

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
MUNICIPALES. ZONA “BAÑOS DEL PERAL”**

ÍNDICE

MEMORIAS

1. MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1. Promotor.
- 1.2. Conveniencia y oportunidad de la presente Modificación.
 - 1.2.1. Planeamiento vigente. Resumen descriptivo.
 - 1.2.2. Análisis de determinaciones de las Normas Subsidiarias Municipales.
- 1.3. Objeto.
- 1.4. Documentación fotográfica.
- 1.5. Determinaciones y previsiones de Planeamiento superior.
- 1.6. Actuaciones de interés en la Zona de Actuación.
- 1.7. Tramitación del Expediente.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA.

- 2.1. Objetivos de la Ordenación.
- 2.2. Criterios de la Ordenación.
- 2.3. Propuesta efectuada.

3. NORMAS URBANÍSTICAS PARA LAS DIFERENTES ZONAS.

- Art. 1. Suelo urbano. Características
- Art. 2. Suelo urbano. Unidades de Ejecución.
- Art. 3. Suelo urbanizable.
- Art. 4. A. Suelo no urbanizable.
 - B. Suelo no urbanizable especialmente protegido
- Art. 5. Usos del suelo. Zonas.
- Art. 6. Residencial 1.
- Art. 7. Residencial 2.
- Art. 8. Residencial 3.

Art. 9. Zonas de uso equipamientos.

Art. 10. Áreas libres y zonas verdes.

Art. 11. Suelo urbano no sujeto a Planeamiento derivado.

Art. 12. Suelo urbano sujeto a Planeamiento derivado.

Art. 13. Condiciones de las áreas a desarrollar mediante P.E.R.I.

Art. 14. Condiciones de las áreas a desarrollar mediante Planeamiento Parcial.

Art. 15. Gestión de la zona de áreas libres aneja al Arroyo del Peral.

Art. 16. Actuaciones en materia de rectificación de alineaciones.

PLANOS.

4. PLANOS DE INFORMACIÓN.

1. Situación.
2. Ordenación prevista en las NN.SS. E 1/4000
3. Ordenación prevista en las NN.SS. Situación en Plano Topográfico. E 1/4000

5. PLANOS DE ORDENACIÓN.

1. Clasificación del suelo E 1/4000
 2. Clasificación del suelo 1/2000
 3. Zonas de ordenanza. E 1/2000
 4. Esquemas generales de infraestructura E 1/2000
- O-7. Red de abastecimiento de aguas.
- O-8. Red de distribución eléctrica.

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. PROMOTOR.

Promueve la presente Modificación Puntual de Normas Subsidiarias de Valdepeñas par el área “Baños del Peral”, el Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas.

La competencia legal de la Corporación para proceder a la elevación de este expediente se recoge ampliamente en la Legislación vigente (RDL 1/1992 de 26 de Junio), en especial en los Arts. 109 y 128.

1.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

1.2.1. EL PLANEAMIENTO VIGENTE. RESUMEN DESCRIPTIVO.

El tratamiento efectuado por las Normas Subsidiarias Municipales vigentes (1984) para la zona “Baños del Peral” se ciñe, de modo casi exclusivo, a unas cuantas líneas de la Memoria Justificativa de las Normas Subsidiarias Municipales, así (cita textual):

“ZONA 7. RESERVA RESIDENCIAL.

Comprende las superficies de suelo urbanizable previstas en las Normas para uso residencial que por no estar urbanizadas requieren para su calificación la redacción y aprobación de Planes Parciales de Ordenación y Proyectos de Urbanización, manteniendo en tanto la calificación de Suelo no urbanizable.

Se ha incluido dentro de este suelo el paraje denominado Baños del Peral constituido por los Sectores S-11, S-12 y S-13 que, a pesar de encontrarse aislado respecto al núcleo de suelo urbano dadas sus especiales características paisajísticas y el hecho de haberse producido en él determinadas acciones edificatorias de tipo residencial, es necesario contemplar como suelo urbanizable donde la gestión de Planeamiento en la confección de Planes Parciales y Proyectos de Urbanización será de carácter municipal.

La superficie de esta zona es de 2116,50 has.”

Reseñamos, por su especial incidencia para el expediente que nos ocupa, que de estas 216,50 has. de Reserva Residencial previstas para la totalidad del Municipio, más del 60% se concentran en “El Peral” (134,00 has. exactamente).

No existiendo referencias al “Peral” en la Memoria Informativa, la documentación de las Normas Subsidiarias Municipales para la zona se completa con los cuadros de superficies de los diversos sectores, una normativa básica de ordenación para los mismos (fijación de parcela mínima, alturas, etc.) y un plano catastral en el que se delimitan los sectores.

1.2.2. ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES.

