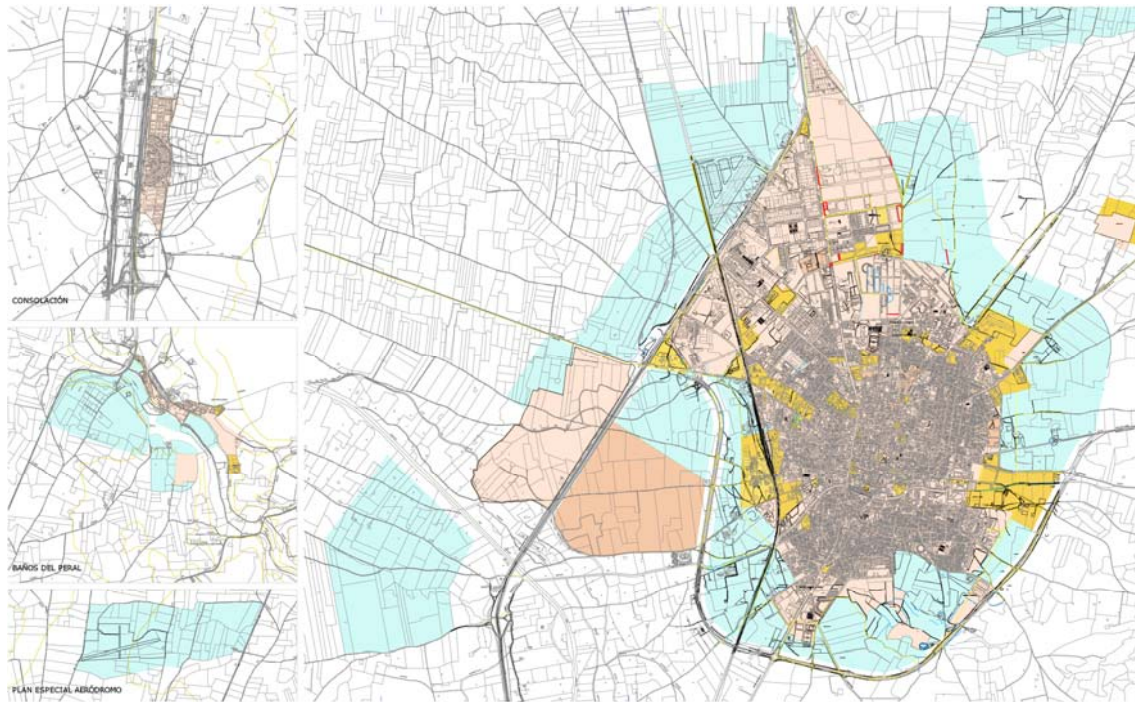


**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS**



ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

VOLUMEN II

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

I N D I C E

VOLUMEN I

1. P-2
2. P-3
3. P-14
4. P-15
5. P-18
6. P-19
7. P-21
8. P-26
9. P-27
- 10.P-31
- 11.P-34
- 12.P-40
- 13.P-44
- 14.P-7 LUIS MEGIAS
- 15.P-7 Bodegas Los Llanos
- 16.UAE 2

VOLUMEN II

- 17.S.1.1
- 18.S.1.2.
- 19.S.1.4.
- 20.S 2
- 21.S.3
- 22.S.4
- 23.S 6A
- 24.S 6B
- 25.S 7
- 26.S 8
- 27.S 9
- 28.S 10
- 29.S 14A
- 30.S 15
- 31.S.17
- 32.S 18

Estado de tramitación y desarrollo del planeamiento de las Áreas de Planeamiento Incorporado

ÁMBITO	Clasificación de suelo	Estado de Tramitación, Aprobación
P 2	SUC	PERI P-2 y m 12, 13, 14 de P-3 junio-04 API P-2
P 3	SUC	MP 88 Calles pendientes de urbanizar con PU aprobado API P-3
P 14	SUC	PU, 30-mar-99 Dos calles realizadas por el Ayuntamiento según NNSS. Tercera calle pendiente de urbanizar. API P-14
P 15	SUC	PU realizado y calles urbanizadas por la Junta, edificio VPP realizado. PU 15-A, 24-02-04 PU 15-B, 26-03-92 PR, 25-11-03
P 18	ESTUDIO DE DETALLE PROYECTO URBANIZACION	ED y PU, 23-05-03 API P-18
P 19	ESTUDIO DE DETALLE PROYECTO URBANIZACION	ED, 22-01-91 PU, 29-04-93 API P-19
P 21	ESTUDIO DE DETALLE PROYECTO URBANIZACION	ED y PU, 18-01-99 API P-21
P 26	ESTUDIO DE DETALLE PROYECTO URBANIZACION	ED y PU, 29-06-89 API P-26
P 27	ESTUDIO DE DETALLE PROYECTO URBANIZACION	ED y PU, 25-05-99 API P-27
P 31	Suelo Urbano Consolidado	Urbanizado y recepcionado. 08-03-2006 CPU API P-31
P 34	ESTUDIO DE DETALLE PROYECTO URBANIZACION	ED y PU, 13-03-86, cedidos terrenos de viario, urbanizado casi en su totalidad API P-34
P 40	SUC	API P-40
P 44	PLAN PARCIAL	PP, 11-05-84 API P-44
P-7 LUIS MEGÍA	SUC	Aprobado PERIM, urbanizado y recepcionado, casi en su totalidad API Luis Megía
PERI BODEGA LOS LLANOS	SUC	Aprobado PE de iniciativa municipal API Bodegas Los Llanos
UAE-2	SUC	Urbanizado y recepcionado API UAE-2

ÁMBITO	Clasificación de suelo	Estado de Tramitación, Aprobación
S 1.1	SUC	PP, aprobación: 20-12-95 PU, aprobación: 28-05-96 API S-1.1
S 1.2	SUC	PP, 25-11-04 PU, 27-01-04 API S-1.2
S 1.4	SUC	PP, 25-11-04 PU, 27-01-04 API S-1.4
S 2	SUC	MP, 16-12-02 PAU, 23-05-03 API S-2.2
S 3	SUC	MP, 14-12-98 PP, 14-12-98 API S-3
S 4	SUC	PP, 28-06-88 API S-4
S 6A	SUC	Aprobada MP del PP parcela 4 y 17, parcialmente urbanizado API S-6A, P4
S 6B	SUC	Urbanizado y recepcionado API S-6B
S 7	SUC	PP, 29-10-90 API S-7
S 8	SUC	PP 28-02-91 API S-8
S 9	SUC	MP, 28-02-91 ED, 25-05-99 API S-9
S 10	SUC	API S-10
S 14 A	SUC	MP, 26-07-00 PP, 29-01-02 API S-14 A
S 15	SUC	PP, 28-02-96 PU, 28-05-96 API S-15
S 17	SUC	PP, 25-05-04 PU y PR, 23-08-04 API S-17
S 18	SUC	PP, 27-06-06 MP, PP API S-18

SECTOR 1.1.

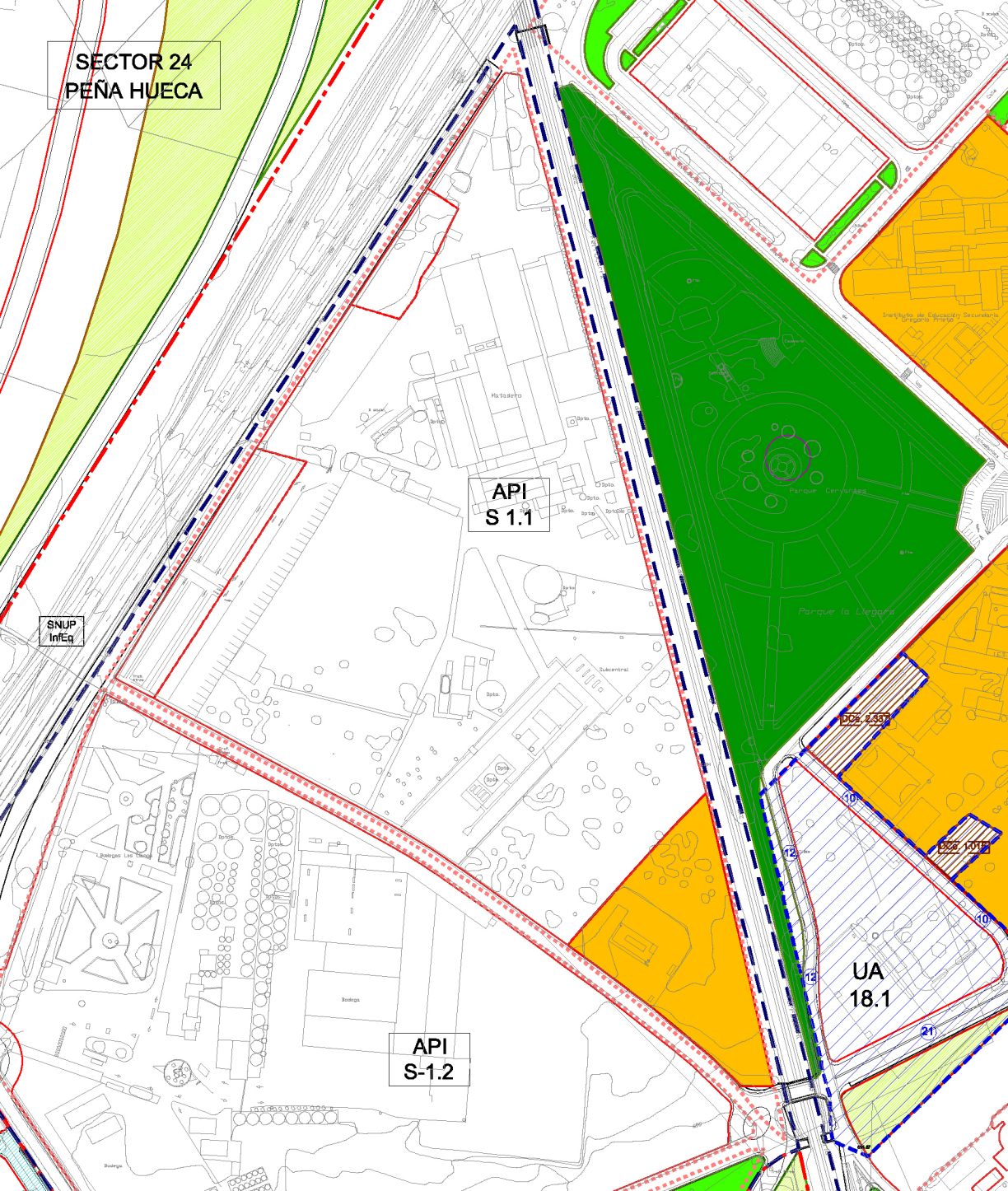
SECTOR 24
PEÑA HUECA

API
S 1.1

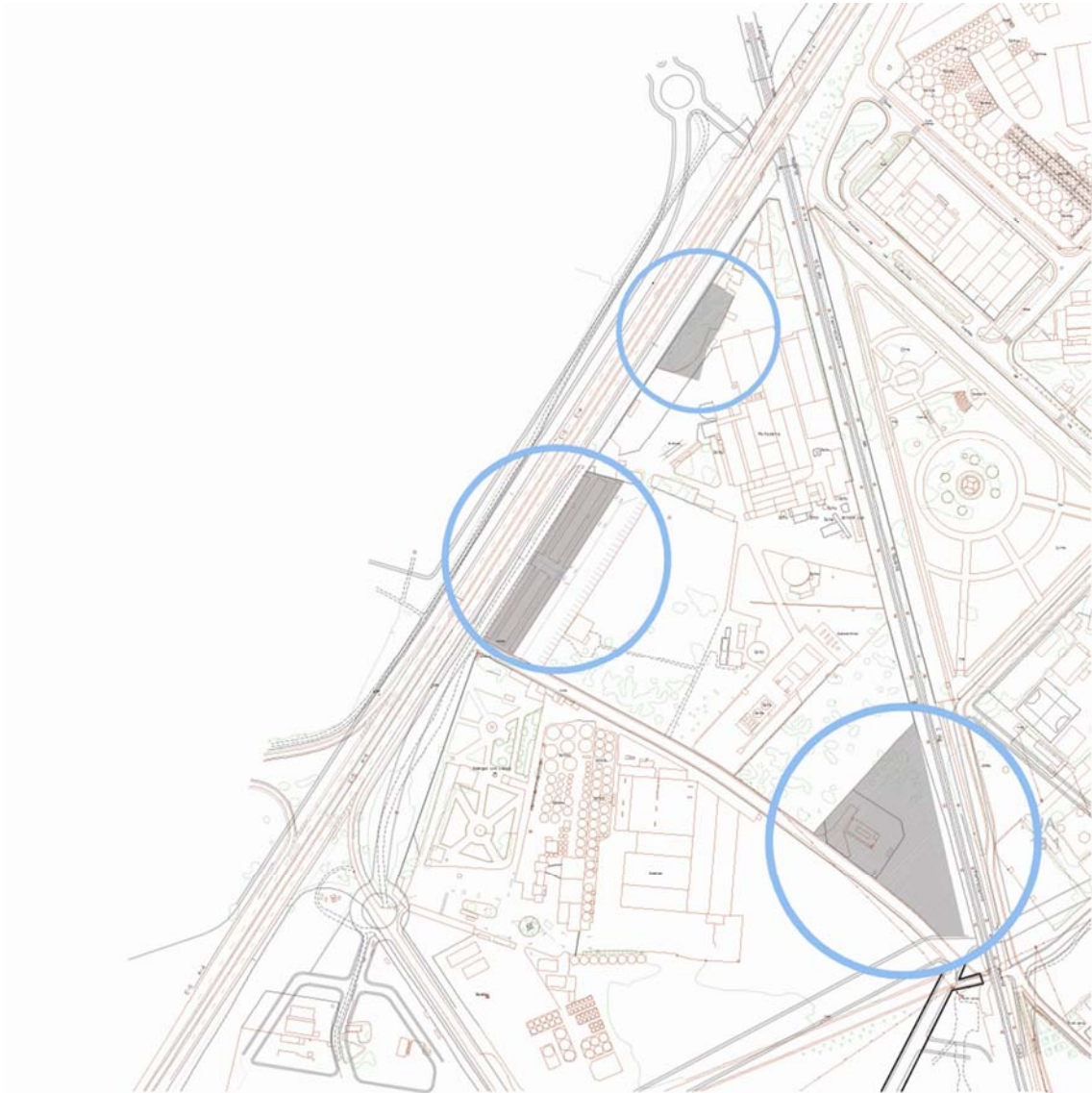
SINUP
InfEq

API
S-1.2

UA
18.1



PLANO



CÉDULA URBANÍSTICA

SECTOR 1.2.

SECTOR 23
SA DE
BANTES

SNUP
InfEq

Parque la Libertad

058 4337

API
S-1.2

UA
18.1

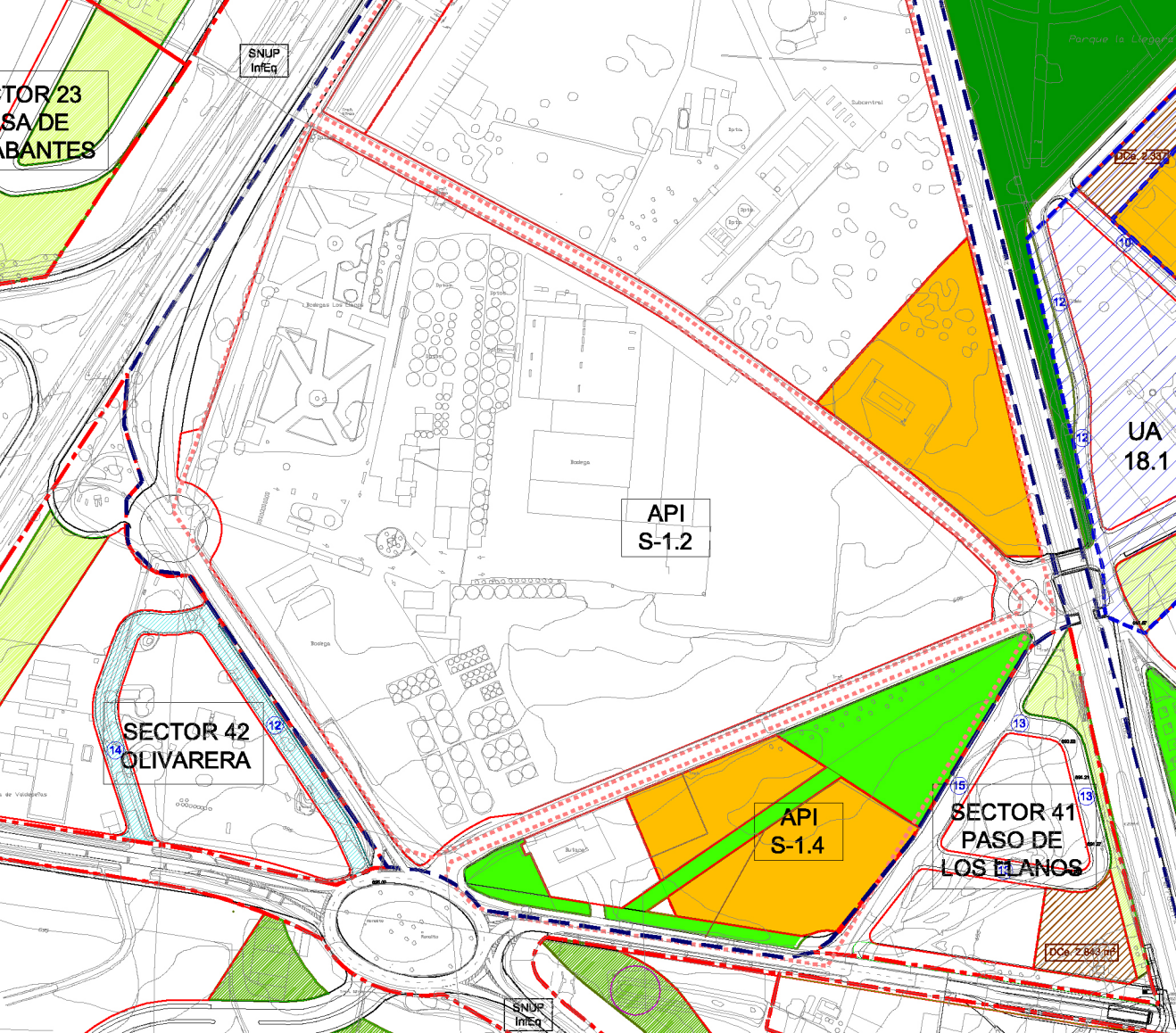
SECTOR 42
OLIVARERA

API
S-1.4

SECTOR 41
PASO DE
LOS ILANOS

SNUP
InfEq

1006 2843 00



CEDULA URBANISTICA

EXPEDIENTE N°:
INTERESADO:
DOMICILIO:
OBJETO:

DETERMINACIONES	SEGÚN NORMA	ART. Y/O APARTADO
SITUACIÓN URBANISTICA	SECTOR S-1.2	8.6.1. NN.SS.
PLAN DE ORDENACION O NORMA SUBSIDIARIA POR CUYAS DETERMINACIONES ESTE AFECTADA Y FECHA APROBACION	NN.SS. 11/05/84 M.P. 26/08/93	
CLASE Y CATEGORIA DEL SUELO EN EL QUE SE HALLA ENCLAVADO	URBANIZABLE	NN.SS.
UNIDAD DE ACTUACION, POLIGONO O SECTOR	SECTOR S-1.2	8.6.1. NN.SS.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	P.A.U.	8.6.2. NN.SS.
TIPOS DE EDIFICACION	AISLADA AGRUPADA MANZANA CERRADA	8.6.3. NN.SS. 8.6.3. NN.SS. 8.6.3. NN.SS.
PARCELA MINIMA	450,00 M2	8.6.4. NN.SS.
NUMERO DE PLANTAS	BAJA + DOS	8.6.6. NN.SS.
ALTURA EN MTS.	11,00 MTS.	8.6.6. NN.SS.
ALINEACIÓN DE FACHADA	10,00 MTS.	8.6.7. NN.SS.
RETRANQUEO MIN. A LINDEROS LATERALES	5,00 MTS.	8.6.7. NN.SS.
RETRANQUEO MIN. A LINDEROS DE FONDO	5,00 MTS.	8.6.7. NN.SS.
EDIFICABILIDAD BRUTA SOBRE SECTOR	3,5 M3/M2	8.6.8. NN.SS.
EDIFICABILIDAD NETA SOBRE PARCELA	7,5 M3/M2	8.6.8. NN.SS.
USO PRINCIPAL	INDUSTRIAL	8.6.9. NN.SS.

DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS:

SOLICITUD:	SI	ART. 166.1. LOTAU
PROYECTO TECNICO:	SI	ART. 166.1.b) LOTAU
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	SI	ART. 17 R.D. 1627/1997
PROYECTO TECNICO DE TELECOMUNICACIONES:	SI	ART. 3.1. D.L. 1/1998
INFORME EMERGENCIA CIUDAD REAL SOBRE C.P.	SI	ART. 166.3.b) LOTAU
NOMBRAMIENTO DIRECCIÓN TECNICA:	SI	7.6.1. NN/SS
ACREDITACION DE DERECHO BASTANTE:	SI	ART. 161.2.a) LOTAU

OBSERVACIONES: EL DESARROLLO URBANISTICO DE ESTA PARCELA ESTA SUJETO A LA TRAMITACIÓN DEL CORRESPONDIENTE PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN LA L.O.T.A.U.

Valdepeñas a 12-julio-2010

EL CONCEJAL DELEGADO DE OBRAS Y URBANISMO

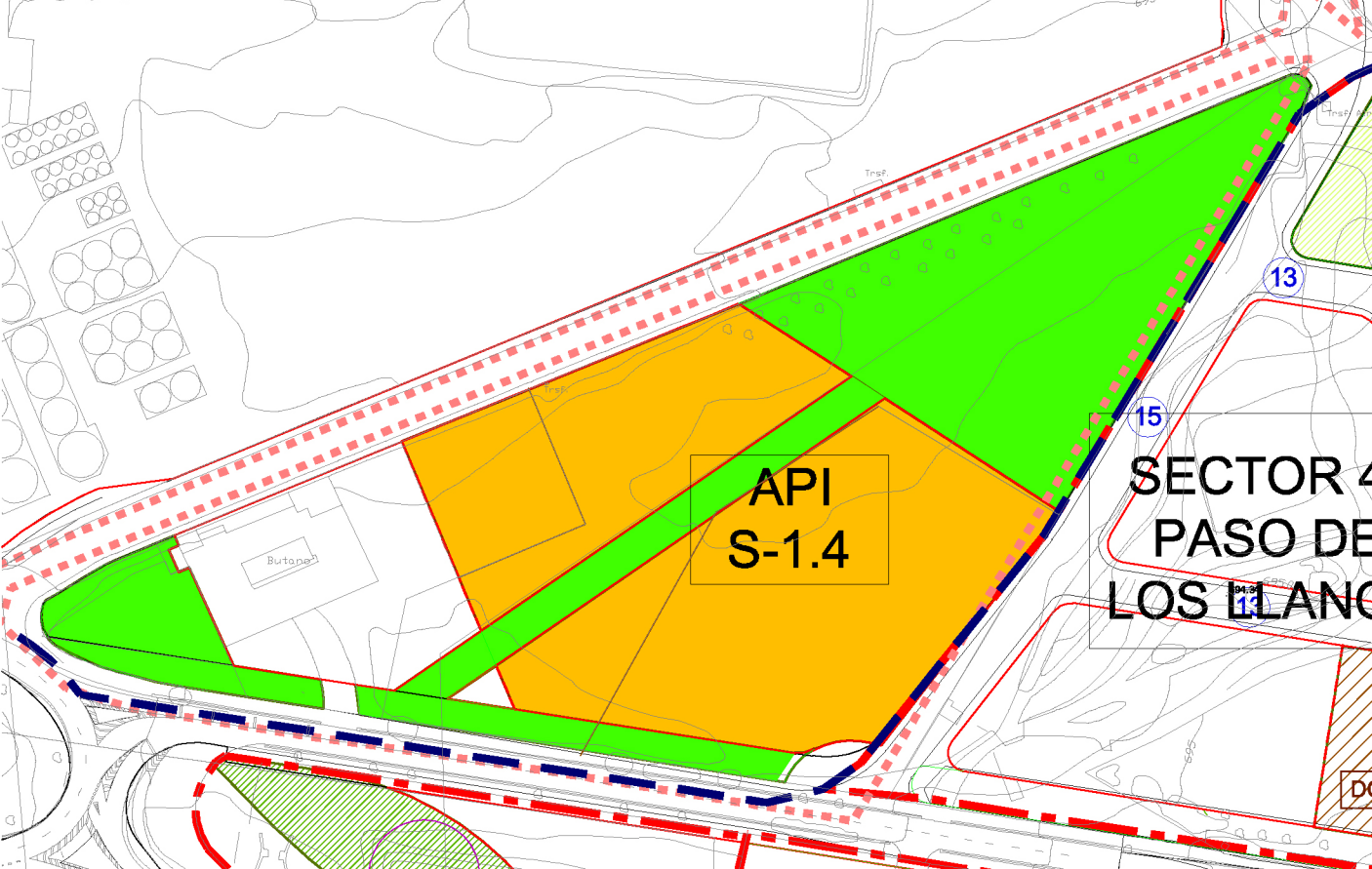
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

FDO. JERONIMO LOPEZ CAMINERO

FDO. SALUSTIANO GARCIA DE JAIME

CÉDULA URBANÍSTICA

SECTOR 1.4.



API
S-1.4

SECTOR 4
PASO DE
LOS BLANCOS

Butana

13
15
04.9
13

D

CEDULA URBANISTICA

EXPEDIENTE N°:
INTERESADO:
DOMICILIO:
OBJETO:

	DETERMINACIONES	SEGÚN NORMA	ART. Y/O APARTADO
1	SITUACIÓN URBANISTICA	SECTOR S-1.2.4	8.6.1. NN.SS.
2	PLAN DE ORDENACION O NORMA SUBSIDIARIA POR CUYAS DETERMINACIONES ESTE AFECTADA Y FECHA APROBACION	NN.SS. 11/05/84 M.P. 26/08/93 P.P. 25/11/03	
3	CLASE Y CATEGORIA DEL SUELO EN EL QUE SE HALLA ENCLAVADO	URBANO	P.P. 25/11/03
4	UNIDAD DE ACTUACION, POLIGONO O SECTOR	SECTOR S-1.2.4	M.P 26/08/93
5	USO ATRIBUIDO POR PLAN O NORMAS	INDUSTRIAL	8.6.9. NN.SS.
6	SISTEMA DE ACTUACION APLICABLE	EN ACTUACIÓN EDIFICATORIA	102 LOTAU
7	PARCELA MINIMA	1,500,00M2	2.4.2 P.P.
8	FACHADA MINIMA	6,00 MTS.	7.1.1.1. NN.SS.
9	FONDO MINIMO	10,00 MTS.	7.1.1.1. NN.SS.
10	APROVECHAMIENTO MEDIO	4,33M3/M2	2.4.6. P.P.
11	OCUPACION	SEGÚN RETRANQUEOS	2.4.3. P.P.
12	NUMERO DE PLANTAS	BAJA + DOS	2.4.4. P.P.
13	ALTURA EN MTS.	11,00 MTS.	2.4.4. P.P.
14	SUPERFICIE CONSTRUIDA	1,44 M2t/M2s	2.4.6. P.P.
15	RETRANQUEO EN FACHADA	10,00 MTS.	2.4.5. P.P.
16	COTA MAXIMA DE PLANTA BAJA	0,50 MTS.	2.4.7. P.P.
17	VUELOS SOBRE ALINEACIÓN	NO SE PERMITEN	2.4.8. P.P.
18	RETRANQUEO MIN. A RESTO LINDEROS	5,00 MTS.	2.4.5. P.P.
19	ALINEACION OFICIAL	PRINCIPIO FACHADA EXISTENTE	P.P. 25/11/03
20		FINAL FACHADA EXISTENTE	P.P. 25/11/03

DOCUMENTACIÓN:

SOLICITUD:	SI	ART. 166.1. LOTAU
PROYECTO TECNICO:	SI	ART. 166.1.b) LOTAU
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	SI	ART. 17 R.D. 1627/1997
LICENCIA DE ACTIVIDAD	SI EN SU CASO	ART. 163.1. LOTAU
NOMBRAMIENTO DIRECCIÓN TECNICA:	SI	7.6.1. NN/SS
ACREDITACION DE DERECHO BASTANTE:	SI	ART. 161.2.a) LOTAU

OBSERVACIONES:

Valdepeñas a

**CÉDULA URBANÍSTICA
SECTOR 2**

**SECTOR 1
GURUGÚ**

DCe. 8.820 m²

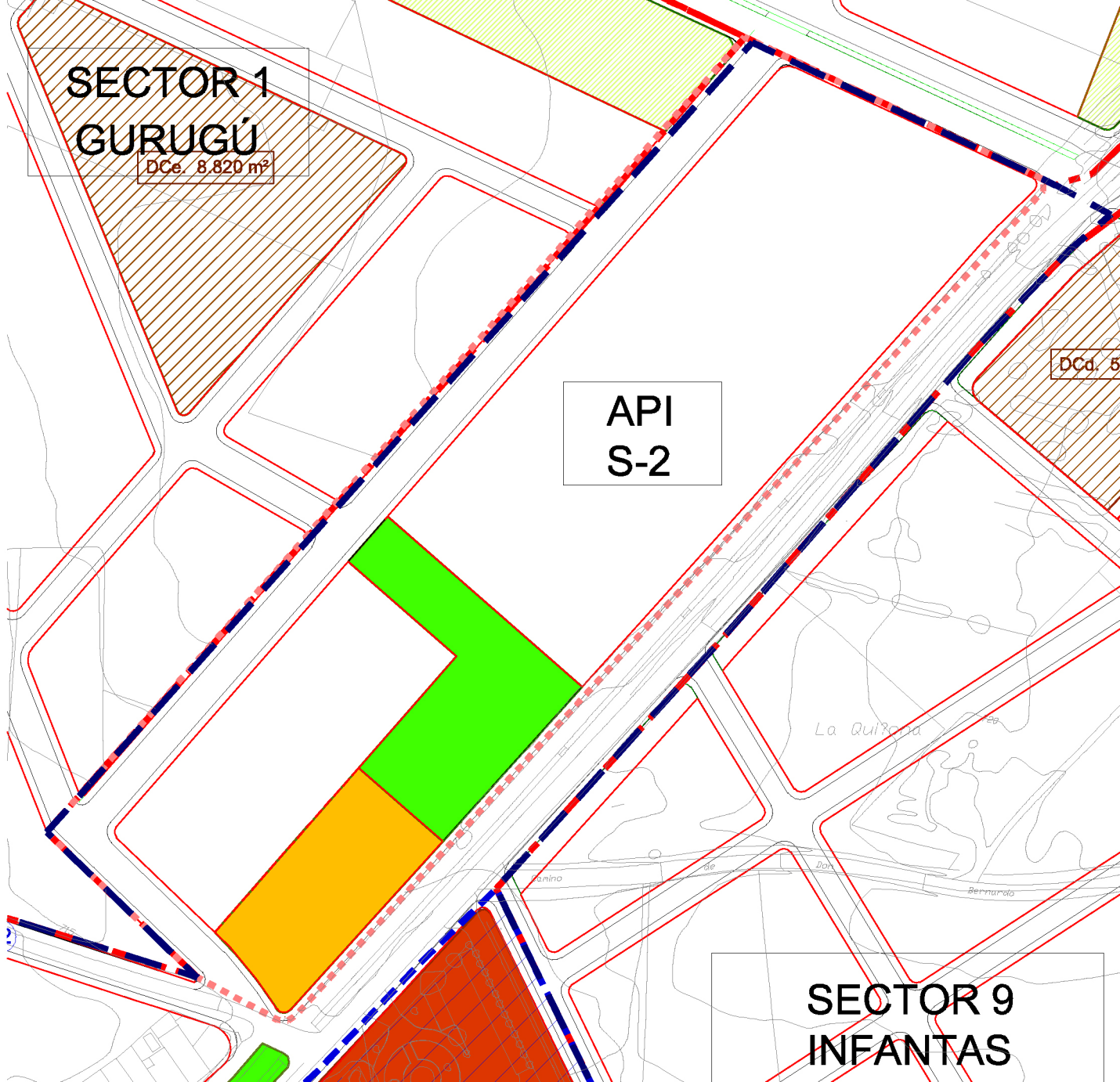
**API
S-2**

DCd. 5

La Quijana

Camino de Barro
Bernardo

**SECTOR 9
INFANTAS**



CEDULA URBANISTICA

EXPEDIENTE N°:
INTERESADO:
DOMICILIO:
OBJETO:

	DETERMINACIONES	SEGÚN NORMA	ART. Y/O APARTADO	SEGÚN PROYECTO	
1	SITUACIÓN URBANISTICA	ZONA 5 "INDUSTRIAL"	8.1. NN.SS.		
2	PLAN DE ORDENACION O NORMA SUBSIDIARIA POR CUYAS DETERMINACIONES ESTE AFECTADA Y FECHA APROBACION	NN.SS. 11/05/84 M.P. 16/12/02 P.A.U. 23/05/03			
3	CLASE Y CATEGORIA DEL SUELO EN EL QUE SE HALLA ENCLAVADO	URBANO CATEGORIA I Y II	NN.SS. 11/05/84		
4	UNIDAD DE ACTUACION, POLIGONO O SECTOR	SECTOR S-2.2.	8.6.1. NN.SS.		
5	USO ATRIBUIDO POR PLAN O NORMAS	INDUSTRIAL	8.6.9. NN.SS.		
6	APROVECHAMIENTO MEDIO	4,84 M3/M2	8.6.8. NN.SS.	M3/M2	
7	SISTEMA DE ACTUACION APLICABLE	EN ACTUACIÓN EDIFICATORIA	102 LOTAU		
8	OCUPACION	SEGÚN RETRANQUEOS	8.6.5. NN.SS.	%	
9	NUMERO DE PLANTAS	BAJA + DOS	8.6.6. NN.SS.		
10	ALTURA EN MTS.	11,00 MTS.	8.6.6. NN.SS.	MTS.	
11	SUPERFICIE CONSTRUIDA	RESULTANTE	8.6.5. NN.SS.	M2.	
12	VOLADIZOS	1,00 MTS	7.1.5.5 NN.SS.	MTS.	
13	PROFUNDIDAD MAX. BLOQUE REPRESENTATIVO	20,00 MTS	P.A.U. 23/05/03	MTS.	
14	IDEM. ADOSADO A NAVE	10,00 MTS	P.A.U. 23/05/03	MTS.	
15	ALINEACIÓN DE FACHADA	10,00 MTS	P.A.U. 23/05/03	MTS.	
16	RETRANQUEO MIN. A LINDEROS LATERALES	5,00 MTS	P.A.U. 23/05/03	MTS.	
17	RETRANQUEO MIN. A LINDEROS DE FONDO	5,00 MTS	P.A.U. 23/05/03	MTS.	
18	VUELO EN PATIO MANZANA	1,00 MTS	7.1.5.6. NN.SS.	MTS.	
19	LONGITUD MAXIMA VUELO EN CUERPO CERRADO	50,00%	7.1.5.5. NN.SS.		
20	ALINEACION OFICIAL	PRINCIPIO FACHADA	0,00 MTS	P.A.U. 23/05/03	MTS.
21		FINAL FACHADA	0,00 MTS	P.A.U. 23/05/03	MTS.
22	PARCELA MINIMA	5.000,00 M2	P.A.U. 23/05/03	M2	
23	FACHADA MINIMA	6,00 MTS	7.1.1.1. NN.SS.	MTS.	
24	FONDO MINIMO	10,00 MTS	7.1.1.1. NN.SS.	MTS.	
25	PLAZAS DE APARCAMIENTO	20% SUP. TOTAL CONST.	P.A.U. 23/05/03	%	
26	DIMENSION DE PATIOS	DIAMETRO > ALTURA MAX.	P.A.U. 23/05/03	MTS.	

DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS:

SOLICITUD:	SI	ART. 166.1. LOTAU	
PROYECTO TECNICO:	SI	ART. 166.1.b) LOTAU	
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	SI	ART. 17 R.D. 1627/1997	
INFORME EMERGENCIA CIUDAD REAL SOBRE C.P.	SI	ART. 166.3.b) LOTAU	
NOMBRAMIENTO DIRECCIÓN TECNICA:	SI	7.6.1. NN/SS	
LICENCIA DE ACTIVIDAD	SI	ART. 163 LOTAU	
ACREDITACION DE DERECHO BASTANTE:	SI	ART. 161.2.a) LOTAU	

Valdepeñas a 24-junio-2010

EL CONCEJAL DELEGADO DE OBRAS Y URBANISMO

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

FDO. MANUEL MARTINEZ LOPEZ-ALCOROCHO

FDO. SALUSTIANO GARCIA DE JAIME

CEDULA URBANISTICA

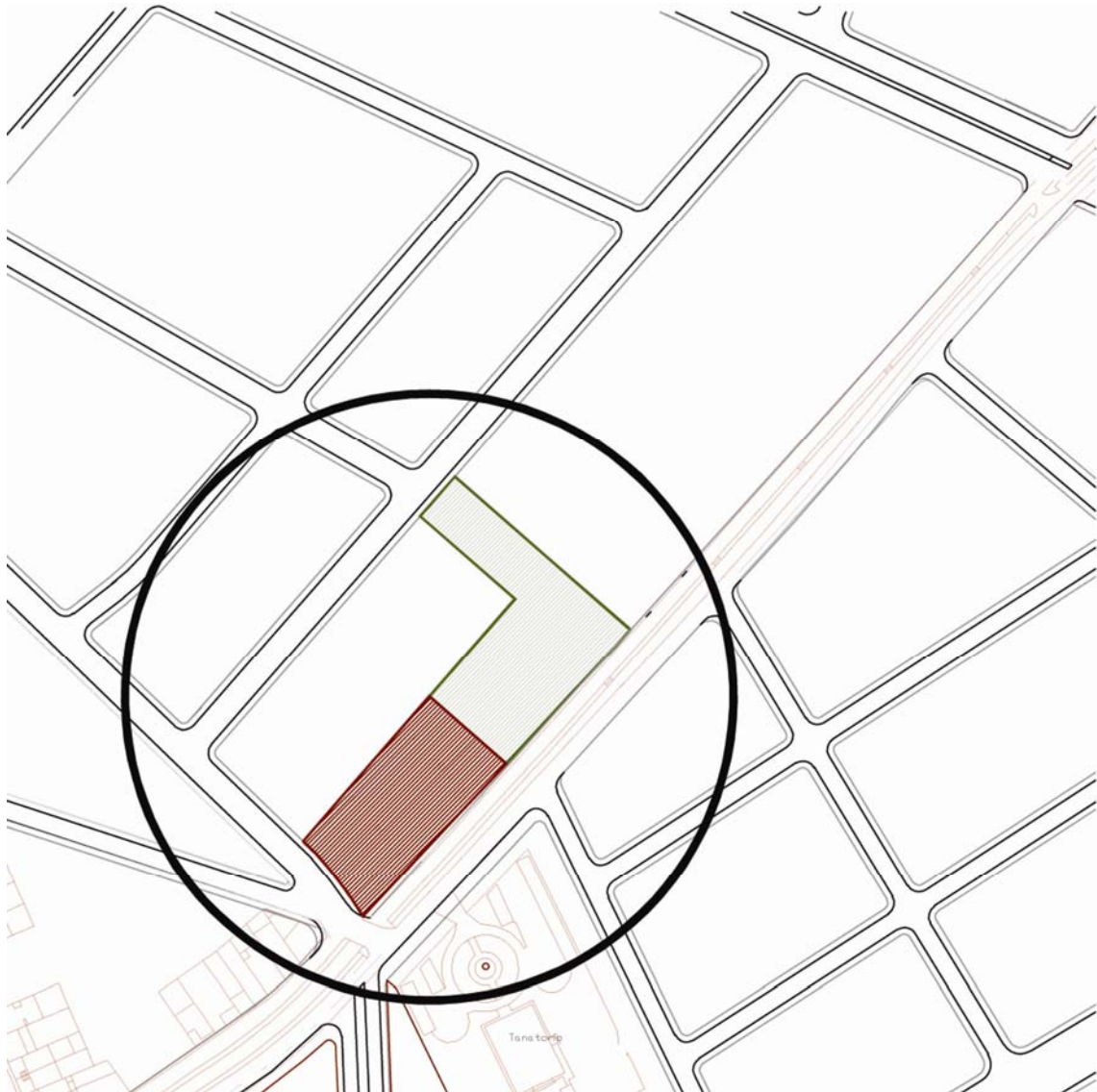
EXPEDIENTE N°:
INTERESADO:
DOMICILIO:
OBJETO:

	DETERMINACIONES	SEGÚN NORMA	ART. Y/O APARTADO	SEGÚN PROYECTO	
1	SITUACIÓN URBANISTICA	ZONA 5 "INDUSTRIAL"	8.1. NN.SS.		
2	PLAN DE ORDENACION O NORMA SUBSIDIARIA POR CUYAS DETERMINACIONES ESTE AFECTADA Y FECHA APROBACION	NN.SS. 11/05/84 M.P. 16/12/02 P.A.U. 23/05/03			
3	CLASE Y CATEGORIA DEL SUELO EN EL QUE SE HALLA ENCLAVADO	URBANO CATEGORIA I Y II	NN.SS. 11/05/84		
4	UNIDAD DE ACTUACION, POLIGONO O SECTOR	SECTOR S-2.2.	8.6.1. NN.SS.		
5	USO ATRIBUIDO POR PLAN O NORMAS	INDUSTRIAL	8.6.9. NN.SS.		
6	APROVECHAMIENTO MEDIO	4.84 M3/M2	8.6.8. NN.SS.	M3/M2	
7	SISTEMA DE ACTUACION APLICABLE	EN ACTUACIÓN EDIFICATORIA	102 LOTAU		
8	OCUPACION	SEGÚN RETRANQUEOS	8.6.5. NN.SS.	%	
9	NUMERO DE PLANTAS	PARCELAS > 5.000 M2 RESTO	BAJA + DOS BAJA + UNA	8.6.6. NN.SS.	
10	ALTURA EN MTS.	PARCELAS > 5.000 M2 RESTO	11.00 MTS. 7.50 MTS.	8.6.6. NN.SS. MTS.	
11	SUPERFICIE CONSTRUIDA	RESULTANTE	8.6.5. NN.SS.	M2.	
12	VOLADIZOS	1,00 MTS	7.1.5.5 NN.SS.	MTS.	
13	PROFUNDIDAD MAX. BLOQUE REPRESENTATIVO	20,00 MTS	P.A.U. 23/05/03	MTS.	
14	IDEM. ADOSADO A NAVE	10,00 MTS	P.A.U. 23/05/03	MTS.	
15	ALINEACIÓN DE FACHADA	10,00 MTS	P.A.U. 23/05/03	MTS.	
16	RETRANQUEO MIN. A LINDEROS LATERALES	5,00 MTS	P.A.U. 23/05/03	MTS.	
17	RETRANQUEO MIN. A LINDEROS DE FONDO	5,00 MTS	P.A.U. 23/05/03	MTS.	
18	VUELO EN PATIO MANZANA	1,00 MTS	7.1.5.6. NN.SS.	MTS.	
19	LONGITUD MAXIMA VUELO EN CUERPO CERRADO	50,00%	7.1.5.5. NN.SS.		
20	ALINEACION OFICIAL	PRINCIPIO FACHADA	0,00 MTS	P.A.U. 23/05/03	MTS.
21		FINAL FACHADA	0,00 MTS	P.A.U. 23/05/03	MTS.
22	PARCELA MINIMA	5.000,00 M2	P.A.U. 23/05/03	M2	
23	FACHADA MINIMA	6,00 MTS	7.1.1.1. NN.SS.	MTS.	
24	FONDO MINIMO	10,00 MTS	7.1.1.1. NN.SS.	MTS.	
25	PLAZAS DE APARCAMIENTO	20% SUP. TOTAL CONST.	P.A.U. 23/05/03	%	
26	DIMENSION DE PATIOS	DIAMETRO > ALTURA MAX.	P.A.U. 23/05/03	MTS.	

DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS:

SOLICITUD:	SI	ART. 166.1. LOTAU
PROYECTO TECNICO:	SI	ART. 166.1.b) LOTAU
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	SI	ART. 17 R.D. 1627/1997
INFORME EMERGENCIA CIUDAD REAL SOBRE C.P.I.	SI	ART. 166.3.b) LOTAU
NOMBRAMIENTO DIRECCIÓN TECNICA:	SI	7.6.1. NN/SS
LICENCIA DE ACTIVIDAD	SI	ART. 163 LOTAU
ACREDITACION DE DERECHO BASTANTE:	SI	ART. 161.2.a) LOTAU

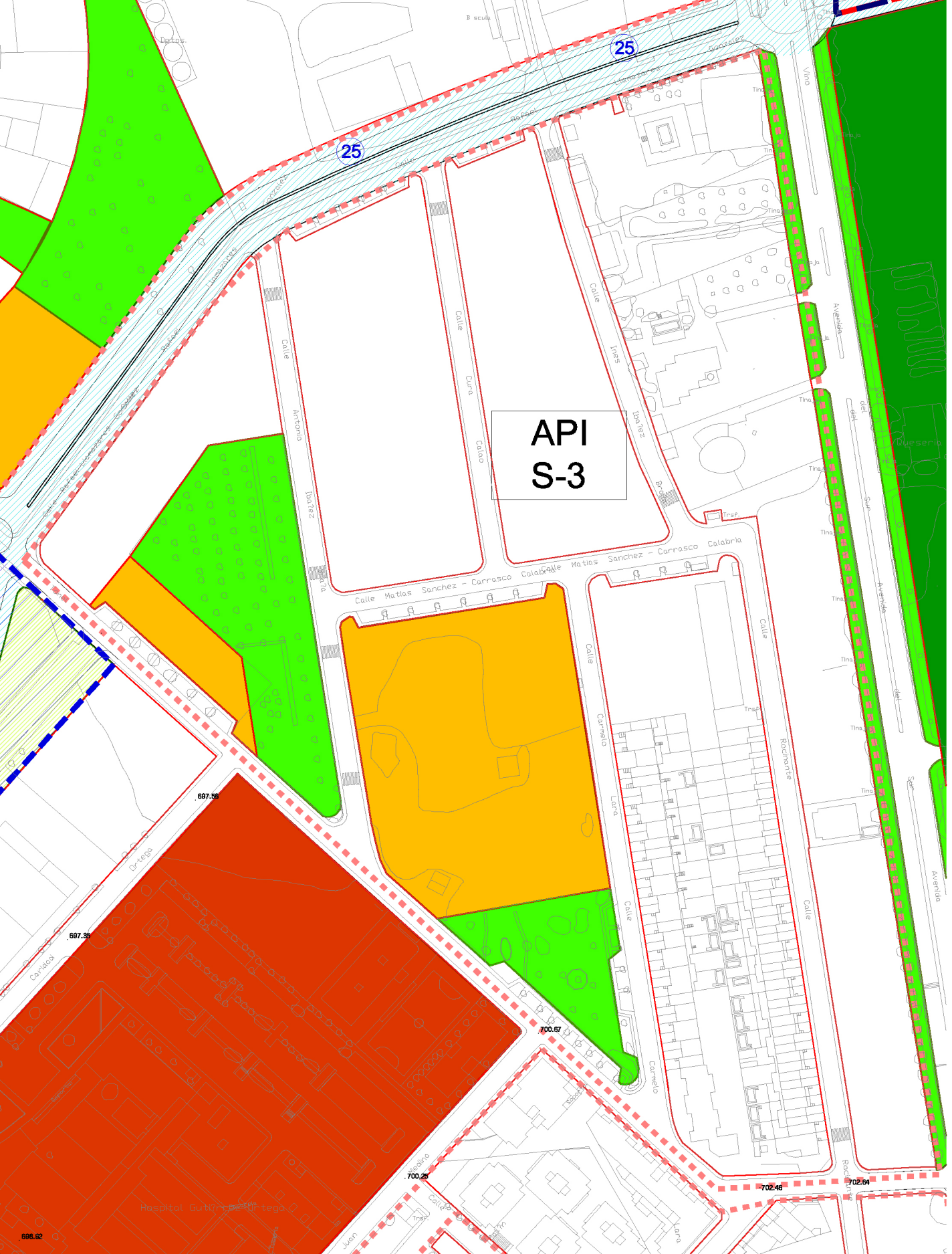
PLANO



CÉDULA URBANÍSTICA

SECTOR 3

**API
S-3**



CEDULA URBANISTICA

EXPEDIENTE N°:
INTERESADO:
DOMICILIO:
OBJETO:

	DETERMINACIONES	SEGÚN NORMA	ART. Y/O APARTADO	SEGÚN PROYECTO
1	PLAN DE ORDENACION O NORMA SUBSIDIARIA	NN.SS. 11/05/84		
	POR CUYAS DETERMINACIONES ESTE AFECTADO Y FECHA APROBACION	M.P. NN.SS. 14/12/98 P.P. 14/12/98		
2	SITUACIÓN URBANISTICA	ZONA 7 RESERVA RESIDEN.	8.1. NN.SS.	
3	UNIDAD DE ACTUACION, POLIGONO O SECTOR	SECTOR S-3	8.8.1. NN.SS.	
4	CLASE Y CATEGORIA DEL SUELO EN EL QUE SE HALLA ENCLAVADO	URBANO	PLANO N°-1 NN.SS. SITUACION URBANIS.	
5	SISTEMA DE ACTUACION APLICABLE	EN ACTUACIÓN EDIFICATORIA	102 LOTAU/ 8.2.2. NN.SS.	
6	TIPOS DE EDIFICACIÓN	EDIFICACION AISLADA EDIFICACION AGRUPADA	8.8.3. NN.SS.	
7	PARCELA MINIMA	500,00 M2	8.8.4. NN.SS.	M2
8	FACHADA MINIMA	6,00 MTS.	7.1.1.1. NN.SS.	MTS.
9	FONDO MINIMO	10,00 MTS.	7.1.1.1. NN.SS.	MTS.
10	HA DE INSCRIBIRSE EN EL SOLAR	RECTANGULO DE 6,00X9,00 M	7.1.1.1. NN.SS.	MTS.
11	MINIMO ESTRECHAMIENTO SOLAR	4,00 MTS.	7.1.1.1. NN.SS.	MTS.
12	INCLINACION MAXIMA LINDEROS	20° SEXAGESIMALES	7.1.1.1. NN.SS.	° SEXAG.
13	OCUPACION MAXIMA SOLAR	25%	8.8.5. NN.SS.	%
14	EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,5 M2/M2s	8.8.8. Y 6.2.8. NN.SS.	M2s/M2t
15	ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION	PLANTAS / METROS 2 / 7,00	8.8.6. NN.SS.	PLANTAS MTS.
16	RETRANQUEOS A LIMITE DE PARCELA	4,00 MTS.	8.8.7. NN.SS.	MTS.
17	SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES	> SEMISUMA ALTURAS	8.8.7. NN.SS.	MTS.
18	VOLUMEN LEGAL EDIFICABLE	1,5 M3/M2	8.8.8. NN.SS.	M3
19	USOS PERMITIDOS	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	8.8.9. NN.SS.	
20	ALINEACION OFICIAL	PRINCIPIO FACHADA FINAL FACHADA	EXISTENTE EXISTENTE	PLANO N°2 P.P. PLANO N° 2 P.P.
21	APARCAMIENTO 1/2 VIV. Ó 200 M2 CONST.	1 PLAZA	7.1.9. NN.SS.	PLAZAS
22	DIMENSION DE PATIOS (DIAMETRO INSCRITO)	D > 1/4 ALTURA MAX.> 3,00 M.	7.1.6.4. NN.SS.	MTS.
23	APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	SI	7.1.3.5. NN.SS.	
24	ARRANQUE DE FALDONES	VUELO MAX.Y FONDO MAX.	C.GOB. 12/NOV/92	
25	PTE. MAXIMA FALDONES	30° SEXAGESIMALES	7.1.3.5. NN.SS.	° SEXAG.
26	ALTURA MAX. DE CUMBRE.	5,00 MTS.	C.GOB. 12/NOV/92	MTS.
27	VINCULACION PLANTA INFERIOR	SI	C.GOB. 12/NOV/92	
28	SUMA MAX. ANCHOS DE TERRAZAS	60% LONG. FACHADA	C.GOB. 12/NOV/92	
29	ANCHURA MAX. TERRAZAS	4,00 MTS.	C.GOB. 12/NOV/92	MTS.
30	ANTEPECHO TERRAZAS	1,00 MTS. TEJADO	C.GOB. 12/NOV/92	MTS.
31	SEPARACION MIN. TERRAZAS A LINDEROS	0,80 MTS.	C.GOB. 12/NOV/92	MTS.
32	SEPARACION MIN. TERRAZAS CONTIGUAS	1,50 MTS.	C.GOB. 12/NOV/92	MTS.

DOCUMENTACIÓN:

SOLICITUD:	SI	ART. 166.1. LOTAU	SI
PROYECTO TECNICO:	SI	ART. 166.1.b) LOTAU	SI
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	SI	ART. 17 R.D. 1627/1997	SI
PROYECTO TECNICO DE TELECOMUNICACIONES	SI	ART. 3.1. D.L. 1/1998	NO
INFORME EMERGENCIA CIUDAD REAL SOBRE C.F.	NO	ART. 166.3.b) LOTAU	NO
NOMBRAMIENTO DIRECCIÓN TECNICA:	SI	7.6.1. NN/SS	SI
ACREDITACION DE DERECHO BASTANTE:	SI	ART. 161.2.a) LOTAU	SI

Valdepeñas a

24-junio-2010

EL CONCEJAL DELEGADO DE OBRAS Y URBANISMO

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

FDO. JERONIMO LOPEZ CAMINERO

FDO. SALUSTIANO GARCIA DE JAIME

CÉDULA URBANÍSTICA

SECTOR 4

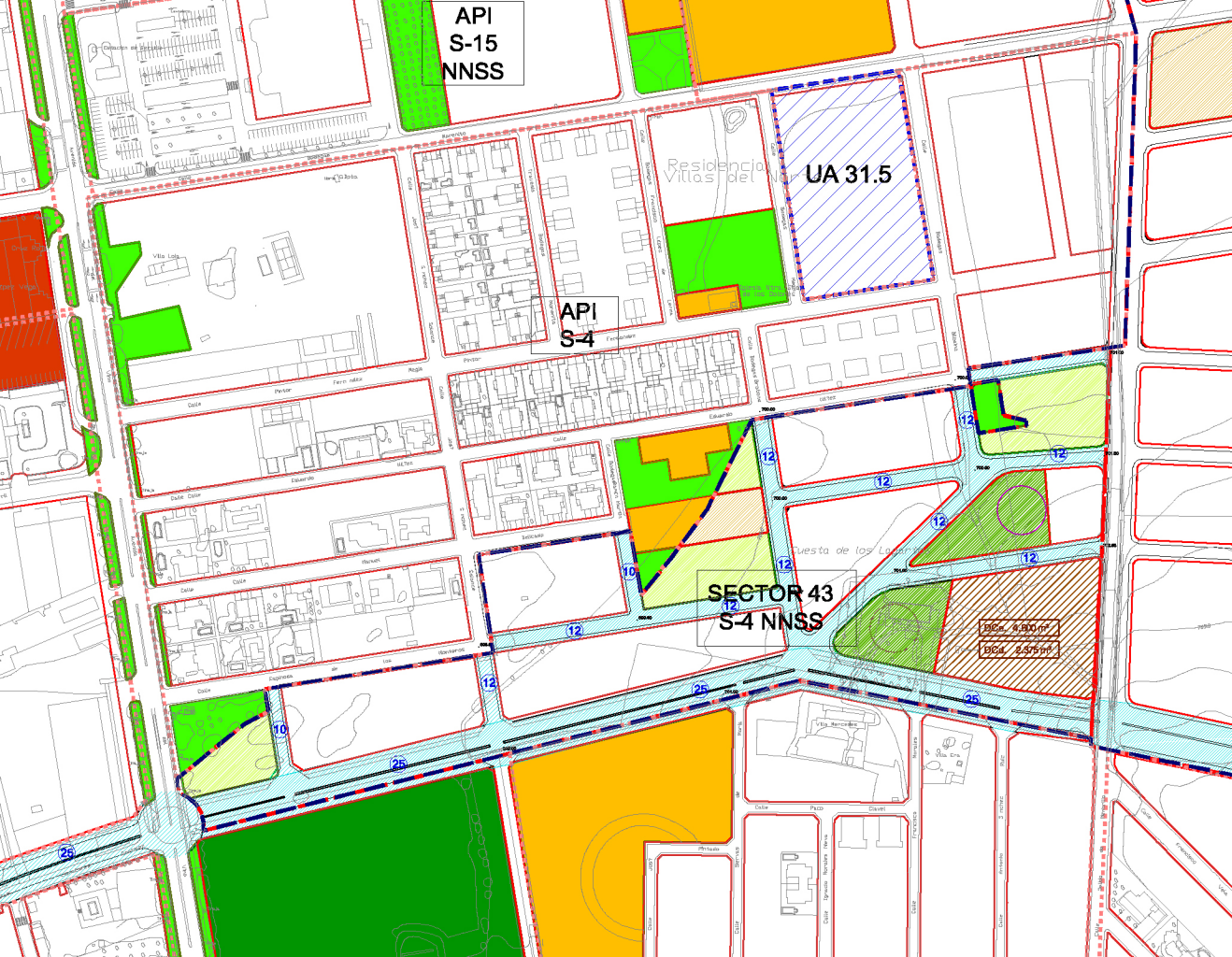
API
S-15
NNSS

UA 31.5

API
S-4

SECTOR 43
S-4 NNSS

986.4300 m²
984.8375 m²



CEDULA URBANISTICA

EXPEDIENTE N°:
INTERESADO:
DOMICILIO:
OBJETO:

	DETERMINACIONES	SEGÚN NORMA	ART. Y/O APARTADO	SEGÚN PROYECTO
1	PLAN DE ORDENACION O NORMA SUBSIDIARIA POR CUYAS DETERMINACIONES ESTE AFECTADO Y FECHA APROBACION	NN.SS. 11/05/84 P.P. 28/06/88		NN.SS. 11/05/84 P.P. 29/10/90
2	SITUACIÓN URBANISTICA	ZONA 7 RESERVA RESIDEN.	8.1. NN.SS.	ZONA 7
3	UNIDAD DE ACTUACION, POLIGONO O SECTOR	SECTOR S-4	8.8.1. NN.SS.	SECTOR S-4
4	CLASE Y CATEGORIA DEL SUELO EN EL QUE SE HALLA ENCLAVADO	URBANO	PLANO N°-1 NN.SS. SITUACION URBANIS.	URBANO
5	SISTEMA DE ACTUACION APLICABLE	A TRAVES DE P.A.U	102 LOTAU/ 8.2.2. NN.SS.	
6	TIPOS DE EDIFICACIÓN	EDIFICACION AISLADA EDIFICACION AGRUPADA	8.8.3. NN.SS.	
7	PARCELA MINIMA	500,00 M2	8.8.4. NN.SS.	M2
8	FACHADA MINIMA	6,00 MTS.	7.1.1.1. NN.SS.	MTS.
9	FONDO MINIMO	10,00 MTS.	7.1.1.1. NN.SS.	MTS.
10	HA DE INSCRIBIRSE EN EL SOLAR	RECTANGULO DE 6,00X9,00 M	7.1.1.1. NN.SS.	MTS.
11	MINIMO ESTRECHAMIENTO SOLAR	4,00 MTS.	7.1.1.1. NN.SS.	MTS.
12	INCLINACION MAXIMA LINDEROS	20° SEXAGESIMALES	7.1.1.1. NN.SS.	° SEXAG.
13	OCUPACION MAXIMA SOLAR	25%	8.8.5. NN.SS.	%
14	EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,5 M2/M2s	5.1.7. P.P.	M2s/M2t
15	ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION	PLANTAS / METROS 2 / 7,00	8.8.6. NN.SS.	PLANTAS MTS.
16	RETRANQUEOS A LIMITE DE PARCELA	4,00 MTS.	8.8.7. NN.SS.	MTS.
17	SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES	> SEMISUMA ALTURAS	8.8.7. NN.SS.	MTS.
18	VOLUMEN LEGAL EDIFICABLE	1,5 M3/M2	8.8.8. NN.SS.	M3
19	USOS PERMITIDOS	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	8.8.9. NN.SS.	
20	ALINEACION OFICIAL	PRINCIPIO FACHADA FINAL FACHADA	EXISTENTE EXISTENTE	PLANO N°2 P.P. PLANO N° 2 P.P.
21	APARCAMIENTO 1/2 VIV. Ó 200 M2 CONST.	1 PLAZA	7.1.9. NN.SS.	PLAZAS
22	DIMENSION DE PATIOS (DIAMETRO INSCRITO)	D > 1/4 ALTURA MAX.> 3,00 M.	7.1.6.4. NN.SS.	MTS.
23	APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	SI	7.1.3.5. NN.SS.	
24	ARRANQUE DE FALDONES	VUELO MAX.Y FONDO MAX.	C.GOB. 12/NOV/92	
25	PTE. MAXIMA FALDONES	30° SEXAGESIMALES	7.1.3.5. NN.SS.	° SEXAG.
26	ALTURA MAX. DE CUMBRE.	5,00 MTS.	C.GOB. 12/NOV/92	MTS.
27	VINCULACION PLANTA INFERIOR	SI	C.GOB. 12/NOV/92	
28	SUMA MAX. ANCHOS DE TERRAZAS	60% LONG. FACHADA	C.GOB. 12/NOV/92	
29	ANCHURA MAX. TERRAZAS	4,00 MTS.	C.GOB. 12/NOV/92	MTS.
30	ANTEPECHO TERRAZAS	1,00 MTS. TEJADO	C.GOB. 12/NOV/92	MTS.
31	SEPARACION MIN. TERRAZAS A LINDEROS	0,80 MTS.	C.GOB. 12/NOV/92	MTS.
32	SEPARACION MIN. TERRAZAS CONTIGUAS	1,50 MTS.	C.GOB. 12/NOV/92	MTS.

DOCUMENTACIÓN:

SOLICITUD:	SI	ART. 166.1. LOTAU	SI
PROYECTO TECNICO:	SI	ART. 166.1.b) LOTAU	SI
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	SI	ART. 17 R.D. 1627/1997	SI
PROYECTO TECNICO DE TELECOMUNICACIONES	SI	ART. 3.1. D.L. 1/1998	NO
INFORME EMERGENCIA CIUDAD REAL SOBRE C.F	NO	ART. 166.3.b) LOTAU	NO
NOMBRAMIENTO DIRECCIÓN TECNICA:	SI	7.6.1. NN/SS	SI
ACREDITACION DE DERECHO BASTANTE:	SI	ART. 161.2.a) LOTAU	SI

Valdepeñas a

24-junio-2010

EL CONCEJAL DELEGADO DE OBRAS Y URBANISMO

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

FDO: MANUEL MARTINEZ LOPEZ-ALCOROCHO

FDO. SALUSTIANO GARCIA DE JAIME

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL SECTOR S-4 DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL).

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL SECTOR S-4 DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL).

1.- MEMORIA

1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.-

Se redacta la presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el Municipio, con el objeto de dar cabida a las promociones de viviendas que han de inscribirse en régimen de división horizontal tumbada.

1.2.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.-

Desde la determinación de las vigentes Normas Subsidiarias, de 1984, en la que se definen los Sectores S-3, S-4, S-5, S-6 y S-7 como áreas de reserva de suelo residencial, con el concepto de ciudad jardín, la evolución del mercado del suelo y la demanda de vivienda a sufrido obviamente numerosos cambios.

Así en 1984 las normas municipales preveían una ordenanza para estos sectores con una tipología de vivienda unifamiliar aislada y / o agrupada en parcela mínima de 500 m², ocupación máxima del 25% y una edificabilidad máxima de 0,5 m²s/m²t. El resultado de esta ordenanza, es obvio, que es un producto de un nivel medio alto, y que en la actualidad en Valdepeñas la demanda de este tipo de producto es muy limitada. Baste decir que desde el año 84 a la fecha de hoy en el sector S-6 aún no se ha realizado ni una sola promoción y en el sector S-3, incorporado al mercado inmobiliario en el año 2000, hoy solo se localizan unas 20 viviendas, siendo el S-4 y S-7 lo mas desarrollados con una ocupación estimada del 40%.

Por otro lado si hasta finales de los años 90 la tipología de vivienda mas demandada era la vivienda en bloque, hoy lo es la vivienda unifamiliar. Ello ha motivado que la presión inmobiliaria desarrolle y urbanice estos sectores en busca de suelo apto para esta tipología de viviendas, máxime cuando el suelo del casco urbano era ya escaso y caro.

Pero ahora nos encontramos con un problema, el producto que resulta de la aplicación de la norma es una vivienda con un programa muy alto y consecuentemente caro para la demanda. Así se han presentado varias promociones que sin infringir los límites máximos de ocupación y edificabilidad, globales, proponen parcelas mas pequeñas con programas acordes a la demanda y su poder

adquisitivo.

Dichas promociones justifican su viabilidad normativa afirmando que en cualquier caso estas se ejecutan sobre parcelas mayores a la mínima, 1.500, 2.000 o 3.000 m², y se respetan los parámetros de altura, volumen, edificabilidad etc, y por otro lado al no estar limitados en el plan general, ni el planeamiento de desarrollo, el número máximo de viviendas la promoción se adapta a la norma, realizándose su inscripción registral en régimen de división horizontal tumbada.

Sin embargo el Ayuntamiento no comparte la afirmación de plena adaptación de las promociones a la norma por cuanto:

a).- Es obvio que se vulnera el espíritu de la norma, pues la ciudad que resulta no es la misma, sin considerar ahora cual de ellas es la más apropiada o no.

b).- Se vulnera así mismo la tipología y definición de estas. Por definición, la vivienda unifamiliar aislada o agrupada debe localizarse en parcela independiente, es obvio que no puede considerarse independiente una parcela compartida forzosamente con diez, veinte o treinta viviendas más.

c).- Consecuentemente con lo anterior se vulnera la parcela mínima, la edificabilidad y ocupación desde el momento que se operan en el seno de la finca mayor transferencias de aprovechamiento entre cada una de las parcelas privativas de cada vivienda.

Por no compartir la presunción de adaptación de dichas promociones a la norma, pero siendo consciente la corporación que preside este Ayuntamiento, que la situación socio-económica y demanda de la población no se ajusta a lo determinado por las Normas Subsidiarias de 1984, se estima oportuno, conveniente y justificado redactar la presente Modificación Puntual de Normas.

1.3.- CONCLUSIONES.-

Se trata por tanto admitir la vivienda colectiva como tipología edificatoria válida en el ámbito del sector S-4, así como redefinir el concepto de esta tipología. Dado que las actuales normas prejuzgan la vivienda colectiva como la vivienda en bloque; el apartado de las NN.SS. 6.2.14. Tipos de edificación, definen la vivienda colectiva (VC) como: "Edificio constituido por viviendas con accesos comunes, para todas ellas. Es evidente que si no modificamos tal definición las promociones citadas no cabrían en el concepto de vivienda colectiva; por que aún cuando el conjunto de la promoción pueda considerarse como un único edificio, al no existir solución de continuidad entre viviendas, caso de las edificaciones agrupadas, las viviendas poseen cada una de ellas acceso independiente; y en el caso de edificaciones aisladas no solo presentan accesos independientes sino que además no es un edificio único sino varios.

2.- ORDENANZA ACTUAL.-

PAG-39:

uso exclusivo de una familia.

- Edificación de vivienda colectiva (VC): Edificio constituido por viviendas con accesos comunes, para todas ellas.

6.3.- CONDICIONES GENERALES DE USO.

A los efectos de afinidad o incompatibilidad mutua, se establecen los siguientes grupos de usos dentro de los perímetros urbanos:

6.3.1. Uso de vivienda.-

Contemplándose las siguientes categorías:

- Categoría 1º (C-1): Edificación de vivienda unifamiliar.
- Categoría 2º (C-2): Edificación de vivienda colectiva.

6.3.2. Uso de industria.-

Por su ubicación, se distinguen las siguientes situaciones:

- Situación 1 (S-1): En edificios de viviendas.
- Situación 2 (S-2): En edificios o naves independientes en zonas residenciales.
- Situación 3 (S-3): En zonas o polígonos completos (Zona Industrial)
- Situación 4 (S-4): Exterior al perímetro urbano.

Por su actividad los siguientes tipos:

- Tipo 1 (T-1): Pequeños talleres de artesanía (compatibles con la vivienda).
- Tipo 2 (T-2): Talleres e industrias de servicio (industria incómoda para la vivienda).
- Tipo 3 (T-3): Almacenes industriales.

PAG-171:

8.8. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES PARA LA ZONA DE RESERVA RESIDENCIAL.

8.8.1. Área de Aplicación.-

Las presentes Normas afectan a los sectores S-11, S-12. S-13, S-3, S-4, S-5. S-6 y S-7, que componen la zona 7.

8.8.2. Condiciones de Planeamiento.-

La actuación arquitectónica en estos sectores al tratarse de suelo urbanizable, irá precedida de la redacción de Planes Parciales de Ordenación y Proyectos de Urbanización, que se someterán a las especificaciones generales y particulares de estas Normas.

En el caso de los sectores S-11, S-12, S-13, el desarrollo de planeamiento y proyecto de urbanización será de gestión municipal.

8.8.3. Tipos de Edificación.-

- Edificaciones de Vivienda:
 - . Edificación aislada (AS)
 - . Edificación agrupada (AG)
- En Edificaciones de Equipamiento Complementario:
 - . Edificación abierta (AB)

8.8.4. Parcela Mínima.-

La superficie de parcela mínima será de 500 m²

8.8.5. Ocupación máxima del solar.-

Será inferior al 25% de su superficie.

PAG-172:

8.8.6. Altura máxima de la edificación.-

Se permitirán dos plantas o 7,00 m.

8.8.7. Retranqueos.-

- Respecto a los límites de parcela igual a 4,00 m.

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

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

8.8.8. Volumen legal edificable.-

La edificabilidad máxima será de 1,5 m³/m² para uso residencia y 3 m³/m² para uso complementario, comercial y social.

8.8.9. Usos permitidos.-

El uso principal será el de vivienda. Se permitirá únicamente en su categoría de vivienda unifamiliar. Se admiten los siguientes usos compatibles:

- Uso Industrial: T-1 en situación 1
- Uso Público o Semipúblico en Equipamiento.

. Conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo se contemplarán en la concepción de Planes Parciales de Ordenación las reservas de suelo para uso de parque deportivo, comercial, social y escolar, con independencia de la reserva de suelo para espacio verde de uso público.

2.- ORDENANZA PROPUESTA.-

PAG-39:

uso exclusivo de una familia.

- Edificación de vivienda colectiva (VC): Edificio o conjunto de edificios destinado a varias viviendas.

6.3.- CONDICIONES GENERALES DE USO.

A los efectos de afinidad o incompatibilidad mutua, se establecen los siguientes grupos de usos dentro de los perímetros urbanos:

6.3.1. Uso de vivienda.-

Contemplándose las siguientes categorías:

- Categoría 1º (C-1): Edificación de vivienda unifamiliar.
- Categoría 2º (C-2): Edificación de vivienda colectiva.

6.3.2. Uso de industria.-

Por su ubicación, se distinguen las siguientes situaciones:

- Situación 1 (S-1): En edificios de viviendas.
- Situación 2 (S-2): En edificios o naves independientes en zonas residenciales.
- Situación 3 (S-3): En zonas o polígonos completos (Zona Industrial)
- Situación 4 (S-4): Exterior al perímetro urbano.

Por su actividad los siguientes tipos:

- Tipo 1 (T-1): Pequeños talleres de artesanía (compatibles con la vivienda).
- Tipo 2 (T-2): Talleres e industrias de servicio (industria incómoda para la vivienda).
- Tipo 3 (T-3): Almacenes industriales.

PAG-171:

8.8. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES PARA LA ZONA DE RESERVA RESIDENCIAL.

8.8.1. Área de Aplicación.-

Las presentes Normas afectan a los sectores S-11, S-12, S-13, S-3, S-4, S-5, S-6 y S-7, que componen la zona 7.

8.8.2. Condiciones de Planeamiento.-

La actuación arquitectónica en estos sectores al tratarse de suelo urbanizable, irá precedida de la redacción de Planes Parciales de Ordenación y Proyectos de Urbanización, que se someterán a las especificaciones generales y particulares de estas Normas.

En el caso de los sectores S-11, S-12, S-13, el desarrollo de planeamiento y proyecto de urbanización será de gestión municipal.

8.8.3. Tipos de Edificación.-

- Edificaciones de Vivienda:
 - . Edificación aislada (AS)
 - . Edificación agrupada (AG)
 - . Edificación colectiva (VC) (SOLO EN S-4)
- En Edificaciones de Equipamiento Complementario:
 - . Edificación abierta (AB)

8.8.4. Parcela Mínima.-

La superficie de parcela mínima será:

- . Edificación aislada (AS):.....500 M2
- . Edificación agrupada (AG):.....160 M2
- . Edificación colectiva (VC):.....500 m2

8.8.5. Ocupación máxima del solar.-

Será inferior al 25% de su superficie.

PAG-172:

8.8.6. Altura máxima de la edificación.-

Se permitirán dos plantas o 7,00 m.

8.8.7. Retranqueos.-

- Respecto a los límites de parcela igual a 4,00 m.

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

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

8.8.8. Volumen legal edificable.-

La edificabilidad máxima será de 1,5 m³/m² para uso residencia y 3 m³/m² para uso complementario, comercial y social.

8.8.9. Usos permitidos.-

El uso principal será el de vivienda. Se permitirá únicamente en sus categorías de vivienda unifamiliar, en todos los sectores, y vivienda colectiva, en los sectores S-3, S-6.A y S-4. Se admiten los siguientes usos compatibles:

- Uso Industrial: T-1 en situación 1
- Uso Público o Semipúblico en Equipamiento.

. Conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo se contemplarán en la concepción de Planes Parciales de Ordenación las reservas de suelo para uso de parque deportivo, comercial, social y escolar, con independencia de la reserva de suelo para espacio verde de uso público.

3.- RÉGIMEN DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES QUE HAYAN DE ACOGERSE A LA TOPOLOGÍA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR COLECTIVA.-

Dado que la presente modificación de las normas subsidiarias supone una innovación en el planeamiento existente debemos considerar que la clasificación del suelo debe ser la de suelo URBANO NO CONSOLIDADO, por cuanto de los deberes de cesión de los propietarios restaría cumplir la cesión del 10% de la diferencia entre lo que en su día y en el desarrollo del suelo urbanizable se cedió y lo que hoy supone admitir como un mayor aprovechamiento por el cambio de topología.

Así en el desarrollo del plan parcial del sector S-4 la cesión a la administración se realizó bajo el supuesto que el uso del suelo sería el residencial en topología de vivienda unifamiliar aislada o pareada en parcela mínima de 500 m² con una edificabilidad máxima de 0,5 m²t / m²s. Sin embargo ahora se plantea la posibilidad, sin rebasar el límite de la edificabilidad definido, eludir las limitaciones de parcela mínima y retranqueos. Ello sin duda aun cuando aparentemente no suponga un aumento de edificabilidad en los estrictos términos de superficie edificable si lo supone en cuanto a homogenización de tipología edificatoria.

Por todo ello podemos concluir que se han cumplido por los propietarios de suelo los deberes de cesión de viario, dado que no se altera la ordenación de la trama; se han cumplido los deberes de cesión de reservas de suelo dotacional, por cuanto no se altera la edificabilidad residencial absoluta; pero es evidente que la administración obtuvo un 10% de suelo para materializar un tipo de aprovechamiento con una topología menos lucrativa que la que actualmente se propone, y la innovación ahora propuesta debe permitir recuperar la diferencia de plusvalía generada.

Dicha cuestión debe resolverse aplicando un valor de repercusión sobre el m²t de vivienda unifamiliar colectiva. Adoptándose por esta corporación como tal módulo el de 17 €/m²t de vivienda unifamiliar colectiva, a ceder a la administración local siempre que sobre una parcela se adopte como tipología edificatoria la de vivienda unifamiliar colectiva.

Valdepeñas, 22 de marzo de 2004
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-4 RELATIVA A LA REUBICACIÓN DE LAS RESERVAS DE SUELO CON DESTINO A ZONAS VERDES.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-4 RELATIVA A LA REUBICACIÓN DE LAS RESERVAS DE SUELO CON DESTINO A ZONAS VERDES.

1.- ANTECEDENTES.

1.1.- Con fecha 11 de mayo de 1984 se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias Municipales de Valdepeñas (NN.SS.). Entre otras determinaciones se definen en dichas NN.SS. la reserva de suelo de uso residencial integrada entre otros por el sector S-4.

Dicho sector queda clasificado como suelo urbanizable de uso residencial con las siguientes determinaciones:

8.8. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES PARA LA ZONA DE RESERVA RESIDENCIAL.

8.8.1. Área de Aplicación.-

Las presentes Normas afectan a los sectores S-11, S-12, S-13, S-3, S-4, S-5, S-6 y S-7, que componen la zona 7.

8.8.2. Condiciones de Planeamiento.-

La actuación arquitectónica en estos sectores al tratarse de suelo urbanizable, irá precedida de la redacción de Planes Parciales de Ordenación y Proyectos de Urbanización, que se someterán a las especificaciones generales y particulares de estas Normas.

En el caso de los sectores S-11, S-12, S-13, el desarrollo de planeamiento y proyecto de urbanización será de gestión municipal.

8.8.3. Tipos de Edificación.-

- Edificaciones de Vivienda:

- . Edificación aislada (AS)
- . Edificación agrupada (AG)

- En Edificaciones de Equipamiento Complementario:

- . Edificación abierta (AB)

8.8.4. Parcela Mínima.-

La superficie de parcela mínima será de 500 m².

8.8.5. Ocupación máxima del solar.-

Será inferior al 25% de su superficie.

8.8.6. Altura máxima de la edificación.-

Se permitirán dos plantas o 7,00 m.

8.8.7. Retranqueos.-

- Respecto a los límites de parcela igual a 4,00 m.

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

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

8.8.8. Volumen legal edificable.-

La edificabilidad máxima será de 1,5 m³/m² para uso residencia y 3 m³/m² para uso complementario, comercial y social.

8.8.9. Usos permitidos.-

El uso principal será el de vivienda. Se permitirá únicamente en su categoría de vivienda unifamiliar. Se admiten los siguientes usos compatibles:

- Uso Industrial: T-1 en situación 1
- Uso Público o Semipúblico en Equipamiento.

. Conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo se contemplarán en la concepción de Planes Parciales de Ordenación las reservas de suelo para uso de parque deportivo, comercial, social y escolar, con independencia de la reserva de suelo para espacio verde de uso público.

1.2.- Con fecha 7/06/88 se aprueba definitivamente el Plan Parcial del S-4. En dicho P.P. se define el desarrollo y ejecución del Sector en 16 polígonos residenciales y 4 para reservas de suelo dotacional que se irán consolidando a medida que se consoliden los polígonos residenciales.

1.3.- Con posterioridad y a través de los correspondientes proyectos parciales de urbanización y constitución de juntas de compensación, se desarrollan los polígonos B, A Y D.

1.4.- A continuación y ya vigente la LOTAU se desarrollan los polígonos VL, C, W Y N1, a través de los oportunos Programas de Actuación Urbanizadora.

1.5.- Así llegamos a la situación actual, donde se han consolidado los citados polígonos, así como las reservas de suelo dotacional previstas en el Plan Parcial, con su posterior desarrollo urbanístico bien a través de las juntas de compensación o los programas de actuación urbanizadora.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente Modificación Puntual, plantea básicamente la reubicación de parte de las reservas de suelo dotacional para espacios libres localizadas actualmente la manzana R3, pasándolas a el polígono VL; así como la reordenación de la manzana R3, agrupando el suelo dotacional en el sur de la manzana bordeando la capilla existente y localizando las parcelas de uso residencial en la zona norte de la citada manzana. (Véanse planos de estado actual y estado modificado).

Las permutas y reubicaciones se realizan metro a metro por lo que no se producen alteraciones en los aprovechamientos o estándares de reserva, y únicamente persiguen una reordenación a priori más racional que la preexistente; si bien no hay que ocultar que la iniciativa de esta modificación responde al deseo del propietario inicial de los terrenos y redactor del plan parcial, que por motivos estrictamente sentimentales pretende consolidar como zona verde unas parcelas que en principio habían sido destinadas a su difunto hijo.

3.- CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La conveniencia y oportunidad nace estrictamente de la asunción de esta Corporación de la solicitud formulada por el interesado, entendiéndose que en absoluto se alteran los principios y fines de la ordenación ni los intereses públicos. Más por el contrario se aprecia cierta racionalidad en la ordenación de la manzana R3, así como se crean dos áreas de descanso en el paseo de la Avda. del Vino, una de ellas como jardín y la otra como área peatonal.

Solo resta reiterar que se trata estrictamente de una reubicación de superficies metro a metro no alterando los estándares ya definidos

4.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

Se transcriben como mera información los cuerpos de ordenanza urbanística de las NN.SS. que afectan a las nuevas superficies recalificadas.

