALINEACIONES:
- Calle de nueva apertura con manzana 7 (10,00 mts.)
  - Modifica alineación en Normas Subsidiarias de Planeamiento Calle Francisco Morales
  - Retranqueo de fachada de 4,00 mts. y 3,00 mts. de soportal en alineación a La Veguilla
- FONDO DE EDIFICACIÓN:
- 20 mts. en todas sus alineaciones.
  - Alineación interior a patio de manzana
- ALTURAS:
- Planta Baja + 3 en La Veguilla (14,00 mts.)
  - Planta Baja + 3 en Calle Fábrica (12,50 mts.)
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:
- Las definidas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento y documento nº 4 "Ordenanzas Reguladoras.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:
- Directa por los particulares, con cesión de los terrenos afectados por calles de nueva apertura, modificación de alineaciones y retranqueos de la edificación.
- SISTEMA DE COOPERACIÓN:
- Con redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación sobre las propiedades afectadas por calle de nueva apertura M-7 y M-8.
- CONDICIONES PARTICULARES:
- Soportales en planta baja de La Veguilla con separación de soportes mayor o igual a 3,00 mts. y menor de 4,50 mts.
  - La planta baja en soportal de la Veguilla tendrá una altura de 5,00 mts. permitiéndose un altillo en el interior de los locales con una altura libre mínima de 2,20 mts. y un retranqueo mínimo a fachada de 3,00 mts. y una ocupación máxima del 50% respecto a la planta baja.
  - La planta baja del resto de alineaciones con una altura de 3,50 mts.
  - Las medianeras resultantes en los cambios de altura se tratarán con los mismos materiales de fachada.

#### MANZANA 9

- SUPERFICIE ESTIMADA: 6.000 m2.
- USO DOMINANTE: Residencial
- SISTEMA DE ORDENACIÓN:
  - Vivienda multifamiliar.
  - Manzana cerrada con patio de manzana.

- ALINEACIONES:
  - Calle de nueva apertura con manzana 10 (10,00 mts.)
  - Resto, las existentes
- FONDO DE EDIFICACIÓN:
  - 20 mts. en todas sus alineaciones.
  - Alineación interior a patio de manzana
- ALTURAS:
  - Planta Baja + 2 en todas las alineaciones (9,50 mts.)
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:
  - Las definidas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento y documento nº 4 "Ordenanzas Regulatoras.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:
  - Directa por los particulares, con cesión de los terrenos afectados por calles de nueva apertura.
- SISTEMA DE COOPERACIÓN:
  - Con redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación sobre las propiedades afectadas de M-9 y M-10, por calle de nueva apertura
- CONDICIONES PARTICULARES:
  - Se permite Planta Baja + 3 con una altura de 12,50 mts. a ambos lados del edificio de Planta Baja + 4 existente en la esquina de La Veguilla con Calle Seis de Junio y sólo en un ancho de fachada de 10,00 mts. contados a partir del límite de fachada de dicho edificio.
  - Las medianeras resultantes se tratarán con idénticos materiales que los de fachada y en todo caso será necesario un estudio de detalle previo a la concesión de la correspondiente licencia.

#### MANZANA 10

- SUPERFICIE ESTIMADA: 8.145 m<sup>2</sup>.
- USO DOMINANTE: Residencial
- SISTEMA DE ORDENACIÓN:
  - Vivienda multifamiliar.
  - Manzana cerrada con patio de manzana.
- ALINEACIONES:

- Calle de nueva apertura con manzana 9 (10,00 mts.)
  - Modifica la alineación Calle Acera del Cristo en Propuesta de Ordenación.
  - Resto, las existentes
- FONDO DE EDIFICACIÓN:
- 20 mts. en todas sus alineaciones.
  - Alineación interior a patio de manzana
- ALTURAS:
- Planta Baja + 2 en todas las alineaciones (9,50 mts.)
  - La Planta Baja con una altura de 3,50 mts.
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:
- Las definidas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento y documento nº 4 "Ordenanzas Reguladoras.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:
- Directa por los particulares, con cesión de los terrenos afectados por calles de nueva apertura y nueva alineación Calle Acera del Cristo.
- SISTEMA DE COOPERACIÓN:
- Con redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación sobre las propiedades afectadas de M-9 y M-10, por calle de nueva apertura

#### MANZANA 11

- SUPERFICIE ESTIMADA: 6.895 m<sup>2</sup>.
- USO DOMINANTE: Residencial
- SISTEMA DE ORDENACIÓN:
  - Vivienda multifamiliar.
  - Manzana cerrada con patio de manzana.
- ALINEACIONES:
  - Calle de nueva apertura con manzana 12 (10,00 mts.)
  - Modifica la alineación Calle Acera del Cristo en Propuesta de Ordenación.