A nuestro modo de ver, la principal carencia de las Normas Subsidiarias Municipales en lo referente al área es el no haber reconocido correctamente un núcleo urbano que, aunque de escasas dimensiones relativas, ya se encontraba consolidado a principios de siglo.

El resto de determinaciones adoptadas arrastran este deficiente planteamiento y así:

- La clasificación y calificación de Suelo que se proponen no son acordes a las características de un espacio en el que coexisten desde hacia varias décadas, inmuebles de interés histórico, áreas arboladas de apreciable interés, establecimientos de esparcimiento y un amplio número de viviendas.

- La superficie de suelo urbanizable que se delimita posee unas dimensiones escasamente razonables.

- El encomendar la gestión del planeamiento de una zona de 2ª residencia desmesurada en superficie, en la que la titularidad es mayoritariamente privada, a la iniciativa municipal conduce, casi indefectiblemente, al olvido de las propuestas de planeamiento.

Así, durante el período de vigencia de las Normas Subsidiarias Municipales, no se ha realizado por parte de la iniciativa municipal ninguna actuación en orden a ejecutar las previsiones de las Normas Subsidiarias Municipales.

-Los parámetros de ordenación previstos, con una parcela mínima de 50 m²., hubieran originado en el supuesto de haberse desarrollado algún Plan con esta previsión, una apreciable densificación del área.

- Resulta inexplicable que las Normas Subsidiarias Municipales quisieran “contemplar las actuaciones edificatorias” y no incluyeran como Suelo Urbanizable una amplia zona edificada al Norte del Camino de las Aguas.

1.3. OBJETO.

La presente Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales, tiene por objeto adecuar el régimen urbanístico vigente para los terrenos de los sectores S-11, S-12 y S-13 a las circunstancias físicas e infraestructurales existentes, así como conseguir una adecuada integración de los usos e intensidades propuestos en el funcionamiento del núcleo.

Bajo estas premisas, la Modificación consiste en un cambio apreciable de la clasificación de suelo prevista en las Normas Subsidiarias Municipales, realizándose las siguientes previsiones:

- Suelos clasificados como Suelo Urbano (corresponden a edificaciones situadas al Norte del Camino de las Aguas, recientemente reparado. Sup. total aproximada 4,50 has.)

- Suelos clasificados como Suelo Urbanizable que pasan a clasificarse como Suelo Urbano (corresponden mayoritariamente al núcleo tradicional).

- Suelos clasificados como Suelo Urbanizable que, manteniendo su clasificación, ven modificado el ámbito y la intensidad edificatoria del sector al que pertenecían).

- Suelos clasificados como Suelo Urbanizable que pasan a clasificarse como Suelo No Urbanizable (es la previsión de esta Modificación que presenta mayor incidencia).

La Modificación contempla, para las diversas actuaciones que se proponen, definición de normativas en función de la clasificación de suelo efectuada, etc.

1.4. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA.

En pags. Sigüientes se adjunta documentación fotográfica relativa a los aspectos que se entienden como menos conocidos de la zona que nos ocupa (dada la enorme superficie de suelo clasificado por las Normas, se renuncia a un carácter exhaustivo del mismo). Fecha de realización: Sept-Oct. 92.

1. Vista del límite Este de los terrenos que se clasifican como Suelo Urbano. Los terrenos que aparecen a la izquierda del Camino terrizo que aparece en segundo plano, antes clasificados como Suelo Urbanizable, se clasifican como Suelo No Urbanizable.

2. Vista trasera del límite de los terrenos municipales (antiguo "Peralpri") clasificados como Suelo Urbano)

3. Vista de la zona norte de los terrenos correspondientes al Área B.3., al fondo, los terrenos correspondientes al Área B.4. Al fondo, a la izquierda, los terrenos correspondientes a las zonas Sur del Suelo Urbano.

4. A la izquierda, viario de conexión con el Camino de Carretas (que acaba conectando con la Ctra. A San Carlos del Valle) y las áreas de suelo que ahora se clasifican como suelo urbano. A la derecha terrenos clasificados como Suelo Urbanizable en las Normas Subsidiarias Municipales que se modifican. El régimen previsto en la presente Modificación es el de Suelo no Urbanizable.

1.5. DETERMINACIONES Y PREVISIONES DE PLANEAMIENTO SUPERIOR.

Los terrenos objeto de la presente Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales (Aprobadas Definitivamente por acuerdo de la C.P.U. de 11-05-1984) se sitúan en:

- Los sectores S-11, S-12 y S-13 de Suelo Urbanizable.

- Una pequeña zona de Suelo No Urbanizable situada entre el Camino a las Aguas (límite sur) y la línea divisoria con el Término Municipal de Membrilla (límite Norte).

Las determinaciones de mayor relevancia propuestas por las Normas Subsidiarias Municipales para los Sectores S-11, S-12 y S-13, son las siguientes:

- Superficies:	S-11	58,10 has.		
	S-12	38,30 has.		
	S-13	37,60 has.	Total	134,00 has.