De aplicación a los Espacios Libres:

8.7. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

8.7.1. Área de Aplicación.-

La presente Norma afecta a la zona 6 que configura el espacio verde de uso público de terminado en los planos de zonificación de usos pormenorizados.

En ella se configura el Polígono P-43 sobre el que se requiere la redacción de una Plan Especial de Reforma Interior bajo las condiciones establecidas en el apartado 8.7.3.

8.7.2. Condiciones generales.-

El uso fundamental de esta zona es el de esparcimiento en contacto con el medio natural pudiendo dedicarse un 20% de su superficie a instalaciones deportivas, fundamentalmente deportes al aire libre, que por sus características no desfiguren el ambiente natural ni comprendan edificación complementaria que supere los coeficientes que marca esta Norma.

Los sistemas de gestión a utilizar para la obtención de las zonas verdes en suelo urbano que determinan las presentes Normas serían los de cesión, expropiación o compensación, con forma a lo previsto en la Ley del Suelo y su correspondientes Reglamento de Planeamiento.

En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, sólo se permitirán: las de iniciativa y usos públicos, como Parques Infantiles, Exposiciones al aire libre, y en general las de carácter cultural o recreativo, o bien las concesiones para construcciones ligeras de explotación privada como kioscos , casetas de flores, etc. estando supeditadas a la previa autorización municipal y con las siguientes:

- a) Justificación de la necesidad del establecimiento.
- b) Superficie ocupada menor del 1% de la zona verde. (suprimido por M.P. de 25/02/99)
- c) Coeficiente de volumen inferior al 0,1 m³/m².

Además de los aprovechamientos anteriores, estas zonas podrán albergar instalaciones de los servicios públicos, las cuales deberán ser tratadas exteriormente de forma que no desentonen con el ambiente general de la zona.

De aplicación a las parcelas edificables:

8.8. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES PARA LA ZONA DE RESERVA RESIDENCIAL.

8.8.1. Área de Aplicación.-

Las presentes Normas afectan a los sectores S-11, S-12, S-13, S-3, S-4, S-5, S-6 y S-7, que componen la zona 7.

8.8.2. Condiciones de Planeamiento.-

La actuación arquitectónica en estos sectores al tratarse de suelo urbanizable, irá precedida de la redacción de Planes Parciales de Ordenación y Proyectos de Urbanización, que se someterán a las especificaciones generales y particulares de estas Normas.

En el caso de los sectores S-11, S-12, S-13, el desarrollo de planeamiento y proyecto de urbanización será de gestión municipal.

8.8.3. Tipos de Edificación.-

- Edificaciones de Vivienda:

- . Edificación aislada (AS)
- . Edificación agrupada (AG)

- En Edificaciones de Equipamiento Complementario:

- . Edificación abierta (AB)

8.8.4. Parcela Mínima.-

La superficie de parcela mínima será de 500 m².

8.8.5. Ocupación máxima del solar.-

Será inferior al 25% de su superficie.

8.8.6. Altura máxima de la edificación.-

Se permitirán dos plantas o 7,00 m.

8.8.7. Retranqueos.-

- Respecto a los límites de parcela igual a 4,00 m.

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

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

8.8.8. Volumen legal edificable.-

La edificabilidad máxima será de 1,5 m³/m² para uso residencia y 3 m³/m² para uso complementario, comercial y social.

8.8.9. Usos permitidos.-

El uso principal será el de vivienda. Se permitirá únicamente en su categoría de vivienda unifamiliar. Se admiten los siguientes usos compatibles:

- Uso Industrial: T-1 en situación 1
- Uso Público o Semipúblico en Equipamiento.

. Conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo se contemplarán en la concepción de Planes Parciales de Ordenación las reservas de suelo para uso de parque deportivo, comercial, social y escolar, con independencia de la reserva de suelo para espacio verde de uso público.

Valdepeñas a 15 de marzo de 2004.

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

DOCUMENTO DE SUBSANACIÓN DE OBSERVACIONES REALIZADA POR LA C.P.U. EN SESIÓN DEL 14/10/04 A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-4 RELATIVA A LA REUBICACIÓN DE LAS RESERVAS DE SUELO CON DESTINO A ZONAS VERDES.

1.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO PREEXISTENTE EN LAS PARCELAS DE 3.316, 1.163 y 508 M2. y NUEVA PARCELA RESULTANTE DE 4.987 M2.

Hay que advertir que no se produce una reubicación y consecuentemente reclasificación de uso de la totalidad de los 4.987 m2 preexistentes de zona verde sino exclusivamente de 3.809,00 m2 de ese total, pues 1.822 m2 siguen quedando como tales y sobre ellos no se produce innovación alguna; así y de conformidad con las vigentes NN.SS., y cuyo texto se ha transcrito en la presente Modificación Puntual, se esquematiza en el siguiente cuadro los aprovechamientos urbanísticos de las parcelas preexistentes y de la nueva parcela, una vez reclasificada como residencial:

PARCELA	SUPERFICIE (art. 8.8.4. NN.SS.)	NUM. VIV. (art. 8.8.4. NN.SS.)	OCUPACIÓN (art. 8.8.5. NN.SS.)	EDIFICABILIDAD (art. 8.8.8. NN.SS.)
SEGÚN NN.SS.	500,00 m2	1 viv.	25%	0,50 m2t/m2s
Parcela 1	1.266,00 m2	2 viv.	316,50 m2	633,00 m2
Parcela 2	872,00 m2	1 viv.	218,00 m2	436,00 m2
Parcela 3	1.163,00 m2	2 viv.	290,75 m2	581,50 m2
Parcela 4	508,00 m2	1 viv.	127,00 m2	254,00 m2
Total	3.809,00 m2	6 viv.	952,25 m2	1.904,50 m2
Parcela nueva	3.809,00 m2	6 viv.	952,25 m2	1.904,50 m2

Como se puede apreciar en el presente cuadro tanto el aprovechamiento preexistente de las parcelas iniciales como el de las parcela final son iguales.

2.- MODIFICACIONES PUNTUALES EN TRÁMITE.

Con fecha 14 de octubre de 2004 se ha aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo Modificación Puntual relativa a las tipologías edificatorias admisibles en el Sector S-4. Dicha Modificación Puntual permite adoptar como tipología edificatoria la vivienda unifamiliar colectiva, si bien en estas actuaciones, la administración percibirá en compensación por las plusvalías generadas 17,00 €/m2t.

Es evidente que esta Modificación Puntual afecta tanto a las parcelas iniciales como a las finales, por lo que sobre la nueva parcela edificable de 3.809 m2. se permitirá la intercambiabilidad tipológica que afecta al Sector 4.

3.- SOBRE LA DETERMINACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.

El acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo sugiere o recomienda incluir la exigencia de la redacción de un Estudio de Detalle con carácter previo a la tramitación de la Licencia de Edificación.

Sobre este aspecto se considera innecesario exigir el citado Estudio de Detalle dado que en la actualidad están perfectamente definidas las alineaciones y rasantes, asumiéndose la ordenación detallada del Plan Parcial.

Por otro lado la disposición de los volúmenes edificados dentro de la parcela quedan expresamente regulados en la actual ordenanza a través de las determinaciones de retranqueos y distancias entre edificaciones.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS ESTANDARES URBANÍSTICOS.

Así mismo se solicita por la Comisión Provincial que se acredite que las nuevas zonas verdes cumplen el Art. 4.c) del anexo del reglamento de planeamiento del año 76.

Por un lado tenemos una superficie destinadas a jardines con una superficie de 3.316,00 m² que representa el 66,49% de las nuevas zonas verdes donde se puede inscribir un círculo de 43,00 mts.

Por otro lado se presenta una parcela con destino a áreas de juego y recreo de niños con una superficie de 508,00 m², que representa el 10,18%, donde se puede inscribir un círculo de 19,51 mts; y finalmente tendríamos una tercera zona, también destinada a jardines, con una superficie de 1.163,00 m², representando un 23,32 %, donde se podría inscribir un círculo de 26,63 mts.

Es decir la superficie destinada a jardines representa el 89,82 %, superior al 80% definido por el Art. 4.c); si bien habría que precisar que un 23,32% de la superficie, no es posible inscribir un círculo de 30 mts, siendo el máximo de 26,63 mts. Entendiendo que la desviación sobre los límites establecidos por el reglamento de planeamiento son admisibles. Teniendo en cuenta:

a).- La superficie destinada a áreas de juego y recreo suponen un 10,18% muy por debajo del 20% máximo.

b).- La superficie destinada a jardines es del 89,82 %, superior al 80% mínimo.

c).- Las superficies destinadas a jardines presentan superficies superiores a los 1.000 m², mínimos.

d).- En un 66,49% de la superficie de espacios libres se puede inscribir un círculo de 43,00 mts. Superior al mínimo exigido de 30,00 mts.

e).- En un 23,32% de la superficie, destinada a jardines, se inscribe un círculo de 26,63 mts, considerándose esta dimensión, habida cuenta de la forma (un rectángulo) y superficie (1.163,00 m²), semejante a los 30,00 mts mínimos requeridos por el art. 4.a) del reglamento de planeamiento del 76.

5.- REPERCUSIONES SUPERFICIALES Y FORMALES QUE AFECTAN AL EXPEDIENTE POR LA ENTRADA EN VIGOR DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA LOTAU.

El Art. 24.1. del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU determina que las Zonas Verdes se subdividen en:

a) Áreas de juego (AJ): las que, teniendo una superficie mínima de 200 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 12 metros de diámetro. En todo caso tendrán la consideración de sistema local.

b) Jardines (J): las que, teniendo una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas de un círculo de 30 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.

c) Parques (P): las que, teniendo una superficie mínima de una hectárea y media, 15.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 100 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.

Cualquiera de ellas se considera, evidentemente, dotación con destino específico a zonas verdes.

En el presente expediente todas y cada una de ellas cumplen con las determinaciones precisas para considerarse dotación local, a saber todas ellas tienen una superficie mayor a los 200 m² y se puede inscribir un círculo mayor de 12,00 mts. de diámetro; es más la superficie de dos de ellas es superior a 1.000 m² y finalmente una de ellas cabe inscribir un círculo de 43,00 mts de diámetro.

Por tanto debemos concluir que las zonas verdes responden íntegramente al criterio definido en el vigente Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

6.- JUSTIFICACIÓN DE LAS RAZONES DE INTERES GENERAL QUE MOTIVAN LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

En primer lugar debemos tener en cuenta el carácter y contenido de la presente innovación del Plan, que no es más que una **simple reubicación de las áreas de espacios libres**, 2.138 m², dentro de la misma manzana (R3) y el resto, 1.671, en la manzana o polígono VL, dentro del ámbito del Plan Parcial del Sector S-4.

A la vista de la documentación gráfica es fácilmente comprensible que los intereses generales no son otros que el lograr una ordenación más racional, que proporcione un mejor uso y disfrute de los espacios libres.

Así se reubican dentro de la manzana R-3, 3.316 m² alrededor de una parcela de 565,00 m² destinada a equipamiento religioso (RD), edificada ya con una Capilla; dejando el norte de la manzana como suelo residencial. Es decir se racionaliza la distribución de la manzana R3

reubicando el suelo dotacional (equipamiento + espacios libres) al sur y el suelo residencial privado al norte, las mejoras sobre la ordenación preexistente son evidentes.

Por otro lado se reubican 1.671 m², en dos parcelas de 508 m² y 1.163 m² junto a la Avda del Vino. La citada Avda. se ha convertido en un paseo tradicional de los ciudadanos de Valdepeñas; por lo que ha estimado para el interés general contar con estos espacios libres como áreas de descanso en el citado paseo.

Se estima así que queda justificado el interés general sobre la presente innovación del Plan Parcial del Sector S-4.

7.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 120.5 DEL R.P. DE LA LOTAU.

A estos efectos nos debemos remitir a los apartados 4 y 5, anteriores, donde se estima ha quedado sobradamente justificada la eficacia funcional de las nuevas áreas de espacios libres, no solo en cuanto a su morfología, cumpliéndose las limitaciones del vigente Reglamento de Planeamiento, sino también en cuanto a su disposición y ubicación a los efectos de un mejor y más racional disfrute por la población a la que están dirigidas a servir.

Valdepeñas, Noviembre de 2004

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS
EN PARCELA Nº 8 DEL POLÍGONO B DEL
SECTOR 4 DE VALDEPEÑAS**

(Documento corregido y refundido de conformidad con el acuerdo de aprobación definitiva de la
C.P.U de fecha 8 de marzo de 2006)

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN PARCELA Nº 8 DEL POLÍGONO B DEL SECTOR 4 DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL).

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación de la presente Modificación afecta a la parcela nº 8 del Polígono B del Sector 4 de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas.

2.- OBJETO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

2.1. OBJETO.-

La presente Modificación afecta al contenido de las condiciones particulares de ordenación urbanística de la parcela nº 8 del Polígono B del Sector 4 y más concretamente al límite de ocupación y uso. Así la presente modificación propone la modificación del límite de ocupación pasándose de un 25% máximo a un 50%, y determinándose como uso obligatorio y exclusivo el uso DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL PRIVADO; advirtiéndose que esta determinación solo supone innovación del planeamiento en cuanto a su carácter de uso obligatorio y exclusivo, dado que con las vigentes determinaciones el uso de equipamiento asistencial es compatible con el residencial y por tanto admitido.

2.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.-

La motivación de la presente modificación es ciertamente compleja, así hay que remontarse al año 1985 cuando la Junta de Compensación del polígono "B" del sector 4 inicia el desarrollo y gestión urbanística de dicho polígono; resultando que uno de los propietarios iniciales del suelo ordenado, era la Junta de comunidades de Castilla-La Mancha, en virtud de un decreto de transferencias del Ministerio de Agricultura, de los terrenos e instalaciones del antiguo Centro Nacional de Selección y Reproducción Animal (CENSYRA), que en virtud de dicho decreto paso a denominarse CERSYRA (Centro Regional de Selección y Reproducción Animal). Si bien la JJ.CC. era la titular de hecho y mantenía la posesión y disfrute de los terrenos, no era lo era así registralmente, cuyo titular era el Ayto. de Valdepeñas que los había adquirido por compraventa en el año 1936 previamente a su cesión al Ministerio de Agricultura con el objeto de instalar dicho centro nacional. En esta situación y tras la in adherencia de la JJ.CC. a la junta de compensación del Sector "B" se incoa expediente de expropiación de los terrenos, que se resuelve finalmente, en el año 2000, con la adjudicación, al **TITULAR REGISTRAL (Excmo. Ayto de Valdepeñas)**, de una parcela de 971 m², concretamente la parcela 8 del polígono B del sector S-4.

Evidentemente, si bien registralmente el beneficiario de la expropiación era el Ayto., la JJ.CC. requiere al este para que le haga efectivo el pago de la expropiación, de forma inminente y advirtiéndole que aplicará interés de demora en el retraso del abono.

En estas circunstancias el Ayto. de Valdepeñas, con una tesorería falta de liquidez, resuelve la enajenación de la parcela, con la normativa vigente, resultando que esta queda desierta.

En esta situación la entidad Fremat, se pone en contacto con el Ayto. mostrando su interés por la adquisición de la parcela para la instalación de un centro asistencial, advirtiéndole que su interés persistiría, pujando en una nueva subasta, siempre y cuando el Ayuntamiento se comprometiera a tramitar la modificación puntual que permita manteniendo la edificabilidad, aumentar la ocupación con el objeto de poder ejecutar la edificación en una única planta, dado que para este tipo de centros la accesibilidad es primordial y la solución del edificio en una sola planta baja la ideal.

El ayuntamiento considerando que el uso está admitido por las normas, que supone la instalación de un uso distinto al residencial y consecuentemente dinamiza la actividad de la zona, considerando que no se aumenta la edificabilidad, considerando así mismo que se garantizan los retranqueos a las parcelas colindantes en cuatro metros y finalmente considerando que supone una solución para salvar la situación puntual de tesorería, asume la opción, incluyendo así mismo una nueva condición, que el uso debe ser obligatoriamente el de equipamiento privado sanitario, como medida para evitar en su día la posible especulación.

Así pues se incoa de nuevo expediente de subasta, resultando que la única oferta presentada es la de la citada entidad, y nace consecuentemente la obligación del Ayto. de tramitar la citada innovación.

Queda así, a criterio de este Ayuntamiento, justificada la conveniencia y oportunidad de la citada innovación, reincidiendo en que esta innovación por su contenido y determinaciones tiene una incidencia prácticamente nula en el ámbito.

3.- USOS PERMITIDOS.

Los usos permitidos serán los siguientes:

- a. Vivienda unifamiliar y vivienda colectiva.
- b. Garaje y aparcamiento (permitido únicamente si está vinculada la plaza de aparcamiento a la vivienda).
- c. Industria. Prohibido excepto pequeñas industrias del tipo familiar compatibles con vivienda (T-a en situación 1)
- d. Equipamientos y servicios. Categoría 4. Sanitario

4.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.

Los tipos de edificación serán los siguientes:

- a. Edificación de vivienda: se permiten las siguientes tipologías: edificación aislada (AS); edificación agrupada (AG) y edificación colectiva (VC).
- b. Edificaciones de equipamiento complementario: edificación abierta (AB)

5.- PARCELA MÍNIMA.

La superficie de parcela mínima será:

- a. Edificación aislada (AS): 500 m²suelo.
- b. Edificación agrupada (AG): 160 m²suelo
- c. Edificación colectiva (VC): 1.500 m²suelo

La edificación aislada (AS) comprende la vivienda unifamiliar aislada y la vivienda unifamiliar colectiva.

6.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

Para esta parcela, la ocupación máxima será igual o menor al 50%, en función de los retranqueos según tipología edificatoria y edificabilidad.

EN CUALQUIER CASO Y SOLO A EFECTOS DE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA HABRÁ DE CONSIDERARSE UNA OCUPACIÓN MÁXIMA DEL 25%.

7.- ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA DE LA EDIFICACIÓN.

Para la edificación aislada (AS) y agrupada (AG), la altura máxima será de 2 plantas o 7 metros.

La altura mínima será 1 planta para cualquier tipología edificatoria.

8.- RETRANQUEOS.

Los retranqueos serán los siguientes:

- a. Respecto a los límites de la parcela será de 4 metros.
- b. Respecto a la separación de dos edificaciones aisladas será, en su distancia más corta, igual o superior a la semisuma de las alturas totales de ambas.
- c. Respecto a la tipología de edificaciones agrupadas solo existirá un tipo de

retranqueo, el de 4 mts. en testero y fondo de parcela.

9.- EDIFICABILIDAD.

La presente modificación puntual afecta a dos parámetros, a saber:

a). Limite máximo de la ocupación permitido en el Sector S-4, fijado en las NN.SS. vigentes en un 25% y ahora propuesto en un 50%.

b). Retranqueo de la edificación a linderos, que se fija en un mínimo de 4,00 mts.

Por otro lado no se altera la edificabilidad máxima de 0,50 m²/m²s, por lo que es evidente que la edificabilidad máxima se mantiene y consecuentemente ni se aumenta ni se minorra. A estos efectos hay que precisar que la relación entre la edificabilidad en m² y la edificabilidad en m³ es 3 m³/m², de conformidad con el apartado 6.2.8. de las NN.SS.

Se justifica de igual forma que no se incrementa la edificabilidad máxima del aprovechamiento bajo cubierta, dado que en la memoria se establece y así queda regulado en la ordenanza propuesta, que la ocupación del aprovechamiento bajo cubierta se limita a la superficie de edificación que no exceda la ocupación del 25% máximo permitido en las vigentes normas subsidiarias.

10.1.- ORDENANZA ACTUAL.-

PAG-171:

8.8. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES PARA LA ZONA DE RESERVA RESIDENCIAL.

8.8.1. Área de Aplicación.-

Las presentes Normas afectan a los sectores S-11, S-12. S-13, S-3, S-4, S-5. S-6 y S-7, que componen la zona 7.

8.8.2. Condiciones de Planeamiento.-

La actuación arquitectónica en estos sectores al tratarse de suelo urbanizable, irá precedida de la redacción de Planes Parciales de Ordenación y Proyectos de Urbanización, que se someterán a las especificaciones generales y particulares de estas Normas.

En el caso de los sectores S-11, S-12, S-13, el desarrollo de planeamiento y proyecto de urbanización será de gestión municipal.

8.8.3. Tipos de Edificación.-

- Edificaciones de Vivienda:
 - . Edificación aislada (AS).
 - . Edificación agrupada (AG).
 - . Edificación colectiva (VC). (SOLO EN S-3 Y S-6.A.)
 - . Edificación unifamiliar colectiva (VUC). (SOLO EN S-3 Y S-6.A.)

- En Edificaciones de Equipamiento Complementario:
 - . Edificación abierta (AB)

8.8.4. Parcela Mínima.-

La superficie de parcela mínima será:

- . Edificación aislada (AS):.....500 M2
- . Edificación agrupada (AG):.....160 M2
- . Edificación colectiva (VC):...1.500 m2
- . Edificación unifamiliar colectiva (VUC):500 M2

8.8.5. Ocupación máxima del solar.-

Será inferior al 25% de su superficie

PAG-172:

8.8.6. Altura máxima de la edificación.-

En vivienda unifamiliar:(AS), (AG) y (VUC): dos plantas o 7,00 mts.

En vivienda colectiva: (VC): cuatro plantas o 13,00 mts.

8.8.7. Retranqueos.-

- Respecto a los límites de parcela $\frac{1}{2}$ de la altura máxima con un mínimo de 4,00 m.

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

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

8.8.8. Volumen legal edificable.-

La edificabilidad máxima será de 1,5 m³/m² para uso residencial y 3 m³/m² para uso complementario, comercial y social.

8.8.9. Usos permitidos.-

El uso principal será el de vivienda. Se permitirá únicamente en sus categorías de vivienda unifamiliar, en todos los sectores, y vivienda colectiva, en los sectores S-3 y S-6.A. Se admiten los siguientes usos compatibles:

- Uso Industrial: T-len situación 1
- Uso Público o Semipúblico en Equipamiento.

. Conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo se contemplarán en la concepción de Planes Parciales de Ordenación las reservas de suelo para uso de parque deportivo, comercial, social y escolar, con independencia de la reserva de suelo para espacio verde de uso público.

10.2.- ORDENANZA MODIFICADA.-

PAG-171:

PAG-171:

8.8. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES PARA LA ZONA DE RESERVA RESIDENCIAL.

8.8.1. Área de Aplicación.-

Las presentes Normas afectan a los sectores S-11, S-12. S-13, S-3, S-4, S-5. S-6 y S-7, que componen la zona 7.

8.8.2. Condiciones de Planeamiento.-

La actuación arquitectónica en estos sectores al tratarse de suelo urbanizable, irá precedida de la redacción de Planes Parciales de Ordenación y Proyectos de Urbanización, que se someterán a las especificaciones generales y particulares de estas Normas.

En el caso de los sectores S-11, S-12, S-13, el desarrollo de planeamiento y proyecto de urbanización será de gestión municipal.

8.8.3. Tipos de Edificación.-

- Edificaciones de Vivienda:
 - . Edificación aislada (AS).
 - . Edificación agrupada (AG).
 - . Edificación colectiva (VC). (SOLO EN S-3 Y S-6.A.)
 - . Edificación unifamiliar colectiva (VUC). (SOLO EN S-3 Y S-6.A.)

- En Edificaciones de Equipamiento Complementario:
 - . Edificación abierta (AB)

8.8.4. Parcela Mínima.-

La superficie de parcela mínima será:

- . Edificación aislada (AS):.....500 M2
- . Edificación agrupada (AG):.....160 M2
- . Edificación colectiva (VC):...1.500 m2
- . Edificación unifamiliar colectiva (VUC):500 M2

8.8.5. Ocupación máxima del solar.-

En la parcela nº 8 del sector S-4: inferior al 50%.
Para el resto: inferior al 25% de su superficie.

PAG-172:

8.8.6. Altura máxima de la edificación.-

En vivienda unifamiliar:(AS), (AG) y (VUC): dos plantas o 7,00 mts.

En vivienda colectiva: (VC): cuatro plantas o 13,00 mts.

8.8.7. Retranqueos.-

- Respecto a los límites de parcela $\frac{1}{2}$ de la altura máxima con un mínimo de 4,00 m.

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

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

8.8.8. Volumen legal edificable.-

La edificabilidad máxima será de 1,5 m³/m² para uso residencial y 3 m³/m² para uso complementario, comercial y social.

8.8.9. Usos permitidos.-

El uso principal será el de vivienda. Se permitirá únicamente en sus categorías de vivienda unifamiliar, en todos los sectores, y vivienda colectiva, en los sectores S-3 y S-6.A. Se admiten los siguientes usos compatibles:

- Uso Industrial: T-len situación 1
- Uso Público o Semipúblico en Equipamiento.
- Uso Equipamiento Sanitario obligado en la parcela 8 del polígono "B" del sector S-4.

. Conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo se contemplarán en la concepción de Planes Parciales de Ordenación las reservas de suelo para uso de parque deportivo, comercial, social y escolar, con independencia de la reserva de suelo para espacio verde de uso público.

8.8.10. Aprovechamiento bajo cubierta.-

En la parcela n° 8 y cuando se opte por edificaciones con una ocupación de parcela superior al 25%, se justificará que el aprovechamiento bajo cubierta no es superior al que se obtuviese con una edificación que ocupase un máximo del 25%.

CRITERIOS DE APLICACIÓN DE APERTURA DE HUECOS Y TERRAZA EN EL

APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.

I.- El volumen aprovechable, se conformará trazando dos líneas a 30 grados desde el punto de vuelo máximo en fachada principal y trasera, marcadas por el fono edificable.

II.- La altura máxima de cumbrera será de 5,00 mts.

III.- La planta bajo cubierta se deberá destinar a vivienda vinculada al piso inferior o a trasteros independientes.

IV.- El ancho de la suma total de las terrazas no podrá superar el 60% de la longitud total vinculada a la fachada de la planta bajo cubierta y cada una de las terrazas no podrán tener un ancho mayor que 4,00 mts.

V.- El peto de barandilla de la terraza tendrá una altura libre mínima de 1,00 mts. y se formará prolongando el faldón de cubierta desde el alero hasta alcanzar la altura citada con la misma pendiente y tratamiento exterior del resto de la cubierta.

VI.- La separación mínima entre terrazas contiguas será de 1,50 mts. y de 0,80 mts. a linderos medianeros.

Valdepeñas, Marzo de 2006
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

CÉDULA URBANÍSTICA

SECTOR 6-A

CEDULA URBANISTICA

EXPEDIENTE N°:
INTERESADO:
SITUACIÓN:
OBJETO:

	DETERMINACIONES	SEGÚN NORMA	ART. Y/O APARTADO	SEGÚN PROYECTO
1	PLAN DE ORDENACION O NORMA SUBSIDIARIA POR CUYAS DETERMINACIONES ESTE AFECTADO Y FECHA DE APROBACIÓN	NN.SS. 11/05/84 M.P. 26/08/93 P.P. 28/02/96 P.A.U. 31/10/00 TIPOLOGIAS 28/01/03		NN.SS. 11/05/84 M.P. 26/08/93 P.A.U. 31/10/00 P.P. 28/02/96
2	SITUACIÓN URBANISTICA	ZONA 7 RESERVA RESIDEN.	8.1. NN.SS.	ZONA 7
3	UNIDAD DE ACTUACION, POLIGONO O SECTOR	SECTOR S-6A	M.P. 26/08/93	SECTOR S-6A
4	CLASE Y CATEGORIA DEL SUELO EN EL QUE SE HALLA ENCLAVADO	URBANO	PLANO N°-1 NN.SS. SITUACION URBANIS.	URBANO
5	SISTEMA DE ACTUACION APLICABLE	EN ACTUACIÓN EDIFICATORIA	102 LOTAU/ 8.2.2. NN.SS.	
6	TIPOS DE EDIFICACIÓN	EDIFICACION AISLADA EDIFICACIÓN AGRUPADA EDIFICACIÓN COLECTIVA	5.1.2. P.P. 5.1.2. P.P. 5.1.2. P.P.	
7	PARCELA MINIMA: EDIFICACIÓN AISLADA EDIFICACIÓN AGRUPADA EDIFICACIÓN COLECTIVA	500,00 M2 160,00 M2 1500,00 M2	5.1.3. P.P. 5.1.3. P.P. 5.1.3. P.P.	M2 M2 M2
8	FACHADA MINIMA	6,00 MTS.	7.1.1.1. NN.SS.	MTS.
9	FONDO MINIMO	10,00 MTS.	7.1.1.1. NN.SS.	MTS.
10	HA DE INSCRIBIRSE EN EL SOLAR	RECTÁNGULO DE 6,00X9,00 M	7.1.1.1. NN.SS.	MTS.
11	MINIMO ESTRECHAMIENTO SOLAR	4,00 MTS.	7.1.1.1. NN.SS.	MTS.
12	INCLINACION MAXIMA LINDEROS	20° SEXAGESIMALES	7.1.1.1. NN.SS.	° SEXAG.
13	OCUPACIÓN MAX. EDIFICACIÓN AISLADA EDIFICACIÓN AGRUPADA EDIFICACIÓN COLECTIVA	25,00% 25,00% 12,50%	5.1.4. P.P. 5.1.4. P.P. 5.1.4. P.P.	
15	ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA Y AGRUPADA EDIFICACIÓN COLECTIVA	PLANTAS / METROS 2 / 7,00 4 / 13,00	5.1.5. P.P. 5.1.5. P.P.	PLANTAS MTS.
16	RETRANQUEOS A LIMITE DE PARCELA	1/2 H MIN. 4,00 MTS.	5.1.6. P.P.	MTS.
17	SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES	> SEMISUMA ALTURAS	5.1.6. P.P.	MTS.
18	VOLUMEN LEGAL EDIFICABLE	1,5 M3/M2	5.1.7. P.P.	M3/M2
	EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,5 M2t/M2s	5.1.7. P.P.	M2s/M2t
19	USOS PERMITIDOS	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	5.1.1. P.P.	
20	ALINEACION OFICIAL	PRINCIPIO FACHADA EXISTENTE FINAL FACHADA EXISTENTE	P.P. 28/02/96 P.P. 28/02/96	
21	APARCAMIENTO 1/2 VIV. Ó 200 M2 CONST.		7.1.9. NN.SS.	PLAZAS
22	DIMENSION DE PATIOS (DIAMETRO INSCRITO)	D > 1/4 ALTURA MAX.> 3,00 M.	7.1.6.4. NN.SS.	MTS.
23	APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	SI	7.1.3.5. NN.SS.	
24	ARRANQUE DE FALDONES	VUELO MAX.Y FONDO MAX.	C.GOB. 12/NOV/92	
25	PTE. MAXIMA FALDONES	30° SEXAGESIMALES	7.1.3.5. NN.SS.	° SEXAG.
26	ALTURA MAX. DE CUMBRERA.	5,00 MTS.	C.GOB. 12/NOV/92	MTS.
27	VINCULACION PLANTA INFERIOR	SI	C.GOB. 12/NOV/92	
28	SUMA MAX. ANCHOS DE TERRAZAS	60% LONG. FACHADA	C.GOB. 12/NOV/92	
29	ANCHURA MAX. TERRAZAS	4,00 MTS.	C.GOB. 12/NOV/92	MTS.
30	ANTEPECHO TERRAZAS	1,00 MTS. TEJADO	C.GOB. 12/NOV/92	MTS.
31	SEPARACION MIN. TERRAZAS A LINDEROS	0,80 MTS.	C.GOB. 12/NOV/92	MTS.
32	SEPARACION MIN. TERRAZAS CONTIGUAS	1,50 MTS.	C.GOB. 12/NOV/92	MTS.

DOCUMENTACIÓN:

SOLICITUD:	SI	ART. 166.1. LOTAU
PROYECTO TECNICO:	SI	ART. 166.1.b) LOTAU
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	SI	ART. 17 R.D. 1627/1997
PROYECTO TECNICO DE TELECOMUNICACIONES	SI	ART. 3.1. D.L. 1/1998
INFORME EMERGENCIA CIUDAD REAL SOBRE C.F	SI	ART. 166.3.b) LOTAU
NOMBRAMIENTO DIRECCIÓN TECNICA:	SI	7.6.1. NN/SS
ACREDITACION DE DERECHO BASTANTE:	SI	ART. 161.2.a) LOTAU

OBSERVACIONES:

a).- LA TIPOLOGIA EDIFICATORIA PARA SE DEFINIRA POR EL CONJUNTO DE LOS PROPIETARIOS POR MANZANA COMPLETA CON LA AROBACIÓN MUNICIPAL.

Valdepeñas a 24-junio-2010

EL CONCEJAL DELEGADO DE OBRAS Y URBANISMO

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

FDO: MANUEL MARTINEZ LOPEZ-ALCOROCHO

FDO. SALUSTIANO GARCIA DE JAIME

INFORME TÉCNICO

INFORME TECNICO EXPEDIENTE LICENCIA DE OBRAS

EXPEDIENTE Nº:
INTERESADO:
SITUACIÓN:
OBJETO:

DETERMINACIONES	SEGÚN NORMA	ART. Y/O APARTADO	SEGÚN PROYECTO
1 PLAN DE ORDENACION O NORMA SUBSIDIARIA POR CUYAS DETERMINACIONES ESTE AFECTA Y FECHA DE APROBACIÓN	NN.SS. 11/05/84 M.P. 26/08/93 P.P. 28/02/96 TIPOLOGIAS 28/01/03 TIPOLOGIAS 24/03/04 M.P. S-6.A PARCELA 4		
2 SITUACIÓN URBANISTICA	ZONA 7 RESERVA RESIDEN.	8.1. NN.SS.	
3 UNIDAD DE ACTUACION, POLIGONO O SECTOR	SECTOR S-6A	M.P. 26/08/93	
4 CLASE Y CATEGORIA DEL SUELO EN EL QUE SE HALLA ENCLAVADO	URBANO	PLANO Nº-1 NN.SS. P.P. 28/02/96	
5 SISTEMA DE ACTUACION APLICABLE	EN ACTUACIÓN EDIFICATORIA	102 LOTAU/ 8.2.2. NN.SS.	
6 TIPOS DE EDIFICACIÓN	EDIFICACIÓN COLECTIVA	5.1.2. P.P.	
7 PARCELA MINIMA: EDIFICACIÓN COLECTIVA:	1500,00 M2	5.1.3. P.P.	
8 FACHADA MINIMA BLOQUE-1 BLOQUE-2 BLOQUE-3	6,00MTS 6,00MTS 6,00MTS	7.1.1.1. NN.SS. 7.1.1.1. NN.SS. 7.1.1.1. NN.SS.	
9 FONDO MINIMO	10,00 MTS.	7.1.1.1. NN.SS.	
10 HA DE INSCRIBIRSE EN EL SOLAR	RECTANGULO DE 6,00X9,00 M	7.1.1.1. NN.SS.	
11 MINIMO ESTRECHAMIENTO SOLAR	4,00 MTS.	7.1.1.1. NN.SS.	
12 INCLINACION MAXIMA LINDEROS	20º SEXAGESIMALES	7.1.1.1. NN.SS.	
13 OCUPACIÓN MAX.	9.077,79M2	M.P. S-6.A PARCELA 4	
15 ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION EDIFICACIÓN COLECTIVA:	PLANTAS / METROS 4 / 13,00	5.1.5. P.P.	
16 RETRANQUEOS A LIMITE DE PARCELA	4,00 MTS.	5.1.6. P.P.	
17 SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES	> SEMISUMA ALTURAS	5.1.6. P.P.	
18 EDIFICABILIDAD MAXIMA	21.077,79M2/M2	M.P. S-6.A PARCELA 4	
19 USOS PERMITIDOS	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	5.1.1. P.P.	
20 ALINEACION OFICIAL PRINCIPIO FACHADA	MODIFICA ALINEACIÓN	M.P. S-6.A PARCELA 4	
FINAL FACHADA	MODIFICA ALINEACIÓN	M.P. S-6.A PARCELA 4	
21 APARCAMIENTO 1/2 VIV. Ó 200 M2 CONST.	136 PLAZAS	7.1.9. NN.SS.	
22 DIMENSION DE PATIOS (DIAMETRO INSCRITO)	D > 1/4 ALTURA MAX.> 3,00 M.	7.1.6.4. NN.SS.	
23 APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	SI	7.1.3.5. NN.SS.	
24 ARRANQUE DE FALDONES	VUELO MAX.Y FONDO MAX.	C.GOB. 12/NOV/92	
25 PTE. MAXIMA FALDONES	40º SEXAGESIMALES	7.1.3.5. NN.SS.	
26 ALTURA MAX. DE CUMBRERA.	5,00 MTS.	C.GOB. 12/NOV/92	
27 VINCULACION PLANTA INFERIOR	SI	C.GOB. 12/NOV/92	
28 SUMA MAX. ANCHOS DE TERRAZAS BLOQUE-1 BLOQUE-2 BLOQUE-3	60% LONG. FACHADA 60% LONG. FACHADA 60% LONG. FACHADA	C.GOB. 12/NOV/92 C.GOB. 12/NOV/92 C.GOB. 12/NOV/92	
29 ANCHURA MAX. TERRAZAS	4,00 MTS.	C.GOB. 12/NOV/92	
30 ANTEPECHO TERRAZAS TEJADO	1,00 MTS. TEJADO	C.GOB. 12/NOV/92	
31 SEPARACION MIN. TERRAZAS A LINDEROS	0,80 MTS.	C.GOB. 12/NOV/92	
32 SEPARACION MIN. TERRAZAS CONTIGUAS	1,50 MTS.	C.GOB. 12/NOV/92	
33 NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	230VIV.	M.P. S-6.A PARCELA 4	

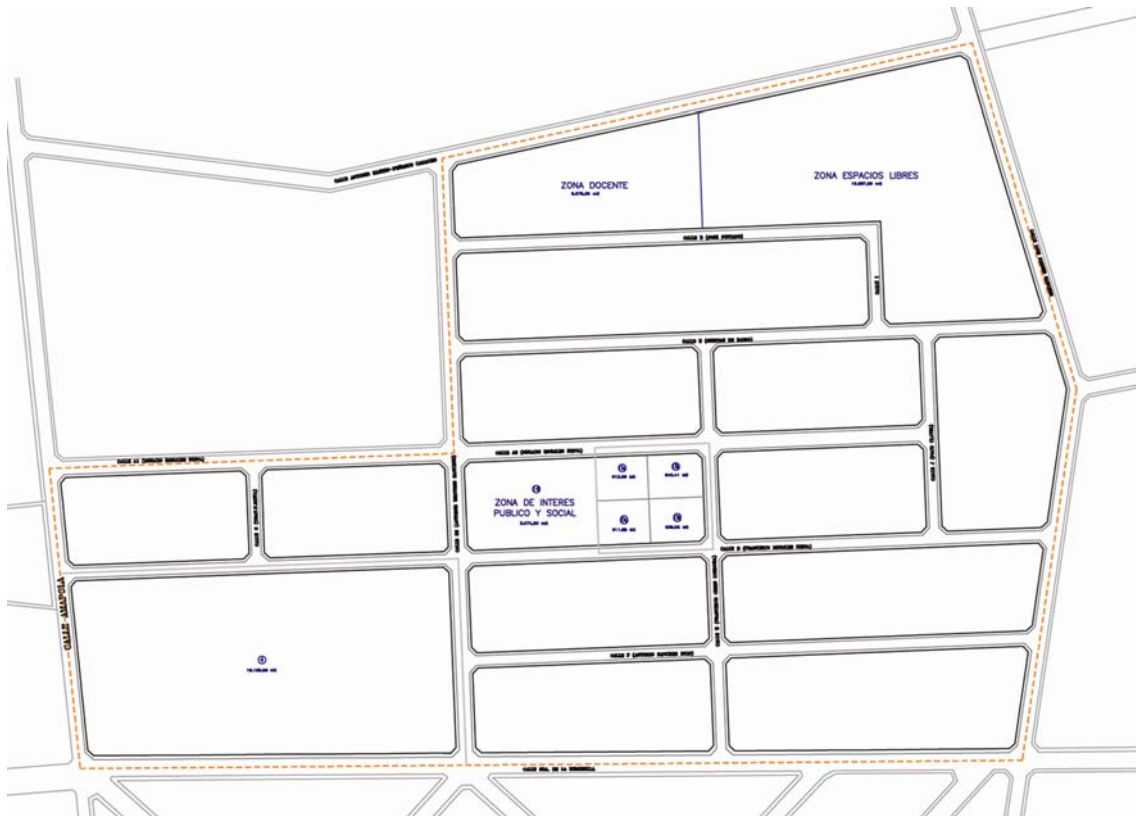
Valdepeñas a

1 de Febrero de 2008

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Salustiano Garcia de Jaime

PLANO



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS
EN SECTOR 6-A DE VALDEPEÑAS**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN SECTOR 6-A DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL).

