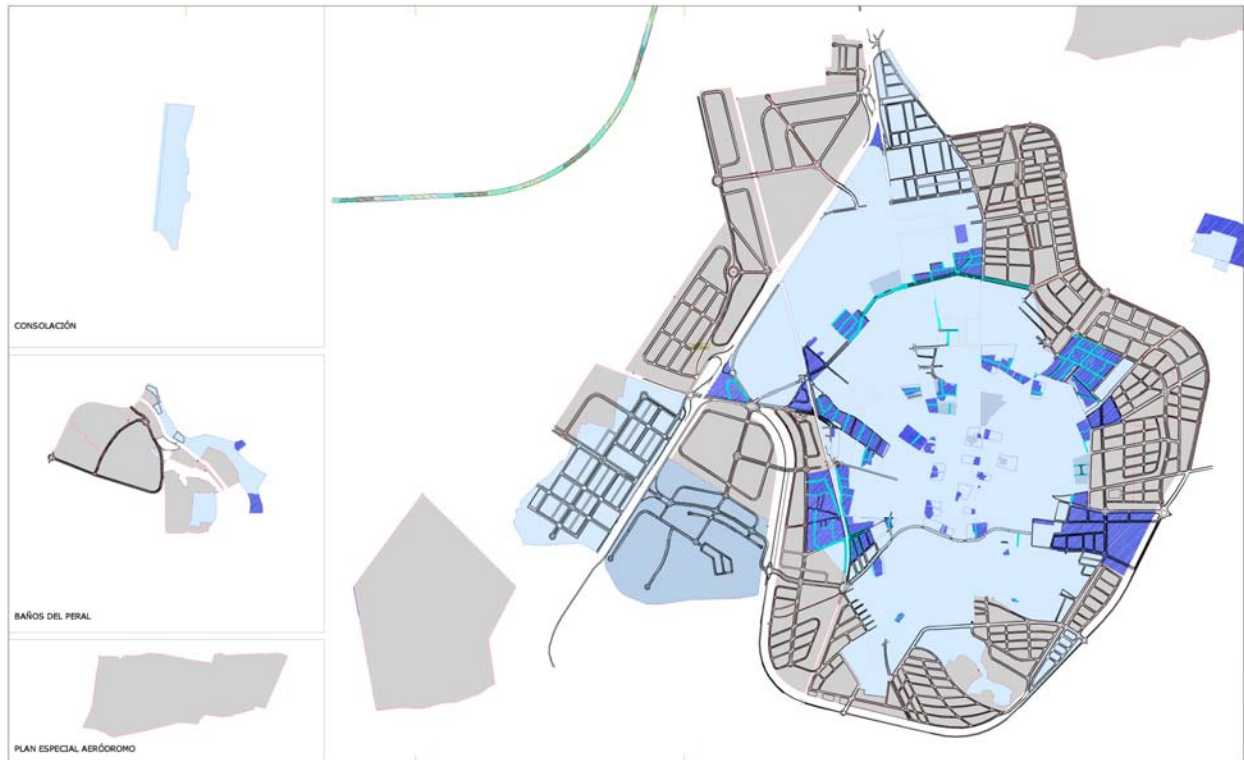


# AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS



## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

### **NORMAS URBANÍSTICAS ANEXO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN**

DOCUMENTO DEFINITIVO

DICIEMBRE 2010



## INDICE

<b>TÍTULO VI. UNIDADES DE ACTUACIÓN</b>	<b>4</b>
<u>Plano indicativo de localización de las unidades de actuación</u>	<b>6</b>
Carga de Cesión Dotacional Pública	<b>8</b>
<b>CAPÍTULO 1. FICHAS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN</b>	<b>12</b>
1.1. <u>Explicaciones sobre las fichas</u>	<b>14</b>
<b>CAPÍTULO 2. ÁMBITOS DE EXPROPIACIÓN</b>	<b>118</b>