- Desarrollo mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

- Tipos de edificación: vivienda aislada y vivienda agrupada

- Parcela mínima: 50,00 m².

- Ocupación máxima del solar: 25% de su superficie.

- Altura máxima: 2 plantas o 7,00 mts.

- Retranqueos:

- respecto a los límites de parcela igual a 4,00 mts.

- la separación entre dos edificaciones aislada será, en su distancia más corta, superior a la semisuma de la alturas totales de ambas.

- en edificaciones agrupadas sólo se obligará a retranqueo de 4,00 mts. en testero y fondo.

- Volúmen legal edificable: 1,5 m³/m² para uso residencial
3,0 m³/m² para otros usos

Las determinaciones de las Normas Subsidiarias Municipales para Suelo No Urbanizable no se reseñan, al entenderse conocidas y afectar a una superficie ínfima de la actuación.

1.6. ACTUACIONES DE INTERÉS EN LA ZONA DE ACTUACIÓN.

Desde la fecha de Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias Municipales (11-05-1984), en el área que nos ocupa no se ha realizado ninguna actuación en materia de Planeamiento Urbanístico.

Al margen de diversas actuaciones de menor relevancia en materia de infraestructura, recientemente se ha realizado el acondicionamiento del Camino de Baños del Peral-Las Aguas (Camino de Carretas) que permite un cómodo tránsito de vehículos y se constituye como un interesante recorrido de esparcimiento.

Quizá la actuación de mayor envergadura llevada a cabo sobre la zona haya sido la reciente adquisición, por parte de la Administración Municipal, de una superficie de terrenos próxima a los 35.000 m². que incluyen las áreas más representativas de la zona.

1.7. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.

La cronología de actos relacionados con la tramitación de la presente Modificación ha sido la siguiente:

- El Ayuntamiento Pleno en sesión de 26-Noviembre-1992, acordó aprobar el Avance de la Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales en la Zona "Baños del Peral" y abrir periodo de información por plazo de un mes para recoger sugerencias (anuncios publicados en "Lanza" de 5-12-1992, pag. 16 y B.O.P. nº 150 de 16-12-1992)

- Durante este periodo de exposición pública se registran dos escritos de sugerencias, suscritos por D. Salvador Galán Lérica y por D. J.A. Fuentes Tirado. Los citados escritos fueron estimados por la Corporación.

- El Ayuntamiento Pleno en sesión de 28-Enero-1993 acordó Aprobar Inicialmente el expediente y abrir periodo de información pública por plazo de un mes (anuncios publicados en "Lanza" de 8-Abril-1993, pag. 12, B.O.P. nº 47 de 21-Abril-1993 y DOCM nº 33 de 7-Mayo-1993, pag. 2403)

- Durante este periodo se registran tres alegaciones suscritas por: 1. D. J.A. Fuentes Otero y D. J.A. Fuentes Tirado; 2. D. J.A. Fuentes Otero; 3. D. A. Briones Villahermosa.

Los citados escritos fueron desestimados, a excepción de la propuesta realizada por D. J.A. Fuentes Otero de incluir una sup. de 4.200 m². como Suelo Urbanizable (esta superficie se adicionó a Sector 11 de Suelo Urbanizable).

- A fecha 22- Junio-1993 se registra informe de la Confederación Hidrográfica sobre el expediente. El citado informe, es favorable a las determinaciones previstas.

En relación a su punto 3 anotamos que la superficie ocupada por el Arroyo (5 mts. a cada margen del eje, 10,00 mts. en total) no es computable a los efectos de volúmen de edificación.

Se adjunta copia del informe en pag. Siguiete.

- El Ayuntamiento Pleno en sesión de 30 de Junio de 1993, acordó Aprobar Provisionalmente el expediente y remitir el mismo a la Comisión Provincial de Urbanismo al objeto de su Aprobación Definitiva.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA.

2.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

Los objetivos que plantea la presente Modificación no son otros que los de facilitar, a través de una adecuada clasificación de suelo y de un idóneo establecimiento de usos del suelo, la consecución de una estructura urbana acorde con las características actuales previsibles del núcleo urbano tradicional.

2.2. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

Los criterios básicos que rigen la propuesta efectuada por la presente Modificación provienen de la necesaria adecuación de la clasificación de suelo existente en las Normas Subsidiarias vigentes (Suelo Urbanizable y una pequeña porción de Suelo No Urbanizable) a las circunstancias físicas e infraestructurales existentes, de este modo:

- Se incluyen como Suelo Urbano objeto de posibles licencias o actuaciones directas las áreas históricamente consolidadas y las que se encuentran actualmente en proceso de consolidación (en este apartado cabe incluir la parcelación situada en la zona Sur, aneja al B4, así como los suelos situados en el entorno de la piscina abandonada situada a pie del Camino a las Aguas, recientemente arreglado).