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación de la presente modificación afecta al Sector 6-A de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas.

2.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

La presente modificación afecta al contenido de las condiciones particulares de ordenación urbanística de la zona residencial del Sector 6-A.

3.- USOS PERMITIDOS.

Los usos permitidos serán los siguientes:

- a. Vivienda unifamiliar y vivienda colectiva.
- b. Garaje y aparcamiento (permitido únicamente si está vinculada la plaza de aparcamiento a la vivienda.
- c. Industria. Prohibido excepto pequeñas industrias del tipo familiar compatibles con vivienda (T-a en situación 1)
- d. Público. Igual a los permitidos en casco urbano.

4.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.

Los tipos de edificación serán los siguientes:

- a. Edificación de vivienda: se permiten las siguientes tipologías: edificación aislada (AS); edificación agrupada (AG) y edificación colectiva (VC).
- b. Edificaciones de equipo complementario: edificación abierta (AB)

Las tipologías edificatorias se definirán por manzanas completas, de común acuerdo por todos los propietarios de las parcelas integrantes de la manzana., determinándose como tipología edificatoria, en caso de no alcanzarse dicho acuerdo, la edificación de vivienda aislada (AS).

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior se permitirá la cohabitación de las tipologías de edificación de vivienda unifamiliar aislada y vivienda unifamiliar colectiva, cuando esta última tipología se plantee como conjunto de viviendas unifamiliares aisladas.

5.- PARCELA MÍNIMA.

La superficie de parcela mínima será:

- a. Edificación aislada (AS): 500 m²suelo.
- b. Edificación agrupada (AG): 160 m²suelo
- c. Edificación colectiva (VC): 1.500 m²suelo

La edificación aislada (AS) comprende la vivienda unifamiliar aislada y la vivienda unifamiliar colectiva.

6.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

Para el Sector 6-A, la ocupación máxima de la parcela será igual al 50% o inferior al 50%, en función de los retranqueos según tipología edificatoria y edificabilidad.

EN CUALQUIER CASO Y SOLO A EFECTOS DE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA HABRÁ DE CONSIDERARSE UNA OCUPACIÓN MÁXIMA DEL 25%.

7.- ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA DE LA EDIFICACIÓN.

Para la edificación aislada (AS) y agrupada (AG), la altura máxima será de 2 plantas o 7 metros. Para la edificación colectiva (VC), la altura máxima será de 4 plantas o 13 metros.

La altura mínima será 1 planta para cualquier tipología edificatoria.

8.- RETRANQUEOS.

Los retranqueos serán los siguientes:

- a. Respecto a los límites de la parcela será de 4 metros.
- b. Respecto a la separación de dos edificaciones aisladas será, en su distancia más corta, igual o superior a la semisuma de las alturas totales de ambas.
- c. Respecto a la tipología de edificaciones agrupadas solo existirá un tipo de retranqueo, el de 4 mts. en testero y fondo de parcela.

9.- EDIFICABILIDAD.

La presente modificación puntual afecta a dos parámetros, a saber:

a). Limite máximo de la ocupación permitido en el Sector S.6.A. , fijado en las NN.SS. vigentes en un 25% y ahora propuesto en un 50%.

b). Retranqueo de la edificación a linderos, que se fija en un mínimo de 4,00 mts, suprimiendo de las vigentes normas la limitación de retranqueo mínimo de $\frac{1}{2}$ de la altura máxima.

Por otro lado no se altera la edificabilidad máxima de 0,50 m²/m²s, por lo que es evidente que la edificabilidad máxima se mantiene y consecuentemente ni se aumenta ni se minora.

Así mismo se ha suprimido de este mismo apartado 9 la equivalencia o coeficiente de corrección o ponderación entre los usos comercial y residencial que evidentemente duplicaba la edificabilidad cuando se sustituía el uso residencial por el comercial.

Se justifica de igual forma que no se incrementa la edificabilidad máxima del aprovechamiento bajo cubierta, dado que en la memoria se establece y así queda regulado en la ordenanza propuesta, que la ocupación del aprovechamiento bajo cubierta se limita a la superficie de edificación que no exceda la ocupación del 25% máximo permitido en las vigentes normas subsidiarias.

10.1.- ORDENANZA ACTUAL.-

PAG-171:

8.8. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES PARA LA ZONA DE RESERVA RESIDENCIAL.

8.8.1. Área de Aplicación.-

Las presentes Normas afectan a los sectores S-11, S-12. S-13, S-3, S-4, S-5. S-6 y S-7, que componen la zona 7.

8.8.2. Condiciones de Planeamiento.-

La actuación arquitectónica en estos sectores al tratarse de suelo urbanizable, irá precedida de la redacción de Planes Parciales de Ordenación y Proyectos de Urbanización, que se someterán a las especificaciones generales y particulares de estas Normas.

En el caso de los sectores S-11, S-12, S-13, el desarrollo de planeamiento y proyecto de urbanización será de gestión municipal.

8.8.3. Tipos de Edificación.-

- Edificaciones de Vivienda:

- . Edificación aislada (AS).
- . Edificación agrupada (AG).
- . Edificación colectiva (VC). (SOLO EN S-3 Y S-6.A.)
- . Edificación unifamiliar colectiva(VUC).(SOLO EN S-3 Y S-6.A.)

- En Edificaciones de Equipamiento Complementario:

- . Edificación abierta (AB)

8.8.4. Parcela Mínima.-

La superficie de parcela mínima será:

- . Edificación aislada (AS):.....500 M2
- . Edificación agrupada (AG):.....160 M2
- . Edificación colectiva (VC):...1.500 m2
- . Edificación unifamiliar colectiva (VUC):500 M2

8.8.5. Ocupación máxima del solar.-

Será inferior al 25% de su superficie

PAG-172:

8.8.6. Altura máxima de la edificación.-

En vivienda unifamiliar:(AS), (AG) y (VUC): dos plantas o 7,00 mts.

En vivienda colectiva: (VC): cuatro plantas o 13,00 mts.

8.8.7. Retranqueos.-

- Respecto a los límites de parcela $\frac{1}{2}$ de la altura máxima con un mínimo de 4,00 m.

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

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

8.8.8. Volumen legal edificable.-

La edificabilidad máxima será de 1,5 m³/m² para uso residencia y 3 m³/m² para uso complementario, comercial y social.

8.8.9. Usos permitidos.-

El uso principal será el de vivienda. Se permitirá únicamente en sus categorías de vivienda unifamiliar, en todos los sectores, y vivienda colectiva, en los sectores S-3 y S-6.A. Se admiten los siguientes usos compatibles:

- Uso Industrial: T-1en situación 1
- Uso Público o Semipúblico en Equipamiento.

. Conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo se contemplarán en la concepción de Planes Parciales de Ordenación las reservas de suelo para uso de parque deportivo, comercial, social y escolar, con independencia de la reserva de suelo para espacio verde de uso público.

10.2.- ORDENANZA MODIFICADA.-

PAG-171:

8.8. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES PARA LA ZONA DE RESERVA RESIDENCIAL.

8.8.1. Área de Aplicación.-

Las presentes Normas afectan a los sectores S-11, S-12, S-13, S-3, S-4, S-5, S-6 y S-7, que componen la zona 7.

8.8.2. Condiciones de Planeamiento.-

La actuación arquitectónica en estos sectores al tratarse de suelo urbanizable, irá precedida de la redacción de Planes Parciales de Ordenación y Proyectos de Urbanización, que se someterán a las especificaciones generales y particulares de estas Normas.

En el caso de los sectores S-11, S-12, S-13, el desarrollo de planeamiento y proyecto de urbanización será de gestión municipal.

8.8.3. Tipos de Edificación.-

- Edificaciones de Vivienda:
 - . Edificación aislada (AS).
 - . Edificación agrupada (AG).
 - . Edificación colectiva (VC). (SOLO EN S-3 Y S-6.A.)
 - . Edificación unifamiliar colectiva(VUC).(SOLO EN S-3 Y S-6.A.)

- En Edificaciones de Equipamiento Complementario:
 - . Edificación abierta (AB)

8.8.4. Parcela Mínima.-

La superficie de parcela mínima será:

- . Edificación aislada (AS):.....500 M2
- . Edificación agrupada (AG):.....160 M2
- . Edificación colectiva (VC):...1.500 m2
- . Edificación unifamiliar colectiva (VUC):500 M2

8.8.5. Ocupación máxima del solar.-

- . En el sector S.6.A: inferior al 50%.
- . Para el resto: inferior al 25%.

PAG-172:

8.8.6. Altura máxima de la edificación.-

En vivienda unifamiliar:(AS), (AG) y (VUC): dos plantas o 7,00 mts.

En vivienda colectiva: (VC): cuatro plantas o 13,00 mts.

8.8.7. Retranqueos.-

- Respecto a los límites de parcela un mínimo de 4,00 m.

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

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

8.8.8. Volumen legal edificable.-

La edificabilidad máxima será de 1,5 m³/m² para uso residencial y 3 m³/m² para uso complementario, comercial y social.

8.8.9. Usos permitidos.-

El uso principal será el de vivienda. Se permitirá únicamente en sus categorías de vivienda unifamiliar, en todos los sectores, y vivienda colectiva, en los sectores S-3 y S-6.A. Se admiten los siguientes usos compatibles:

- Uso Industrial: T-1en situación 1
- Uso Público o Semipúblico en Equipamiento.

. Conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo se contemplarán en la concepción de Planes Parciales de Ordenación las reservas de suelo para uso de parque deportivo, comercial, social y escolar, con independencia de la reserva de suelo para espacio verde de uso público.

8.8.10. Aprovechamiento bajo cubierta.-

En el sector S.6.A. y cuando se opte por edificaciones con una ocupación de parcela superior al 25%, se justificará que el aprovechamiento bajo cubierta no es superior al que se obtuviese con una edificación que ocupase un máximo del 25%.

CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO ENTRE EL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS Y COIVSA

En Valdepeñas, a 20 de abril de 2004

COMPARECEN

De una parte, el Sr. Alcalde-Presidente D. **JESÚS MARTÍN RODRÍGUEZ**, en nombre y representación del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS**, con C.I.F. número P-1308700B, cuya representación legal ostenta en virtud de lo establecido en el art. 21.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

De otra, Doña **MERCEDES LADERAS SÁNCHEZ**, mayor de edad, con D.N.I. número 52.131.342-W, como representante legal de la mercantil **COIVSA** (Constructora Inmobiliaria de Valdepeñas, S.A.), con CIF A-13018288 y con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Unión nº 24 de la localidad de Valdepeñas

EXPONEN

PRIMERO.- Que la mercantil COIVSA es propietaria de las siguientes parcelas incluidas en el Sector 6A de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas:

- **PARCELA NÚMERO CUATRO**.- Sita en el Sector 6-A de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas, con fachada a la calle Amapola. Mide **DIECIOCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO METROS Y CINCUENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS** (18.155,58 m²), y linda, desde su fachada: por

la derecha, con Salida de la Membrilla; por la izquierda con la calle B; fondo con la calle G2, y frente su calle.

En esta parcela existe un centro de transformación y distribución de energía eléctrica, propiedad de Unión Fenosa Distribución S.A, para cuya instalación la Agrupación de Interés Urbanístico ha cedido el uso del terreno necesario, y concedido autorización para la colocación del tendido de cables precisos para el suministro de energía eléctrica a todo el Sector en el que está enclavado, teniendo esta cesión una duración inicial de treinta años prorrogables por plazos iguales, siempre y cuando sea éste el uso al que la cesionaria destine dicho terreno, y revirtiendo el uso del referido terreno al propietario si se dejasen de utilizar al fin para el que se ha destinado dicha cesión de uso.

Le corresponde en concepto de liquidación provisional una cuota de participación de 23,30 %=273.315,35 euros.

- **PARCELA NÚMERO DIECISIETE A.**- Sita en el Sector 6-A de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas, con fachada a la calle A2. Mide una superficie de **SEISCIENTOS DOCE METROS Y CINCUENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS** (612,59 m²), y linda, desde su fachada: por la derecha, con la parcela número 16 dedicada a zona de interés público y social; por la izquierda con la parcela número 17 B, al fondo con la parcela 17 C, y al frente su calle.

Le corresponde en concepto de liquidación provisional una cuota de participación de 0,79 %=9.237,26 euros.

- **PARCELA NUMERO DIECISIETE B.**- Sita en el Sector 6-A de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas, con fachada a la calle A2. Mide una superficie de **SEISCIENTOS CUARENTA METROS Y CUARENTA DECÍMETROS CUADRADOS** (640,41 m²), y linda, desde su fachada: por la derecha, con la parcela número 17 A; por la izquierda con la calle H, al fondo con la parcela número 17 D, y al frente su calle.

Le corresponde en concepto de liquidación provisional una cuota de participación de 0,82 %=9.656,76 euros.

- **PARCELA NUMERO DIECISIETE C.**- Sita en el Sector 6-A de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas, con fachada a la calle B. Mide una superficie de **SEISCIENTOS ONCE METROS Y OCHENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS** (611,85 m²), y linda desde su fachada: por la derecha, con la parcela número 17 D; por la izquierda con la parcela número 16, al fondo con la parcela número 17 D, y al frente su calle.

Le corresponde en concepto de liquidación provisional una cuota de participación de 0,79 %=9.226,11 euros.

- **PARCELA NUMERO DIECISIETE D.**- Sita en el Sector 6-A de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas, con fachada a la calle B. Mide una superficie de **SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS** (638,02 m²), y linda, desde su fachada: por la derecha; con la calle H; por la izquierda con la parcela número 17 C, al fondo con la parcela número 17 B, y al frente su calle.

Le corresponde en concepto de liquidación provisional una cuota de participación de 0,82%=9.620,72 euros.-

Descripción conforme a proyecto de Reparcelación aprobado por este Ayuntamiento.

SEGUNDO.- Que el Plan Parcial del Sector 6A fue aprobado definitivamente con fecha 28 de febrero de 1996, habiéndose producido desde entonces un cambio en la demanda inmobiliaria en el término municipal de Valdepeñas que se traduce en una escasa demanda del producto inmobiliario existente en dicho Sector, resultando conveniente el incremento de la edificabilidad para permitir la oferta de productos más acordes con las necesidades de la población, tal y como se expresa en el informe del Anexo I.

Finalmente, por convenir a los intereses municipales, ambas partes suscriben el presente CONVENIO URBANÍSTICO con arreglo a las siguientes

E S T I P U L A C I O N E S

PRIMERA.- Constituye el objeto del presente contrato la concertación o convenio urbanístico por el que se fijará, mediante **innovación en las Normas Subsidiarias de Valdepeñas**, la ordenación urbanística de la parcela 4 de dicho Sector.

SEGUNDA.- Con el objeto de alcanzar las mejoras expresadas en el exponendo segundo, el Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas se compromete a tramitar la **modificación de las Normas Subsidiarias** con el fin de aumentar la edificabilidad de la parcela 4 del Sector 6A en 12.000 m2., pasando la misma a un total de 21.077,79 m2. de edificabilidad residencial.

TERCERA.- La ordenación urbanística aplicable a la parcela 4 del Sector 6A será la indicada en el ANEXO 2

CUARTA.- En caso de que se proceda a la redacción de un nuevo Plan de Ordenación Municipal, este deberá recoger las disposiciones contempladas en la citada **modificación de Normas Subsidiarias**.

QUINTA.- La mercantil COIVSA, para el correcto desarrollo de la gestión del Sector, colaborará con el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS cediendo la cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON TREINTA Y UN CENTIMOS (245.394,31 €) para la urbanización de los sistemas generales. La entrega de dicha cantidad se hará efectiva a los treinta días naturales contados a partir de la aprobación definitiva de la modificación del planeamiento necesaria para aumentar a 21.077,79 m2. la edificabilidad residencial de la parcela 4.

SEXTA.- COIVSA cederá al Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas 4.118,64 m² de suelo para zonas verdes. La cesión de esta zona verde no afectará a la edificabilidad de la parcela 4.

SEPTIMA.- COIVSA cederá al Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas una franja de terreno, conforme a plano 2 del ANEXO 3, para aparcamiento público. La entrega de dicha franja deberá efectuarse a los seis meses contados a partir de la aprobación definitiva de la modificación del planeamiento necesaria para aumentar a 21.077,79 m² la edificabilidad residencial de la parcela 4. La cesión de esta zona de aparcamiento no afectará a la edificabilidad de la parcela 4. En esta zona se podrán realizar las entradas necesarias para las edificaciones que se realicen en la parcela 4.

OCTAVA.- COIVSA cederá al Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas las parcelas 17a, 17b, 17c y 17d, para el cumplimiento de los fines inherentes a la actuación municipal. La entrega de dichas parcelas se efectuará a los treinta días naturales contados a partir de la aprobación de la modificación del planeamiento necesaria para aumentar a 21.077,79 m² la edificabilidad de la parcela 4.

La cesión de dichas parcelas se realizará libre de carga transfiriendo las cuotas de urbanización, derivadas del proyecto de reparcelación del sector S-6.A, a la parcela num. 4 de este convenio.

NOVENA.- El presente convenio queda sometido a la condición de la aprobación definitiva de la innovación del instrumento de planeamiento, incluyendo la ordenación urbanística establecida en el presente convenio urbanístico.

En caso de variar las condiciones del presente convenio a lo largo de la tramitación jurídico-administrativa, su vigencia requerirá la aceptación expresa por COIVSA de tal modificación, quedando resuelto automáticamente en otro caso, todo ello antes de la aprobación definitiva de la ordenación urbanística propuesta.

DÉCIMA.- COIVSA asume las obligaciones derivadas de la demanda de infraestructuras que pueda originarse, por el incremento del aprovechamiento urbanístico, en la parcela 4 y la urbanización de las áreas de aparcamiento y el sistema general de zonas verdes.

UNDÉCIMA.- A requerimiento de cualquiera de las partes, se elevará a escritura pública el presente convenio urbanístico. Los gastos serán por cuenta de COIVSA.

DUODÉCIMA.- Dada la naturaleza del presente convenio, las controversias que surjan entre las partes, como consecuencia del mismo, se resolverán en el seno de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa, conforme a las reglas propias y concordantes de dicho orden jurisdiccional.

Y para que conste y en prueba de conformidad, se firma el presente convenio urbanístico, por ambas partes, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en la ciudad y fecha al principio indicadas.

EL ALCALDE

COIVSA

ANEXO 1

INFORME

Desde la aprobación de las NN.SS. del Municipio (año 84) hasta la actualidad la demanda de vivienda ha variado en cuanto al tipo de producto inmobiliario. La previsión que se hacía entonces para el crecimiento de Valdepeñas era la de vivienda unifamiliar en parcelas de un tamaño medio en sectores de uso mayoritariamente residencial, y que debido a factores demográficos y económicos ha quedado obsoleto en su concepción y que para dar respuesta al cambiante mercado inmobiliario, satisfaciendo la demanda real, supone el poder diversificar las tipologías de vivienda. Con esta idea se aprobó el P.P. del sector 6-A en el año 93, innovando en cuanto a la tipología edificable en el sector.

En la actualidad, y a los 10 años de esta aprobación, los factores han variado resultando conveniente incrementar la edificabilidad, permitiendo con ello la oferta de productos más acordes con la realidad, y acercándolos a distintos sectores de la población, evitando la polarización en función de la capacidad de las familias para hacer frente a los costes de su alojamiento.

Este acercamiento social entre los distintos niveles de renta también permite que la zona se vea revitalizada por gente joven, ya que el mayor requerimiento de vivienda se produce entre los 25 y los 35 años (mientras la población se ha incrementado en un 2 % los hogares han crecido un 20 %, consecuencia del llamado "baby-boom" de los años 60 y 70).

En esta última década también se ha producido un acelerado proceso de reducción del tamaño medio del hogar, debido al envejecimiento de la población, la caída de la fecundidad, el cambio en los modelos tradicionales de formación de hogares y al incremento de las disoluciones y reconstrucciones familiares; con los siguientes rasgos característicos: crecimiento de los hogares de un solo miembro, incremento del número de hogares monoparentales, incremento del número de hogares sin hijos y descenso en el número de componentes de la familia.

Otros factores que inciden en la demanda inmobiliaria, son el empleo y la renta que condicionan la capacidad de los jóvenes para hacer frente a los costes de la vivienda y de los restantes gastos del hogar.

Por tanto, la emancipación de éstos jóvenes y la constitución de nuevos hogares dependerá de la estabilidad en el empleo y de la capacidad de endeudamiento. En la actualidad, los contratos temporales se han incrementado de forma relevante y este factor de precariedad laboral define la capacidad para financiar la compra del inmueble.

Por ello, se pretende realizar en la Parcela 4 del Sector 6-A viviendas en bloque, incrementando la edificabilidad y abaratando por tanto los costes, posibilitando con ello el acceso a una zona de la población de sectores con un poder adquisitivo medio frente al segmento de renta alta que en la actualidad se localiza en ésta zona de la localidad.

ANEXO 2

MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 6 A DE VALDEPEÑAS.

Art. 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación de la presente modificación afecta a la parcela 4 del sector 6 A de las presentes Normas Subsidiarias.

Art.2.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

La presente modificación afecta al contenido de las condiciones particulares de ordenación urbanística de la zona residencial del sector 6 A, en la parcela 4.

Art. 3.- USOS PERMITIDOS.

Los usos permitidos serán los siguientes:

- a. Vivienda unifamiliar y Vivienda colectiva
- b. Garaje y aparcamiento (permitido únicamente si esta vinculada la plaza de aparcamiento a la vivienda).
- c. Industria. Prohibido excepto pequeñas industrias del tipo familiar compatibles con vivienda (T-1 en situación 1).
- d. Público. Igual a los permitidos en casco urbano.

Art. 4.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.

Los tipos de edificación serán los siguientes:

- a. Edificación de vivienda: Se permiten las siguientes tipologías: edificación aislada (AS); edificación agrupada (AG) y edificación colectiva (VC).
- b. Edificaciones de equipo complementario: edificación abierta (AB).

Las tipologías edificatorias se definirán por manzanas completas, de común acuerdo por todos los propietarios de las parcelas integrantes de la manzana. Determinándose como tipología edificatoria, en caso de no alcanzarse dicho acuerdo, la edificación de vivienda aislada (AS).

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior se permitirá la cohabitación de las tipologías de edificación de vivienda unifamiliar aislada y vivienda unifamiliar colectiva, cuando esta última tipología se plantee como conjunto de viviendas unifamiliares aisladas.

Art. 5.- PARCELA MÍNIMA.

La superficie de parcela mínima será:

- a. Edificación aislada (AS): 500 m²suelo.
- b. Edificación agrupada (AG): 160 m²suelo
- c. Edificación colectiva (VC): 1.500 M²suelo.

La edificación aislada (AS) comprende la vivienda unifamiliar aislada y la vivienda unifamiliar colectiva.

Art. 6.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

Para la parcela 4 del sector 6 A (S-6A), la ocupación máxima de la parcela será igual o inferior a 9.077,79 m².

Art. 7.- ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA DE LA EDIFICACIÓN.

Para la edificación aislada (AS) y agrupada (AG), la altura máxima será de 2 plantas o 7 metros. Para la edificación colectiva (VC), la altura máxima será de 4 plantas o 13 metros.

La altura mínima será 1 planta para cualquier tipo de tipología edificatoria.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones establecidas en las N.N.S.S., particulares para el sector 6-A, no computando a efectos de aprovechamiento.

Art. 8.- RETRANQUEOS.

Los retranqueos serán los siguientes:

- a. Respecto a los límites de la parcela será de 4 metros.
- b. Respecto a la separación de dos edificaciones aisladas será, en su distancia más corta, igual o superior a la semisuma de las alturas totales de ambas.
- c. Respecto a la tipología de edificaciones agrupadas solo existirá un tipo de retranqueo, el de 4 metros en testero y fondo de la parcela.

Art. 9.- EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima de la parcela cuatro será 21.077,79 m², equivalente a 0,5 m²t/m²s x 18.155,58 m²s + 12.000 m²t para uso residencial y compatibles.

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL ÁMBITO DEL SECTOR S-6.A. RELATIVA A LA EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA NUM. 4 DEL PLAN PARCIAL DE DICHO SECTOR.

0. INTRODUCCIÓN.-

De conformidad con el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 14 de octubre de 2004, se redacta el presente documento, en el que se refunde el texto de la modificación puntual inicialmente tramitado por el Excmo. Ayuntamiento junto a un anexo, en el que se subsana las observaciones al documento técnico realizadas por la citada Comisión.

1. MEMORIA.-

1.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El objeto de la presente modificación puntual es el incremento de la edificabilidad de la parcela num. 4 del plan parcial del sector S-6.A. en 12.000 m² de uso residencial.

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CITADA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El origen de la citada modificación puntual nace de la necesidad municipal de financiación para la ejecución de los viales perimetrales de los sectores S-4, S-6.A, S-6.B. y el área delimitada como reserva de suelo para Sistema General de zona Verde.

Al plantearse la necesidad de ejecutar los citados viarios el Ayuntamiento como titular del sistema general de espacios libres debe sufragar los costes de urbanización de dichos viarios en la proporción que a ellos repercuten financiándose el resto de conformidad con las cuotas de urbanización que el proyecto de urbanización defina como OBRA Pública Ordinaria.

Dada la situación financiera del Ayuntamiento y la perentoria necesidad de ejecutar los citados viales la Corporación municipal busca la financiación de dichas obras a través de un convenio urbanístico con la entidad COIVSA, propietaria de la parcela Num. 4 citada.

Por otro lado, desde la aprobación de las NN.SS. del Municipio (año 84) hasta la actualidad la demanda de vivienda ha variado en cuanto al tipo de producto inmobiliario. La previsión que se hacía entonces para el crecimiento de Valdepeñas era la de vivienda unifamiliar en parcelas de un tamaño medio en sectores de uso mayoritariamente residencial, y que debido a factores demográficos y económicos ha quedado obsoleto en su concepción y que para dar respuesta al cambiante mercado inmobiliario, satisfaciendo la demanda real, supone el poder diversificar las tipologías de vivienda. Con esta idea se aprobó el P.P. del sector 6-A en el año 93, innovando en cuanto a la tipología edificable en el sector.

En la actualidad, y a los 10 años de esta aprobación, los factores han variado resultando conveniente incrementar la edificabilidad, permitiendo con ello la oferta de productos más acordes con la realidad, y acercándolos a distintos sectores de la población, evitando la polarización en función de la capacidad de las familias para hacer frente a los costes de su alojamiento.

Este acercamiento social entre los distintos niveles de renta también permite que la zona se vea revitalizada por gente joven, ya que el mayor requerimiento de vivienda se produce entre los 25 y los 35 años (mientras la población se ha incrementado en un 2 % los hogares han crecido un 20 %, consecuencia del llamado "baby-boom" de los años 60 y 70).

En esta última década también se ha producido un acelerado proceso de reducción del tamaño medio del hogar, debido al envejecimiento de la población, la caída de la fecundidad, el cambio en los modelos tradicionales de formación de hogares y al incremento de las disoluciones y reconstrucciones familiares; con los siguientes rasgos característicos: crecimiento de los hogares de un solo miembro, incremento del número de hogares monoparentales, incremento del número de hogares sin hijos y descenso en el número de componentes de la familia.

Otros factores que inciden en la demanda inmobiliaria, son el empleo y la renta que condicionan la capacidad de los jóvenes para hacer frente a los costes de la vivienda y de los restantes gastos del hogar.

Por tanto, la emancipación de éstos jóvenes y la constitución de nuevos hogares dependerá de la estabilidad en el empleo y de la capacidad de endeudamiento. En la actualidad, los contratos temporales se han incrementado de forma relevante y este factor de precariedad laboral define la capacidad para financiar la compra del inmueble.

Por ello, se pretende realizar en la Parcela 4 del Sector 6-A viviendas en bloque, incrementando la edificabilidad y abaratando por tanto los costes, posibilitando con ello el acceso a una zona de la población de sectores con un poder adquisitivo medio frente al segmento de renta alta que en la actualidad se localiza en ésta zona de la localidad.

A estos efectos se estipula:

PRIMERO.- Constituye el objeto del presente contrato la concertación o convenio urbanístico por el que se fijará, mediante innovación en el Plan Parcial del Sector 6A de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas, la ordenación urbanística de la parcela 4 de dicho Sector.

SEGUNDA.- Con el objeto de alcanzar las mejoras expresadas en el exponendo segundo, el Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas se compromete a tramitar la modificación del Plan Parcial aprobado con el fin de aumentar la edificabilidad de la parcela 4 del Sector 6A en 12.000 m²., pasando la misma a un total de 21.077,79 m². de edificabilidad residencial.

TERCERA.- La ordenación urbanística aplicable a la parcela 4 del Sector 6A será la indicada en el ANEXO 2

CUARTA.- En caso de que se proceda a la redacción de un nuevo Plan de Ordenación Municipal, este deberá recoger las disposiciones contempladas en la citada modificación del Plan Parcial.

QUINTA.- La mercantil COIVSA, para el correcto desarrollo de la gestión del Sector, colaborará con el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS cediendo la cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS (245.394,31 €) para la urbanización de los sistemas generales. La entrega de dicha cantidad se hará efectiva a los treinta días naturales contados a partir de la aprobación definitiva de la modificación del planeamiento necesaria para aumentar a 21.077,79 m². la edificabilidad residencial de la parcela 4.

SEXTA.- COIVSA cederá al Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas 1.074,86 m2 de suelo para zonas verdes, cesión que podrá efectuarse en una parte de la propia parcela 4 referida, o bien en cualquier otra zona del término de Valdepeñas a elección de COIVSA. La entrega de dicha parcela deberá efectuarse a los seis meses contados a partir de la aprobación definitiva de la modificación del planeamiento necesaria para aumentar a 21.077,79 m2. la edificabilidad residencial de la parcela 4. La cesión de esta zona verde no afectará a la edificabilidad de la parcela 4.

SEPTIMA.- COIVSA cederá al Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas una franja de terreno, conforme a plano 2 del ANEXO 3, para aparcamiento público. La entrega de dicha franja deberá efectuarse a los seis meses contados a partir de la aprobación definitiva de la modificación del planeamiento necesaria para aumentar a 21.077,79 m2. la edificabilidad residencial de la parcela 4. La cesión de esta zona de aparcamiento no afectará a la edificabilidad de la parcela 4. En esta zona se podrán realizar las entradas necesarias para las edificaciones que se realicen en la parcela 4.

OCTAVA.- COIVSA cederá al Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas las parcelas 17a, 17b, 17c y 17d, para el cumplimiento de los fines inherentes a la actuación municipal. La entrega de dichas parcelas se efectuará a los treinta días naturales contados a partir de la aprobación de la modificación del planeamiento necesaria para aumentar a 21.077,79 m2 la edificabilidad de la parcela 4.

La cesión de dichas parcelas se realizará libre de carga transfiriendo las cuotas de urbanización, derivadas del proyecto de reparcelación del sector S-6.A, a la parcela num. 4 de este convenio.

NOVENA.- El presente convenio queda sometido a la condición de la aprobación definitiva de la innovación del instrumento de planeamiento, incluyendo la ordenación urbanística establecida en el presente convenio urbanístico.

En caso de variar las condiciones del presente convenio a lo largo de la tramitación jurídico-administrativa, su vigencia requerirá la aceptación expresa por COIVSA de tal modificación, quedando resuelto automáticamente en otro caso, todo ello antes de la aprobación definitiva de la ordenación urbanística propuesta.

DÉCIMA.- COIVSA asume las obligaciones derivadas de la demanda de infraestructuras que pueda originarse por el incremento del aprovechamiento urbanístico en la parcela 4, la urbanización de las áreas de aparcamiento y los sistema general de zonas verdes.

UNDÉCIMA.- A requerimiento de cualquiera de las partes, se elevará a escritura pública el presente convenio urbanístico. Los gastos serán por cuenta de COIVSA.

DUODÉCIMA.- Dada la naturaleza del presente convenio, las controversias que surjan entre las partes, como consecuencia del mismo, se resolverán en el seno de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa, conforme a las reglas propias y concordantes de dicho orden jurisdiccional.

De conformidad con el Programa de Actuación Urbanizadora que desarrollo el sector S-6.A. se ordenaban 136.615,52 m2 según el siguiente cuadro:

CUADRO DE ORDENACIÓN DEL VIGENTE P.P. DEL S-6.A.

DESTINO SUELO	Sup/m2	%	M2t/m2s	M2t
SUELO RESIDENCIAL	86.563,88	63,36%	0,50	43.281,94
SUELO VIARIO	25.612,00	18,75%	0,00	0,00
SUELO ESPACIOS LIBRES Z.V.	15.087,05	11,04%	0,05	754,35
EQUIPAMIENTOS	3.074,20	2,25%	1,00	3.074,20
DOCENTE	6.278,39	4,60%	1,00	6.278,39
TOTALES:	136.615,52	100,00%		53.388,88

Al proponer la presente modificación un aumento de 12.000 m2t sobre la parcela num 4 resultaría, se deben revisar los estándares de calidad urbana; así resultaría:

a).- En cuanto a los sistemas generales.

A estos efectos debemos estar a lo dispuesto en el art. 24 de la LOTAU, que define un estándar mínimo de 5 m2 de suelo para espacios libres por habitante obteniéndose por tanto:

12.000 m2t (edificabilidad que se incrementa sobre la parcela num.4) – 2.502,87 m2 * 0,5 m2t (edificabilidad de las parcelas 17.a, 17.b, 17.c y 17.d que se destinan a dotacional) = 10.748,56 m2t.

Luego este incremento de edificabilidad arrojaría un incremento de los sistemas generales de espacios libres de:

10.748,56 m2t / 120,00 m2t/viv x 2,9 hat/viv x 5 m2s = 1.298,78 m2 de suelo para sistemas generales de espacios libres.

De conformidad con el convenio pactado se habilitaran a estos efectos 1.074,86 m2 de suelo para sistemas generales urbanizado.

b).- En cuanto a las dotaciones locales:

VIARIO:

Dado que la presente modificación puntual no modifica la ordenación viaria del plan parcial el suelo de cesión para viario no se altera.

PLAZAS DE APARCAMIENTO:

De conformidad con el art. 31 de la LOTAU debe hacerse una reserva de 1 plaza por cada 100 m²t lo que supone para la presente modificación puntual:

$$10.748,56 \text{ m}^2\text{t} / 100,00 \text{ m}^2\text{t} = 107,48 \text{ plazas.}$$

a estos efectos la presente modificación puntual preve la reserva de 108 plazas de aparcamiento de 4,50 mts x 2,50 mts en el perímetro de la parcela num. 4.

ZONAS VERDES:

Se establece en el art 31 para sectores con edificabilidad inferior a 6.000 m²t por hectárea una reserva del 10% de la superficie total ordenada.

Dado que la presente modificación no incide sobre la superficie total ordenada y la edificabilidad total del sector sigue siendo inferior a 6.000 m²t por hectárea, se mantiene la reserva de suelo para sistema local de espacios libres en 15.087,05 m² equivalente al 11,04 % de la superficie total ordenada.

OTRAS DOTACIONES:

Se establece en el art. 31 una reserva de suelo de 20,00 m²s / 100,00 m²t lo que supone para la presente modificación puntual:

$$10.748,56 \text{ m}^2\text{t} \times 20,00 \text{ m}^2\text{s} / 100,00 \text{ m}^2\text{t} = 2.149,71 \text{ m}^2.$$

A estos efectos la presente modificación puntual destina 2.502,87 m², correspondiente al suelo de las 17.a, 17.b, 17.c y 17.d.

Obsérvese que la reserva de suelo para sistema general de espacios libres es inferior en 223,92 m², este déficit es paliado con el exceso en la reserva de dotacional local en 353,16 m². Estos desajustes y compensaciones vienen motivados por la ordenación

existente, véase plano de ordenación, donde las parcelas 17 forman parte de una manzana que ahora con la modificación propuesta se destinará íntegramente al uso dotacional.

PARTICIPACIÓN EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS.

Cesión del suelo capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo. Es decir:

$$10.748,56 \text{ m}^2 \times 10 \% = 1.074,86 \text{ m}^2.$$

$$1.074,86 \text{ m}^2 / 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 2.149,71 \text{ m}^2\text{s}.$$

A estos efectos la presente modificación puntual de conformidad con lo pactado en el convenio urbanístico establece una compensación en metálico de 245.394,31 €.

Esto supone una valoración del m² de suelo en el sector S-6.A. para parcelas residenciales con un aprovechamiento de 0,50 m²/m²s de 114,15 €/m².

Valor que se estima aceptable como precio de mercado del suelo en el ámbito del sector S-6.A. para parcelas con una edificabilidad de 0,50 m²/m²s.

INFRAESTRUCTURAS:

A estos efectos la presente modificación puntual de conformidad con el convenio urbanístico pactado, estima que las infraestructuras existentes son suficientes para la demanda que generarán los nuevos 12.000 m²t propuestos. No obstante y también de acuerdo con el convenio urbanístico, en caso de manifestarse estas insuficientes, su adaptación a la demanda se impondrá como carga al titular de la finca num. 4.

Como resumen de lo que antecede se inserta cuadro resumen de la ordenación propuesta:

CUADRO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA PARA EL S-6.A.

DESTINO SUELO	Sup/m2	%	M2t/m2s	M2t
SUELO RESIDENCIAL EN PARCELA NUM.4	16.871,75	12,35%	1,25	21.077,79
SUELO RESIDENCIAL RESTO SECTOR S-6.A	65.905,43	48,24%	0,50	32.952,72
SUELO VIARIO	25.612,00	18,75%	0,00	0,00
APARCAMIENTO	1.283,83	0,94%	0,00	0,00
SUELO ESPACIOS LIBRES Z.V.	15.087,05	11,04%	0,05	754,35
EQUIPAMIENTOS	5.577,07	4,08%	1,00	5.577,07
DOCENTE	6.278,39	4,60%	1,00	6.278,39
TOTALES:	136.615,52	100,00%		66.640,32

MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 6 A DE VALDEPEÑAS.

Art. 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación de la presente modificación afecta a **la parcela 4** del sector 6 A de las presentes Normas Subsidiarias.

Art.2.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

La presente modificación afecta al contenido de las condiciones particulares de ordenación urbanística de la zona residencial del sector 6 A, **en la parcela 4**.

Art. 3.- USOS PERMITIDOS.

Los usos permitidos serán los siguientes:

- a. Vivienda unifamiliar y Vivienda colectiva
- b. Garaje y aparcamiento (permitido únicamente si esta vinculada la plaza de aparcamiento a la vivienda).
- c. Industria. Prohibido excepto pequeñas industrias del tipo familiar compatibles con vivienda (T-1 en situación 1).
- d. Público. Igual a los permitidos en casco urbano.

Art. 4.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.

Los tipos de edificación serán los siguientes:

- a. Edificación de vivienda: Se permiten las siguientes tipologías: edificación aislada (AS); edificación agrupada (AG) y edificación colectiva (VC).

- b. Edificaciones de equipo complementario: edificación abierta (AB).

Las tipologías edificatorias se definirán por manzanas completas, de común acuerdo por todos los propietarios de las parcelas integrantes de la manzana. Determinándose como tipología edificatoria, en caso de no alcanzarse dicho acuerdo, la edificación de vivienda aislada (AS).

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior se permitirá la cohabitación de las tipologías de edificación de vivienda unifamiliar aislada y vivienda unifamiliar colectiva, cuando esta última tipología se plantee como conjunto de viviendas unifamiliares aisladas.

Art. 5.- PARCELA MÍNIMA.

La superficie de parcela mínima será:

- a. Edificación aislada (AS): 500 m²suelo.
- b. Edificación agrupada (AG): 160 m²suelo
- c. Edificación colectiva (VC): 1.500 M²suelo.

La edificación aislada (AS) comprende la vivienda unifamiliar aislada y la vivienda unifamiliar colectiva.

Art. 6.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

Para el sector 6 A (S-6A), la ocupación máxima de la parcela será igual o inferior a 9.077,79 m².

Art. 7.- ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA DE LA EDIFICACIÓN.

Para la edificación aislada (AS) y agrupada (AG), la altura máxima será de 2 plantas o 7 metros. Para la edificación colectiva (VC), la altura máxima será de 4 plantas o 13 metros.

La altura mínima será 1 planta para cualquier tipo de tipología edificatoria.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones establecidas en las N.N.S.S., particulares para el sector 6-A, no computando a efectos de aprovechamiento.

Art. 8.- RETRANQUEOS.

Los retranqueos serán los siguientes:

- a. Respecto a los límites de la parcela será de 4 metros.
- b. Respecto a la separación de dos edificaciones aisladas será, en su distancia mas corta, igual o superior a la semisuma de las alturas totales de ambas.
- c. Respecto a la tipología de edificaciones agrupadas solo existirá un tipo de retranqueo, el de 4 metros en testero y fondo de la parcela.