- FONDO DE EDIFICACIÓN:
  - 20 mts. en todas sus alineaciones.
  - Alineación interior a patio de manzana
- ALTURAS:
  - Planta Baja + 2 en todas las alineaciones (9,50 mts.)
  - La Planta Baja con una altura de 3,50 mts.
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:
  - Las definidas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento y documento nº 4 "Ordenanzas Regulatoras.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:
  - Directa por los particulares, con cesión de los terrenos afectados por calles de nueva apertura y nueva alineación Calle Acera del Cristo.
- SISTEMA DE COOPERACIÓN:
  - Con redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación sobre las propiedades afectadas de M-11 y M-12, por calle de nueva apertura

## MANZANA 12

- SUPERFICIE ESTIMADA: 4.920 m2.
- USO DOMINANTE: Residencial
- SISTEMA DE ORDENACIÓN:
  - Unifamiliar adosada con alineación a viales.
  - Manzana cerrada con patio de manzana.
- ALINEACIONES:
  - Calle de nueva apertura con manzana 11 (10,00 mts.)
  - Modifica la alineación Calle Acera del Cristo en Propuesta de Ordenación.
  - Calle de nueva apertura con manzana 13 (10,00 mts.)
  - Resto la existente.



- ALTURAS:
  - Planta Baja + 1 (6,50 mts.) en todas las alineaciones.
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:
  - Las definidas para este Sistema de Ordenación en el Documento nº 4 “Ordenanzas Regulatoras”
  - Parcela mínima 160 m2.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:
  - Directa por los particulares, con cesión de los terrenos afectados por nueva alineación o calles de nueva apertura.
- SISTEMA DE COOPERACIÓN:
  - Con redacción de los correspondientes proyectos de reparcelación independientes sobre las propiedades afectadas por calle de nueva apertura entre M-11, M-12 y M-12, M-13.
- CONDICIONES PARTICULARES:
  - Obligatoriedad de actuación sobre manzana completa mediante el correspondiente Estudio de Detalle, permitiéndose el aprovechamiento de los espacios interiores de la manzana como áreas verdes y de esparcimiento comunitario de carácter privado.

### MANZANA 13

- SUPERFICIE ESTIMADA: 6.900 m2.
- USO DOMINANTE: Residencial
- SISTEMA DE ORDENACIÓN:
  - Unifamiliar adosada con alineación a viales.
- ALINEACIONES:
  - Calle de nueva apertura con manzana 12 (10,00 mts.)
  - Calle de nueva apertura con manzana 14 (10,00 mts.)
  - Modifica la alineación Calle Acera del Cristo en Propuesta de Ordenación.
  - Resto la existente.
- ALTURAS:
  - Planta Baja + 1 (6,50 mts.) en todas las alineaciones.

- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:
  - Las definidas para este Sistema de Ordenación en el Documento nº 4 “Ordenanzas Reguladoras”
  - Parcela mínima 160 m2.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:
  - Directa por los particulares, con cesión de los terrenos afectados por nueva alineación o calles de nueva apertura.
- SISTEMA DE COOPERACIÓN:
  - Con redacción de los correspondientes proyectos de reparcelación independientes sobre las propiedades afectadas por calle de nueva apertura entre M-12, M-13 y M-13, M-14.
- CONDICIONES PARTICULARES:
  - Obligatoriedad de actuación sobre manzana completa mediante el correspondiente Estudio de Detalle, permitiéndose el aprovechamiento de los espacios interiores de la manzana como áreas verdes y de esparcimiento comunitario de carácter privado.

#### MANZANA 14

- SUPERFICIE ESTIMADA: 7.275 m2.
- USO DOMINANTE: Residencial
- SISTEMA DE ORDENACIÓN:
  - Unifamiliar adosada con alineación a viales.
- ALINEACIONES:
  - Calle de nueva apertura con manzana 13 (10,00 mts.)
  - Calle de nueva apertura con vía férrea (10,00 mts.)
  - Modifica la alineación Calle Acera del Cristo en Propuesta de Ordenación.
  - Resto la existente.
- ALTURAS:
  - Planta Baja + 1 (6,50 mts.) en todas las alineaciones.
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

- Las definidas para este Sistema de Ordenación en el Documento nº 4 “Ordenanzas Reguladoras”
  - Parcela mínima 160 m2.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:
    - Directa por los particulares, con cesión de los terrenos afectados por nueva alineación o calles de nueva apertura.
- SISTEMA DE COOPERACIÓN:
    - Con redacción de los correspondientes proyectos de reparcelación independientes sobre las propiedades afectadas por calle de nueva apertura entre M-13, M-14 y M-14, vía férrea.
- CONDICIONES PARTICULARES:
    - Obligatoriedad de actuación sobre manzana completa mediante el correspondiente Estudio de Detalle, permitiéndose el aprovechamiento de los espacios interiores de la manzana como áreas verdes y de esparcimiento comunitario de carácter privado.