- Se incluyen como Suelo Urbano sujeto a la redacción de Planeamiento derivado (Planes Especiales de Reforma Interior) aquellas zonas, sin urbanizar ni edificar, que sirven:

- Para dar continuidad a la trama edificatoria, entre suelos incluidos como Suelo Urbano. Casos del B3 y B4.
- Para dar continuidad a la trama edificatoria entre suelos incluidos como Suelo Urbano y elementos de frontera de edificación (Arroyo del Peral). Caso de B1.
En estos suelos se prevén unas reservas obligatorias del 15% de la superficie total ordenada para destino a Áreas Libres de Uso Público.

- Se incluyen como Suelo Urbanizable a desarrollar mediante Planes Parciales y Proyectos de Urbanización, aquellos suelos actualmente vacantes que resultan fundamentales (a nuestro juicio) para completar la estructura urbana del núcleo. En general son sectores con apreciables centralidad inmediatos a las zonas de Equipamiento Público existentes o en Proyecto.

- Se incluye como Suelo No Urbanizable objeto de Protección Especial el Arroyo del Peral, constituido por 5,00 mts. a cada margen del eje del cauce (10,00 mts. ancho total) y sus zonas de influencia inmediata.

En áreas colindantes a Suelo No Urbanizable la zona de influencia presenta como límite interno la línea externa del Arroyo y como límite externo 5,00 mts. medidos a cada margen de la citada línea.

En áreas colindantes a Suelo Urbano o Urbanizable la zona de influencia (que se encuentra clasificada como Suelo Urbano o Urbanizable) presenta como límite interno la línea externa del Arroyo, y como límite externo 5,00 mts. medidos a cada margen de la citada línea. En las zonas sujetas a Planeamiento derivado se localizarán en esta zona de influencia las cesiones obligatorias de espacios libres y zonas verdes.

- Resultan como Suelo No urbanizable común, con idéntica regulación a la prevista en las Normas Subsidiarias Municipales para el resto del Término Municipal los restantes terrenos, anteriormente incluidos en los Sectores S-11, S-12 y S-13, que con la presente Modificación pasan a tener una dimensión mucho más reducida.

La ordenación prevé el establecimiento de nuevas alineaciones de viario básico a realizar en los supuestos de obras de nueva planta o sustitución de inmuebles o vallados existentes.

2.3. PROPUESTA EFECTUADA.

La propuesta efectuada consiste básicamente en:

-La inclusión como Suelo Urbano objeto de actuación directa de la totalidad de las áreas consolidadas. En este tipo de Suelo se prevén las siguientes zonas:

- Residencial 1. Parcela mínima 400 m2.
- Residencial 2. Parcela mínima 750 m2.
- Residencial 3. Parcela mínima 1.000 m2.
- Equipamiento público/privado (hotelero, esparcimiento, etc.)
- Áreas libres

- La inclusión como Suelo Urbano a desarrollar mediante Planes Especiales de Reforma Interior de vacantes consolidadas por la edificación en sus 2/3 partes. Áreas B1, B2, B3 y B4.

- Zona de Ordenanza: Residencial 3. Parcela Mínima 1.000m2.

- La inclusión como Suelo Urbanizable (a desarrollar mediante Planes Parciales y Proyectos de Urbanización) de aquellos terrenos precisos para completar la estructura urbana del núcleo. Sectores S-11 y S-12.

- Zona de Ordenanza: Residencial 3. Parcela mínima 1.000 m2.

- La inclusión como Suelo No Urbanizable especialmente protegido del Arroyo del Peral (5,00 mts. a cada margen del eje, 10,00 mts. de anchura total) y sus áreas colindantes en Suelo No Urbanizable (5,00 mts. a cada margen medidos a partir de la línea exterior del Arroyo)

- La inclusión dentro del Régimen común del Suelo No Urbanizable del resto de terrenos.

- La previsión de rectificación o establecimiento de alineaciones, con ampliación de las actuales secciones, en diversos viarios básicos.

La propuesta efectuada supone el siguiente Resumen Superficial:

1. CUADRO DESGLOSE DE LAS MODIFICACIONES REALIZADAS EN CUANTO A RÉGIMEN DE SUELO:

SUELOS CLASIFICADOS COMO SUELO NO URBANIZABLE QUE PASAN A CLASIFICARSE COMO SUELO URBANO	4,47 has.
SUELOS CLASIFICADOS COMO SUELO URBANIZABLE QUE PASAN A CLASIFICARSE COMO SUELO URBANO	24,01 has.
SUELOS CLASIFICADOS COMO SUELO URBANIZABLE QUE PASAN A CLASIFICARSE COMO SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO	2,70 has.
SUELOS CLASIFICADOS COMO SUELO URBANIZABLE QUE PASAN A CLASIFICARSE COMO SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	98,06 has.