Art. 9.- EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima de la parcela cuatro será 21.077,79 m², equivalente a 0,5 m²t/m²s x 18.155,58 m²s + 12.000 m²t para uso residencial y compatibles.

ANEXO DE SUBSANACIÓN DE LAS OBSERVACIONES REALIZADAS POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO EN SU REUNIÓN DE 14 DE OCTUBRE DE 2004.

1º.- INNECESARIEDAD DE DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y RÉGIMEN DE SUELO.

De conformidad con el art. 45.1.B) del texto refundido de la LOTAU, las parcelas 4, 17a, 17b, 17c y 17d forman parte del suelo urbano consolidado por haber obtenido la condición de solar en ejecución del planeamiento vigente.

Dado que la presente modificación puntual afecta exclusivamente a las parcelas 17 en la calificación uso y destino, y considerando que los servicios urbanísticos de que dispone son suficientes para su nuevo uso; procede que la categoría de suelo se mantenga en la de suelo urbano consolidado y el régimen de actuación el propio de las actuaciones edificatorias.

En cuanto a la parcela 4 y aun amentando su edificabilidad se considera del mismo modo que debe quedar adscrito al suelo urbano consolidado en régimen de actuaciones edificatorias por considerarse:

a).- A priori suficientes las infraestructuras urbanas para la edificabilidad prevista. En cualquier caso de conformidad con el convenio urbanístico y el texto de la modificación puntual las posibles deficiencias deberán resolverse por la entidad propietaria de la parcela con un proyecto de urbanización simplificado conjuntamente con la actuación edificatoria.

b).- Las cesiones de suelo para sistemas generales de zonas verdes, dotaciones locales y aparcamiento público se resuelven y formalizan con la ejecución del convenio urbanístico suscrito y tramitado conjuntamente con esta modificación puntual.

c).- Igualmente la ejecución de los sistemas generales de zonas, ejecución de los aparcamientos públicos y acerados correrán a cargo de la entidad propietaria de la parcela resueltos igualmente en el proyecto de urbanización simplificado conjuntamente con la edificación.

Por otro lado y en cuanto al régimen de cesiones que debe aplicarse, de conformidad con el art 69 de la LOTAU debemos precisar que el régimen de suelo previo es el del suelo urbano consolidado por proceder de un suelo urbanizado de conformidad con el plan vigente y en el que se operaron ya las cesiones correspondientes, por tanto el incremento de edificabilidad ahora atribuido sería la base para el calculo de las nuevas cesiones.

2º.- DISCREPANCIA NUMERICA ENTRE LAS CESIONES DE ZONAS VERDES DE SISTEMA GENERAL OPERADAS Y CALCULADAS Y UBICACIÓN DE LA RESEVA.

Efectivamente existe una discrepancia entre la superficie de cesión por sistema general de zona verde y la superficie realmente cedida. Así la calculada es 1.298,78 m² y la cedida para tal fin 1.074,86 m², es decir 223,88 m². No obstante esta quedaba resuelta en el último párrafo de la Pág. 6 del texto inicial al citarse:

" Obsérvese que la reserva de suelo para sistema general de espacios libres es inferior en 223,92 m², este déficit es paliado con el exceso en la reserva de dotacional local en 353,16 m². Estos desajustes y compensaciones vienen motivados por la ordenación existente, véase plano de ordenación, donde las parcelas 17 forman parte de una manzana que ahora con la modificación propuesta se destinará íntegramente al uso dotacional".

Así el Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas ha considerado que si bien existía un detrimento de la reserva general de espacios libres, no era menos cierto que existía un exceso en la cesión de dotación local, compensándose la una con la otra y básicamente admitida esta compensación por la escasa cuantía, 223,88 m².

En cuanto a la ubicación de la reserva se acompaña nuevo plano num.3 de subsanación de la modificación, donde se ubican tanto la reserva de sistema general de zonas verde como el aparcamiento público.

3º. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 39.2. DE LA LOTAU.

De conformidad con lo expuesto en el apartado 1º de este anexo las dotaciones locales se han calculado sobre el incremento de edificabilidad operado, manteniéndose los estándares previamente consolidados en el desarrollo urbanístico del sector S-6.A.

y estableciéndose como medidas compensatorias la creación de nuevas dotaciones a saber:

- Cesión de superficie de suelo para sistemas generales de zona verde: 1.074,86 m²s.
- Cesión de superficie para reservas de otras dotaciones: 2.502,87 m²s.
- Cesión de superficie para plazas de aparcamiento público: 1.467,39 m²s con 104 plazas de aparcamiento.
- Cesión de superficie de suelo para creación de nuevos Acerados y ampliación de los existentes en el perímetro de la manzana 4: 447,58 m²s.

4º. AJUSTES DE SUPERFICIES SOBRE LA MODIFICACIÓN INICIALMENTE PROPUESTA.

Al proponerse por la entidad propietaria de la parcela 4, COIVSA, la ubicación de suelo para reserva de sistema general de espacios libre en la cabeza de la manzana que ocupa la parcela 4, así como la reubicación de las plazas de aparcamiento. Se produce un reajuste de la superficie privativa inicialmente contemplada. Así frente a los inicialmente 16.871,75 m² propuestos resultan ahora: 15.165,75 m²s.

La diferencia entre los 15.165,75 m²s resultantes netos de la parcela 4 y los obtenidos de deducir a la parcela inicial de 18.155,58 m²s – 1.074,86 m²s -1.467,39 m²s = 15.613,33, es decir 447,58 m²s son destinados a la creación de un nuevo acerado en la cabeza de la manzana, entre el espacio destinado a aparcamiento público, zona verde y parcela privativa, y a la ampliación de los acerados norte y oeste de la manzana que pasan de 1,50 mts. a 2,00 mts de anchura.

VALDEPEÑAS JUNIO de 2005.

LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES.

**ANEXO A MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS
PARCELAS 4 y 17, SECTOR 6A. VALDEPEÑAS**

ESTANDARES DE CALIDAD URBANA. PARCELAS 4 y 17. SECTOR 6-A

Delimitación:

- Zona de ordenación urbanística (ZOU):..... 137.553,70 m²
- Unidad de actuación discontinua (UA): 24.486,40 m²

Superficies:

- parcela 18: 18.155,58 m²
- parcela 17 a, 17b, 17c, 17d:..... 2.502,87 m²

Edificabilidad actual:

$$18.155,58 \times 50\% = 9.077,79 \text{ m}^2_t$$

$$2.502,87 \times 50\% = 1.251,44 \text{ m}^2_t$$

$$\text{Total: } 10.329,23 \text{ m}^2_t$$

$$(\text{N}^\circ \text{ VIV.} = 10.329,23 \text{ m}^2_t / 90 \text{ m}^2_t/\text{viv} = \mathbf{115 \text{ VIV}})$$

Edificabilidad propuesta: 21.077,79 m²_t

Incremento edificabilidad: 10.748,56 m²_t

DOTACIONES POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD:

Zona verde SISTEMA GENERAL:

$$10.748,56 \text{ m}^2_t / 90 \text{ m}^2_t/\text{viv} = 119 \text{ viv.} \quad \text{MAX. A CONSTRUIR:} \quad \mathbf{115 \text{ VIV}}$$

(increment. edific.)

$$115 \text{ viv.} \times 2,9 \text{ hab/viv} = 334 \text{ hab.}$$

$$334 \text{ hab} \times 5 \text{ m}^2_s/\text{hab.} = 1.670,00 \text{ m}^2_s.$$

En la propuesta **se han reservado 1.670,00 m²_s** para zona verde de sistema general.

Dotacional:

$$10.748,56 \text{ m}^2_t \times (20 \text{ m}^2_s/100 \text{ m}^2_t) = 2.149,31 \text{ m}^2_s$$

En la propuesta **se han reservado 2.502,87 m²_s**

Plazas de aparcamiento:

$$10.748,56 \text{ m}^2_t \times (1 \text{ pl}/100 \text{ m}^2_t) = 108 \text{ plazas}$$

50% privadas (en interior de parcelas)

50% en espacio público.

$$\text{Total plazas a reservar:} \quad 108 \times 50\% = 54 \text{ plazas.}$$

En la propuesta **se han reservado 56 plazas.**

Zona verde sistema local:

$$\text{Sup. UA} = 24.486,40 \text{ m}^2_s$$

$$24.486,40 \text{ m}^2_s \times 10\% = 2.448,64 \text{ m}^2_s$$

En la propuesta **se han reservado 2.448,64 m²_s** para zona verde de sistema local.

Viaro

No se altera en la propuesta.

Se realiza zona de aparcamiento con una superficie total de 841,19m².

EDIFICABILIDAD:

UA: $21.077,79 \text{ m}^2_t / 24.486,40 \text{ m}^2_s = 0,86 \text{ m}^2_t / \text{m}^2_s < 1,00 \text{m}^2_t / \text{m}^2_s$

ZOU.: $55.305,27 \text{ m}^2_t / 137.533,70 \text{ m}^2_s = 0,40 \text{ m}^2_t / \text{m}^2_s < 0,60 \text{ m}^2_t / \text{m}^2_s$

Resultante en la parcela: $21.077,79 \text{ m}^2_t / 15.641,50 \text{ m}^2_s = 1,348 \text{ m}^2_t / \text{m}^2_s$

NUMERO DE VIVIENDAS:

Edificabilidad actual:..... 10.329,23 m²_t = **115 VIV**

Incremento de edificabilidad: 10.748,56 m²_t = **115 VIV**

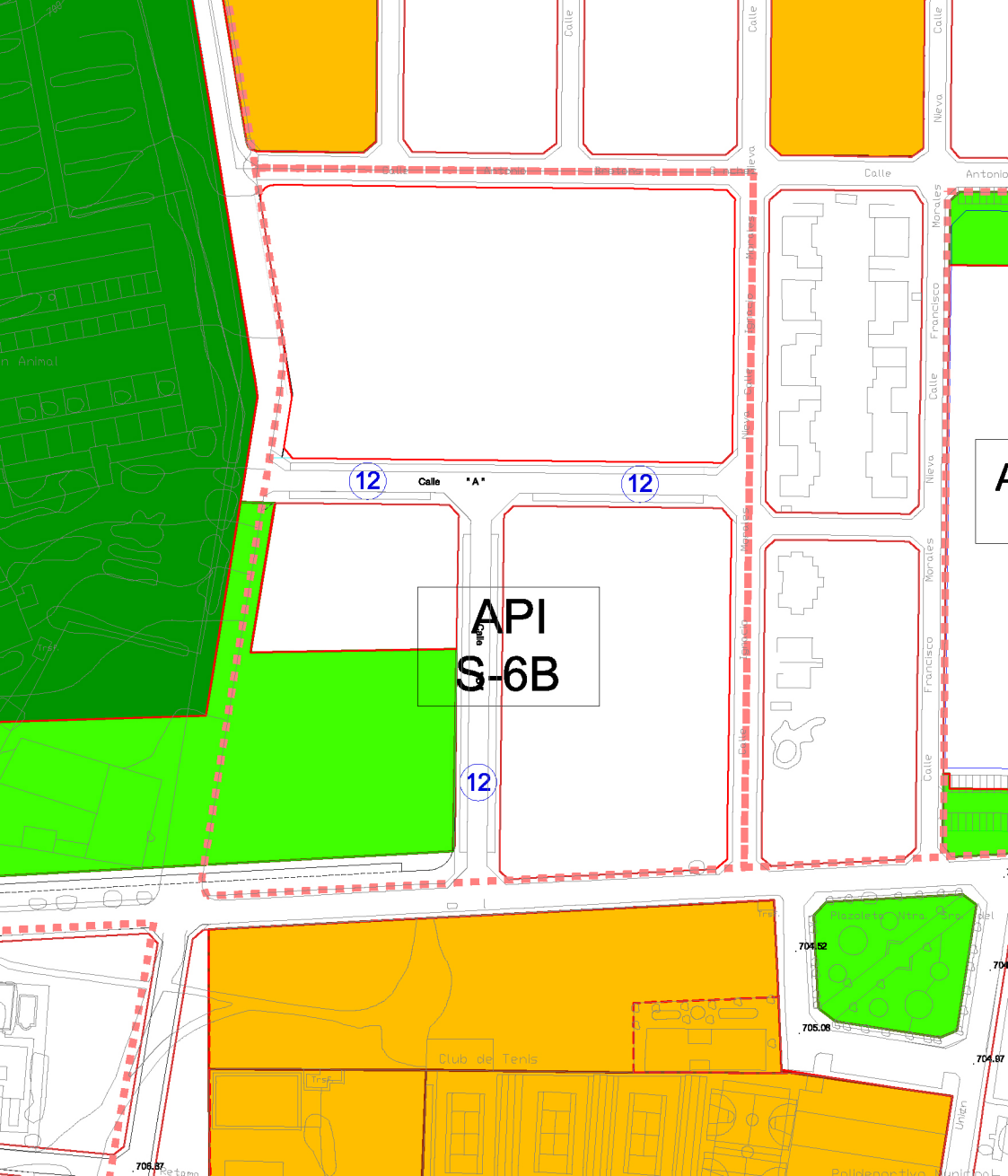
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS A CONSTRUIR:**230 VIV**

Valdepeñas, abril de 2006

Fdo.: Gloria Ciudad Río-Pérez
Arquitecto coleg. 1.841

CÉDULA URBANÍSTICA

SECTOR 6-B



API
S-6B

12

12

12

Calle "A"

Calle Nueva

Calle Francisco Morales

Calle

Antonio

Calle

Morales

Francisco

Calle

Nueva

Morales

Calle

Francisco

Morales

Calle

Nueva

Morales

Calle

Francisco

Morales

Calle

Nueva

Morales

Calle

Antonio

Calle

Unión

704.52

705.08

704.87

706.87

Club de Tenis

Baldío de Tenis

n Animal

CEDULA URBANISTICA

EXPEDIENTE Nº:
INTERESADO:
DOMICILIO:
OBJETO:

	DETERMINACIONES	SEGÚN NORMA	ART. Y/O APARTADO	SEGÚN PROYECTO
1	PLAN DE ORDENACION O NORMA SUBSIDIARIA POR CUYAS DETERMINACIONES ESTE AFECTADA Y FECHA DE APROBACIÓN	NN.SS. 11/05/84 M.P. 26/08/93 P.P. 29/03/05		NN.SS. 11/05/84 M.P. 26/08/93 P.P. 29/03/05
2	SITUACIÓN URBANISTICA	ZONA 7 RESERVA RESIDEN.	8.1. NN.SS.	ZONA 7
3	UNIDAD DE ACTUACION, POLIGONO O SECTOR	SECTOR S-6B	M.P. 26/08/93	SECTOR S-6B
4	CLASE Y CATEGORIA DEL SUELO EN EL QUE SE HALLA ENCLAVADO	URBANO	PLANO Nº-1 NN.SS. SITUACION URBANIS.	URBANO
5	SISTEMA DE ACTUACION APLICABLE	EN ACTUACIÓN EDIFICATORIA	102 LOTAU/ 8.2.2. NN.SS.	
6	TIPOS DE EDIFICACIÓN	EDIFICACION AISLADA EDIFICACIÓN AGRUPADA EDIFICACIÓN COLECTIVA	3.1.8 P.P. 3.1.8 P.P. 3.1.8 P.P.	
7	PARCELA MINIMA:	EDIFICACIÓN AISLADA 500,00 M2 EDIFICACIÓN AGRUPADA 160,00 M2 EDIFICACIÓN COLECTIVA 1500,00 M2	3.1.8 P.P. 3.1.8 P.P. 3.1.8 P.P.	M2 M2 M2
8	FACHADA MINIMA	6,00 MTS.	7.1.1.1. NN.SS.	MTS.
9	FONDO MINIMO	10,00 MTS.	7.1.1.1. NN.SS.	MTS.
10	HA DE INSCRIBIRSE EN EL SOLAR	RECTANGULO DE 6,00X9,00 M	7.1.1.1. NN.SS.	MTS.
11	MINIMO ESTRECHAMIENTO SOLAR	4,00 MTS.	7.1.1.1. NN.SS.	MTS.
12	INCLINACION MAXIMA LINDEROS	20º SEXAGESIMALES	7.1.1.1. NN.SS.	º SEXAG.
13	OCUPACIÓN MAX.	EDIFICACIÓN AISLADA 25,00% EDIFICACIÓN AGRUPADA 25,00% EDIFICACIÓN COLECTIVA 12,50%	3.1.5 P.P. 3.1.5 P.P. 3.1.5 P.P.	
15	ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION	PLANTAS / METROS		PLANTAS MTS.
	EDIFICACIÓN AISLADA Y AGRUPADA	2 / 7,00	3.1.3 P.P.	
	EDIFICACIÓN COLECTIVA	4 / 13,00	3.1.3 P.P.	
16	RETRANQUEOS A LIMITE DE PARCELA	1/2 H MIN. 4,00 MTS.	3.1.6 P.P.	MTS.
17	SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES	> SEMISUMA ALTURAS	8.7.7 NN.SS.	MTS.
18	VOLUMEN LEGAL EDIFICABLE	1,5 M3/M2	3.1.2 P.P.	M3/M2
	EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,5 M2/M2s	3.1.2 P.P.	M2s/M2t
19	USOS PERMITIDOS	UA-2 Y UA1-B UA-3	RESIDENCIAL VPP RESIDENCIAL Y COMPATIBLE	3.1.1 P.P. 3.1.1 P.P.
20	ALINEACION OFICIAL	PRINCIPIO FACHADA FINAL FACHADA	EXISTENTE EXISTENTE	P.P. 29/03/05 P.P. 29/03/05
21	APARCAMIENTO 1/2 VIV. Ó 200 M2 CONST.		7.1.9. NN.SS.	PLAZAS
22	DIMENSION DE PATIOS (DIAMETRO INSCRITO)	D > 1/4 ALTURA MAX.> 3,00 M.	7.1.6.4. NN.SS.	MTS.
23	APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	SI	7.1.3.5. NN.SS.	
24	ARRANQUE DE FALDONES	VUELO MAX.Y FONDO MAX.	C.GOB. 12/NOV/92	
25	PTE. MAXIMA FALDONES	30º SEXAGESIMALES	7.1.3.5. NN.SS.	º SEXAG.
26	ALTURA MAX. DE CUMBRERA.	5,00 MTS.	C.GOB. 12/NOV/92	MTS.
27	VINCULACION PLANTA INFERIOR	SI	C.GOB. 12/NOV/92	
28	SUMA MAX. ANCHOS DE TERRAZAS	60% LONG. FACHADA	C.GOB. 12/NOV/92	
29	ANCHURA MAX. TERRAZAS	4,00 MTS.	C.GOB. 12/NOV/92	MTS.
30	ANTEPECHO TERRAZAS	1,00 MTS. TEJADO	C.GOB. 12/NOV/92	MTS.
31	SEPARACION MIN. TERRAZAS A LINDEROS	0,80 MTS.	C.GOB. 12/NOV/92	MTS.
32	SEPARACION MIN. TERRAZAS CONTIGUAS	1,50 MTS.	C.GOB. 12/NOV/92	MTS.

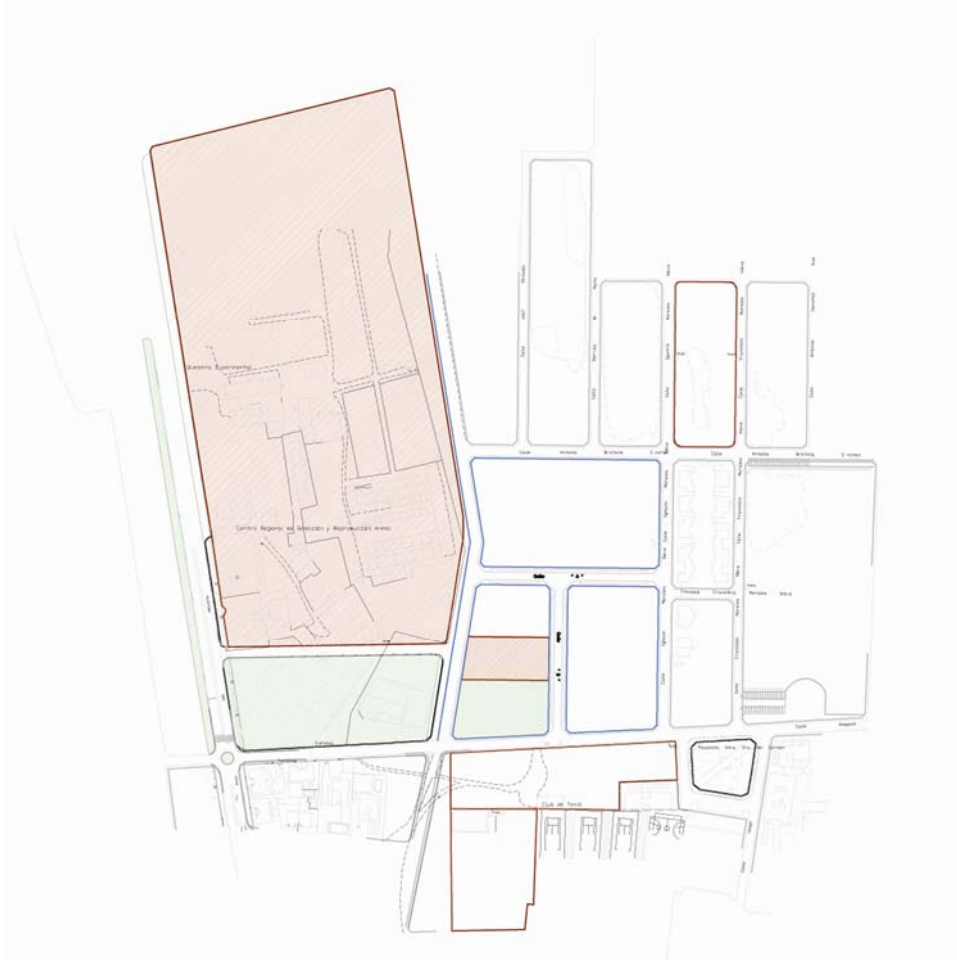
DOCUMENTACIÓN:

SOLICITUD:	SI	ART. 166.1. LOTAU
PROYECTO TECNICO:	SI	ART. 166.1.b) LOTAU
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	SI	ART. 17 R.D. 1627/1997
PROYECTO TECNICO DE TELECOMUNICACIONES	SI	ART. 3.1. D.L. 1/1998
INFORME EMERGENCIA CIUDAD REAL SOBRE C.F.	SI	ART. 166.3.b) LOTAU
NOMBRAMIENTO DIRECCIÓN TECNICA:	SI	7.6.1. NN/SS
ACREDITACION DE DERECHO BASTANTE:	SI	ART. 161.2.a) LOTAU

OBSERVACIONES:

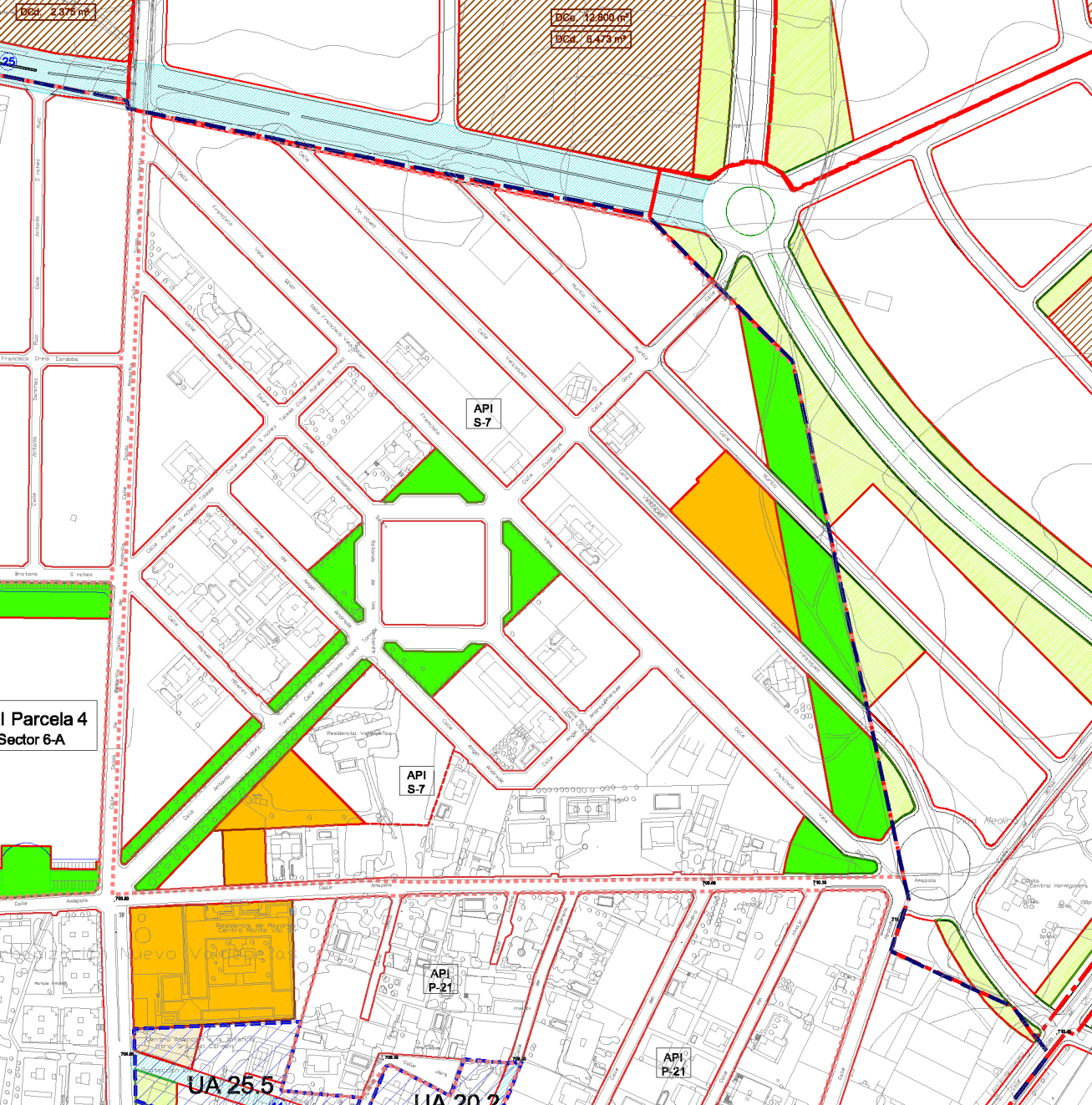
a).- LA TIPOLOGIA EDIFICATORIA SE DEFINIRA POR EL CONJUNTO DE LOS PROPIETARIOS, POR MANZANA COMPLETA, CON LA AROBACIÓN MUNICIPAL. ADVIRTIENDO QUE DE NO EXISTIR ACUERDO SE FIJARÁ COMO TIPOLOGIA LA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

PLANO



CÉDULA URBANÍSTICA

SECTOR 7



Parcela 4 Sector 6-A

BIG: 12.800 m²
BIG: 6.475 m²

API S-7

API S-7

API P-21

API P-21

UA 25.5

UA 20.2

Parcela 4 Sector 6-A

Nueva Verónica

CEDULA URBANISTICA

EXPEDIENTE N°:
INTERESADO:
DOMICILIO:
OBJETO:

	DETERMINACIONES	SEGÚN NORMA	ART. Y/O APARTADO	SEGÚN PROYECTO
1	PLAN DE ORDENACION O NORMA SUBSIDIARIA POR CUYAS DETERMINACIONES ESTE AFECTADO Y FECHA APROBACION	NN.SS. 11/05/84 P.P. 29/10/90		NN.SS. 11/05/84 P.P. 29/10/90
2	SITUACIÓN URBANISTICA	ZONA 7 RESERVA RESIDEN.	8.1. NN.SS.	ZONA 7
3	UNIDAD DE ACTUACION, POLIGONO O SECTOR	SECTOR S-7	8.8.1. NN.SS.	SECTOR S-7
4	CLASE Y CATEGORIA DEL SUELO EN EL QUE SE HALLA ENCLAVADO	URBANO	PLANO N°-1 NN.SS. SITUACION URBANIS.	URBANO
5	SISTEMA DE ACTUACION APLICABLE	EN ACTUACIÓN EDIFICATORIA	102 LOTAU/ 8.2.2. NN.SS.	EDIFICACION
6	TIPOS DE EDIFICACIÓN	EDIFICACION AISLADA EDIFICACION AGRUPADA	8.8.3. NN.SS.	
7	PARCELA MINIMA	500,00 M2	8.8.4. NN.SS.	M2
8	FACHADA MINIMA	6,00 MTS.	7.1.1.1. NN.SS.	MTS.
9	FONDO MINIMO	10,00 MTS.	7.1.1.1. NN.SS.	MTS.
10	HA DE INSCRIBIRSE EN EL SOLAR	RECTANGULO DE 6,00X9,00 M	7.1.1.1. NN.SS.	MTS.
11	MINIMO ESTRECHAMIENTO SOLAR	4,00 MTS.	7.1.1.1. NN.SS.	MTS.
12	INCLINACION MAXIMA LINDEROS	20° SEXAGESIMALES	7.1.1.1. NN.SS.	° SEXAG.
13	OCUPACION MAXIMA SOLAR	25%	8.8.5. NN.SS.	%
14	EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,5 M2/M2s	5.1.7. P.P.	M2s/M2t
15	ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION	PLANTAS / METROS 2 / 7,00	8.8.6. NN.SS.	PLANTAS MTS.
16	RETRANQUEOS A LIMITE DE PARCELA	4,00 MTS.	8.8.7. NN.SS.	MTS.
17	SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES	> SEMISUMA ALTURAS	8.8.7. NN.SS.	MTS.
18	VOLUMEN LEGAL EDIFICABLE	1,5 M3/M2	8.8.8. NN.SS.	M3
19	USOS PERMITIDOS	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	8.8.9. NN.SS.	
20	ALINEACION OFICIAL	PRINCIPIO FACHADA FINAL FACHADA	EXISTENTE EXISTENTE	PLANO N°2 P.P. PLANO N° 2 P.P.
21	APARCAMIENTO 1/2 VIV. Ó 200 M2 CONST.	1 PLAZA	7.1.9. NN.SS.	PLAZAS
22	DIMENSION DE PATIOS (DIAMETRO INSCRITO)	D > 1/4 ALTURA MAX.> 3,00 M.	7.1.6.4. NN.SS.	MTS.
23	APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	SI	7.1.3.5. NN.SS.	
24	ARRANQUE DE FALDONES	VUELO MAX.Y FONDO MAX.	C.GOB. 12/NOV/92	
25	PTE. MAXIMA FALDONES	30° SEXAGESIMALES	7.1.3.5. NN.SS.	° SEXAG.
26	ALTURA MAX. DE CUMBRE.	5,00 MTS.	C.GOB. 12/NOV/92	MTS.
27	VINCULACION PLANTA INFERIOR	SI	C.GOB. 12/NOV/92	
28	SUMA MAX. ANCHOS DE TERRAZAS	60% LONG. FACHADA	C.GOB. 12/NOV/92	
29	ANCHURA MAX. TERRAZAS	4,00 MTS.	C.GOB. 12/NOV/92	MTS.
30	ANTEPECHO TERRAZAS	1,00 MTS. TEJADO	C.GOB. 12/NOV/92	MTS.
31	SEPARACION MIN. TERRAZAS A LINDEROS	0,80 MTS.	C.GOB. 12/NOV/92	MTS.
32	SEPARACION MIN. TERRAZAS CONTIGUAS	1,50 MTS.	C.GOB. 12/NOV/92	MTS.

DOCUMENTACIÓN:

SOLICITUD:	SI	ART. 166.1. LOTAU
PROYECTO TECNICO:	SI	ART. 166.1.b) LOTAU
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	SI	ART. 17 R.D. 1627/1997
PROYECTO TECNICO DE TELECOMUNICACIONES	SI	ART. 3.1. D.L. 1/1998
INFORME EMERGENCIA CIUDAD REAL SOBRE C.F.	SI	ART. 166.3.b) LOTAU
NOMBRAMIENTO DIRECCIÓN TECNICA:	SI	7.6.1. NN/SS
ACREDITACION DE DERECHO BASTANTE:	SI	ART. 161.2.a) LOTAU

Valdepeñas a

24-junio-jueves

EL CONCEJAL DELEGADO DE OBRAS Y URBANISMO

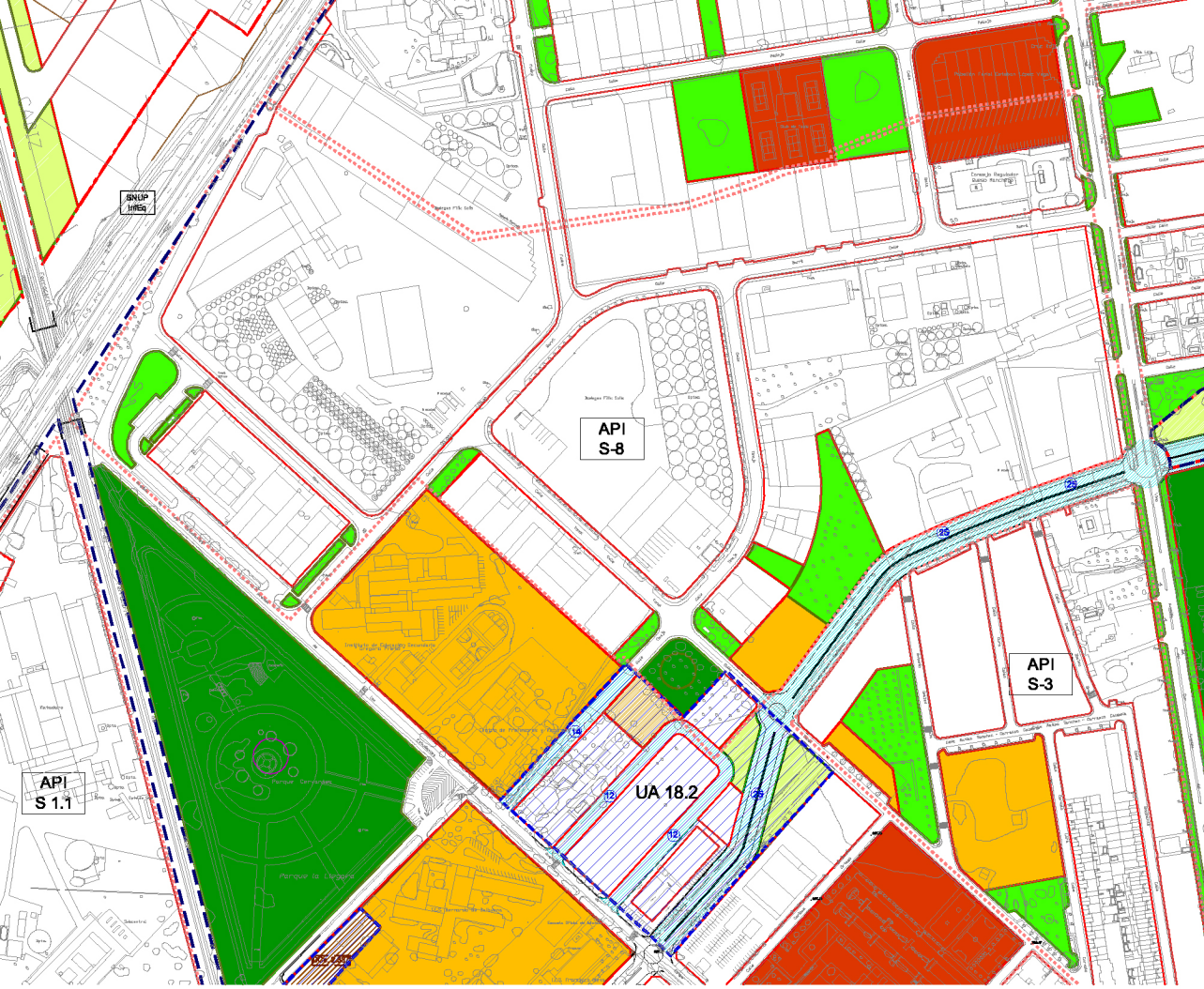
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

FDO: MANUEL MARTINEZ LOPEZ-ALCOROCHO

FDO. SALUSTIANO GARCIA DE JAIME

CÉDULA URBANÍSTICA

SECTOR 8



API
S 1.1

API
S-8

UA 18.2

API
S-3

BNUUP
(HBS)

Parque de Liekens

Parque de Dierckx

Sagepark Pils Site

Commissie Reguleerder
Gemeentebestuur

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

CEDULA URBANISTICA

EXPEDIENTE N°:
INTERESADO:
DOMICILIO:
OBJETO:

	DETERMINACIONES	SEGÚN NORMA	ART. Y/O APARTADO	SEGÚN PROYECTO	
1	SITUACIÓN URBANISTICA	SECTOR S-8	8.6.1. NN.SS.		
2	PLAN DE ORDENACION O NORMA SUBSIDIARIA POR CUYAS DETERMINACIONES ESTE AFECTADA Y FECHA APROBACION	NN.SS. 11/05/84 P.P. 28/02/91			
3	CLASE Y CATEGORIA DEL SUELO EN EL QUE SE HALLA ENCLAVADO	URBANO	P.P. 28/02/91		
4	UNIDAD DE ACTUACION, POLIGONO O SECTOR	SECTOR S-8 CATEGORIA II	1.1. P.P.		
5	USO ATRIBUIDO POR PLAN O NORMAS	INDUSTRIAL	8.6.9. NN.SS.		
6	APROVECHAMIENTO MEDIO	7,5 M3/M2	8.6.8. NN.SS.	M3/M2	
7	SISTEMA DE ACTUACION APLICABLE	EN ACTUACIÓN EDIFICATORIA	102 LOTAU		
8	OCUPACION	SEGÚN RETRANQUEOS	8.6.5. NN.SS.	%	
9	NUMERO DE PLANTAS	BAJA + DOS	8.6.6. NN.SS / 5.4. P.P.		
10	ALTURA EN MTS.	11,00 MTS.	8.6.6. NN.SS.	MTS.	
11	SUPERFICIE CONSTRUIDA	RESULTANTE	8.6.5. NN.SS.	M2.	
12	VOLADIZOS	1,00 MTS.	7.1.5.5 NN.SS.	MTS.	
13	PROFUNDIDAD MAX. BLOQUE REPRESENTATIVO	20,00 MTS.	1.4.2. P.P.	MTS.	
14	IDEM. ADOSADO A NAVE	10,00 MTS.	1.4.2. P.P.	MTS.	
15	ALINEACIÓN DE FACHADA	10,00 MTS.	8.6.7. NN.SS.	MTS.	
16	RETRANQUEO MIN. A LINDEROS LATERALES	5,00 MTS.	8.6.7. NN.SS.	MTS.	
17	RETRANQUEO MIN. A LINDEROS DE FONDO	5,00 MTS.	8.6.7. NN.SS.	MTS.	
18	VUELO EN PATIO MANZANA	1,00 MTS.	7.1.5.6. NN.SS.	MTS.	
19	LONGITUD MAXIMA VUELO EN CUERPO CERRADO	50,00%	7.1.5.5. NN.SS.		
20	ALINEACION OFICIAL	PRINCIPIO FACHADA	3,50 mts.	PLANO Nº5 DEL P.P.	MTS.
21		FINAL FACHADA	3,50 mts.	PLANO Nº5 DEL P.P.	MTS.
22	PARCELA MINIMA	450 M2	1.2. P.P.	M2	
23	FACHADA MINIMA	6,00 MTS.	7.1.1.1. NN.SS.	MTS.	
24	FONDO MINIMO	10,00 MTS.	7.1.1.1. NN.SS.	MTS.	
25	PLAZAS DE APARCAMIENTO	20% SUP. TOTAL CONST.	1.4.3. P.P.	%	
26	DIMENSION DE PATIOS	DIAMETRO > ALTURA MAX.	5.5. P.P.	MTS.	

DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS:

SOLICITUD:	SI	ART. 166.1. LOTAU	
PROYECTO TECNICO:	SI	ART. 166.1.b) LOTAU	
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	SI	ART. 17 R.D. 1627/1997	
PROYECTO TECNICO DE TELECOMUNICACIONES:	SI	ART. 3.1. D.L. 1/1998	
INFORME EMERGENCIA CIUDAD REAL SOBRE C.P.:	SI	ART. 166.3.b) LOTAU	
NOMBRAMIENTO DIRECCIÓN TECNICA:	SI	7.6.1. NN/SS	
ACREDITACION DE DERECHO BASTANTE:	SI	ART. 161.2.a) LOTAU	

Valdepeñas a 24-junio-2010

EL CONCEJAL DELEGADO DE OBRAS Y URBANISMO

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

CEDULA URBANISTICA

EXPEDIENTE N°:
INTERESADO:
DOMICILIO:
OBJETO:

	DETERMINACIONES	SEGÚN NORMA	ART. Y/O APARTADO	SEGÚN PROYECTO
1	SITUACIÓN URBANISTICA	SECTOR S-8	8.6.1. NN.SS.	
2	PLAN DE ORDENACION O NORMA SUBSIDIARIA POR CUYAS DETERMINACIONES ESTE AFECTADA Y FECHA APROBACION	NN.SS. 11/05/84 P.P. 28/02/91 M.P. 20/12/00		
3	CLASE Y CATEGORIA DEL SUELO EN EL QUE SE HALLA ENCLAVADO	URBANO	P.P. 28/02/91	
4	UNIDAD DE ACTUACION, POLIGONO O SECTOR	SECTOR S-8 CATEGORIA III	1.1. P.P.	
5	USO ATRIBUIDO POR PLAN O NORMAS	INDUSTRIAL	8.6.9. NN.SS.	
6	APROVECHAMIENTO MEDIO	7,5 M3/M2	8.6.8. NN.SS.	M3/M2
7	SISTEMA DE ACTUACION APLICABLE	EN ACTUACIÓN EDIFICATORIA	102 LOTAU	
8	OCUPACION	SEGÚN RETRANQUEOS	8.6.5. NN.SS.	%
9	NUMERO DE PLANTAS MAXIMO	BAJA+UNA	11.3. P.P.	
10	ALTURA MAXIMA EN MTS.	7,50 MTS.	11.3. P.P.	MTS.
	ALTURA MAX. DE CUMBRERA	9,00 MTS.	11.3. P.P.	
	PENDIENTE MAX. CUBIERTA	30º SEXAGESIMALES	11.3. c). P.P.	
11	SUPERFICIE CONSTRUIDA	RESULTANTE	8.6.5. NN.SS.	M2.
15	RETRANQUEO EDIFICACION A ALINEACIÓN OFICIAL	10,00 MTS.	11.2. P.P.	MTS.
16	RETRANQUEO MIN. A LINDEROS LATERALES	0,00 MTS.	11.2. P.P.	MTS.
17	RETRANQUEO MIN. A LINDEROS DE FONDO	0,00 MTS.	M.P. 20/12/00	MTS.
	VUELOS SOBRE ALINEACION OFICIAL	< 1,00 MTS.	11.5.3. P.P.	MTS.
19	RETRANQUEO VUELO A LINDEROS	> 0,60 MTS.	11.5.3. P.P.	
20	ALINEACION OFICIAL DE PRINCIPIO FACHADA	3,50 mts.	PLANO Nº5 DEL P.P.	MTS.
21	VALLADO PARCELA FINAL FACHADA	3,50 mts.	PLANO Nº5 DEL P.P.	MTS.
22	PARCELA MINIMA	450 M2	1.2. P.P.	M2
23	FACHADA MINIMA	6,00 MTS.	7.1.1.1. NN.SS.	MTS.
24	FONDO MINIMO	10,00 MTS.	7.1.1.1. NN.SS.	MTS.
25	PLAZAS DE APARCAMIENTO	20% SUP. TOTAL CONST.	1.4.3. P.P.	%
26	DIMENSION DE PATIOS	DIAMETRO > ALTURA MAX.	5.5. P.P.	MTS.

DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS:

SOLICITUD:	SI	ART. 166.1. LOTAU	
PROYECTO TECNICO:	SI	ART. 166.1.b) LOTAU	
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	SI	ART. 17 R.D. 1627/1997	
PROYECTO TECNICO DE TELECOMUNICACIONES:	SI	ART. 3.1. D.L. 1/1998	
INFORME EMERGENCIA CIUDAD REAL SOBRE C.P.	SI	ART. 166.3.b) LOTAU	
NOMBRAMIENTO DIRECCIÓN TECNICA:	SI	7.6.1. NN/SS	
ACREDITACION DE DERECHO BASTANTE:	SI	ART. 161.2.a) LOTAU	

Valdepeñas a 24-junio-2010

EL CONCEJAL DELEGADO DE OBRAS Y URBANISMO

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

FDO. JERONIMO LOPEZ CAMINERO

FDO. SALUSTIANO GARCIA DE JAIME

MODIFICACIÓN PUNTUAL RECALIFICACION SUELO ESPACIOS LIBRES PLAN PARCIAL SECTOR 8, TERCERA FASE DEL POLÍGONO INDUSTRIAL.

1.- ANTECEDENTES.

Con fecha 28 de febrero de 1994 la Comisión Provincial de Urbanismo aprueba definitivamente el Plan Parcial (3ª fase-Sector 8) del Polígono Industrial.

El Plan Parcial actúa sobre una superficie total de 211.559 m² de suelo, ubicados dentro del Polígono Industrial de Valdepeñas en la zona norte del casco urbano, entre la N-IV y la Avda. del Vino.

De la ordenación propuesta resulta:

- Suelo Industrial	133.029 m ²	62,88%
- Sistema de espacios libres de dominio y uso público	22.081 m ²	10,44%
- Equipamiento comercial y Social	4.726 m ²	2,23%
- Parque deportivo	4.400 m ²	2,08%
- Sistema viario y espacios libres menores	<u>47.323 m²</u>	<u>22,37%</u>
SUPERFICIE TOTAL	211.559 m²	100%

La superficie de Sistema Local de Espacios Libres se distribuye en tres Parcelas la 62, 60 y 12 de la ordenación. Y el suelo industrial en 75 Parcelas, todo ello de acuerdo con el Plano n° 10.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Es objeto de esta Modificación Puntual la recalificación de 925,00 m². de la parcela n° 62, destinados en la actualidad a sistema local de espacios libres para destinarlos a suelo industrial. Dado que el porcentaje definido en el Plan Parcial del Sector S-8 superaba en 0,44% la dotación mínima de reserva obligada por el Art. 11 del Reglamento de Planeamiento, resultando de esta operación:

- Suelo Industrial	133.954 m2	63,32%
- Sistema de espacios libres de dominio y uso público	21.156 m2	10,00%
- Equipamiento comercial y Social	4.726 m2	2,23%
- Parque deportivo	4.400 m2	2,08%
- Sistema viario y espacios libres menores	<u>47.323 m2</u>	<u>22,37%</u>
SUPERFICIE TOTAL	211.559 m2	100%

- Parcela 62A con una superficie de 11.777 m2. destinada a sistema local de espacios libres de uso y dominio público.
- Parcela 62B con una superficie de 3.334,00 m2. destinada a sistema local de espacios libres de uso y dominio público.
- Parcela 62C con una superficie de 925,00 m2. destinada a uso industrial

3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El origen de esta Modificación Puntual nace con la solicitud de la empresa Mostos Internacionales ubicada en las Parcelas 75 y 76 del Polígono, de obtener terrenos para la ampliación de la empresa. En la actualidad titulares de las citadas parcelas donde están instalados y de la Parcela nº 3 recientemente adquirida a SEPES.

Por motivo de productividad, calidad y competitividad no es factible ampliar las instalaciones sobre la parcela nº 3, que si bien se encuentra muy próxima es preciso salvar la vía pública que las separa, por este motivo solicitan al Ayuntamiento de Valdepeñas como titular de los terrenos que les lindan por el fondo, Parcela nº 62, se les permute la parcela nº 3 por 6.000 m2 de la parcela 62, solicitando la permuta por lo anteriormente expuesto y justificando la equidad de la permuta en la diferencia de ubicación de las fincas permutadas.

El Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de noviembre de 2000 acuerda iniciar los tramites para formalizar dicha permuta.

Dado que la parcela 62 tiene la calificación de Zona Verde no es posible acceder íntegramente a lo solicitado pues se produciría una reducción de la superficie de la zona Verde prevista por el Plan por lo que en esta Modificación Puntual se habilita la posibilidad de permuta metro a metro. No obstante y dado que el P.P. hacía una reserva de zona libre superior a la mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento y dado que es imposible localizar más suelo de uso industrial en el Polígono, el Ayto. propone la presente Modificación Puntual recalificando el exceso de reserva.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La justificación a esta modificación se encuentra en la conveniencia y oportunidad así como inexistencia de efectos desfavorables de su materialización mas todo lo contrario. Por un lado se reduce la profundidad del fondo de saco actual de la Parcela 62, efecto este por un lado deseable, transfiriendo esta superficie a la Parcela nº 3 con una ubicación mas significativa dentro del ámbito del Plan Parcial. de la 3ª Fase del Sector 8 y que para más abundar linda por el fondo con las Parcelas de Zona Verde y Parque Deportivo del PLAN PARCIAL. del P-44 (2ª Fase de Polígono Industrial).

5.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

Dado el contenido de la Modificación Puntual, no se altera la ordenanza Urbanística, siendo está la preexistente a la Modificación Puntual.

Valdepeñas, Febrero de 2001

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-8. TERCERA FASE DEL POLÍGONO INDUSTRIAL.

1.- ANTECEDENTES.

Con fecha 28 de febrero de 1994 la Comisión Provincial de Urbanismo aprueba definitivamente el Plan Parcial (3ª fase-Sector 8) del Polígono Industrial.

El Plan Parcial actúa sobre una superficie total de 211.559 m² de suelo, ubicados dentro del Polígono Industrial de Valdepeñas en la zona norte del casco urbano, entre la N-IV y la Avda. del Vino.

De la ordenación propuesta resulta:

- Suelo Industrial	133.029 m ²	62,88%
- Sistema de espacios libres de dominio y uso público	22.081 m ²	10,44%
- Equipamiento comercial y Social	4.726 m ²	2,23%
- Parque deportivo	4.400 m ²	2,08%
- Sistema viario y espacios libres menores	<u>47.323 m²</u>	<u>22,37%</u>
SUPERFICIE TOTAL	211.559 m²	100%

La superficie de Sistema Local de Espacios Libres se distribuye en tres Parcelas la 62, 60 y 12 de la ordenación. Y el suelo industrial en 75 Parcelas, todo ello de acuerdo con el Plano nº 10.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Es objeto de esta Modificación Puntual permutar la calificación entre las parcelas nº 3, con una superficie de 3.334 m² y parte de la Parcela nº 62, en igual superficie, resultando de esta operación que:

a) La parcela nº 3 con una superficie de 1.334 m² pasaría de uso industrial a sistema local de espacios libres de uso y dominio público.

b) La Parcela nº 62 con una superficie total 16.036 m² y calificación Zona Verde pasaría a:

- Parcela 62.a con una superficie de 12.702 m² y calificación de Zona Verde.
- Parcela 62.b con una superficie de 3.334 m² Suelo Industrial.

3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El origen de esta Modificación Puntual nace con la solicitud de la empresa Mostos Internacionales ubicada en las Parcelas 75 y 76 del Polígono, de obtener terrenos para la ampliación de la empresa. En la actualidad titulares de las citadas parcelas donde están instalados y de la Parcela nº 3 recientemente adquirida a SEPES.

Por motivo de productividad, calidad y competitividad no es factible ampliar las instalaciones sobre la parcela nº 3, que si bien se encuentra muy próxima es preciso salvar la vía pública que las separa, por este motivo solicitan al Ayuntamiento de Valdepeñas como titular de los terrenos que les lindan por el fondo, Parcela nº 62, se les permute la parcela nº 3 por 6.000 m² de la parcela 62, solicitando la permuta por lo anteriormente expuesto y justificando la equidad de la permuta en la diferencia de ubicación de las fincas permutadas.

El Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de noviembre de 2000 acuerda iniciar los tramites para formalizar dicha permuta.

Dado que la parcela 62 tiene la calificación de Zona Verde no es posible acceder íntegramente a lo solicitado pues se produciría una reducción de la superficie de la zona Verde prevista por el Plan por lo que en esta Modificación Puntual se habilita la posibilidad de permuta metro a metro.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La justificación a esta modificación se encuentra en la conveniencia y oportunidad así como inexistencia de efectos desfavorables de su materialización mas todo lo contrario. Por un lado se reduce la profundidad del fondo de saco actual de la Parcela 62, efecto este por un lado deseable, transfiriendo esta superficie a la Parcela nº 3 con una ubicación mas significativa dentro del ámbito del Plan Parcial. de la 3ª Fase del Sector 8 y que para más abundar linda por el fondo con las Parcelas de Zona Verde y Parque Deportivo del PLAN PARCIAL. del P-44 (2ª Fase de Polígono Industrial).

5.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

Dado el contenido de la Modificación Puntual, no se altera la ordenanza Urbanística, siendo está la preexistente a la Modificación Puntual.

Valdepeñas, Enero de 2001

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-8. TERCERA FASE DEL POLÍGONO INDUSTRIAL.

1.- ANTECEDENTES.

Con fecha 28 de febrero de 1994 la Comisión Provincial de Urbanismo aprueba definitivamente el Plan Parcial (3ª fase-Sector 8) del Polígono Industrial.

El Plan Parcial actúa sobre una superficie total de 211.559 m2 de suelo, ubicados dentro del Polígono Industrial de Valdepeñas en la zona norte del casco urbano, entre la N-IV y la Avda. del Vino.

De la ordenación propuesta resulta:

- Suelo Industrial	133.029 m2	62,88%
- Sistema de espacios libres de dominio y uso público	22.081 m2	10,44%
- Equipamiento comercial y Social	4.726 m2	2,23%
- Parque deportivo	4.400 m2	2,08%
- Sistema viario y espacios libres menores	<u>47.323 m2</u>	<u>22,37%</u>
SUPERFICIE TOTAL	211.559 m2	100%

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Es objeto de esta Modificación Puntual permutar la calificación entre las parcelas nº 58, con una superficie de 1.000 m2 y parte de la Parcela nº 6, en igual superficie, resultando de esta operación que:

a) La parcela nº 58 con una superficie de 1.000 m2 pasaría de uso de Equipamiento y Servicios a Suelo Industrial.

b) La Parcela nº 6 con una superficie total de 3.102 m2 y calificación Suelo Industrial pasaría a:

- Parcela 6.a con una superficie de 1.000 m2 y calificación de Equipamiento y Servicios
- Parcela 6.b con una superficie de 2.102 m2 y calificación de Suelo Industrial.

3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El origen de esta Modificación Puntual nace con la solicitud de la empresa Sobrinos Pío del Coso S.L. ubicada en la Calle Tonel, Parcela 48, de obtener terrenos cercanos a sus actuales instalaciones con el fin de disponer de más espacio anejo para almacenamiento de materiales y depósito de maquinaria y vehículos

Dado que la empresa anteriormente citada es propietaria de la Parcela 6, sita en Calle Barril c/v Calle Fudre, solicita la permuta de los terrenos de la parcela 58 por los mismos metros en la parcela de su propiedad.

Dado que la parcela 58 tiene la calificación de Equipamiento y Servicios, no es posible acceder íntegramente a lo solicitado pues se produciría una reducción de la superficie de la superficie de Equipamientos prevista por el Plan por lo que en esta Modificación Puntual se habilita la posibilidad de permuta metro a metro.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La justificación de esta modificación se encuentra en la conveniencia y oportunidad así como en la inexistencia de efectos desfavorables de su materialización; dado que la única diferencia que se produce es una distinta ubicación de la reserva de suelo. Frente a esta reubicación podemos afirmar:

a).- La nueva situación de la parcela de equipamientos queda más centrada en el ámbito del Sector S-8; por lo que en principio ha de satisfacer mejor su acceso a la población y ámbito al que sirve.

b).- Frente a los escasos efectos que puede producir la reubicación de la parcela dotacional, debemos apreciar un más racional funcionamiento de una de las empresas que se localizan en el Polígono Industrial; siendo indiscutible, que un mejor funcionamiento de las empresas acaba por incidir positivamente en los intereses generales.

5.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

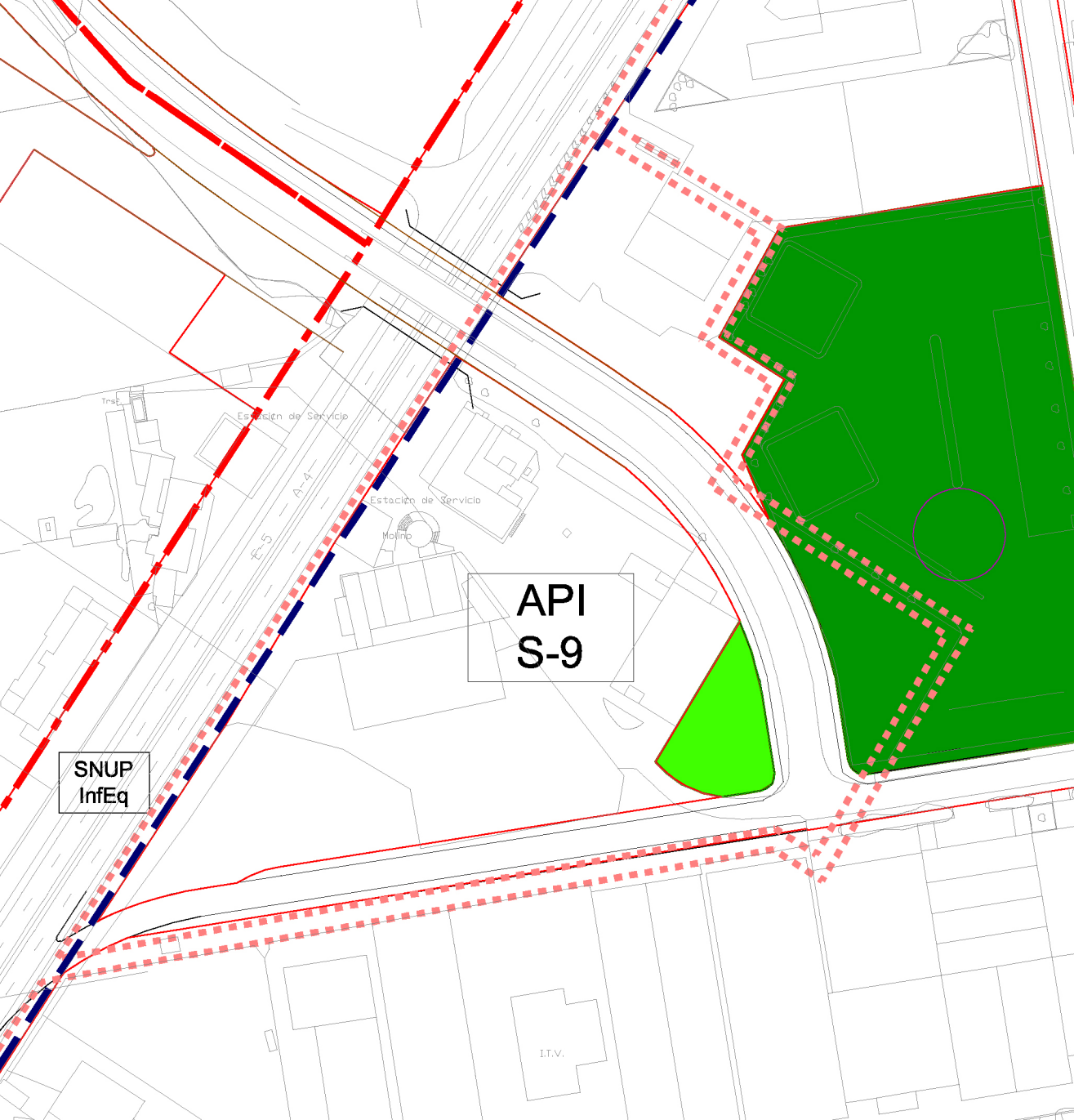
Dado el contenido de la Modificación Puntual, no se altera la ordenanza Urbanística, siendo está la preexistente a la Modificación Puntual.

Valdepeñas, Enero de 2001

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

CÉDULA URBANÍSTICA

SECTOR 9



SNUP
InfEq

API
S-9

Estación de Servicio

Estación de Servicio

Molino

I.T.V.

E-5
A-4

CEDULA URBANISTICA

EXPEDIENTE Nº:
INTERESADO:
DOMICILIO:
OBJETO:

DETERMINACIONES	SEGÚN NORMA	ART. Y/O APARTADO	SEGÚN PROYECTO
PLAN DE ORDENACION O NORMA SUBSIDIARIA	NN.SS. 11/05/84		
POR CUYAS DETERMINACIONES ESTE AFECTADO Y FECHA APROBACION	M.P. 28/02/91 E.D. 25/05/99		
SITUACIÓN URBANISTICA	ZONA 4: EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	8.1. NN.SS.	
UNIDAD DE ACTUACION, POLIGONO O SECTOR	SECTOR S-9	1.5. M.P. 28/02/91	
CLASE Y CATEGORIA DEL SUELO EN EL QUE SE HALLA ENCLAVADO	URBANO	PLANO Nº-1 NN.SS. SITUACION URBANISTICA	
SISTEMA DE ACTUACION APLICABLE	EN ACTUACIÓN EDIFICATORIA	102 LOTAU/ 8.5.2. NN.SS.	
TIPOS DE EDIFICACIÓN	EDIFICACIÓN ABIERTA (AB)	8.5.3. NN.SS.	
PARCELA MINIMA	1.000,00 M2	8.5.4. NN.SS.	M2
FACHADA MINIMA	6,00 MTS.	8.2.4. NN.SS.	MTS.
FONDO MINIMO	10,00 MTS.	8.2.4. NN.SS.	MTS.
DEBE INSCRIBIRSE EN EL SOLAR	RECTANGULO DE 6,00X9,00 M	8.2.4. NN.SS.	MTS.
MINIMO ESTRECHAMIENTO SOLAR	4,00 MTS.	8.2.4. NN.SS.	MTS.
INCLINACION MAXIMA LINDEROS	20º SEXAGESIMALES	8.2.4. NN.SS.	º SEXAG.
OCUPACION MAXIMA SOLAR	50%	8.5.5. NN.SS.	%
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION	PLANTAS / METROS CUATRO / 13,00	8.5.6. NN.SS.	PLANTAS MTS.
ALTURA MINIMA	TRES PLANTAS 10,00 MTS.	8.5.6. NN.SS.	
RETRANQUEO C/ BOCOY	3,50 + 10,00 MTS.	E.D. 25/05/99	
RETRANQUEO C/ ACCESO HOSTAL TU CASA	4,00 MTS	E.D. 25/05/99	
RETRANQUEO A RESTO LINDEROS. MINIMO	R> 1/2 ALTURA > 4,00 MTS.	8.5.7. NN.SS.	MTS.
SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES. MINIMO	LA SEMISUMA DE ALTURAS	8.5.7. NN.SS.	MTS.
VOLUMEN LEGAL EDIFICABLE	3,5 M3/M2	1.5. M.P. 28/02/91	M3/M2
VUELO SOBRE FACHADA MAXIMO	1,00 MTS.	7.1.5.5. NN.SS.	
LONGITUD MAXIMA VUELO EN CUERPO CERRADO	50,00%	7.1.5.5. NN.SS.	%
USOS PERMITIDOS	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	8.5.9. / 6.3.4. NN.SS.	MTS.
ALINEACION OFICIAL	PRINCIPIO FACHADA	SEGUN ESTUDIO DE DETALLE	PLANO Nº I-6 E.D.
	FINAL FACHADA	SEGUN ESTUDIO DE DETALLE	PLANO Nº I-6 E.D.
PLAZAS DE APARCAMIENTO	1/2 VIV. Ó 200 M2 CONST.	7.1.9. NN.SS.	UDS.
DIMENSION DE PATIOS (DIAMETRO INSCRITO)	D > 1/4 ALTURA MAX.> 3,00 M.	7.1.6.4. NN.SS.	MTS.

OBSERVACIONES: LA ACTUACIÓN EDIFICATORIA ESTÁ SUJETA A LA PREVIA O SIMULTANEA URBANIZACION DE LOS VIALES ADYACENTES

DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS:

SOLICITUD:	SI	ART. 166.1. LOTAU
PROYECTO TECNICO:	SI	ART. 166.1.b) LOTAU
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	SI	ART. 17 R.D. 1627/1997
PROYECTO TECNICO DE TELECOMUNICACIONES	SI (EN SU CASO)	ART. 3.1. D.L. 1/1998
INFORME EMERGENCIA CIUDAD REAL SOBRE C.I	SI (EN SU CASO)	ART. 166.3.b) LOTAU
NOMBRAMIENTO DIRECCIÓN TECNICA:	SI	7.6.1. NN/SS
ACREDITACION DE DERECHO BASTANTE:	SI	ART. 161.2.a) LOTAU
SOLICITUD DE LICENCIA DE ACTIVIDAD:	SI (EN SU CASO)	ART. 166. LOTAU

Valdepeñas a 24-junio-2010

EL CONCEJAL DELEGADO DE
OBRAS Y URBANISMO

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

FDO: JERONIMO LOPEZ CAMINERO

FDO. SALUSTIANO GARCIA DE JAIME

MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE LA DELIMITACIÓN DEL SECTOR 9 Y PERMUTA DE CALIFICACIÓN DE USO DE PARTE DE LA PARCELA 3 DEL SECTOR 8.

(DOCUMENTO SUBSANADO DE CONFORMIDAD CON LOS INFORMES DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, DE FECHA 5/09/05 Y 26/10/2006)

1.- ANTECEDENTES.

Con fecha 11 de mayo de 1984 se aprueban las Normas Subsidiarias Municipales de Valdepeñas. Entre otras determinaciones se definen como suelo urbanizable se uso industrial los siguientes polígonos y sectores:

- Polígono P-44,
- Sector S-8 y
- Sector S-9

Dentro de las propias NN.SS. se desarrolla y define el Plan Parcial del Polígono P-44 (I y II fase del Polígono Industrial de Valdepeñas).

Con fecha 28 de Febrero de 1991, la Comisión Provincial de Urbanismo aprueba definitivamente la Modificación Puntual de Normas Subsidiarias referente a la clasificación y cambio de uso del Sector 9; pasándose de suelo urbanizable industrial a suelo urbano para equipamientos y servicios, hoy en la terminología del Reglamento de Planeamiento Terciario.

Con fecha 28 de febrero de 1994, la Comisión Provincial de Urbanismo aprueba definitivamente el Plan Parcial (3ª fase-Sector 8) del Polígono Industrial.

Con fecha 27 de noviembre de 2001 y tras los preceptivos informes de la Comisión Regional de Urbanismo y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, el Ayuntamiento Pleno aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector S-8. Dicha Modificación Puntual reclasifica 3.334 m2 de la parcela 62 como suelo industrial, estableciendo como medida compensatoria la recalificación de la parcela 3 como suelo destinado a espacios libres.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El objetivo final de la presente innovación es la recalificación de uso de parte de la parcela 3 del Sector S-8 (2.550 m2), actualmente destinada a reserva de suelo para espacios libres de uso y dominio público, como suelo de uso industrial. Proponiendo como medida compensatoria el destino de una parcela de 3.000 m2 situada actualmente en el S-9 como suelo de reserva de espacios libres de uso y dominio público.

Por otro lado y con el fin de hacer viable la recalificación de una y otra parcela se hace preciso redefinir los límites del Sector S-9 y del Polígono P-44 de las Normas Subsidiarias, resultando así la ampliación del Polígono 44 en detrimento del Sector 9. A estos efectos se precisa que la superficie redelimitada es de 3.000 m2.

3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El origen de esta Modificación Puntual nace con la solicitud de la Empresa Oleo-Pepillo S.L. de obtener terrenos para la instalación de una Almazara, en la parcela 3, colindante con sus actuales instalaciones.

La corporación que preside este Ayuntamiento ha estimado dicha solicitud, comprometiéndose a tramitar la citada innovación, en los términos que precise la legislación y normativa urbanística, por considerar de interés la creación de una nueva almazara para el desarrollo del sector oleícola.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA INOVACIÓN.

4.1.- Justificación de su objetivo.

A estos efectos nos remitimos al apartado 3.

4.2.- Justificación de las determinaciones formales.

a).- Redelimitación del ámbito del Sector S-9 y Polígono P-44.

Dado que se establece como medida compensatoria a la recalificación de 2.550 m² de suelo de la parcela 3, la calificación de 3.000 m² de suelo del sector S-9; y dado que la parcela 3 tiene actualmente la condición de dotación local de espacio libre del sector S-8, es preciso previamente a la recalificación, la incorporación de la parcela del sector S-9 al ámbito del S-8, a través del polígono P-44.

b).- Reunificación de los ámbitos del Polígono P-44 y S-8.

A priori la incorporación del suelo del sector S-9 al P-44, no justificaría el mantenimiento o equilibrio de los estándares de calidad urbana, dado que se produce un exceso de dotación sobre el ámbito del P-44 en detrimento de los estándares sobre el sector S-8. No obstante este aspecto queda subsanado en atención a las siguientes consideraciones:

- Tanto el polígono P-44 como el sector S-8 son suelo industrial.
- Ambos ámbitos forma parte de la misma actuación urbanista desarrollada por el Sepes a mediados de los años ochenta en tres fases. Fases I y II el polígono P-44 y Fase III el Sector S-8.
- En la actualidad tanto el polígono P-44 como el sector S-8 forman parte del suelo urbano consolidado por haberse consolidado en desarrollo y ejecución del planeamiento vigente.

En base a estas consideraciones se justifica la reunificación de los ámbitos del sector S-8 y P-44, en una única Z.O.U de uso global industrial, en el seno de la cual se justifica el mantenimiento de los estándares de calidad urbana.

c).- Recalificación de uso de parte la parcela 3.

De los 3.334 m² de que dispone la parcela "3"; 2.550 m² se recalifican como suelo industrial, quedando el resto, es decir 784 m² como sistema local de espacios libres (jardines) anexo a las reservas de espacios libres provenientes del desarrollo urbanístico del ámbito del P-44.

Justificada esta determinación por el objetivo de la modificación del plan en cuanto a los 2.550 m² recalificados, y con la anexión a las reservas del resto (784 m²) la justificación de las determinaciones formales de los estándares de jardines.

d).- Recalificación de la parcela de 3.000 m² como reserva de suelo para dotaciones de espacios libres locales de la ZOU industrial.

Se justifica esta recalificación como medida compensatoria de la anterior.

Así 2.550 m² como compensación directa de los 2.550 m² recalificados de la parcela num. 3; y 450 m² como 15% de reserva de suelo dotacional en el ámbito de la ampliación de la ZOU industrial (3.000 m² x 15% = 450 m²). Advertir que aunque la ampliación del ámbito de la ZOU industrial es superior a 3.000 m² por incluirse el suelo que ocupa el viario del paso superior sobre la N-VI, esta superficie no computa a efectos del estándar por estar destinada a sistema general de comunicaciones.

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.

En la situación previa a esta innovación la edificabilidad máxima permitida sobre los 3.000 m² de la parcela del sector S-9 es:

$$3.000 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ m}^3/\text{m}^2 \text{s} = 10.500 \text{ m}^3 \text{ de uso terciario.}$$

Con la innovación propuesta se consolidarían con la aplicación directa de la normativa vigente:

$$2.550 \text{ m}^2 \times 7,50 \text{ m}^3/\text{m}^2 \text{s} = 19.125 \text{ m}^3 \text{ de uso industrial.}$$

Por tanto y con el fin de no ampliar dicha edificabilidad debemos determinar una edificabilidad máxima para la parcela de 2.550 m² del sector S-8 una edificabilidad total máxima de 10.500 m³ con un índice de edificabilidad de 4,12 m³/m²s.

A estos efectos la citada parcela se describirá, en el expediente de permuta y en la inscripción registral a favor de la entidad Oleo-Pepillo, S.L. con un aprovechamiento Urbanístico de 10.500 m³ de uso industrial.

6.- JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES FORMALES DE LAS RESERVAS Y SU EJECUCIÓN.

Condiciones formales.

De conformidad con el art. 22 del reglamento de planeamiento de la LOTAU, las reservas de suelo que se operan en la presente innovación tienen el carácter de reservas para dotaciones locales.

De conformidad con el art. 24, del mismo reglamento, se pueden considerar dotaciones locales de zonas verdes:

a).- Las áreas de juego con superficie superior a 200 m² en las que se puede inscribir un círculo superior a 12,00 mts de diámetro.

b).- Jardines: cuya superficie sea mayor de 1.000 m² y se pueda inscribir en ellos un círculo superior a 30,00 mts de diámetro.

Este es el caso de las tres nuevas subparcelas; dado que todas ellas presentan, en su caso agrupadas a zonas verdes locales preexistentes, superficies mayores de 1.000 m², en los que es posible

inscribir círculos superiores a los 30,00 mts. (A estos efectos vease documentación grafica, plano de ordenación de la innovación).

Ejecución de los Jardines y áreas de juego.

Dado que la presente innovación se realiza por la aceptación de la solicitud formulada por la entidad Oleo-Pepillo, S.L.; se determina expresamente que la ejecución de las obras de ajardinamiento, mobiliario urbano y tratamiento de los nuevos espacios creados correrán a cargo de la referida entidad.

A estos efectos, en la escritura de permuta, que se habrá de formalizar en su día una vez sustanciado favorablemente el presente expediente, la parcela de 2.550 m² que se otorgue a la citada entidad, como permuta, de la parcela del S-9 a favor de este Ayuntamiento, se habrá de cargar con los gastos de ejecución de la citadas obras, de conformidad con el proyecto de adecuación a zonas verdes que este ayuntamiento redacte, previamente a la formalización de la permuta.

7.- CEDULAS URBANISTICAS DE LAS PARCELAS.

Se incorporan como anexos, las cédulas urbanísticas de las parcelas objeto de la presente innovación en su situación previa y propuesta.

8.- PLANEAMIENTO DEL SECTOR S-9.

De conformidad con la modificación puntual de fecha 28 de Febrero de 1991, no existen planos de la citada modificación, ni existe documentación grafica ni literal que diferencia los elementos de la ordenación estructural de la básica; dado que la modificación exclusivamente contenía un cuerpo literal, donde se determinaba la reclasificación del sector S-9, de suelo urbanizable a urbano, dado el grado de consolidación de las edificaciones existentes, y la recalificación de uso de industrial a equipamientos y servicios dado que las instalaciones y edificaciones preexistentes a la norma estaban destinadas a restaurantes, gasolineras y talleres de reparación y venta de automóviles.

No obstante es evidente que la ordenación estructural del sector S-9 esta integrada por la vía de servicio de la N-IV, la calle Boco y como viario de separación entre el Sector S-9 y el Polígono P-44, dado que este además se presenta como acceso a Valdepeñas desde la nacional IV en dirección Madrid, y el Puente sobre la Nacional IV, de nuevo como elemento conector de la trama urbana con la autovía.

Valdepeñas, Noviembre de 2006

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

CÉDULA URBANÍSTICA

SECTOR 10

SNUP
InfEq

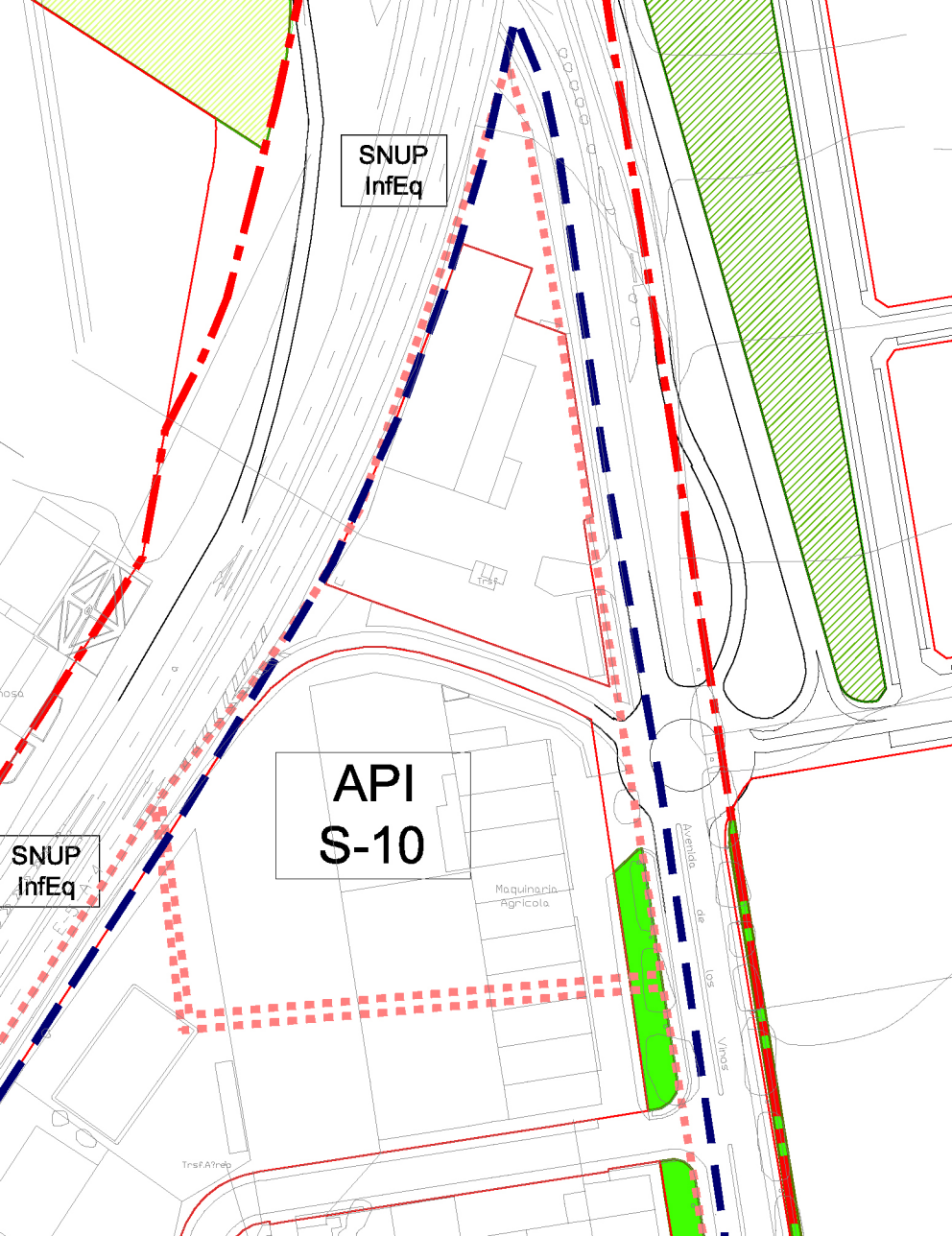
API
S-10

SNUP
InfEq

Maquinaria
Agrícola

Avenida
de
los
Vinos

TrsFA'rep



CEDULA URBANISTICA

EXPEDIENTE N°:
INTERESADO:
DOMICILIO:
OBJETO:

	DETERMINACIONES	SEGÚN NORMA	ART. Y/O APARTADO	SEGÚN PROYECTO	
1	SITUACIÓN URBANISTICA	ZONA 5 INDUSTRIAL	8.1. NN.SS.		
2	PLAN DE ORDENACION O NORMA SUBSIDIARIA POR CUYAS DETERMINACIONES ESTE AFECTADA Y FECHA APROBACION	NN.SS. 11/05/84			
3	CLASE Y CATEGORIA DEL SUELO EN EL QUE SE HALLA ENCLAVADO	URBANO	NN.SS. 11/05/84		
4	UNIDAD DE ACTUACION, POLIGONO O SECTOR	SECTOR S-10	8.6.1. NN.SS.		
5	SISTEMA DE ACTUACION APLICABLE	ATRAVES DE P.A.U	102 LOTAU/8.6.2. NN.		
6	TIPOS DE EDIFICACIÓN	EDIFICACIÓN ABIERTA MANZANA CERRADA	8.6.3. NN.SS. 8.6.3. NN.SS.		
7	PARCELA MINIMA	450 M2	8.6.4. NN.SS.		M2
8	FACHADA MINIMA	6,00 MTS.	7.1.1.1. NN.SS.		MTS.
9	FONDO MINIMO	10,00 MTS.	7.1.1.1. NN.SS.		MTS.
10	OCUPACION	SEGÚN RETRANQUEOS	8.6.5. NN.SS.		%
11	ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN	PLANTAS / MTS. 3 / 11,00	8.6.6. NN.SS. 8.6.6. NN.SS.	PLANTAS	MTS.
12	RETRANQUEOS EN EDIFICACION ABIERTA	FRENTE 10,00 MTS. RESTO LINDEROS 5,00 MTS.	8.6.7. NN.SS. 8.6.7. NN.SS.		MTS. MTS.
13	RETRANQUEOS MANZANA CERRADA	FRENTE 10,00 MTS.	8.6.7. NN.SS.		MTS.
14	VOLUMEN LEGAL EDIFICABLE EN PARCELA NETA	7,5 M3/M2	8.6.8. NN.SS.		M3/M2
15	IDEM. EN POLIGONO ORDENADO	3,5 M3/M2	8.6.8. NN.SS.		M3/M2
16	USO ATRIBUIDO POR PLAN O NORMAS	INDUSTRIAL	8.6.9. NN.SS.		
17	VOLADIZOS	1,00 MTS.	7.1.5.5 NN.SS.		MTS.
18	VUELO EN PATIO MANZANA	1,00 MTS.	7.1.5.6. NN.SS.		MTS.
19	LONGITUD MAXIMA VUELO EN CUERPO CERRADO	50,00%	7.1.5.5. NN.SS.		%
20	ALINEACION OFICIAL				
	PRINCIPIO FACHADA	SEGUN P.A.U.		PLANO Nº	MTS.
	FINAL FACHADA	SEGUN P.A.U.		PLANO Nº	MTS.
21	PLAZAS DE APARCAMIENTO	1/200 M2 CONSTRUIDOS	7.1.9. NN.SS.		PLAZAS
22	DIMENSION DE PATIOS	D> 1/4 ALTURA > 3,00 MTS.	7.1.6.4. NN.SS.		MTS.

DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS:

SOLICITUD:	SI	ART. 166.1. LOTAU
PROYECTO TECNICO:	SI	ART. 166.1.b) LOTAU
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	SI	ART. 17 R.D. 1627/1997
PROYECTO TECNICO DE TELECOMUNICACIONES:	SI	ART. 3.1. D.L. 1/1998
INFORME EMERGENCIA CIUDAD REAL SOBRE C.P.	SI	ART. 166.3.b) LOTAU
NOMBRAMIENTO DIRECCIÓN TECNICA:	SI	7.6.1. NN/SS
TRAMITACION LICENCIA ACTIVIDAD (EN SU CASO)	SI	ART. 163 LOTAU
ACREDITACION DE DERECHO BASTANTE:	SI	ART. 161.2.a) LOTAU

OBSERVACIONES:

DE ACUERDO CON EL APARTADO 8.6.2. DE LAS NN.SS. LA ACTUACION ARQUITECTONICA IRÁ PRECEDIDA DE LA TRAMITACIÓN DEL CORRESPONDIENTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

Valdepeñas a 24-junio-2010

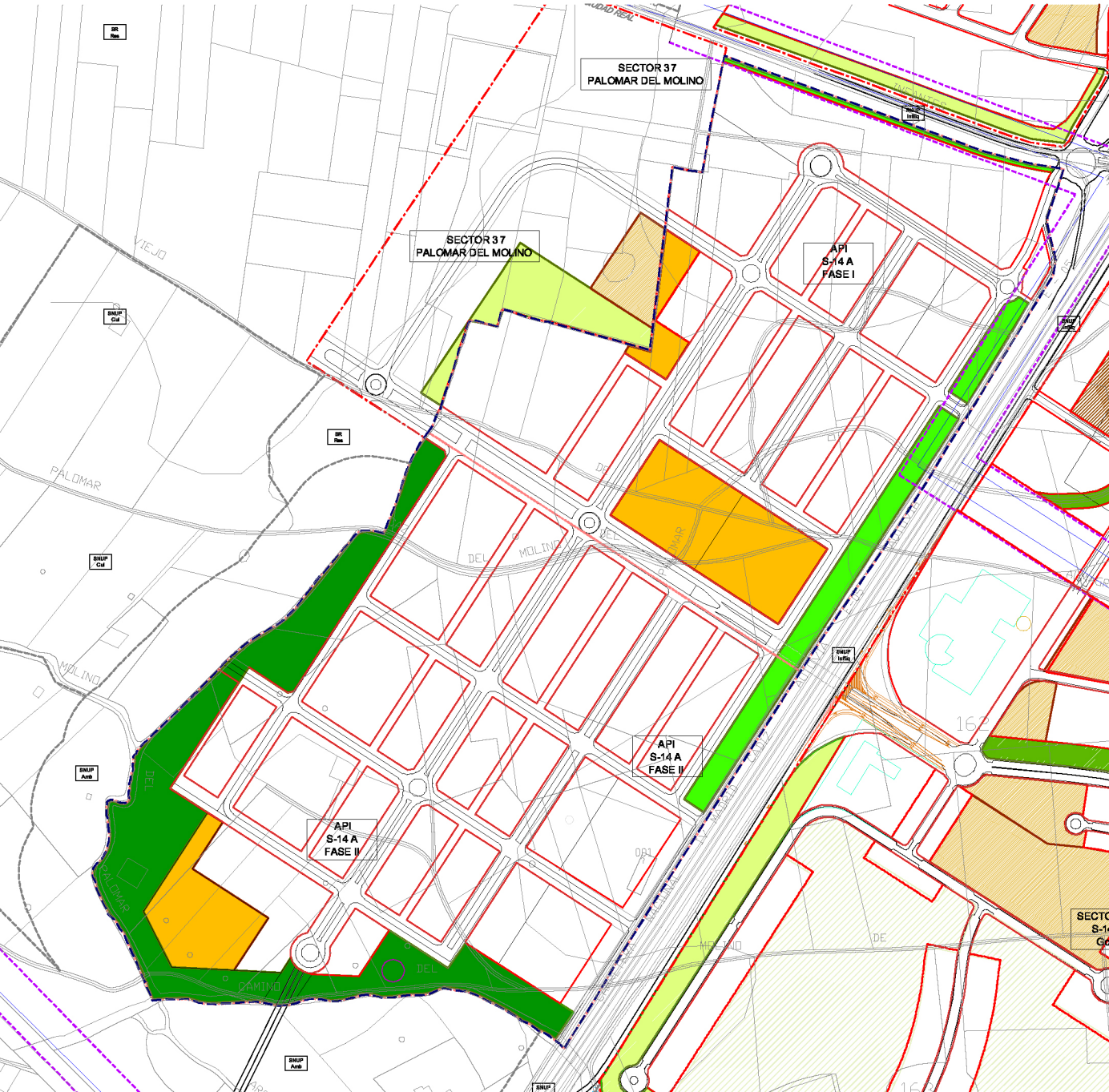
EL CONCEJAL DELEGADO DE OBRAS Y URBANISMO

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

FDO. JERONIMO LOPEZ CAMINERO

FDO. SALUSTIANO GARCIA DE JAIME

INFORME TÉCNICO
SECTOR 14-A



SECTOR 37
PALOMAR DEL MOLINO

SECTOR 37
PALOMAR DEL MOLINO

API
S-14 A
FASE I

API
S-14 A
FASE II

API
S-14 A
FASE II

SECTO
S-14
G

SNUP

SNUP
Cu

SNUP
Cu

SNUP
Amb

SNUP
Amb

SNUP

SNUP

SNUP

SNUP
Ind

VIEJO

PALOMAR

MOLINO

DEL
MOLINO

162

162

CAMINO

DE

INFORME TECNICO EXPEDIENTE LICENCIA DE OBRAS

EXPEDIENTE Nº:
INTERESADO:
SITUACIÓN:
OBJETO:

	DETERMINACIONES	SEGÚN NORMA	ART. Y/O APARTADO	SEGÚN PROYECTO
1	SITUACIÓN URBANÍSTICA	SECTOR 14-A	8.6.1. NN.SS.	
2	PLAN DE ORDENACION O NORMA SUBSIDIARIA POR CUYAS DETERMINACIONES ESTE AFECTADO Y FECHA APROBACION	NN.SS. 11/05/84 M.P. NN.SS. 26/07/00 P.P. 29/01/02		
3	CLASE Y CATEGORIA DEL SUELO EN EL QUE SE HALLA ENCLAVADO	URBANO	P.P. 29/01/02	
4	UNIDAD DE ACTUACION, POLIGONO O SECTOR	SECTOR 14-A	M.P. NN.SS. 26/07/00	
5	SISTEMA DE ACTUACION APLICABLE	ACTUACIÓN EDIFICATORIA	102 LOTAU	
6	ZONA DE ORDENAZA	ZONA E	PLANO 1 P.P. 29/01/02	
7	AMBITO DE APLICACIÓN	PLANO NUM. 1 DEL P.P.	ART 83,1 P.P.29/01/02	
8	USO ATRIBUIDO POR PLAN O NORMAS	EQUIPAMIENTOS	ART 85,1 P.P.29/01/02	
9	TIPOLOGÍA	EDIFICACIÓN AISLADA	PLANO 1 P.P. 29/01/02	
10	SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA (1)	EXISTENTE	ART 84,2 P.P.29/01/02	
11	FRENTE MÍNIMO (1)	EXISTENTE	ART 84,2 P.P.29/01/02	
12	EDIFICABILIDAD (2)	1,25 M2t/M2s	ART 84,3 P.P.29/01/02	
13	RETRANQUEO MÍNIMO A FACHADAS	10,00 MTS	PLANO 5 P.P. 29/01/02	
14	RETRANQUEO RESTO LINDEROS	23,50 MTS	PLANO 5 P.P. 29/01/02	
15	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	BAJA + TRES	ART 84,3 P.P.29/01/02	
16	ALTURA MAXIMA DE CORNISA	13,00 MTS	ART 84,3 P.P.29/01/02	
17	PTE MAX. CUBIERTA	15º SEXAGESIMALES	ART 84,6 P.P.29/01/02	
18	ALTURA LIBRE MÍNIMA DE PISOS	3,00 MTS	ART 69,5 P.P.29/01/02	
19	PLAZAS DE APARCAMIENTO	1/200 M2 CONSRUIDOS	ART 7.1.9. NN.SS	
20	USO CARACTERISTICO (3)	EQUIPAMIENTO	ART 85,1 P.P.29/01/02	
21	VUELO CERRADO SOBRE LA ALINEACIÓN OFICIAL	NO SE PERMITE	ART 20,2 P.P.29/01/02	
22	OCUPACION	SEGÚN RETRANQUEOS	ART 23,1 P.P.29/01/02	
23	ALTURA DEL CERRAMIENTO DE PARCELA (4)	2,00 MTS	ART 53,1 P.P.29/01/02	
24	ALINEACION OFICIAL	PRINCIPIO FACHADA FINAL FACHADA	EXISTENTE EXISTENTE	PLANO Nº2 DEL P.P. PLANO Nº2 DEL P.P.

DOCUMENTACIÓN:

SOLICITUD:	SI	ART. 166.1. LOTAU
PROYECTO TECNICO:	SI	ART. 166.1.b) LOTAU
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	BÁSICO	ART. 17 R.D. 1627/1997
LICENCIA DE ACTIVIDAD	SI	ART. 163.1. LOTAU
NOMBRAMIENTO DIRECCIÓN TECNICA:	SI	7.6.1. NN/SS
ACREDITACION DE DERECHO BASTANTE:	SI	ART. 161.2.a) LOTAU

PRESUPUESTO A EFECTOS DE ICIO (EN EUROS): 0,00

PLAZO DE EJECUCION DE LA OBRA (EN MESES):

CONCLUSIONES:

INFORME DESFAVORABLE, POR FALTA DE DOCUMENTACION Y DISCREPACIAS DEL PROYECTO CON LA NORMA EN LOS APARTADOS ----- DE ESTE INFORME.

ESTIMO PROCEDE LA CONCESIÓN DE UN PLAZO DE DOS MESES PARA SUBSANAR LAS DEFICIENCIAS DETECTADAS, ASÍ COMO COMPLETAR LA DOCUMENTACIÓN APORTADA. SI TRANSCURRIDO DICHO PLAZO NO SE PRESENTASE LA DOCUMENTACIÓN O SE SUBSANASEN LAS DEFICIENCIAS OBSERVADAS SE RESOLVERA LA LICENCIA DENEGANDOLA. TODO ELLO DE ACUERDO CON EL ART. 161.3. DE LA LOTAU.

CONDICIONES DE LA LICENCIA:

INFORME TECNICO EXPEDIENTE LICENCIA DE OBRAS

EXPEDIENTE Nº:
INTERESADO:
SITUACIÓN:
OBJETO:

	DETERMINACIONES	SEGÚN NORMA	ART. Y/O APARTADO	SEGÚN PROYECTO
1	ZONA DE ORDENANZA	Z-1: EDIFICACIÓN ABIERTA	8.6.1. NN.SS.	Z-1: E.AGRUPADA
2	PLAN DE ORDENACION O NORMA SUBSIDIARIA POR CUYAS DETERMINACIONES ESTE AFECTADO Y FECHA APROBACION	NN.SS. 11/05/84 M.P. 26/07/00 P.P. 29/01/02		NN.SS. 11/05/84 M.P. 26/07/00 P.P. 29/01/02
3	CLASE Y CATEGORIA DEL SUELO EN EL QUE SE HALLA ENCLAVADO	URBANO	P.P. 29/01/02	P.P. 29/01/02
4	UNIDAD DE ACTUACION, POLIGONO O SECTOR	SECTOR S-14.A	M.P. 26/07/00	SECTOR S-14.A
5	ÁMBITO DE APLICACIÓN	GRAFIADO EN PLANO P-1	ART.68.1. P.P.29/01/02	PARCELA:
6	SISTEMA DE ACTUACIÓN	ACTUACIÓN EDIFICATORIA	ART.68.2. P.P.29/01/02	EDIFICACIÓN
7	TIPOLOGÍA EDIFICATORÍA	AGRUPADA	ART.68.3. P.P.29/01/02	AGRUPADA
8	PARCELA MÁXIMA	600,00M2s	ART.69.2. P.P.29/01/02	M2
9	FRENTE MÍNIMO	15,00MTS	ART.69.2. P.P.29/01/02	MTS.
10	EDIFICABILIDAD	2,40M2t/M2s	ART.69.2. P.P.29/01/02	0,00M2t/M2s
11	RETRANQUEO A FACHADA MENOR	10,00MTS	ART.69.3. P.P.29/01/02	MTS
12	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	PLANTAS: CUATRO ALTURA: 13,00 MTS.	ART.69.4. P.P.29/01/02 ART.69.4. P.P.29/01/02	PLANTAS MTS.
	ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA	ALTURA: 16,00 MTS.	ART.69.4. P.P.29/01/02	MTS.
14	ALTURA LIBRE MÍNIMA DE PLANTAS	3,00MTS	ART.69.5. P.P.29/01/02	MTS.
15	PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTA	45º SEXAGESIMALES	ART.69.5. P.P.29/01/02	GRADOS
16	CONDICIONES DE USO: 1 PLAZA DE APARCAMIENTO/ 10 EMPLEADOS 1 PLAZA DE APARCAMIENTO/ 150 M2		ART.70.1. P.P.29/01/02 ART.70.1. P.P.29/01/02	PLAZAS PLAZAS
17	USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL	ART.70.2. P.P.29/01/02	
18	USOS COMPATIBLES	ADM. RELACIÓN Y COMER.	ART.70.3. P.P.29/01/02	
19	VUELO CERRADO SOBRE LA ALINEACIÓN O.	NO SE PERMITE	ART 20,2 P.P.29/01/02	MTS.
20	OCUPACION	SEGÚN RETRANQUEOS	ART 23,1 P.P.29/01/02	0,00%
21	ALTURA DEL CERRAMIENTO DE PARCELA	2,00 MTS	ART 53,1 P.P.29/01/02	MTS.
22	ALINEACION OFICIAL	PRINCIPIO FACHADA FINAL FACHADA	EXISTENTE EXISTENTE	PLANO Nº2 DEL P.P. PLANO Nº2 DEL P.P.

DOCUMENTACIÓN:

SOLICITUD:	SI	ART. 166.1. LOTAU
PROYECTO TECNICO:	SI	ART. 166.1.b) LOTAU
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	BÁSICO	ART. 17 R.D. 1627/1997
LICENCIA DE ACTIVIDAD	SI	ART. 163.1. LOTAU
NOMBRAMIENTO DIRECCIÓN TECNICA:	SI	7.6.1. NN/SS
ACREDITACION DE DERECHO BASTANTE:	SI	ART. 161.2.a) LOTAU

PRESUPUESTO A EFECTOS DE ICIO (EN EUROS): 0,00

PLAZO DE EJECUCION DE LA OBRA (EN MESES):

CONCLUSIONES:

INFORME DESFAVORABLE, POR FALTA DE DOCUMENTACION Y DISCREPACIAS DEL PROYECTO CON LA NORMA EN LOS APARTADOS ----- DE ESTE INFORME.

ESTIMO PROCEDE LA CONCESIÓN DE UN PLAZO DE DOS MESES PARA SUBSANAR LAS DEFICIENCIAS DETECTADAS, ASÍ COMO COMPLETAR LA DOCUMENTACIÓN APORTADA. SI TRANSCURRIDO DICHO PLAZO NO SE PRESENTASE LA DOCUMENTACIÓN O SE SUBSANASEN LAS DEFICIENCIAS OBSERVADAS SE RESOLVERA LA LICENCIA DENEGANDOLA. TODO ELLO DE ACUERDO CON EL ART. 161.3. DE LA LOTAU.

CONDICIONES DE LA LICENCIA:

Valdepeñas a

24-junio-2010

INFORME TECNICO EXPEDIENTE LICENCIA DE OBRAS

EXPEDIENTE Nº:
INTERESADO:
SITUACIÓN:
OBJETO:

	DETERMINACIONES	SEGÚN NORMA	ART. Y/O APARTADO	SEGÚN PROYECTO
1	ZONA DE ORDENANZA	Z-2: EDIFICACIÓN ABIERTA	8.6.1. NN.SS.	Z-2: E.A.
2	PLAN DE ORDENACION O NORMA SUBSIDIARIA POR CUYAS DETERMINACIONES ESTE AFECTADA Y FECHA APROBACION	NN.SS. 11/05/84 M.P. 26/07/00 P.P. 29/01/02		NN.SS. 11/05/84 M.P. 26/07/00 P.P. 29/01/02
3	CLASE Y CATEGORIA DEL SUELO EN EL QUE SE HALLA ENCLAVADO	URBANO	P.P. 29/01/02	P.P. 29/01/02
4	UNIDAD DE ACTUACION, POLIGONO O SECTOR	SECTOR S-14.A	NN.SS.	SECTOR S-14.A
5	AMBITO DE APLICACIÓN	GRAFIADO EN PLANO P-1	ART.72.1. P.P.29/01/02	PARCELA:
6	SISTEMA DE ACTUACIÓN	ACTUACIÓN EDIFICATORIA	ART.72.1. P.P.29/01/02	EDIFICACIÓN
7	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	AISLADA	ART.72.1. P.P.29/01/02	AISLADA
8	PARCELA MINIMA	EN CATEGORIA A 2.400,00M2s EN CATEGORIA B 4.200,00M2s	ART.73.2. P.P.29/01/02 ART.73.2. P.P.29/01/02	M2 M2
9	FRENTE MINIMO	48,00MTS	ART.73.2. P.P.29/01/02	MTS.
10	EDIFICABILIDAD	1,50M2i/M2s	ART.73.2. P.P.29/01/02	#iDIV/0!
11	RETRANQUEOS:	A FACHADAS 10,00MTS A LINDEROS 6,00MTS	ART.73.3. P.P.29/01/02 ART.73.3. P.P.29/01/02	MTS MTS
12	SEPARACIÓN MINIMA ENTRE EDIFICACIONES DENTRO DE LA MISMA PARCELA	6,00MTS	ART.54. P.P.29/01/02	MTS.
13	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	PLANTAS: CUATRO ALTURA: 13,00 MTS.	ART.73.5. P.P.29/01/02 ART.73.5. P.P.29/01/02	PLANTAS MTS.
	ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA	ALTURA: 16,00 MTS.	ART.73.5. P.P.29/01/02	MTS.
14	ALTURA LIBRE MÍNIMA DE PLANTAS	3,00MTS	ART.73.6. P.P.29/01/02	MTS.
15	CONDICIONES DE USO:			
	1 PLAZA DE APARCAMIENTO/ 10 EMPLEADOS	25 PLAZAS	ART.74.1. P.P.29/01/02	PLAZAS
	1 PLAZA DE APARCAMIENTO/ 200 M2	30 PLAZAS	ART.74.1. P.P.29/01/02	PLAZAS
16	USO CARACTERISTICO	INDUSTRIAL	ART.74.2. P.P.29/01/02	
17	USOS PERMITIDOS	ADM. Y COMERCIAL	ART.74.3. P.P.29/01/02	
18	VUELO CERRADO SOBRE LA ALINEACIÓN O.	NO SE PERMITE	ART 20,2 P.P.29/01/02	MTS.
19	OCUPACIÓN	SEGÚN RETRANQUEOS	ART 23,1 P.P.29/01/02	#iDIV/0!
20	ALTURA DEL CERRAMIENTO DE PARCELA (4)	2,00 MTS	ART 53,1 P.P.29/01/02	MTS.
21	ALINEACION OFICIAL	PRINCIPIO FACHADA EXISTENTE FINAL FACHADA EXISTENTE	PLANO Nº2 DEL P.P. PLANO Nº2 DEL P.P.	

DOCUMENTACIÓN:

SOLICITUD:	SI	ART. 166.1. LOTAU
PROYECTO TECNICO:	SI	ART. 166.1.b) LOTAU
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	BÁSICO	ART. 17 R.D. 1627/1997
LICENCIA DE ACTIVIDAD	SI	ART. 163.1. LOTAU
NOMBRAMIENTO DIRECCIÓN TECNICA:	SI	7.6.1. NN/SS
ACREDITACION DE DERECHO BASTANTE:	SI	ART. 161.2.a) LOTAU

PRESUPUESTO A EFECTOS DE ICIO (EN EUROS): 0,00

PLAZO DE EJECUCION DE LA OBRA (EN MESES):

CONCLUSIONES:

INFORME DESFAVORABLE, POR FALTA DE DOCUMENTACION Y DISCREPACIAS DEL PROYECTO CON LA NORMA EN LOS APARTADOS ----- DE ESTE INFORME.

ESTIMO PROCEDE LA CONCESIÓN DE UN PLAZO DE DOS MESES PARA SUBSANAR LAS DEFICIENCIAS DETECTADAS, ASÍ COMO COMPLETAR LA DOCUMENTACIÓN APORTADA. SI TRANSCURRIDO DICHO PLAZO NO SE PRESENTASE LA DOCUMENTACIÓN O SE SUBSANASEN LAS DEFICIENCIAS OBSERVADAS SE RESOLVERA LA LICENCIA DENEGANDOLA. TODO ELLO DE ACUERDO CON EL ART. 161.3. DE LA LOTAU.

CONDICIONES DE LA LICENCIA:

Valdepeñas a

24-junio-2010

INFORME TECNICO EXPEDIENTE LICENCIA DE OBRAS

EXPEDIENTE Nº:
INTERESADO:
SITUACIÓN:
OBJETO:

	DETERMINACIONES	SEGÚN NORMA	ART. Y/O APARTADO	SEGÚN PROYECTO
1	ZONA DE ORDENANZA	Z-3: EDIFICACIÓN ABIERTA	8.6.1. NN.SS.	Z-3: EDIFICACIÓN ABIERTA
2	PLAN DE ORDENACION O NORMA SUBSIDIARIA POR CUYAS DETERMINACIONES ESTE AFECTAD Y FECHA APROBACION	NN.SS. 11/05/84 M.P. 26/07/00 P.P. 29/01/02		NN.SS. 11/05/84 M.P. 26/07/00 P.P. 29/01/02
3	CLASE Y CATEGORIA DEL SUELO EN EL QUE SE HALLA ENCLAVADO	URBANO	P.P. 29/01/02	P.P. 29/01/02
4	UNIDAD DE ACTUACION, POLIGONO O SECTOR	SECTOR S-14.A	M.P. 26/07/00	SECTOR S-14.A
5	AMBITO DE APLICACIÓN	GRAFIADO EN PLANO P-1	ART.75.1. P.P.29/01/02	PARCELA:
6	SISTEMA DE ACTUACIÓN	ACTUACIÓN EDIFICATORIA	ART.75.2. P.P.29/01/02	EDIFICACIÓN
7	TIPOLOGIA EDIFICATORÍA	AISLADA	ART.75.3. P.P.29/01/02	AISLADA
8	PARCELA MINIMA	4.200,00M2s	ART.76.2. P.P.29/01/02	M2
9	FRENTE MINIMO	64,00MTS	ART.76.2. P.P.29/01/02	MTS.
10	EDIFICABILIDAD	1,30M2t/M2s	ART.76.2. P.P.29/01/02	#;DIV/0!
11	RETRANQUEOS:	A FACHADAS 10,00MTS A LINDEROS 6,00MTS VINCULANTE 23,50MTS	ART.76.3. P.P.29/01/02 ART.76.3. P.P.29/01/02 ART.76.7. P.P.29/01/02	MTS MTS MTS
12	SEPARACIÓN MINIMA ENTRE EDIFICACIONES DENTRO DE LA MISMA PARCELA	6,00MTS	ART.54. P.P.29/01/02	MTS.
13	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	PLANTAS: CUATRO ALTURA: 13,00 MTS.	ART.76.4. P.P.29/01/02 ART.76.4. P.P.29/01/02	PLANTAS MTS.
14	ALTURA LIBRE MÍNIMA DE PLANTAS	3,00MTS	ART.76.5. P.P.29/01/02	MTS.
15	PENDIENTE MÁXIMA DE CUMBRERA	15º SEXAGESIMALES	ART.76.6. P.P.29/01/02	GRADOS
15	CONDICIONES DE USO: 1 PLAZA DE APARCAMIENTO/ 100 M2	30 PLAZAS	ART.77.1. P.P.29/01/02	PLAZAS
16	USO CARACTERISTICO	TERCIARIO	ART.77.2. P.P.29/01/02	
17	USOS COMPATIBLES	VIVIENDA	ART.77.3. P.P.29/01/02	
18	VUELO CERRADO SOBRE LA ALINEACIÓN O.	NO SE PERMITE	ART.20.2 P.P.29/01/02	MTS.
19	OCUPACION	SEGÚN RETRANQUEOS	ART.23.1 P.P.29/01/02	#;DIV/0!
20	ALTURA DEL CERRAMIENTO DE PARCELA (4)	2,00 MTS	ART.53.1 P.P.29/01/02	MTS.
21	ALINEACION OFICIAL	PRINCIPIO FACHADA EXISTENTE FINAL FACHADA EXISTENTE	PLANO Nº2 DEL P.P. PLANO Nº2 DEL P.P.	

DOCUMENTACIÓN:

SOLICITUD:	SI	ART. 166.1. LOTAU
PROYECTO TECNICO:	SI	ART. 166.1.b) LOTAU
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	BÁSICO	ART. 17 R.D. 1627/1997
LICENCIA DE ACTIVIDAD	SI	ART. 163.1. LOTAU
NOMBRAMIENTO DIRECCIÓN TECNICA:	SI	7.6.1. NN/SS
ACREDITACION DE DERECHO BASTANTE:	SI	ART. 161.2.a) LOTAU

PRESUPUESTO A EFECTOS DE ICIO (EN EUROS): 0,00

PLAZO DE EJECUCION DE LA OBRA (EN MESES):

CONCLUSIONES:

INFORME DESFAVORABLE, POR FALTA DE DOCUMENTACION Y DISCREPACIAS DEL PROYECTO CON LA NORMA EN LOS APARTADOS ----- DE ESTE INFORME.

ESTIMO PROCEDE LA CONCESIÓN DE UN PLAZO DE DOS MESES PARA SUBSANAR LAS DEFICIENCIAS DETECTADAS, ASÍ COMO COMPLETAR LA DOCUMENTACIÓN APORTADA. SI TRANSCURRIDO DICHO PLAZO NO SE PRESENTASE LA DOCUMENTACIÓN O SE SUBSANASEN LAS DEFICIENCIAS OBSERVADAS SE RESOLVERA LA LICENCIA DENEGANDOLA. TODO ELLO DE ACUERDO CON EL ART. 161.3. DE LA LOTAU.

CONDICIONES DE LA LICENCIA:

CÉDULA URBANÍSTICA

SECTOR 15

API
S-18
NNSS

API
S-15
NNSS

API
S-4

UA



CEDULA URBANISTICA

EXPEDIENTE Nº:
INTERESADO:
DOMICILIO:
OBJETO:

DETERMINACIONES	SEGÚN NORMA	ART. Y/O APARTADO	SEGÚN PROYECTO	
PLAN DE ORDENACION O NORMA SUBSIDIARIA POR CUYAS DETERMINACIONES ESTE AFECTADO Y FECHA DE APROBACION	NN.SS. 11/05/84 M.P. P.P. 28/02/96 M.P. 10/05/2001			
SITUACIÓN URBANISTICA	ZONA 4: EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	8.1. NN.SS.		
UNIDAD DE ACTUACION, POLIGONO O SECTOR	SECTOR S-15	8.5.1. P.P.		
CLASE Y CATEGORIA DEL SUELO EN EL QUE SE HALLA ENCLAVADO	URBANO	PLANO Nº-1 NN.SS. SITUACION URBANISTICA		
SISTEMA DE ACTUACION APLICABLE	EN ACTUACIÓN EDIFICATORIA	102 LOTAU/ 8.5.2. NN.SS.		
TIPOS DE EDIFICACIÓN	EDIFICACIÓN ABIERTA (AB)	8.5.3. P.P.		
PARCELA MINIMA	1.000,00 M2	8.5.4. P.P.		M2
FACHADA MINIMA	6,00 MTS.	8.2.4. NN.SS.		MTS.
FONDO MINIMO	10,00 MTS.	8.2.4. NN.SS.		MTS.
DEBE INSCRIBIRSE EN EL SOLAR	RECTANGULO DE 6,00X9,00 M	8.2.4. NN.SS.		MTS.
MINIMO ESTRECHAMIENTO SOLAR	4,00 MTS.	8.2.4. NN.SS.		MTS.
INCLINACION MAXIMA LINDEROS	20º SEXAGESIMALES	8.2.4. NN.SS.		º SEXAG.
OCUPACION MAXIMA SOLAR	20%	APART. IV M.P. 10/05/01		%
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION	PLANTAS / METROS TRES / 12,00	APART. IV M.P. 10/05/01	PLANTAS	MTS.
ALTURA MINIMA	DOS PLANTAS 9,00 MTS.	8.5.6. P.P.		
RETRANQUEO AL LIMITE DE PARCELA. MINIMO	R> 1/2 ALTURA > 4,00 MTS.	8.5.7. P.P.		MTS.
SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES. MINIMO	LA SEMISUMA DE ALTURAS	8.5.7.P.P.		MTS.
VOLUMEN LEGAL EDIFICABLE	2,45 M3/M2	8.5.8. P.P.		M3/M2
VUELO SOBRE FACHADA MAXIMO	1,00 MTS.	7.1.5.5. NN.SS		
LONGITUD MAXIMA VUELO EN CUERPO CERRADO	50,00%	7.1.5.5. NN.SS.		%
USOS PERMITIDOS	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	8.5.9. / 6.3.4. NN.SS.		MTS.
ALINEACION OFICIAL	PRINCIPIO FACHADA	EXISTENTE	PLANO Nº06 P.P.	MTS.
	FINAL FACHADA	EXISTENTE	PLANO Nº06 P.P.	MTS.
PLAZAS DE APARCAMIENTO	1/2 VIV. Ó 200 M2 CONST.	7.1.9. NN.SS.		UDS.
DIMENSION DE PATIOS (DIAMETRO INSCRITO)	D > 1/4 ALTURA MAX.> 3,00 M.	7.1.6.4. NN.SS.		MTS.

DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS:

SOLICITUD:	SI	ART. 166.1. LOTAU
PROYECTO TECNICO:	SI	ART. 166.1.b) LOTAU
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	SI	ART. 17 R.D. 1627/1997
PROYECTO TECNICO DE TELECOMUNICACIONES	SI (EN SU CASO)	ART. 3.1. D.L. 1/1998
INFORME EMERGENCIA CIUDAD REAL SOBRE C.I	SI (EN SU CASO)	ART. 166.3.b) LOTAU
NOMBRAMIENTO DIRECCIÓN TECNICA:	SI	7.6.1. NN/SS
ACREDITACION DE DERECHO BASTANTE:	SI	ART. 161.2.a) LOTAU
SOLICITUD DE LICENCIA DE ACTIVIDAD:	SI (EN SU CASO)	ART. 166. LOTAU

Valdepeñas a 24-junio-2010

EL CONCEJAL DELEGADO DE
OBRAS Y URBANISMO

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

FDO: JERONIMO LOPEZ CAMINERO

FDO. SALUSTIANO GARCIA DE JAIME

INFORME TÉCNICO

S-17

**SECTOR 15
SAN CRISTOBAL**

**API
S-17**

**SMUP
InfEq**

INFORME TECNICO EXPEDIENTE LICENCIA DE OBRAS

EXPEDIENTE Nº:
INTERESADO:
SITUACIÓN:
OBJETO:

	DETERMINACIONES	SEGÚN NORMA	ART. Y/O APARTADO	
1	SITUACIÓN URBANÍSTICA	SECTOR S-17	P.A.U.	
2	PLAN DE ORDENACION O NORMA SUBSIDIARIA POR CUYAS DETERMINACIONES ESTE AFECTADA Y FECHA APROBACION	NN.SS. 11/05/84 P.P. 25/05/04		
3	CLASE Y CATEGORIA DEL SUELO EN EL QUE SE HALLA ENCLAVADO	URBANO	P.P. 25/05/04	
4	UNIDAD DE ACTUACION, POLIGONO O SECTOR	SECTOR S-17	P.P. 25/05/04	
5	USO ATRIBUIDO POR PLAN O NORMAS	INDUSTRIAL	2.3.1. P.P.	
6	PARCELA MINIMA	450 M2	2.4.2. P.P.	
7	FACHADA MINIMA	6,00 MTS.	7.1.1.1. NN.SS.	
8	FONDO MINIMO	10,00 MTS.	7.1.1.1. NN.SS.	
9	APROVECHAMIENTO MEDIO	5,59 M3/M2	P.R. 23/08/04	
10	SISTEMA DE ACTUACION APLICABLE	EN ACTUACIÓN EDIFICATORIA	102 LOTAU	
11	OCUPACION	SEGÚN RETRANQUEOS	2.4.3. P.P.	
12	NUMERO DE PLANTAS	BAJA + UNA	2.4.4. P.P.	
13	ALTURA EN MTS.	7,00 MTS	2.4.4. P.P.	
14	SUPERFICIE CONSTRUIDA	1,86 m2/m2s	P.R. 23/08/04	
15	VOLADIZOS (SOLO MARQUESINAS)	1,00 MTS.	2.4.8. P.P.	
16	ALINEACIÓN DE FACHADA	5,00 MTS	2.4.5. P.P.	
17	ALINEACION OFICIAL	PRINCIPIO FACHADA	EXISTENTE	PLANO Nº5 DEL P.P.
		FINAL FACHADA	EXISTENTE	PLANO Nº5 DEL P.P.

DOCUMENTACIÓN:

SOLICITUD:	SI	ART. 166.1. LOTAU
PROYECTO TECNICO:	SI	ART. 166.1.b) LOTAU
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	BÁSICO	ART. 17 R.D. 1627/1997
PROYECTO TECNICO DE TELECOMUNICACIONES:	NO	ART. 3.1. D.L. 1/1998
LICENCIA DE ACTIVIDAD	NO	ART. 163.1. LOTAU
NOMBRAMIENTO DIRECCIÓN TECNICA:	SI	7.6.1. NN/SS
ACREDITACION DE DERECHO BASTANTE:	SI	ART. 161.2.a) LOTAU

PRESUPUESTO A EFECTOS DE ICIO (EN EUROS): 0,00

PLAZO DE EJECUCION DE LA OBRA (EN MESES):

CONCLUSIONES:

Valdepeñas a

INFORME TÉCNICO

SECTOR 18

SECTOR 2
EL ÁNGEL

API
S-18
NNSS

API
S-15
NNSS

UA 31.5

API
S-4

REG. 5370-11

Residencia
Vittos del Valle

Estación de Servicio

Centro de Comercio

Villa Las

PROJ

Plan de Ordenamiento Territorial

Escala: 1:500

Fecha: 2023

Autores: [unreadable]

[unreadable]

INFORME TECNICO EXPEDIENTE LICENCIA DE OBRAS

EXPEDIENTE Nº:
INTERESADO:
SITUACIÓN:
OBJETO:

	DETERMINACIONES	SEGÚN NORMA	ART. Y/O APARTADO	SEGÚN PROYECTO
1	PLAN DE ORDENACION O NORMA SUBSIDIARIA POR CUYAS DETERMINACIONES ESTE AFECTADA Y FECHA APROBACION	NN.SS. 11/05/84 P.P. 27/06/06 M.P. P.P.		NN.SS. 11/05/84 P.P. 27/06/06 M.P. P.P.
2	SITUACIÓN URBANISTICA	ZONA 7 RESERVA RESIDEN.	8.1. NN.SS.	ZONA 7
3	UNIDAD DE ACTUACION, POLIGONO O SECTOR	SECTOR S-18	8.8.1. NN.SS.	SECTOR S-18
4	CLASE Y CATEGORIA DEL SUELO EN EL QUE SE HALLA ENCLAVADO	URBANO	PLANO Nº-1 NN.SS. SITUACION URBANIS.	URBANO
5	SISTEMA DE ACTUACION APLICABLE	EN ACTUACIÓN EDIFICATORIA	102 LOTAU/ 8.2.2. NN.SS.	EDIFICACION
6	USO GLOBAL	RESIDENCIAL (R.)	ART. 2.1. P.P.	RESIDENCIAL
7	USO PORMENORIZADO MANZANAS: 4 / 5 / 6 / 7.2 / 11 / 13 7.1 / 12 / 14	USO / REGIMEN R. PLURIFAMILIAR (RP) R.L. R. PLURIFAMILIAR (RP) V.P.O	ART. 2.2. P.P.	
8	NUM. MAXIMO VIVIENDAS 1/100 M2T	0 VIVIENDAS	ART. 1.1.a. P.P.	VIVIENDAS
9	TIPOLOGÍA	EDIF. AISLADA ADOSADA	ART. 5.1. P.P.	E.A.A.
10	PARCELA MINIMA	400,00 M2	ART. 5.2. P.P.	M2
11	FACHADA MINIMA	12,00 MTS	ART. 5.2. P.P.	MTS.
12	EDIFICABILIDAD MAXIMA	97,97% M2T/M2S	ART. 5.2. P.P.	#;DIV/0!
13	RETRANQUEOS A DOMINIO PÚBLICO	4,00 MTS.	ART. 5.3. P.P.	MTS.
14	OCUPACION MAXIMA SOLAR	40,00%	ART. 5.4. P.P.	#;DIV/0!
15	ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION	PLANTAS / METROS 3 / 10,00	ART. 5.5. P.P.	PLANTAS MTS.
16	VOLUMEN LEGAL EDIFICABLE	3,34 M3/M2	ART. 5.6. P.P.	#;DIV/0!
17	USOS PERMITIDOS	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	8.8.9. NN.SS.	RESIDENCIAL
18	ALINEACION OFICIAL	PRINCIPIO FACHADA EXISTENTE FINAL FACHADA EXISTENTE	PLANO Nº 12 P.P. PLANO Nº 12 P.P.	EXISTENTE EXISTENTE
19	APARCAMIENTO 1/100 M2 CONST.	0 PLAZAS	P.P. 27/06/06	PLAZAS
20	DIMENSION DE PATIOS (DIAMETRO INSCRITO)	D > 1/4 ALTURA MAX.> 4,00 M.	CTE. HS	MTS.
21	APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	RESULTANTE	ART. 5.6. P.P.	#;DIV/0!
22	ARRANQUE DE FALDONES	VUELO FACHADA Y FONDO.	ART. 5.6. P.P.	
23	VUELO MAXIMO ALERO	0,50 MTS	7.1.5.5. NN.SS.	MTS.
24	PTE. MAXIMA FALDONES	30º SEXAGESIMALES	7.1.3.5. NN.SS.	º SEXAG.
25	ALTURA MAX. DE CUMBRERA.	5,00 MTS.	C.GOB. 12/NOV/92	MTS.
26	ZONAS COMUNES EN B. CUB. USO VIVIENDA	NO	ART. 5.6. P.P.	
27	SUMA MAX. ANCHOS DE TERRAZAS	60% LONG. FACHADA	C.GOB. 12/NOV/92	
28	ANCHURA MAX. TERRAZAS	4,00 MTS.	C.GOB. 12/NOV/92	MTS.
29	ANTEPECHO TERRAZAS	1,00 MTS. TEJADO	C.GOB. 12/NOV/92	MTS.
30	SEPARACION MIN. TERRAZAS A LINDEROS	0,80 MTS.	C.GOB. 12/NOV/92	MTS.
31	SEPARACION MIN. TERRAZAS CONTIGUAS	1,50 MTS.	C.GOB. 12/NOV/92	MTS.
32	UNA ESCALERA POR 600 M2 DE PLANTA	1 ESCALERAS	7.1.7.1. NN.SS.	UDS.
33	UNA ESCALERA POR CADA 30 VIVIENDAS	1 ESCALERAS	7.1.7.1. NN.SS.	UDS.