#### MANZANA 15

- SUPERFICIE ESTIMADA: 2.810 m2.
- USO DOMINANTE: Residencial
- SISTEMA DE ORDENACIÓN:
  - Manzana densa con patios de parcela.
  - Vivienda multifamiliar o unifamiliar con alineación al vial
- ALINEACIONES:
  - Calle de nueva apertura con manzana 16 (10,00 mts.)
  - Resto la existente.
- ALTURAS:
  - Planta Baja + 1 (6,50 mts.) en todas las alineaciones.
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:
  - Las determinadas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento y Documento nº 4 “Ordenanzas Reguladoras”

- SISTEMA DE ACTUACIÓN:
  - Directa por los particulares, con cesión de los terrenos afectados la calle de nueva apertura.
- SISTEMA DE COOPERACIÓN:
  - Con redacción de los correspondientes proyectos de reparcelación independientes sobre las propiedades afectadas por calle de nueva apertura entre M-15 y M-16.

#### MANZANA 16

- SUPERFICIE ESTIMADA: 8.160 m<sup>2</sup>.
- USO DOMINANTE: Equipamiento de carácter público
- SISTEMA DE ORDENACIÓN:
  - Edificación abierta en edificios exentos, pudiendo modificarse dado su carácter singular.
- ALINEACIONES:
  - Las alineaciones de la edificación se determinarán mediante Estudio de Detalle.
  - Calle nueva apertura con manzana 15 (10,00 mts.)
  - Constituye medianera con manzana 17.
  - Resto la existente.
- EDIFICABILIDAD:
  - Máxima recomendada 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> pudiendo modificarse dado su carácter singular.
- ALTURAS:
  - Altura máxima recomendada: Planta Baja + 3 (12,50 mts.), pudiendo modificarse dado su carácter singular.
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

- Las que correspondan en las Normas Subsidiarias de Planeamiento al tipo de edificación que se proyecte.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:
  - Cualquier actuación ha de desarrollarse mediante un Estudio de Detalle que regule una posible reparcelación y ordenación de volúmenes.
  - Promoción Pública.
- SISTEMA DE COOPERACIÓN:
  - Con redacción de los correspondientes proyectos de reparcelación independientes sobre las propiedades afectadas por calle de nueva apertura entre M-15 y M-16.

#### MANZANA 17

- SUPERFICIE ESTIMADA: 2.650 m2.
- USO DOMINANTE: Residencial.
- SISTEMA DE ORDENACIÓN:
  - Vivienda multifamiliar o unifamiliar con alineación a vial.
  - Manzana densa con patios de parcela.
- ALINEACIONES:
  - Constituye medianera con manzana 16
  - Resto las existentes.
- ALTURAS:
  - Planta Baja + 1 (6,50 mts) en todas sus alineaciones.
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:
  - Las determinadas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento y Documento nº 4 "Ordenanzas Reguladoras".
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:
  - Directa por los particulares.
- CONDICIONES PARTICULARES:

- Separación mínima de  $\frac{1}{2}$  H, respecto a la medianera con manzana 16.

#### MANZANA 18

- SUPERFICIE ESTIMADA: 1.020 m<sup>2</sup>.
- USO DOMINANTE: Residencial
- SISTEMA DE ORDENACIÓN:
  - Vivienda multifamiliar.
  - Manzana cerrada densa con patios de parcela.
- ALINEACIONES:
  - Calles de nueva apertura (10,00 mts.) al Sur, este de la manzana.
  - Calle de nueva apertura (10,00 mts. al Norte de la manzana.
  - Resto las existentes.
- ALTURAS:
  - Planta Baja + 2 (9,50 mts.)
  - La Planta Baja con una altura de 3,50 mts.
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:
  - Las definidas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento y documento nº 4 "Ordenanzas Reguladoras.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:
  - Directa por los particulares, con cesión de los terrenos afectados por calles de nueva apertura.
- SISTEMA DE COOPERACIÓN:

- Con redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación sobre las propiedades afectadas de M-18 por calle de nueva apertura

#### MANZANA 19

- SUPERFICIE ESTIMADA: 6.055 m2.
- USO DOMINANTE: Residencial
- SISTEMA DE ORDENACIÓN:
  - Vivienda multifamiliar.
  - Manzana cerrada densa con patios de parcela.
- ALINEACIONES:
  - Calles de nueva apertura con manzana 20 (10,00 mts.).
  - Modifica alineación calle Angosta en Normas Subsidiarias de Planeamiento.
  - Resto las existentes.
- ALTURAS:
  - Planta Baja + 2 (9,50 mts.) en La Veguilla.
  - Planta Baja + 1 (6,50 mts.) en Calle Angosta y Calle nueva apertura con manzana 20
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:
  - Las determinadas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento y documento nº 4 "Ordenanzas Reguladoras.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:
  - Directa por los particulares, con cesión de los terrenos afectados por calles de nueva apertura y modificación de alineaciones.
- SISTEMA DE COOPERACIÓN:

- Con redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación sobre las propiedades afectadas de M-19 y M-20 por calle de nueva apertura.
- CONDICIONES PARTICULARES:
  - Altura de 3,50 mts. en Planta Baja.
  - Las medianeras resultantes en los cambios de altura se tratarán con los mismos materiales de fachada.