Como puede observarse, la incidencia mayoritaria se sitúa en aquellos suelos que pasan de Suelo Urbanizable a Suelo No Urbanizable. Bajo este prisma, cabría entender que uno de los objetos básicos de la Modificación es de desclasificación de suelo.

2. CUADRO RESÚMEN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA:

SUELO URBANO	28,48 has.
SUELO URBANO OBJETO DE ACTUACIÓN DIRECTA	22,89 has.
SUELO URBANO A DESARROLLAR POR P.E.R.I.	5,59 has.
B.1	0,96 has.

B.2	1,40 has.	
B.3	2,04 has.	
B.4	1,19 has.	
SUELO URBANIZABLE		5,18 has.
S-11	3,32 has.	
S-12	1,86 has.	
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO		2,70 has.

3. CUADRO RESÚMEN DE ZONAS DE ORDENANZA:

RESIDENCIAL 1. PARCELA MÍNIMA 400 M2. EN SUELO URBANO OBJETO DE ACTUACIÓN DIRECTA	6,51 has. 6,51 has.
RESIDENCIAL 2. PARCELA MÍNIMA 750 M2. EN SUELO URBANO OBJETO DE ACTUACIÓN DIRECTA	1,83 has. 1,83 has.
RESIDENCIAL 3. PARCELA MÍNIMA 1.000 M2. EN SUELO URBANO OBJETO DE ACTUACIÓN DIRECTA EN SUELO URBANO OBJETO DE P.E.R.I. EN SUELO URBANIZABLE	8,70 has. 5,59 has. 5,18 has.
USO EQUIPAMIENTO (HOTELERO, RECREATIVO, ETC.) DE CARÁCTER PÚBLICO O PRIVADO EN SUELO URBANO OBJETO DE ACTUACIÓN DIRECTA	2,26 has. 2,26 has.
ÁREAS LIBRES Y ZONAS VERDES EN SUELO URBANO OBJETO DE ACTUACIÓN DIRECTA EN SUELO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO	6,08 has. 3,38 has. 2,70 has.

Las propuestas de rectificación o establecimiento de alineaciones consisten en prever la ampliación del viario básico de tránsito, actualmente insuficiente en cuanto a su sección. Las previsiones, que afectan tanto a las parcelas actualmente vacantes de edificación o vallado como a aquellas actuaciones de sustitución de inmuebles o cercas que se vayan realizando, presentan las siguientes características:

- Asignación de sección mínima de viario de 9,00 mts. para los itinerarios fundamentales:

- Acceso al "Peral"-Salida por Camino de Carretas.
- Actual recorrido circular entrada-salida.
- Accesos Sur, a través de caminos existentes.

- Asignación de sección mínima de viario 8,00 mts. par itinerarios complementarios:

- Actuales recorridos paralelos a márgenes norte y del Arroyo.

- Zona de conexión del camino paralelo sur con el camino de salida hacia "las Aguas".

- Asignación de sección mínima de viario 7,00 mts. por la red viaria correspondiente a la zona norte colindante al Término Municipal de Membrilla.

2.4. ESQUEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA.

Al objeto de cumplimentar las especificaciones de la legislación vigente, se acompañan los Esquemas Generales de Infraestructura (agua y saneamiento) que afectan al área objeto de Modificación.

ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El Esquema General propuesto en la presente Modificación transcribe las previsiones efectuadas en el "Proyecto de conducción y red de agua en Baños del Peral" redactado por el Servicio de Asesoramiento a las Corporaciones Locales de la Excma. Diputación en Mayo de 1992.

El proyecto en cuestión prevé la utilización de los antiguos depósitos de abastecimiento a la población (sitos en la Ctra. a San Carlos) para dotar de agua al núcleo de los "Baños del Peral". A tal efecto se diseña una red compuesta por:

-Conducción básica depósitos-núcleo, de unos 1.400 mts. de longitud, a realizar en tubería PVC de diámetro 140 mm.

- Red de distribución interna, que incluye a la totalidad de áreas consolidadas. Con trazado a realizar a través de caminos existentes, se realizará en polietileno, con diámetros 90 y 1140 mm.

SANEAMIENTO.

El esquema general propuesto, a falta de la realización de un proyecto específico de red, presenta carácter orientativo.

Las previsiones contemplan la realización de una conducción general tubular de hormigón centrifugado de diámetro según caudales (básicamente 90 cms.) que discurre por la margen sur del Arroyo y cuyo entronque con una Estación Depuradora se prevé salvados los cruces con las carreteras a La Solana (antigua y nueva).

A esta conducción fundamental confluyen tramos de tubería en hormigón centrifugado de diámetro 30 cms. (básicamente) que discurren por trazados viarios existentes.

Se indica que el sistema descrito es independiente del sistema de escorrentías superficiales, que agrupa una amplia cuenca vertiente en torno al Arroyo existente.