DOCUMENTACIÓN:

SOLICITUD:	SI	ART. 166.1. LOTAU
PROYECTO TECNICO:	SI	ART. 166.1.b) LOTAU
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	BÁSICO	ART. 17 R.D. 1627/1997
PROYECTO TECNICO DE TELECOMUNICACIONES	SI	ART. 3.1. D.L. 1/1998
INFORME EMERGENCIA CIUDAD REAL SOBRE C.F	NO	ART. 166.3.b) LOTAU
NOMBRAMIENTO DIRECCIÓN TECNICA:	SI	7.6.1. NN/SS
ACREDITACION DE DERECHO BASTANTE:	SI	ART. 161.2.a) LOTAU

PRESUPUESTO A EFECTOS DE ICIO (EUROS): 0,00

PLAZO DE EJECUCION DE LA OBRA (EN MESES): 0

CONCLUSIONES:

INFORME DESFAVORABLE, POR FALTA DE DOCUMENTACION Y DISCREPACIAS DEL PROYECTO CON LA NORMA EN LOS APARTADOS ----- DE ESTE INFORME.

EN CUALQUIER CASO DEBERÁ GARANTIZARSE LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

ESTIMO PROCEDE LA CONCESIÓN DE UN PLAZO DE DOS MESES PARA SUBSANAR LAS DEFICIENCIAS DETECTADAS, ASÍ COMO COMPLETAR LA DOCUMENTACIÓN APORTADA. SI TRANSCURRIDO DICHO PLAZO NO SE PRESENTASE LA DOCUMENTACIÓN O SE SUBSANASEN LAS DEFICIENCIAS OBSERVADAS SE RESOLVERA LA LICENCIA DENEGANDOLA. TODO ELLO DE ACUERDO CON EL ART. 161.3. DE LA LOTAU.

Valdepeñas a

INFORME TECNICO EXPEDIENTE LICENCIA DE OBRAS

EXPEDIENTE Nº:
INTERESADO:
SITUACIÓN:
OBJETO:

	DETERMINACIONES	SEGÚN NORMA	ART. Y/O APARTADO	SEGÚN PROYECTO
1	PLAN DE ORDENACION O NORMA SUBSIDIARIA POR CUYAS DETERMINACIONES ESTE AFECTADO Y FECHA APROBACION	NN.SS. 11/05/84 P.P. 27/06/06 M.P. P.P.		NN.SS. 11/05/84 P.P. 27/06/06 M.P. P.P.
2	SITUACIÓN URBANISTICA	ZONA 7 RESERVA RESIDEN.	8.1. NN.SS.	ZONA 7
3	UNIDAD DE ACTUACION, POLIGONO O SECTOR	SECTOR S-18	8.8.1. NN.SS.	SECTOR S-18
4	CLASE Y CATEGORIA DEL SUELO EN EL QUE SE HALLA ENCLAVADO	URBANO	PLANO Nº-1 NN.SS. SITUACION URBANIS.	URBANO
5	SISTEMA DE ACTUACION APLICABLE	EN ACTUACIÓN EDIFICATORIA	102 LOTAU/ 8.2.2. NN.SS.	EDIFICACION
6	USO GLOBAL	TERCIARIO (T.)	ART. 2.1. P.P.	TERCIARIO
7	USO PORMENORIZADO	USO / REGIMÉN	ART. 2.2. P.P.	
	MANZANAS: 1 / 2 / 3	TERCIARIO (T.) / R.L.		TERCIARIO
9	TIPOLOGÍA	EDIF. AISLADA EXENTA	ART. 6.1. P.P.	E.A.E.
10	PARCELA MINIMA	2.000,00 M2	ART. 6.2. P.P.	M2
11	FACHADA MINIMA	20,00 MTS	ART. 6.2. P.P.	MTS.
12	EDIFICABILIDAD MAXIMA	75,00% M2T/M2S	ART. 6.3. P.P.	#iDIV/0!
13	RETRANQUEOS A LINDEROS	1/2 DE LA ALTURA > 4,00 MTS	ART. 6.4. P.P.	MTS.
14	OCUPACION MAXIMA SOLAR	75,00%	ART. 6.5. P.P.	#iDIV/0!
15	ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION	PLANTAS / METROS 2 / 8,00	ART. 6.6. P.P.	PLANTAS MTS.
16	VOLUMEN LEGAL EDIFICABLE	3,00 M3/M2	ART. 6.7. P.P.	#iDIV/0!
17	USOS PERMITIDOS	TERCIARIO	ART. 6.8. P.P.	
18	ALINEACION OFICIAL	PRINCIPIO FACHADA EXISTENTE FINAL FACHADA EXISTENTE	PLANO Nº 12 P.P. PLANO Nº 12 P.P.	EXISTENTE EXISTENTE
19	APARCAMIENTO 1/200 M2 CONST.	0 PLAZAS	P.P. 27/06/06	PLAZAS
20	DIMENSION DE PATIOS (DIAMETRO INSCRITO)	D > 1/4 ALTURA MAX.> 4,00 M.	CTE. HS	MTS.
21	APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	PROHIBIDO	ART. 6.7. P.P.	#iDIV/0!
22	ARRANQUE DE FALDONES	VUELO FACHADA Y FONDO.	ART. 5.6. P.P.	
23	VUELO MAXIMO ALERO	0,50 MTS	7.1.5.5. NN.SS.	MTS.
24	PTE. MAXIMA FALDONES	30º SEXAGESIMALES	7.1.3.5. NN.SS.	º SEXAG.

DOCUMENTACIÓN:

SOLICITUD:	SI	ART. 166.1. LOTAU	
PROYECTO TECNICO:	SI	ART. 166.1.b) LOTAU	
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	BÁSICO	ART. 17 R.D. 1627/1997	
LICENCIA DE ACTIVIDAD	SI	ART. 163.1. LOTAU	
INFORME EMERGENCIA CIUDAD REAL SOBRE C.F.	SI	ART. 166.3.b) LOTAU	
NOMBRAMIENTO DIRECCIÓN TECNICA:	SI	7.6.1. NN/SS	
ACREDITACION DE DERECHO BASTANTE:	SI	ART. 161.2.a) LOTAU	

PRESUPUESTO A EFECTOS DE ICIO (EUROS): 0,00

PLAZO DE EJECUCION DE LA OBRA (EN MESES): 0

CONCLUSIONES:

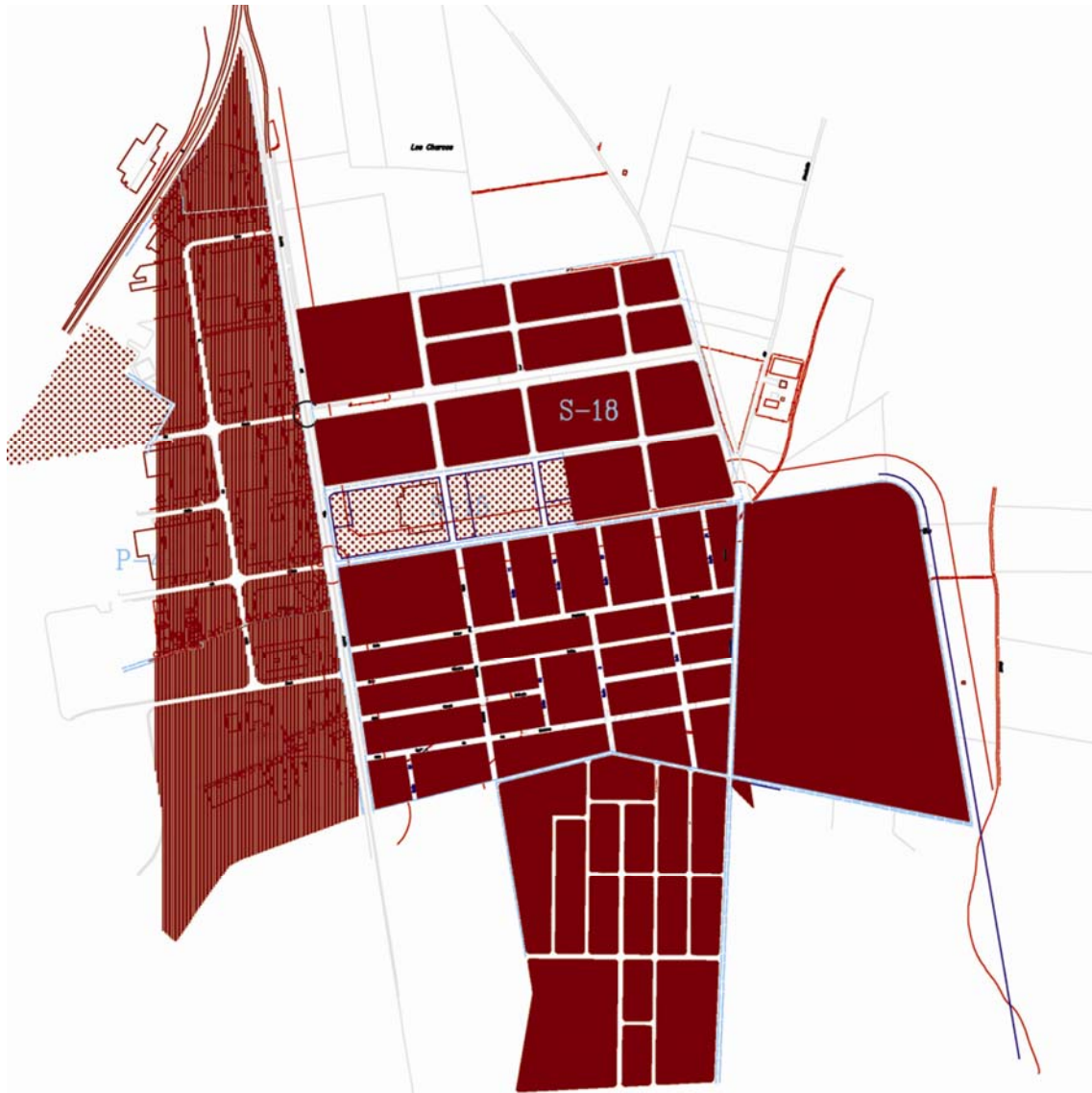
INFORME DESFAVORABLE, POR FALTA DE DOCUMENTACION Y DISCREPACIAS DEL PROYECTO CON LA NORMA EN LOS APARTADOS ----- DE ESTE INFORME.

EN CUALQUIER CASO DEBERÁ GARANTIZARSE LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

ESTIMO PROCEDE LA CONCESIÓN DE UN PLAZO DE DOS MESES PARA SUBSANAR LAS DEFICIENCIAS DETECTADAS, ASÍ COMO COMPLETAR LA DOCUMENTACIÓN APORTADA. SI TRANSCURRIDO DICHO PLAZO NO SE PRESENTASE LA DOCUMENTACIÓN O SE SUBSANASEN LAS DEFICIENCIAS OBSERVADAS SE RESOLVERA LA LICENCIA DENEGANDOLA. TODO ELLO DE ACUERDO CON EL ART. 161.3. DE LA LOTAU.

Valdepeñas a

PLANO



IV. NORMAS URBANÍSTICAS:

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA SECTOR 18,
ZOU1**

ARQUITECTO: ARTURO ÁLVAREZ LABARGA
ABOGADO: RAFAEL LÓPEZ MARTÍN-CONSUEGRA

De conformidad con lo establecido en el **art. 30.2ª LOTAU** y **art. 61 RP**, se acompaña al Plan Parcial del Sector ZOU1 el presente documento de normas urbanísticas en las que se expresa los diferentes criterios y elementos definitorios de los usos y aprovechamientos correspondientes a cada solar o parcela, así como la definición de las morfologías edificatorias. -

NORMAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR ZOU1:

Artículo 1º. - Descripción del Sector. - El Sector 18, ZOU1 tiene forma irregular con una superficie de doscientos doce mil setecientos treinta y nueve metros cuadrados (#212.739,00# m2s), mas tres mil trescientos ochenta y siete metros cuadrados (#3.387,00# m2s) que corresponden a los sistemas generales existentes, situado en los Parajes El Charco y Camino de Membrilla. Tiene los siguientes límites:

- **Norte:** Suelo rústico perteneciente al Polígono 152 del Catastro de Rústica, Parcelas 11, 9, 70 y 5. -
- **Sur:** Vial Norte y Sector 15. -
- **Este:** Camino de la Membrilla y del Polígono 151, parcelas 308, 314, 359 y 315, y del Polígono 97, parcela 10. -
- **Oeste:** Avenida del Vino y Sector 15. -

En lo que se refiere a los accesos, se obtienen a través del Camino de Membrilla y de la Avenida del Vino. -

Artículo 2º. - Calificación Del Suelo. Regulación de usos. Usos globales, pormenorizados, mayoritarios y compatibles. - De conformidad con lo establecido en el artículo 61 en relación con el artículo 46.4º del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, el Sector tiene la siguiente regulación de usos, según la definición dada en el Anexo I del citado Decreto:

1. - Usos globales: se establecen como usos globales el residencial y el terciario, correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos o fundamentales del Sector, con las siguientes superficies y aprovechamientos:

1.a. Uso residencial: con una superficie total en el Sector de **SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS NUEVE (#66.809,00#)** metros cuadrados de suelo, o **SESENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO (#65.454,00#)** metros cuadrados de techo, para un máximo de **SEISCIENTAS CINCUENTA Y CINCO VIVIENDAS (#655#)**. El cuarenta por ciento de la edificabilidad residencial deberá destinarse a promover viviendas con algún régimen de protección pública, en un número mínimo de **DOSCIENTAS CUARENTA Y CUATRO VIVIENDAS (#244#)**. -

1.b. Uso terciario: con una superficie total en el Sector de **CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO (#42.655,00#)** metros cuadrados de suelo, o **TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO (#32.274,00#)** metros cuadrados de techo. -

2. - Usos pormenorizados: se establecen los siguientes usos pormenorizados, correspondiente a las diferentes tipologías en que se desagregan los usos globales:

2.a.- Uso residencial plurifamiliar de vivienda libre, con una superficie total en el Sector de **TREINTA Y NUEVEMIL NOVECIENTOS SIETE (#39.907,00#)** metros cuadrados de suelo, o **TREINTA Y NUEVE MIL NOVENTA Y SEIS CON OCHENTA Y NUEVE (#39.096,89#)** metros cuadrados de techo, para un máximo de **TRESCIENTAS NOVENTA Y TRES (#393#)**.

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA SECTOR 18,
ZOU1**

ARQUITECTO: ARTURO ÁLVAREZ LABARGA
ABOGADO: RAFAEL LÓPEZ MARTÍN-CONSUEGRA

2.b.- Uso residencial plurifamiliar de vivienda protegida, con una superficie total en el Sector de **VEINTISEIS MIL NOVECIENTOS (#26.900,00#)** metros cuadrados de suelo, o **VEINTISEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES CON NOENTA Y TRES (#26.353,93#)** metros cuadrados de techo, para un máximo de **DOSCIENTAS CINCUENTA Y DOS (#252)**.

2.c. Uso terciario: con una superficie total en el Sector de **CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO (#42.655,00#)** metros cuadrados de suelo, o **TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO (#32.274,00#)** metros cuadrados de techo. –

2.d. Uso Dotacional Público: con una superficie total en el Sector de **DIECINUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO (#19.764,00#)** metros cuadrados de suelo, o **VEINTISÉIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS (#26.286,00#)** metros cuadrados de techo. –

2.e.- Uso de Zonas verdes: con una superficie en el Sector de **VEINTISÉIS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO (#26.348,00#)** metros cuadrados de suelo adscritos a sistemas locales y **NUEVE MIL CUATROCIENTOS NOENTA Y CUATRO (#9.494,00#)** metros cuadrados de suelo adscritos a sistemas generales. –

3.- Uso mayoritario: se establece como uso mayoritario el residencial, por ser el que dispone de mayor superficie computable en metros cuadrados de techo. –

4.- Usos compatibles: se regulan, para cada uso pormenorizado, en las correspondientes ordenanzas urbanísticas, de acuerdo con el siguiente cuadro:

PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR 18, ZOU1 DE NUEVA CREACIÓN DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL). -

USO PORMENORIZADO	USOS COMPATIBLES
RESIDENCIAL	Industria Tipo I en Situación I Público o Privado de Pública Concurrencia Hotelero (TH) y Residencial Comunitarios (RC)
TERCIARIO	Público o Privado de Pública Concurrencia Vivienda de guarda
DOTACIONAL	Los permisos en el Planeamiento General

Artículo 3º. - Ordenación detallada. - El Sector ZOU1 se clasifica como suelo urbanizable, de usos globales residencial y terciario, con una edificabilidad global de 0,9797 m²t/m²s para el uso residencial y 0,75 m²t/m²s para el uso terciario. Sus aprovechamientos y superficies son:

- **Aprovechamiento urbanístico objetivo:** el aprovechamiento real del Sector, entendido como la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización se permite, asciende a **NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS VEINTISIETE (97.727)** metros cuadrados de techo. -
- **Aprovechamiento privativo:** el aprovechamiento susceptible de apropiación, o la cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tienen derecho los propietarios, esto es, el **OCHENTA Y DOS ENTEROS CON CINCUENTA POR CIENTO (82,50 %)** del aprovechamiento tipo del Sector, asciende a **OCHENTA MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO CON SETENTA Y OCHO (#80.624,78# m²)** metros cuadrados de techo. -
- **Aprovechamiento tipo:** esto es, la edificabilidad unitaria que el presente Plan Parcial establece para todos los terrenos comprendidos en el Sector, que asciende a **0,44999** m²t/m²s. -
- **Coefficientes de ponderación:** se establecen los siguientes coeficientes correctores de uso y tipología, a fin de compensar las diferencias de rentabilidad económica resultante. Estos coeficientes, en aplicación del **art. 34.1.C) RP**, son:

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA SECTOR 18,
ZOU1**

ARQUITECTO: ARTURO ÁLVAREZ LABARGA
ABOGADO: RAFAEL LÓPEZ MARTÍN-CONSUEGRA

- Para el uso terciario: 1,10
- Para el uso residencial libre: 1,00
- Para el uso residencial VPO: 0,75
- **Superficie de suelo residencial: sesenta y seis mil ochocientos nueve (#66.809,00#) metros cuadrados de suelo, o sesenta y cinco mil cuatrocientos cincuenta y cuatro (#65.454,00#) metros cuadrados de techo.** El cuarenta por ciento de la edificabilidad residencial deberá destinarse a promover viviendas con algún régimen de protección pública. –
- **Superficie de suelo terciario: CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO (#42.655,00#) metros cuadrados de suelo, o treinta y dos mil doscientos setenta y cuatro (#32.274,00#) metros cuadrados de techo.** –
- **Superficies de zonas verdes: veintiséis mil trescientos cuarenta y ocho (#26.348,00#) metros cuadrados de suelo adscritos a sistemas locales y nueve mil cuatrocientos noventa y cuatro (#9.494,00#) metros cuadrados de suelo adscritos a sistemas generales.** –
- **Superficie de viales: veintitrés mil doscientos diecinueve (#23.219,00#) metros cuadrados de suelo adscritos a sistemas generales, más tres mil trescientos noventa y siete (#3.397,00#) ya existentes, y treinta y tres mil trescientos cuarenta y cuatro (#33.344,00#) metros cuadrados de suelo adscritos a sistemas locales.** –
- **Superficie de equipamiento público: diecinueve mil setecientos sesenta y cuatro setenta (#19.764,00#) metros cuadrados de suelo adscritos a sistemas locales.** –
- **Cesión de suelo lucrativo correspondiente al 10 % del aprovechamiento tipo: DIEZ MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO (#10.985,00#) metros cuadrados de techo o NUEVE MIL SETECIENTAS SETENTA Y TRES (#9.773,00#) metros cuadrados de suelo.** –

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA SECTOR 18,
ZOU1**

ARQUITECTO: ARTURO ÁLVAREZ LABARGA
ABOGADO: RAFAEL LÓPEZ MARTÍN-CONSUEGRA

- **Cesión de suelo lucrativo correspondiente al 5 % del aprovechamiento tipo como aportación suplementaria al patrimonio municipal de suelo por la nueva clasificación del suelo: CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS CON CINCUENTA (#5.492,50#) metros cuadrados de suelo o CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS CON CINCUENTA (#4.886,50#) metros cuadrados de techo. –**
- **Cesión de suelo lucrativo correspondiente al 2,5 % del aprovechamiento tipo como aportación suplementaria al patrimonio municipal de suelo por la rebaja en la reserva de suelo residencial sujeto a algún régimen de protección pública: o DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS (#2.746,00#) metros cuadrados de suelo, o DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO (#2.443,25#) metros cuadrados de techo. –**
- **Edificabilidad de la zona de uso residencial: CERO ENTEROS NUEVE MIL SETECIENTAS NOVENTA Y SIETE DIEZMILÉSIMAS (0,9797) de metro cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. –**
- **Edificabilidad de la zona de uso terciario: CERO ENTEROS SETENTA Y CINCO CENTÉSIMAS (0,75) de metro cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo para las parcela 2 y 3 y de CERO ENTEROS SETENTA Y SEIS NOVENTA Y UNO OCHENTA Y NUEVE (0,769189), para la manzana 1. –**
- **Computo del número de viviendas.** Para establecer el número máximo de viviendas a edificar sobre parcela neta se aplicaran las siguientes condiciones:
 - El número máximo de viviendas teóricas a edificar sobre parcela neta será el resultante de dividir la edificabilidad máxima de la parcela, establecida anteriormente, por cien metros cuadrados construidos (1 vivienda/100,00 m²t). Si de la citada división no se obtuviese un número entero, la fracción de unidad, a efectos del cómputo máximo de viviendas, se computará de la siguiente forma: si la fracción de unidad fuese igual o superior a 0,50 se computará como una vivienda, y si fuese inferior a dicho coeficiente no se computará vivienda. –

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA SECTOR 18,
ZOU1**

ARQUITECTO: ARTURO ÁLVAREZ LABARGA
ABOGADO: RAFAEL LÓPEZ MARTÍN-CONSUEGRA

- o Sin sobrepasar el número teórico máximo de viviendas establecido en el párrafo anterior, sobre la parcela neta se podrá construir un número máximo real de viviendas, computándose a estos efectos las viviendas de la siguiente manera:
 - Si la vivienda tuviese tres dormitorios o piezas susceptibles de usarse como tal, se computará como una vivienda (1 vivienda). -
 - Si la vivienda tuviese una superficie igual o superior a ochenta y cinco metros cuadrados útiles (85,00 m²_u), se computará como una vivienda (1 vivienda). -
 - Si tuviese dos dormitorios o una superficie menor de ochenta y cinco metros cuadrados útiles (85,00 m²_u), se computará como tres cuartos de vivienda (0,75 vivienda). -
 - Si tuviese un dormitorio o una superficie menor o igual de cincuenta metros cuadrados útiles (50,00 m²_u), se computará como media vivienda (0,50 vivienda). -
- o En ningún caso la superficie edificable de bajocubierta podrá tenerse en cuenta a los efectos del cómputo del número teórico máximo de viviendas por parcela. -

Artículo 4º. - Ordenanzas Urbanísticas del Sector. - Se establecen tres tipos de ordenanzas urbanísticas, una para el suelo de uso residencial, otra para el suelo de uso terciario y otra para el suelo dotacional. -

Artículo 5ª. - Ordenanzas Urbanísticas del Uso Residencial. -

1. **Tipología Edificatoria.** - Se permite la construcción de **VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VC) en EDIFICACIÓN AISLADA ADOSADA (EAA)**, como conjunto de viviendas contenidas en una construcción asentada en parcela indivisible, sometida al régimen de División Horizontal. -

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA SECTOR 18,
ZOU1**

ARQUITECTO: ARTURO ÁLVAREZ LABARGA
ABOGADO: RAFAEL LÓPEZ MARTÍN-CONSUEGRA

2. **Parcela Mínima.** - Se establece a efectos de segregaciones, una parcelas mínimas para el **uso residencial plurifamiliar** de **CUATROCIENTOS (400)** metros cuadrados, con un frente de fachada mínimo de **DOCE (12,00)** metros lineales. -
3. **Edificabilidad.** - Se establece una edificabilidad máxima en parcela neta de **NOVENTA Y SIETE CON NOVENTA Y SIETE (97,97)** metros cuadrados de techo por cada **CIEN (100)** metros cuadrados de suelo. -
4. **Retranqueos.** - A fachada de vía publica o dominio publico, **CUATRO (4)** metros. -
5. **Ocupación Máxima.** - La ocupación máxima de la parcela será del **CUARENTA (40,00%)** por ciento de la superficie neta de parcela. -
6. **Altura Máxima De La Edificación.** - Se establece para la tipología de plurifamiliar una altura máxima de cornisa de **DIEZ (10)** metros o un numero máximo de **TRES (3)** unidades. Esta se medirá según lo establecido en las Normas Subsidiarias del Excmo. Ayuntamiento. -
7. **Volumen Legal Edificable.** - Se define por la aplicación de los parámetros de edificabilidad máxima y retranqueos, así como el aprovechamiento bajo cubierta, definido como el volumen aprovechable, que se conforma trazando dos líneas desde los vuelos máximo en fachada principal y trasera, realmente edificadas. La superficie así obtenida se podrá destinas a trasteros, independientes, sin vinculación con la planta inferior, y a uso de vivienda siempre que en esta se vincule real y registralmente a la planta inferior, no pudiendo existir zonas comunes que sirva al uso de vivienda. No computara a efectos de volumen edificable o edificabilidad máxima. El volumen legal edificable máximo para cada parcela será de tres metros cúbicos con trescientos cuarenta decímetros cúbicos por cada metros cuadrados de superficie de la parcela (3,340 m³/m²). -

8. **Usos Permitidos.** - Según las manzanas grafiadas en los Planos de ordenación a los que expresamente se remiten estas Normas, se establecen las edificaciones a realizar al amparo de Régimen de Protección oficial y en Renta Libre. Se entiende como uso principal el residencial, permitiéndose otros usos compatibles que quedan determinados en la relación siguiente:
- a. **Uso De Vivienda.** - Vivienda unifamiliar (VU) y Vivienda Colectiva (VC). -
 - b. **Uso De Industria.** - Tipo I (T-I) Pequeños Talleres de artesanía, compatible con vivienda en Situación I (S-I) en edificios de viviendas, de conformidad con las Normas Subsidiarias del Excmo. Ayuntamiento. -
 - c. **Uso Publico O Privado De Publica Concurrencia.** -(Según las categorías definidas en el artículo 6.3.4. de las Normas Subsidiarias del Excmo. Ayuntamiento: Categoría 4ª (C4): Beneficio Sanitario; Categoría 9º (C9): Servicios; Categoría 10ª (C10): Comercial. Todas ellas en Situación S-1. -

Artículo 6º. - Ordenanzas Urbanísticas del Uso Terciario De Equipamientos Y Servicios. -

- 1. **Tipología Edificatoria.** - Se permite la construcción de la tipología de **EDIFICACIÓN AISLADA EXENTA (EAE)** , como construcción retranqueada en todas sus fachadas con respecto a las alineaciones del viario. -
- 2. **Parcela Mínima.** - Se establece una parcela mínima de **DOS MIL (2000)** metros cuadrados, con un frente de fachada mínimo de **VEINTE (20)** metros lineales. -

3. **Edificabilidad.** - Se establece una edificabilidad máxima en parcela neta de **SETENTA Y CINCO (75,00)** metros cuadrados de techo por cada **CIEN (100)** metros cuadrados de suelo edificable, o de **TRESCIENTOS (300,00)** metros cúbicos edificados por cada **CIEN (100)** metros cuadrados de suelo edificable para las parcela 2 y 3 y de **CERO ENTEROS SETENTA Y SEIS NOVENTA Y UNO OCHENTA Y NUEVE (0,769189)**, para la manzana 1. -
4. **Retranqueos.** - Al limite de parcela que constituya una única propiedad, la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de **CUATRO (4)** metros. -
5. **Ocupación Máxima.** - La ocupación máxima de la parcela será del **SETENTA Y CINCO (75)** por ciento de la superficie neta de la parcela. -
6. **Altura Máxima De La Edificación.** - Se establece para ambas tipologías admisibles, una altura máxima de cornisa de **OCHO (8)** metros lineales, con un numero máximo de plantas sobre rasante de **DOS (2)** unidades. Con carácter de excepcionalidad, el Excmo. Ayuntamiento podrá autorizar una aumento de la altura máxima o del numero de plantas cuando de manera documentada y justificada, le sea propuesta la implantación de una actividad que requiera mayor altura de cornisa o de plantas , sin superar la edificabilidad o el volumen edificable máximo a que de lugar la superficie sobre la que se asentara la edificación. -
7. **Volumen Legal Edificable.** - Se define por la aplicación de los parámetros de edificabilidad máxima y retranqueos, prohibiéndose el aprovechamiento bajo cubierta, definido como el volumen aprovechable, que se conforma trazando las líneas desde los vuelos máximo en todas las fachadas exteriores
8. **Usos Permitidos.** - Se entiende como uso principal el equipamiento y servicios, permitiéndose otros usos compatibles que quedan determinados en la relación siguiente:

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA SECTOR 18,
ZOU1**

ARQUITECTO: ARTURO ÁLVAREZ LABARGA
ABOGADO: RAFAEL LÓPEZ MARTÍN-CONSUEGRA

- a. **Uso Publico O Privado De Publica Concurrencia:** Según las categorías definidas en el artículo 6.3.4. de las Normas Subsidiarias del Excmo. Ayuntamiento: Categoría 1ª (C1): Administrativo; Categoría 2ª (C2): Cultural; Categoría 3ª (C3): Religioso; Categoría 4ª (C4): Beneficio Sanitario; Categoría 5ª (C5): Hotelero; Categoría 6ª (C6): Espectáculos; Categoría 7ª (C7): De Relación; Categoría 9ª (C9): Servicios; Categoría 10ª (C10): Comercial. Todas ellas en Situación S-2. -

- b. **Uso De Vivienda: Vivienda de guarda:** vivienda integrada en la edificación principal vinculada física y registralmente al edificio y uso principal de la edificación. Su superficie construida no podrá superar el 10 % de la edificabilidad materializable en la parcela, ni un total de 140 metros cuadrados construidos incluyendo las piezas vivideras y los anejos de cocheras y/o trasteros. -

Artículo 7º. - Ordenanzas Urbanísticas del Uso Dotacional. -

1. **Tipología Edificatoria.** - Se permite la construcción de la tipología de **EDIFICACIÓN AISLADA EXENTA (EAE)** , como construcción retranqueada en todas sus fachadas con respecto a las alineaciones del viario. -

2. **Parcela Mínima.** - Se establece una parcela mínima de **MIL (1000)** metros cuadrados, con un frente de fachada mínimo de **VEINTE (20)** metros lineales. -

3. **Edificabilidad.** - Se establece una edificabilidad máxima en parcela neta de **CIENTO TREINTA Y TRES (133,00)** metros cuadrados de techo por cada **CIEN (100)** metros cuadrados de suelo edificable. -

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA SECTOR 18,
ZOU1**

ARQUITECTO: ARTURO ÁLVAREZ LABARGA
ABOGADO: RAFAEL LÓPEZ MARTÍN-CONSUEGRA

4. **Retranqueos.** - Al limite de parcela que constituya una única propiedad, la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de **CUATRO (4)** metros a todos los linderos. -
5. **Ocupación Máxima.** - La ocupación máxima de la parcela será del **SETENTA (70,00)** por ciento de la superficie neta de la parcela. -
6. **Altura Máxima De La Edificación.** - Se establece una altura máxima de cornisa de **TRECE (13)** metros lineales, con un numero máximo de plantas sobre rasante de **CUATRO (4)** unidades. Con carácter de excepcionalidad, el Excmo. Ayuntamiento podrá autorizar un aumento de la altura máxima o del numero de plantas cuando de manera documentada y justificada, le sea propuesta la implantación de una actividad que requiera mayor altura de cornisa o de plantas, sin superar la edificabilidad o el volumen edificable máximo a que de lugar la superficie sobre la que se asentara la edificación. -
7. **Volumen Legal Edificable.** - Se define por la aplicación de los parámetros de edificabilidad máxima y retranqueos, así como el aprovechamiento bajo cubierta, definido como el volumen aprovechable, que se conforma trazando las líneas desde los vuelos máximo en todas las fachadas exteriores. La superficie así obtenida se podrá formar parte de la actividad principal del edificio siempre que en esta se vincule real y registralmente a la planta inferior. No computara a efectos de volumen edificable o edificabilidad máxima. -
8. **Usos Permitidos.** - Se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento. -

Artículo 8º. - Estudios De Detalle. - Se podrán formular, en el ámbito del presente Plan Parcial, Estudios de Detalle con los siguientes objetivos:

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA SECTOR 18,
ZOU1**

ARQUITECTO: ARTURO ÁLVAREZ LABARGA
ABOGADO: RAFAEL LÓPEZ MARTÍN-CONSUEGRA

- Adaptar o reajustar rasantes y alineaciones definidas en el Plan Parcial. -
- Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan Parcial y las NN.SS. de Valdepeñas y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en el mismo con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalles.-
- En cualquier caso, se ajustarán a lo dispuesto en la LOTAU, aen los arts. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y lo establecido en las NN.SS.. -

Artículo 9º. - Parcelaciones. - Se entiende por parcelación la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, siempre que éstos no sean inferiores a la parcela mínima. A estos efectos, el Plan Parcial define una parcela mínima de **CUATROCIENTOS (400)** metros cuadrados, con un frente de fachada mínimo de **DOCE (12,00)** metros lineales, para el uso residencial plurifamiliar, de **DOS MIL (2000)** metros cuadrados, con un frente de fachada mínimo de **VEINTE (20)** metros lineales, para el uso de Equipamientos y servicios, y de **MIL (1000)** metros cuadrados, con un frente de fachada mínimo de **VEINTE (20)** metros lineales, para el uso dotacional. -

Artículo 10º. -Proyectos De Urbanización. - En ningún caso, los Proyectos de Urbanización que se redacten podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o de la edificación. Tampoco podrán modificar las previsiones de este Plan, sin perjuicio de que puedan efectuar adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo u subsuelo en la ejecución material de las obras. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones deberá aprobarse, previa o simultáneamente, la correspondiente modificación del Plan. -

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA SECTOR 18,
ZOU1**

ARQUITECTO: ARTURO ÁLVAREZ LABARGA
ABOGADO: RAFAEL LÓPEZ MARTÍN-CONSUEGRA

Artículo 11º. - Normas De Edificación. -

1. **Condiciones Técnicas De Las Obras En Relación Con La Vía Pública. Chaflanes. -**
En los encuentros de dos alineaciones en las intersección de los viales, los cerramiento de la finca respetaran una chaflán de tres (3) metros. Las edificaciones retranqueadas desde la alineación oficial a distancia equivalente lo que pudiera suponer el chaflán, no será necesario este. -
2. **Condiciones De Uso De Las Infraestructuras Urbanas. -** Se aplicara los establecido por las Normas Subsidiarias del Excmo. Ayuntamiento vigentes en su capitulo 7.5. -
3. **Condiciones Estéticas. -** Las construcciones a realizar dentro del ámbito del Sector ZOU 1 serán de composición libre. -

Artículo 12º. - Condiciones Generales De La Edificación. -

1. **Construcciones Permitidas Por Encima De La Altura Máxima. -** Las alturas permitidas por encima de la altura máxima fijada para la edificación, son las siguientes:
 - Vertiente de tejado, permitiendo del borde del alero, que no exceda de 30ª sexagesimales, con una altura máxima de cumbre de **CINCO (5)** metros. -

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA SECTOR 18,
ZOU1**

ARQUITECTO: ARTURO ÁLVAREZ LABARGA
ABOGADO: RAFAEL LÓPEZ MARTÍN-CONSUEGRA

▪ Cuando la cubierta sea una cubierta plana, si se quiere ocultar los vuelos del tejado, se podrá colocar a línea de vuelo máximo mas vuelo de alero una antepecho rematado horizontalmente con una altura máxima de **ciento veinte (120)** centímetros. -

▪ Instalaciones de maquinarias de ascensores, cajas de escaleras de acceso a la cubierta, depósitos y chimeneas, no pudiendo exceder **tres (3)** metros de al altura máxima. -

2. Apertura De Huecos Y Terrazas En El Aprovechamiento Bajo Cubierta. -

• Las terrazas no podrán tener una longitud abierta superior a **CUATRO (4)** metros. -

• El ancho total de las terrazas no podrá superar el **SESENTA (60)** por ciento de la longitud total vinculada a la fachada de la planta bajo cubierta. -

• El peto de barandilla de la terraza tendrá una altura libre mínima de **CIEN (100)** centímetros, y se formara prolongando el faldón de cubierta desde el alero. -

• La separación mínima entre terrazas de una propiedad única será de **CIENTO CINCUENTA (150)** centímetros. -

• La separación mínima de un terraza al limite de propiedad será de **OCHENTA (80)** centímetros. -

3. Altura De Plantas. - Las alturas libres de pisos entre niveles de suelo y techo acabado serán:

	Mínimo	Máximo
Planta Baja uso de vivienda	2.60 mts	3.00 mts
Planta baja otros usos	2.80 mts	4.00 mts

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA SECTOR 18, ZOU1

ARQUITECTO: ARTURO ÁLVAREZ LABARGA
ABOGADO: RAFAEL LÓPEZ MARTÍN-CONSUEGRA

Planta Altas	2.60 mts	3.00 mts
--------------	----------	----------

4. **Sótanos.** - Se considera como tales aquellos locales cuya parte superior o techo, esta a menos de un metro sobre la rasante del terreno o por debajo de éste. Se autoriza la construcción de sótanos con una altura libre mínima de **DOSCIENTOS VEINTE (220)** centímetros. En ningún caso los sótanos se podrán destinar a piezas habitables y no computara a efectos de volumen o edificabilidad. -
5. **Semisótanos.** - Se considera como tales aquellos locales cuya parte superior o techo, esta como máximo a un metro sobre la rasante del terreno o por debajo de éste. Se autoriza la construcción de semisótanos con una altura libre mínima de **DOSCIENTOS VEINTE (220)** centímetros. En ningún caso los sótanos se podrán destinar a piezas habitables y no computara a efectos de volumen o edificabilidad. -
6. **Vuelos Y Salientes En Fachadas.** - Los cuerpos cerrados, volados, balcones y aleros, se ajustaran a las siguientes condiciones:
- Se permite el vuelo sobre la línea de edificación retranqueada en fachada en una distancia máxima de **CIEN (100)** centímetros. Sobre las líneas de fondo y laterales no se permitirán vuelos que disminuyan la distancia marcada como retranqueo mínimo. -
 - La longitud máxima del vuelo será libre, con la condición de retirarse de los extremos una distancia mínima se **SESENTA (60)** centímetros, al limite de una única propiedad. -
7. **Garajes Y Aparcamientos.** - En uso residencial se dispondrá de **UNA (1)** plaza de aparcamiento por cada **CIEN (100)** metros cuadrados construidos dentro de la parcela privada. En uso terciario e equipamientos y servicios, se dispondrá de **UNA (1)** plaza de aparcamiento cada **DOSCIENTOS (200)** metros cuadrados de techo

construido, pudiéndose computar las plazas disponible en la vía publica a la que de fachada la construcción. -

Artículo 13º. - Condiciones Particulares De La Zona De Equipamientos Públicos. - Las condiciones de aplicación para la construcción de equipamiento públicos serán, aparte de lo establecido en las presentes normas, las determinadas por el Ayuntamiento en función de las necesidades de la instalación. -

Artículo 14º. - Condiciones Particulares De La Zona De Espacios Libres Públicos. - El uso fundamental de esta zona es el esparcimiento en contacto con un medio natural, pudiendo dedicarse el **TREINTA (30)** por ciento de su superficie a instalaciones auxiliares y complementarias al uso principal, incluyendo en dicho porcentaje tanto la edificación necesaria como el espacio adscrito al uso complementario. -

Las actuaciones edificatorias permitidas serán las de iniciativa y usos públicos, como Parque Infantiles, exposiciones al aire libre, y, en general, las de carácter cultural o recreativo, así como las concesiones para construcciones destinadas a kioscos o bares estando supeditadas a las siguientes condiciones:

- Superficie ocupada máximo **CINCO (5)** por ciento de la superficie de la zona verde.
- Numero de plantas **UNA (1)**
- Altura máxima de la edificación: **TRESCIENTOS (300)** centímetros.

Artículo 15º. - Cláusula residual. - En todo lo no previsto en las presentes Normas de estará a lo dispuesto en las vigentes Normas Urbanísticas del Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas, o a las futuras que puedan aprobarse, las cuales,

PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR 18, ZOU1 DE NUEVA CREACIÓN DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL). -

en cuanto a las ordenanzas de edificación y condiciones generales de edificación prevalecerán en caso de contradicción. -

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA SECTOR 18,
ZOU1**

ARQUITECTO: ARTURO ÁLVAREZ LABARGA
ABOGADO: RAFAEL LÓPEZ MARTÍN-CONSUEGRA