#### MANZANA 20

- SUPERFICIE ESTIMADA: 4.950 m2.
- USO DOMINANTE: Residencial
- SISTEMA DE ORDENACIÓN:
  - Vivienda multifamiliar.
  - Manzana cerrada densa con patios de parcela.
- ALINEACIONES:
  - Calles de nueva apertura con manzana 19 (10,00 mts.).
  - Modifica alineación calle Angosta en Normas Subsidiarias de Planeamiento.
- FONDO DE EDIFICACIÓN:
  - 20 mts. en todas sus alineaciones.
  - Alineación interior a patio de manzana.
- ALTURAS:
  - Planta Baja + 2 (9,50 mts.) en La Veguilla y Seis de Junio.
  - Planta Baja + 1 (6,50 mts.) en Calle Angosta y Calle nueva apertura con manzana 19.
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:
  - Las determinadas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento y documento nº 4 "Ordenanzas Reguladoras.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:
  - Directa por los particulares, con cesión de los terrenos afectados por calles de nueva apertura y modificación de alineaciones.



- SISTEMA DE COOPERACIÓN:
  - Con redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación sobre las propiedades afectadas de M-19 y M-20 por calle de nueva apertura.
- CONDICIONES PARTICULARES:
  - Altura de 3,50 mts. en Planta Baja.
  - Las medianeras resultantes en los cambios de altura se tratarán con los mismos materiales de fachada.

#### MANZANA 21

- SUPERFICIE ESTIMADA: 8.695 m2.
- USO DOMINANTE: Residencial
- SISTEMA DE ORDENACIÓN:
  - Vivienda multifamiliar.
  - Manzana cerrada densa con patios de parcela.
- ALINEACIONES:
  - Modifica alineación en Normas Subsidiarias de Planeamiento Calle Seis de Junio.
  - Modifica alineación calle Angosta en Normas Subsidiarias de Planeamiento.
  - Retranqueo de fachada de 4,00 mts. y 3,00 mts. de soportal en alineación de La Veguilla.
- ALTURAS:
  - Planta Baja + 3 en alineación de La Veguilla (14,00 mts.).
  - Planta Baja + 1 en alineación Calle Angosta (6,50 mts.)
  - Planta Baja + 2 en Calle Seis de Junio y Calle de la Virgen (9,50 mts.)
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:
  - Las determinadas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento y documento nº 4 "Ordenanzas Reguladoras.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:
  - Directa por los particulares, con cesión de los terrenos afectados por calles de nueva apertura y modificación de alineaciones.
- CONDICIONES PARTICULARES:
  - Soportales en planta baja de La Veguilla con separación de soportes mayor o igual a 3,00 mts. y menor a 4,50 mts.

- La planta baja en soportal de La Veguilla tendrá una altura de 5,00 mts. permitiéndose un altillo en el interior de los locales con una altura libre mínima de 2,20 mts. y un retranqueo mínimo respecto a fachada de 3,00 mts. y una ocupación máxima del 50% respecto a la planta baja.
- La altura de la planta baja del resto de las alineaciones será de 3,50 mts.
- Las medianeras resultantes en los cambios de altura se tratarán con los mismos materiales de fachada.

#### MANZANA 22

- SUPERFICIE ESTIMADA: 4.080 m2.
- USO DOMINANTE: Residencial
- SISTEMA DE ORDENACIÓN:
  - Vivienda multifamiliar.
  - Manzana densa con patios de parcela.
- ALINEACIONES:
  - Modifica alineación en Normas Subsidiarias de Planeamiento Calle Fábrica.
  - Modifica alineación en Normas Subsidiarias de Planeamiento Paseo Luis Palacios.
  - Modifica alineación en Normas Subsidiarias de Planeamiento Calle Virgen
  - Retranqueo de fachada de 4,00 mts. y 3,00 mts. de soportal en alineación de La Veguilla.
- ALTURAS:
  - Planta Baja + 3 en La Veguilla (14,00 mts.).
  - Planta Baja + 3 en Paseo Luis Palacios (12,50 mts.)
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:
  - Las determinadas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento y documento nº 4 "Ordenanzas Reguladoras.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:
  - Directa por los particulares, con cesión de los terrenos afectados por nuevas alineaciones y retranqueos de la edificación.
- CONDICIONES PARTICULARES:
  - Soportales en planta baja de La Veguilla con separación de soportes mayor o igual a 3,00 mts. y menor a 4,50 mts.

- La planta baja en soportal de La Veguilla tendrá una altura de 5,00 mts. permitiéndose un altillo en el interior de los locales con una altura libre mínima de 2,20 mts. y un retranqueo mínimo respecto a fachada de 3,00 mts. y una ocupación máxima del 50% respecto a la planta baja.
- La altura de la planta baja del resto de las alineaciones será de 3,50 mts.
- Las medianeras resultantes en los cambios de altura se tratarán con los mismos materiales de fachada.