3. NORMATIVA URBANÍSTICA PARA LA ZONA “BAÑOS DEL PERAL”.

Al objeto de la cómoda lectura del presente documento, se relaciona el articulado mediante numeración consecutiva, no se establecen epígrafes particulares dentro de las N.S.M. vigentes.

Dado que la presente normativa únicamente afecta a las condiciones de edificación de la ordenación que se efectúa, no se establecen referencias específicas a la normativa de carácter general de las N.S.M., que es vigente en cualquier caso.

NORMATIVA GENERAL.

Art. 1. Suelo Urbano. Características.

Constituyen Suelo Urbano los terrenos que se incluyen dentro del correspondiente perímetro en planos de ordenación.

Dentro de los terrenos clasificados como Suelo Urbano la presente Modificación de Normas distingue:

- Terrenos incluidos en Zonas Consolidadas: en estas áreas la actuación edificatoria está sujeta únicamente a la presentación del Proyecto de Edificación.

- Terrenos incluidos en Zonas Parcialmente Consolidadas: en éstas áreas la actuación edificatoria está sujeta, entre otros condicionantes, a la realización de figuras de Planeamiento Derivado con carácter previo a la realización de obras de edificación (plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización). Se encuentran en esta circunstancia las áreas B.1, B.2, B.3 y B.4.

Art. 2. Suelo Urbano. Unidades de Ejecución.

A los efectos previstos en la legislación vigente, se consideran Unidades de Ejecución las zonas:

- B.1, B.2, B.3 y B.4

- La cuña triangular de uso lucrativo situada entre B.1 y el puente sobre el Arroyo.

- La zona de terrenos municipales (antiguo Peralpri).

Los terrenos afectos a dotaciones públicas (Art. 205 LS/92) serán para cada una de estas unidades, los que siguen:

- Para B.1, B.2, B.3 y B.4: el 15% de la superficie total ordenada, para su destino a Áreas Libres de Uso Público.

- Para los terrenos municipales y cuña triangular entre B.1 y puente sobre el Arroyo: la franja de 5,00 mts. de anchura medidos a partir de una línea situada a 5,00 mts. del eje del cauce para su destino a Áreas Libres.

Art. 3. Suelo Urbanizable

Constituyen Suelo Apto para Urbanizar (Suelo Urbanizable) los terrenos que se incluyen dentro del correspondiente perímetro en los Planos de Ordenación.

La actuación edificatoria sobre los citados terrenos requiere la elaboración previa de Plan Parcial de Ordenación y Proyecto de Urbanización.

A los efectos previstos reglamentariamente se especifica que cada sector delimitado constituye un Área de Reparto única, con un aprovechamiento de 0,5 m²/m² medidos sobre la superficie total de actuación.

Las áreas incluídas en este tipo de suelo reservarán y cederán los espacios previstos reglamentariamente.

Se incluyen como Suelo Urbanizable los terrenos S.11 y S.12.

Art. 4. A. Suelo no Urbanizable.

B. Suelo no Urbanizable especialmente protegido.

A. Suelo no Urbanizable.

Constituyen Suelo no Urbanizable los terrenos no incluidos como Suelo Urbano o Urbanizable en la Ordenación efectuada, indicados en el Planeamiento que se modifica como S-11, S-13 y S-13. El régimen urbanístico para los terrenos incluidos en este tipo de suelo será el previsto en las N.S.M. de Valdepeñas.

B. Suelo no Urbanizable especialmente protegido.

Dentro de este tipo de suelo se establece la categoría de suelo especialmente protegido, que incluye:

- *El Arroyo del Peral*, constituido por una franja de 5,00 mts. medidos a cada margen del eje del cauce (10,00 mts. ancho total).

- *Las zonas situadas al sureste de los terrenos municipales de "Peralpri" (tramo "P")*, constituidas por 5,00 mts. a cada margen medidos a partir de la línea exterior del Arroyo.

Sobre este tipo de suelo no se autorizarán otras instalaciones que las vinculadas al mantenimiento hidráulico y paisajístico del Arroyo. En tanto se gestiona la titularidad pública de estos terrenos únicamente se autorizará en ellos la realización de labores agrícolas.

Art. 5. Usos del Suelo. Zonas.

A efectos de desarrollo de las previsiones de la presente Modificación se prevén los siguientes usos del suelo-zonas, de aplicación, según los casos, para Suelo Urbano, Urbanizable o No Urbanizable:

- Zona 1. Residencial 1
- Zona 2. Residencial 2
- Zona 3. Residencial 3
- Zona 4. Uso Equipamiento Público o Privado (hotelero, recreativo, etc.)
- Zona 5. Áreas Libres y Zonas Verdes.

Las características de éstas se describen en Arts. siguientes.

Art. 6. Residencial 1.