#### MANZANA 23

- SUPERFICIE ESTIMADA: 3.625 m2.
- USO DOMINANTE: Residencial
- SISTEMA DE ORDENACIÓN:
  - Vivienda multifamiliar.
  - Manzana densa con patios de parcela.
- ALINEACIONES:
  - Modifica alineación en P.E.R.I. calle separación con manzana 26
  - Modifica alineación en Normas Subsidiarias de Planeamiento Paseo Luis Palacios.
  - Modifica alineación en Normas Subsidiarias de Planeamiento Calle Fábrica.
  - Retranqueo de fachada de 4,00 mts. y 3,00 mts. de soportal en alineación de La Veguilla.
- ALTURAS:
  - Planta Baja + 3 en La Veguilla (14,00 mts.).
  - Planta Baja + 3 en Paseo Luis Palacios (12,50 mts.)
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:
  - Las determinadas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento y documento nº 4 "Ordenanzas Reguladoras.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:
  - Directa por los particulares, con cesión de los terrenos afectados por nuevas alineaciones y retranqueos de la edificación.
- CONDICIONES PARTICULARES:
  - Soportales en planta baja de La Veguilla con separación de soportes mayor o igual a 3,00 mts. y menor a 4,50 mts.

- La planta baja en soportal de La Veguilla tendrá una altura de 5,00 mts. permitiéndose un altillo en el interior de los locales con una altura libre mínima de 2,20 mts. y un retranqueo mínimo respecto a fachada de 3,00 mts. y una ocupación máxima del 50% respecto a la planta baja.
- La altura de la planta baja del resto de las alineaciones será de 3,50 mts.
- Las medianeras resultantes en los cambios de altura se tratarán con los mismos materiales de fachada.

#### MANZANA 24

- SUPERFICIE ESTIMADA: 5.560 m2.
- USO DOMINANTE: Residencial
- SISTEMA DE ORDENACIÓN:
  - Vivienda multifamiliar.
  - Manzana cerrada con patio de manzana.
- ALINEACIONES:
  - Calle de nueva apertura con manzana 25 (10,00 mts.)
  - Modifica alineación calle de separación con manzana 26 y manzana 27
  - Resto las existentes.
- FONDO DE EDIFICACIÓN:
  - 20 mts. en todas sus alineaciones.
  - Alineación interior en patio de manzana.
- ALTURAS:
  - Planta Baja + 2 en todas sus alineaciones (9,50 mts.).
  - La Planta Baja con una altura de 3,50 mts.
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:
  - Las determinadas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento y documento nº 4 "Ordenanzas Regulatoras.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:
  - Directa por los particulares, con cesión de los terrenos afectados por calles de nueva apertura.
- SISTEMA DE COOPERACIÓN:
  - Con redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación sobre las propiedades afectadas de M-24 y M-25.

#### MANZANA 25

- SUPERFICIE ESTIMADA: 4.080 m2.
- USO DOMINANTE: Residencial
- SISTEMA DE ORDENACIÓN:
  - Vivienda multifamiliar.
  - Manzana cerrada con patio de manzana.
- ALINEACIONES:
  - Calle de nueva apertura con manzana 24 (10,00 mts.)
  - Calle de nueva apertura con manzana 27 (10,00 mts.)
  - Modifica alineación Calle Zarzas en Propuesta de Ordenación.
  - Resto la existente.
- FONDO DE EDIFICACIÓN:
  - 20 mts. en todas sus alineaciones.
  - Alineación interior en patio de manzana.
- ALTURAS:
  - Planta Baja + 2 en todas sus alineaciones (9,50 mts.).
  - La Planta Baja con una altura de 3,50 mts.
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:
  - Las determinadas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento y documento nº 4 "Ordenanzas Regulatorias.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:
  - Directa por los particulares, con cesión de los terrenos afectados por calles de nueva apertura y modificación de alineaciones.
- SISTEMA DE COOPERACIÓN:
  - Con redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación independientes sobre las propiedades afectadas de M-24 y M-25 y M-27.

#### MANZANA 26

- SUPERFICIE ESTIMADA: 3.320 m2.
- USO DOMINANTE: Residencial
- SISTEMA DE ORDENACIÓN:
  - Vivienda multifamiliar.
  - Manzana cerrada densa.
- ALINEACIONES:
  - Modifica alineación calle de separación con manzana 23 en Propuesta de Ordenación.
  - Modifica alineación Calle San Juan en Propuesta de Ordenación.
  - Resto las existentes.
- ALTURAS:
  - Planta Baja + 2 (9,50 mts.) en calles de separación con manzana 23 y manzana 24.
  - Planta Baja + 1 (6,50 mts.) en el resto.
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:
  - Las determinadas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento y documento nº 4 "Ordenanzas Regulatoras.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:
  - Directa por los particulares, con cesión de los terrenos afectados por las modificaciones de alineaciones.
- CONDICIONES PARTICULARES:
  - La Planta Baja con una altura de 3,50 mts.
  - Las medianeras resultantes en los cambios de altura se tratarán con los mismos materiales de fachada.

### MANZANA 27

- SUPERFICIE ESTIMADA: 7.550 m2.
- USO DOMINANTE: Residencial
- SISTEMA DE ORDENACIÓN:
  - Vivienda multifamiliar.
  - Manzana cerrada con patio de manzana.
- ALINEACIONES:
  - Modifica alineación Calle San Juan en Propuesta de Ordenación.
  - Calle de nueva apertura (10,00 mts. con manzana 25.
  - Resto las existentes.
- FONDO DE EDIFICACIÓN:
  - 20 mts. en todas sus alineaciones.
  - Alineación interior en patio de manzana.
- ALTURAS:
  - Planta Baja + 2 (9,50 mts.) en Calle Zarzas y calle separación con manzana 25.
  - Planta Baja + 1 (6,50 mts.) en el resto.
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:
  - Las determinadas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento y documento nº 4 "Ordenanzas Regulatorias.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:
  - Directa por los particulares, con cesión de los terrenos afectados por calles de nueva apertura y modificación de alineaciones.
- SISTEMA DE COOPERACIÓN:
  - Con redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación sobre las propiedades afectadas de M-25 y M-27 por calle de nueva apertura
- CONDICIONES PARTICULARES:
  - La Planta Baja con una altura de 3,50 mts.
  - Las medianeras resultantes en los cambios de altura se tratarán con los mismos materiales de fachada.

### MANZANA 28

- SUPERFICIE ESTIMADA: 6.395 m2.
- USO DOMINANTE: Residencial
- SISTEMA DE ORDENACIÓN:
  - Vivienda multifamiliar en manzana cerrada con patio de manzana.
- ALINEACIONES:
  - Modifica alineación Calle Zarzas en Propuesta d Ordenación.
  - Calle de nueva apertura (10,00 mts. con manzana 29.
  - Resto la existente.
- FONDO DE EDIFICACIÓN:
  - Fondo máximo edificable 20 mts. en todas sus alineaciones.
- ALTURAS:
  - Planta Baja + 2 en todas sus alineaciones (9,50 mts.)
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:
  - Las determinadas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento y documento nº 4 "Ordenanzas Reguladoras.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:
  - Directa por los particulares, con cesión de los terrenos afectados por calles de nueva apertura y modificación de alineaciones.
- SISTEMA DE COOPERACIÓN:
  - Con redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación sobre las propiedades afectadas de M-28 y M-29.



### MANZANA 29

- SUPERFICIE ESTIMADA: 6.970 m2.
- USO DOMINANTE: Residencial
- SISTEMA DE ORDENACIÓN:
  - Vivienda multifamiliar en manzana cerrada con patio de manzana.
- ALINEACIONES:
  - Modifica alineación calle separación con zona verde en Propuesta de Ordenación.
  - Calle de nueva apertura (10,00 mts. con manzana 28.
  - Resto la existente.
- FONDO DE EDIFICACIÓN:
  - Fondo máximo edificable 20 mts. en todas sus alineaciones, para manzana cerrada con patio de manzana.
- ALTURAS:
  - Planta Baja + 2 en todas sus alineaciones (9,50 mts.)
- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:
  - Las determinadas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento y documento nº 4 "Ordenanzas Reguladoras.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN:
  - Directa por los particulares, con cesión de los terrenos afectados por calles de nueva apertura y modificación de alineaciones.
- SISTEMA DE COOPERACIÓN:
  - Con redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación sobre las propiedades afectadas de M-28 y M-29.

**DOCUMENTO N° 6  
PLAN DE ETAPAS**

## **6. PLAN DE ETAPAS.**

### **6.1. SOBRE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

La presente actuación urbanística sobre el Polígono 3 (La Veguilla) se promueve por iniciativa pública del Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas.

Al tratarse de una actuación que afecta a una zona con grado de consolidación y que incide sobre la población afectada, es de aplicación en su tramitación el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, por lo que se requiere un periodo de 30 días de información pública previa a su aprobación inicial.

### **6.2. SOBRE LAS LICENCIAS DE EDIFICACIÓN.**

Las superficies edificables resultantes de la presente ordenación no serán susceptibles de concesión de la licencia de obras de edificación en tanto en cuanto no alcancen la calificación de solar edificable y estén dotadas de los servicios e infraestructuras urbanas mínimas necesarias en lo referente a alcantarillado, accesos y suministro de agua y energía eléctrica.

### **6.3. SOBRE LAS CALLES DE NUEVA APERTURA.**

Las calles de nueva apertura llevan implícita la cesión al Ayuntamiento de los terrenos afectados por su trazado.

Su gestión se realizará mediante el sistema de Cooperación, donde cada calle de nueva apertura será considerada como unidad de actuación independiente, redactándose para cada caso el correspondiente Proyecto de Reparcelación sobre las propiedades afectadas que asegure una distribución justa de beneficios y cargas.