- Parcela mínima: 400 m².
- Uso: Residencial unifamiliar
- Ocupación máxima: 60%
- Retranqueos: mínimo a lindero de fachada de 3,00 mts.
resto libre.
- Tipologías: vivienda aislada o viviendas pareadas dos a dos
- Altura máxima: 2 plantas (baja + 1)

Art. 7. Residencial 2.

- Parcela mínima: 750 m2.
- Uso: Residencial unifamiliar
- Ocupación máxima: 40%
- Retranqueos: mínimo a todos los linderos de 3,50 mts.
- Tipologías: vivienda aislada
- Altura máxima: 2 plantas (baja + 1)

Art. 8. Residencial 2.

- Parcela mínima: 1.000 m2.
- Uso: Residencial unifamiliar
- Ocupación máxima: 30%
- Retranqueos: mínimo a todos los linderos de 4,50 mts.
- Tipologías: vivienda aislada
- Altura máxima: 2 plantas (baja + 1)

Art. 9. Zonas de Uso Equipamiento (hotelero, recreativo, etc.)

El uso de los terrenos incluidos en esta zona deberá estar vinculado a actividades turísticas y de esparcimiento, incluyéndose en las mismas los usos hoteleros (alojamiento), hosteleros (restaurantes, bares) y cualesquiera otros, de carácter público o privado, relacionados con el adecuado disfrute de las características naturales del medio.

La Ordenanza de Edificación presenta los siguientes parámetros básicos:

- Altura máxima: 2 plantas (baja + 1)
- Aparcamientos: reserva obligatoria, dentro de la propiedad correspondiente, de 1 plaza por cada 20 m2. de edificación.
- Ocupación máxima: 80%.

Se autoriza el mantenimiento de las actuales edificaciones destinadas exclusivamente a vivienda.

Art. 10. Áreas Libres y Zonas Verdes.

En esta zona se admiten exclusivamente instalaciones compatibles con el adecuado uso de las mismas: aparcamientos, kioscos, itinerarios rodados de tránsito restringido, etc.

Se incluyen en esta zona las franjas de 10,00 mts. a cada margen del cauce del Arroyo del Peral. Sobre estos terrenos se admitirán exclusivamente instalaciones de Uso Público vinculadas al adecuado mantenimiento hidráulico y paisajístico del Arroyo.

NORMATIVA PARTICULAR.

Art. 11. Suelo Urbano no sujeto a Planeamiento derivado. Saneamiento.

En tanto se realizan las obras de saneamiento general del núcleo, los inmuebles que se realicen en calles que carezcan de saneamiento deberán verificar las especificaciones de las N.S.M., entre otros, los Arts. 7.2.3.1 y 7.2.3.3 que se transcriben sucintamente:

“Art. 7.2.3.1. Quedan terminantemente prohibida la construcción de pozos negros, minas filtrantes y en general, todo medio de recogida de aguas fecales que no se ajuste a las presentes Normas... En las calles que aún no posean alcantarillado para la recogida de las aguas fecales cualesquiera de los sistemas conocidos, formado por la combinación de fosas sépticas y filtros bacterianos convenientemente dispuestos”.

“Art. 7.2.3.2. Las fosas sépticas y filtros serán de cualquiera de los sistemas conocidos hoy día, siempre que sean aprobados por los Servicios Técnicos Municipales”.

Art. 12. Suelo Urbano a Planeamiento Derivado y Suelo Urbanizable. Saneamiento.

En tanto se realizan las obras de saneamiento general del núcleo, las actuaciones en Suelo Urbano sujetas a Planeamiento Derivado y las actuaciones en Suelo Urbanizable deberán resolver en su propio ámbito la depuración de vertidos de aguas residuales.

Art. 13. Condiciones de las áreas de desarrollar mediante Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.).

Afecta esta Normativa a las áreas B.1, B.2, B.3 y B.4 definidas en los Planos de Ordenación.

Sus condiciones de edificación serán correspondientes a la Zona 3. Residencial 3 y podrán reservar un 10% de la superficie total ordenada para su destino a instalaciones de las descritas para la Zona 4. Zona de Uso Equipamiento.

Cederán obligatoria y gratuitamente el 15% de la superficie total ordenada para su destino a Áreas Libres de Uso Público.

Para el área B.1 Esta zona de cesión completará, como mínimo, la franja de 5,00 mts. de anchura sita a partir de una línea situada a 5,00 mts. de distancia del eje del cauce.

El aprovechamiento de las áreas a desarrollar no será superior a 0,5 m²/m² medidos sobre la superficie total ordenada.

La sección mínima de los posibles viarios interiores a realizar no será inferior a 8,00 mts.

El P.E.R.I. de desarrollo de la B.1 justificará adecuadamente la inexistencia de posibilidades de inundación de los terrenos o resolverá esta eventualidad mediante los medios técnicos que procedan.

Art. 14. Condiciones de las áreas a desarrollar mediante Planeamiento Parcial.

Afecta esta Normativa a las áreas S.11 y S.12 definidas en los Planos de Ordenación.

Sus condiciones de edificación serán las correspondientes a la Zona 3. Residencial 3 y podrán reservar un 10% de la superficie total ordenada para su destino a instalaciones de las descritas para la Zona 4. Zona de Uso Equipamiento.

El aprovechamiento de las áreas no será superior a 0,5 m²/m² medidos sobre la superficie total ordenada.

La sección mínima de los posibles viarios interiores a realizar no será inferior a 8,00 mts.

Las zonas de cesión obligatoria y gratuita relativas a Áreas Libres completarán, como mínimo la franja de 5,00 mts. de anchura a partir de una línea situada a 5,00 mts. de distancia del eje del cauce.

Los Planes Parciales de desarrollo justificarán adecuadamente la inexistencia de posibilidades de inundación de los terrenos o resolverán esta eventualidad mediante los medios técnicos que procedan.

Art. 15. Gestión de la zona de Áreas Libres aneja al Arroyo del Peral.

La dimensión de esta zona es de 10,00 mts. medidos a ambos márgenes del Arroyo (20,00 mts. de ancho total).

Considerando que el cauce del Arroyo (Dominio Público) está constituido como mínimo por 5,00 mts. a cada margen del eje del mismo, los restantes 5,00 mts. a cada margen hasta constituir el ancho total de 20,00 mts. se obtendrán:

- *En zonas colindantes al Suelo Urbano no sujeto a Planeamiento Derivado*, mediante cesión obligatoria y gratuita. A tal efecto se interpretará que la zona situada entre B.1 y el puente sobre el Arroyo y la zona del antiguo "Peralpri" (Prop. Municipal) constituyen unidades de Ejecución gravadas con dicha carga).

- *En zonas colindantes a Suelo Urbano sujeto a Planeamiento Derivado*, mediante cesión obligatoria y gratuita de las reservas con destino a zonas verdes y áreas libres.

- *En zonas colindantes a Suelo Urbanizable*, mediante cesión obligatoria y gratuita de las reservas con destino a Zonas Verdes.

- *En zonas colindantes a Suelo No Urbanizable*, mediante cesión, expropiación, permuta o compra.

Sobre estas áreas no se autorizarán otras instalaciones que las vinculadas al adecuado mantenimiento hidráulico y paisajístico del Arroyo. En tanto se gestiona la titularidad pública de estos terrenos únicamente se autorizará en ellos la realización de labores agrícolas.

Art. 16. Actuaciones en materia de establecimiento o rectificación de alineaciones.

Al objeto de regularizar y dotar de una sección mínima adecuada al viario existente se prevén diversas actuaciones en materia de establecimiento o rectificación de alineaciones.

Estas actuaciones, que respetarán el arbolado existente a efectos de definición de calzadas, afectarán tanto a solicitudes de licencias de edificación o vallado de nueva planta como a las sustituciones de inmuebles o cercas que se vayan realizando con posterioridad a la Aprobación de esta Modificación.

Se describen sucintamente:

A. Establecimiento de alineaciones en área colindante a antiguo trazado de la Ctra. a la Solana. Las alineaciones de vallado o edificación se situarán a 15,00 mts. del borde exterior de la calzada de la antigua Ctra. a La Solana.

B. Establecimiento de alineaciones en el acceso principal, colindante al Término Municipal de Membrilla. Sección mínima de viario entre vallados o edificaciones = 9,00 mts. Base de replanteo = límite del T.M. de Membrilla.

C. Establecimiento de alineaciones en diversos tramos básicos:

- Vía de conexión antiguo "Peralpri"-Camino de Carretas.
- Recorrido circular "Peralpri"-Salida del Peral
- Salida hacia el Camino Antiguo del Peral
- Salida Sur de Camino hacia "Las Aguas"

Sección mínima de viario entre vallados o edificaciones = 9,00 mts. Base de replanteo = eje de caminos actuales.

D. Establecimiento de alineaciones en diversos tramos de carácter complementario:

- Vías paralelas al cauce del Arroyo, Sur y Norte.
- Fragmento de conexión ente Ctra. de salida hacia "Las Aguas" y tramo sur existente.

Sección mínima de viario entre vallados o edificaciones = 8,00 mts. Base de replanteo = eje de caminos actuales.

E. Rectificación de alineaciones en trazados viarios anejos al T.M. de Membrilla.

Sección mínima de viario entre vallados o edificaciones = 7,00 mts. Base de replanteo = eje de vías actuales.

A los efectos de determinación definitiva de alineaciones se estará a lo dispuesto en los Arts. 7.6.2.6 (Informe de Alineación) 7.6.2.7 (Solicitud de Replanteo) y concordantes de las N.S.M. vigentes.