Los mencionados Proyectos de Reparcelación podrán no ser necesarios en caso de renuncia expresa de los propietarios afectados o bien por afectar a un único propietario.

Se podrán constituir asimismo asociaciones administrativas de colaboración para cada caso, conforme a las directrices y disposiciones establecidas por la Ley del Suelo y su Reglamento de Gestión.

La iniciativa de la gestión estará a cargo del Ayuntamiento bien por propia voluntad o a instancias de los particulares, estableciendo las fases y criterios para la ejecución de las obras de urbanización necesarias y determinando asimismo, las tasas a repercutir sobre los particulares.

No podrán acometerse obras de edificación sobre los terrenos adscritos a las calles de nueva apertura en tanto en cuanto éstas no adquieran el carácter de vía pública y se ejecuten las obras de urbanización que correspondan.

En el caso que fuera necesario para interés público y que las circunstancias así lo exijan, el Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas podrá acogerse al Régimen de Expropiación Forzosa para la obtención de la totalidad o parte de los terrenos afectados por los trazados de las calles de nueva apertura.

#### **6.4. SOBRE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Las peculiares características y especiales circunstancias que concurren en el ámbito de afección de la actuación, impiden la determinación de un Plan de Etapas concreto en la ejecución de las obras de urbanización previstas en el mismo.

Dichas obras se abordarán por fases independientes que afectarán unitariamente a cada una de las calles de nueva apertura proyectadas.

En lo referente a los espacios de dominio y uso público situados en ambos márgenes del cauce de La Veguilla, se establecerán fases que afecten como mínimo a manzanas completas, siendo aconsejable su ejecución en dos únicas fases que afecten a cada uno de los márgenes.

Se prevé un plazo de 5 años para la total ejecución de las obras de urbanización previstas.

#### **6.5. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.**

De conformidad con el Artículo 60 de la Ley del Suelo, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente documento y que resultan desconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene y conservación del inmueble en caso de hallarse habitado.

De igual modo se contemplarán los edificios que, como consecuencia de las nuevas alineaciones de las calles contenidas tanto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento como en la actuación proyectada, resultasen con la calificación de "Ficha de alineación", no permitiéndose en ellos sino obras de estricto mantenimiento y conservación.

**DOCUMENTO N° 7**  
**ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

## **7. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO..**

### **7.1. CRITERIO BÁSICO.**

El criterio básico seguido para esta valoración contempla todas las obras de urbanización incluidas en la actuación, determinando un costo unitario por m2. urbanizado desglosado en los distintos capítulos que componen dicha urbanización. Cada fase unitaria a abordar en la ejecución de las obras será el resultado de multiplicar dicho costo unitario por los m2 de afección de cada actuación.

### **7.2. CÁLCULO DE LOS COSTOS DE URBANIZACIÓN.**

Esta valoración se hace en pesetas contantes de 1.986 y a los precios actuales. Esta estimación constituye un elemento básico de la evaluación de cada una de las acciones a partir de su desglose y definición.

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores, se hace el siguiente desglose de costos de repercusión:

#### **7.2.1. VIALES.**

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| - Pavimentación (38%)          | 1.820 pts/m2. |
| - Aceras (16%)                 | 770 pts/m2.   |
| - Alumbrado público (10%)      | 480 pts/m2.   |
| - Red de riego (4%)            | 190 pts/m2.   |
| - Abastecimiento de agua (17%) | 820 pts/m2.   |
| - Saneamiento (15%)            | 720 pts/m2.   |

TOTAL COSTO DE REPERCUSIÓN  
POR M2. DE VIARIO 4.800 pts/m2.

#### **7.2.2. ESPACIOS LIBRES.**

Se refiere este apartado a los paseos situados en la parte central de la ordenación a ambos lados del cauce y la Calle Fábrica que pasa a ser peatonal.

Los costos de repercusión considerados son los siguientes:

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| - Pavimentación (47%)          | 1.600 pts/m2. |
| - Arbolado (7%)                | 235 pts/m2.   |
| - Alumbrado público (10%)      | 340 pts/m2.   |
| - Red de riego (4%)            | 435 pts/m2.   |
| - Abastecimiento de agua (17%) | 580 pts/m2.   |
| - Saneamiento (15%)            | 510 pts/m2.   |

TOTAL COSTO DE REPERCUSIÓN  
POR M2. DE ESPACIOS LIBRES DE  
DOMINIO Y USO PÚBLICO 3.400 pts/m2

### 7.2.3. SUPERFICIES AFECTADAS POR MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES.

Dada la incidencia que sobre el viario existente pueden tener las modificaciones de alineación previstas tanto por las Normas Subsidiarias como por la presente ordenación, se han contemplado los conceptos siguientes:

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| - Pavimentación (65%) | 1.820 pts/m2. |
| - Aceras (28%)        | 780 pts/m2.   |
| - Varios (7%)         | 200 pts/m2.   |

|   |               |
|---|---------------|
| TOTAL COSTO DE REPERCUSIÓN<br>POR M2. MODIFICACIÓN DE<br>ALINEACIÓN | 2.800 pts/m2. |
|---|---------------|

### 7.3. VALORACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Aplicación de los valores así estimados a las superficies medidas en los planos de ordenación que son:

|   |            |
|---|------------|
| - Viales de nueva apertura                            | 18.200 m2. |
| - Espacios libres de dominio y uso público            | 8.900 m2.  |
| - Superficies afectadas por modificación alineaciones | 3.000 m2.  |

Se obtiene la siguiente valoración:

#### 7.3.1. VALORACIÓN VIALES DE NUEVA APERTURA.

|  |                 |
|--|-----------------|
| 18.200 M2. Pavimentación de viales a 1.820     | 33.124.000 pts. |
| Acerado de viales a 770                        | 14.014.000 pts. |
| Alumbrado público a 480                        | 8.736.000 pts.  |
| Red de riego a 190                             | 3.458.000 pts.  |
| Abastecimiento de agua a 820                   | 14.924.000 pts. |
| Saneamiento a 720                              | 13.104.000 pts. |
| TOTAL COSTO EJECUCIÓN DE VIALES NUEVA APERTURA | 87.360.000 pts. |

#### 7.3.2. VALORACIÓN ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

|  |                 |
|--|-----------------|
| 8.900 M2. Pavimentación a 1.600                                      | 14.240.000 pts. |
| Arbolado a 235   | 2.091.500 pts.  |
| Alumbrado público a 340  | 3.026.000 pts.  |
| Red de riego a 135   | 1.201.500 pts.  |
| Abastecimiento de agua a 580   | 5.162.000 pts.  |
| Saneamiento a 510  | 4.539.000 pts.  |
| TOTAL COSTO EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES DE<br>DOMINIO Y USO PÚBLICO | 30.260.000 pts. |

#### 7.3.3. VALORACIÓN DE SUPERFICIES AFECTADAS POR NUEVA ALINEACIÓN.

|  |                       |
|--|-----------------------|
| 3.000 M2. Pavimentación a 1.820  | 5.460.000 pts.        |
| Aceras a 780   | 2.340.000 pts.        |
| Varios a 200   | 600.000 pts.          |
| <b>TOTAL COSTO EJECUCIÓN DE SUPERFICIES AFECTADAS<br/>POR NUEVA ALINEACIÓN</b> | <b>8.400.000 pts.</b> |

#### **7.3.4. RESUMEN COSTO TOTAL DE LA URBANIZACIÓN PREVISTA.**

|   |                         |
|---|-------------------------|
| - Viales nueva apertura                         | 87.360.000 pts.         |
| - Espacios libres de dominio y uso público      | 30.260.000 pts.         |
| - Superficies afectadas por nuevas alineaciones | 8.400.000 pts.          |
| <b>TOTAL COSTO DE URBANIZACIÓN PREVISTA</b>     | <b>126.020.000 pts.</b> |

#### **7.4. ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN EN EL PERÍODO DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA.**

Considerando un período de 5 años para la total ejecución de las obras de urbanización previstas en la actuación se puede hacer una estimación de las inversiones a ejecutar en cada fase anual:

|                                |                         |
|--------------------------------|-------------------------|
| - 1º año (10% de la inversión) | 12.602.000 pts.         |
| - 2º año (25% de la inversión) | 31.505.000 pts.         |
| - 3º año (25% de la inversión) | 31.505.000 pts.         |
| - 4º año (25% de la inversión) | 31.505.000 pts.         |
| - 5º año (15% de la inversión) | 18.903.000 pts.         |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>126.020.000 pts.</b> |

La estimación de los porcentajes anuales de inversión se ha hecho en base a un previsible desarrollo de la gestión del suelo, según el cual, en el primer año tendría que vencer la inercia de arranque en la solución y articulación de los medios de gestión. Una vez adquirida la mecánica de gestión, se abriría un período de actuación constante que abarcaría los tres años siguientes, decreciendo levemente la actividad en el último año en el que se finalizaría la actuación.

#### **7.5. AGENTES INVERSORES.**

Las obras de urbanización descritas y valoradas en la presente actuación serán de carácter público estando a cargo del Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas, quien establecerá las fases y criterios para su ejecución conforme a las previsiones ya enunciadas y determinará asimismo las tasas a repercutir sobre los particulares.

Será a cargo de los propietarios afectados, la cesión de los terrenos necesarios para la ejecución de las mencionadas obras de urbanización.

#### **7.6. GARANTÍAS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Una vez que los terrenos afectados hayan sido obtenidos, el Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas articulará con los particulares las medidas que fueran necesarias para garantizar la ejecución de las obras de



urbanización que se proyectan conforme a los criterios y disposiciones previstas en el presente documento y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, estableciéndose de común acuerdo un plazo para la ejecución de las mismas.

Madrid, Octubre de 1986