## **TÍTULO VI. UNIDADES DE ACTUACIÓN**



### PLANO INDICATIVO DE LOCALIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

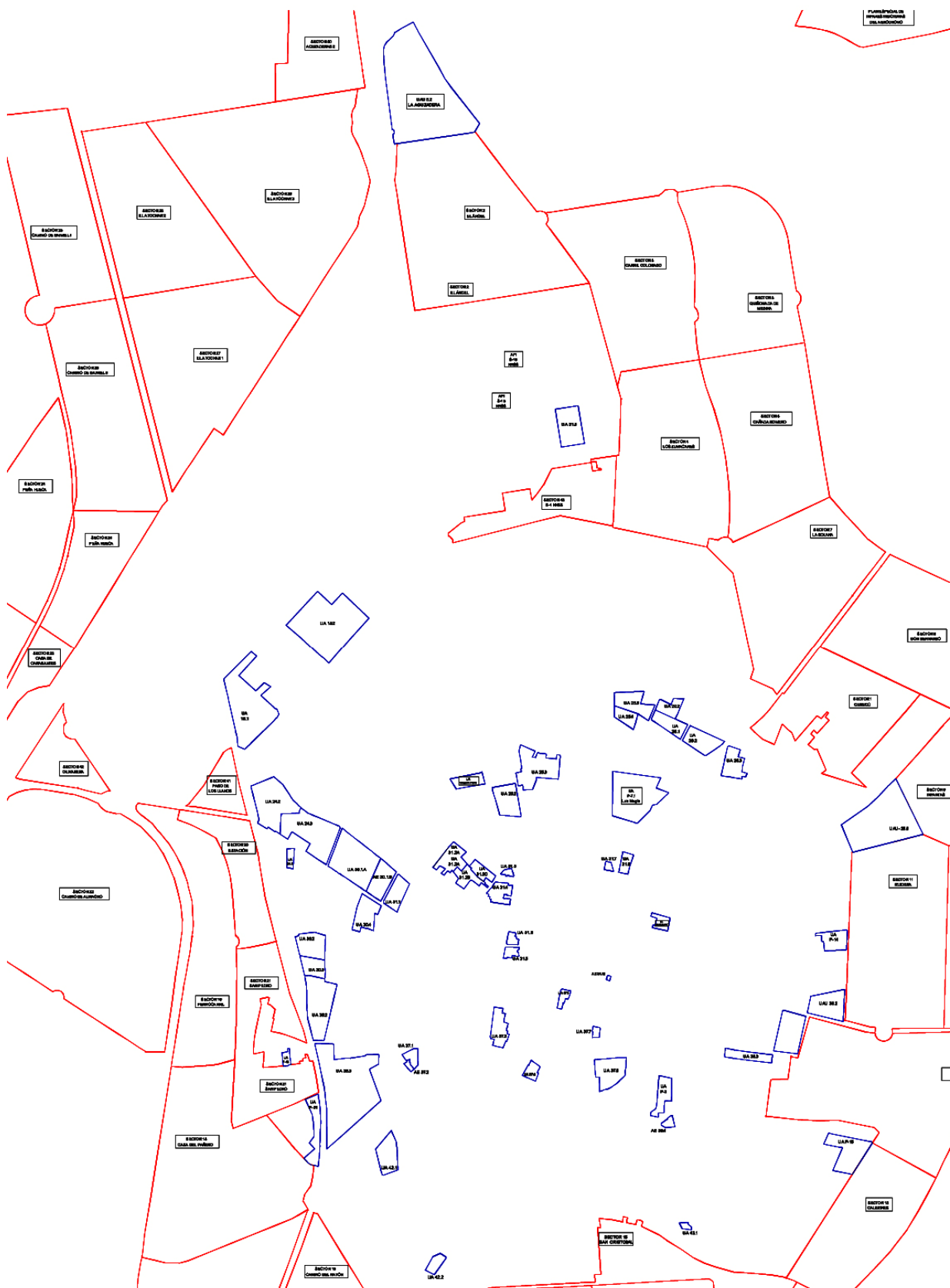


TABLA RESUMEN DE RÉGIMEN JURÍDICO APLICADO A CADA ÁMBITO

UAU	art. 45.3.B o 45.1.A.b	UA por incremento	art. 45.3.A.b	PERI	art. 45.3.A.a
CLASIF.	UA	NOMBRE UA	ZOU A LA QUE PERTENECE	USO GLOBAL	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
UAU	5.2	La Aguzadera	4-Residencial Unifamiliar	Residencial Unifamiliar	74.930
PERI	18.1	Parque de la Llegara	3-Residencial Colectiva	Residencial Plurifamiliar	26.506
PERI	18.2	IES Gregorio Prieto	4-Residencial Unifamiliar	Residencial Unifamiliar	36.815
PERI	20.2	Jara	4-Residencial Unifamiliar	Residencial Unifamiliar	3.955
PERI	24.2	La Panificadora	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	18.234
PERI	24.3	La Invencible	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	21.810
PERI	25.2	Horno	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	8.043
PERI	25.3	Alpechín	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	13.667
PERI	25.4	San Francisco	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	3.649
PERI	25.5	Hierbabuena	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	7.681
PERI	26.1	Mejorana	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	4.988
PERI	26.2	Ciudad Jardín	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	6.213
PERI	26.3	Mediodía	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	6.257
UAU	26.8	Tanatorio	1-Casco- Ensanches	Equipamiento privado	36.056
PERI	30.1	Bodega-Museo	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	20.444
PERI	30.2	Bodegas Bilbainas Industrial	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	7.720
PERI	30.3	Bodegas Bilbainas Residencial	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	4.925
PERI	30.4	Torrecilla	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	7.605
PERI	31.1	Silvestre	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	5.816
PERI	31.2A	Bodegas Morenito y Miguel Calatayud	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	6.686
PERI	31.2B	Bodegas Morenito y Miguel Calatayud	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	4.202
PERI	31.2C	Bodegas Morenito y Miguel Calatayud	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	3.273
PERI	31.3	c/Seis de Junio c/ Constitución	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	792
UA	31.4	6 de Junio/Postas	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	4.674
UA	31.5	6 de Junio/Torrecilla (Sur)	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	1.628
PERI	31.6	c/ Seis de Junio/Torrecilla (Norte)	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	1.366
UA	31.8	Cruces	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	2.454
PERI	36.2	Bodegas Arúspide- Museo del Vir	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	16.334
PERI	36.3	Alegría	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	45.159
PERI	37.1	Norte	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	2.182
UA	37.3	6 de Junio/B Balbuena/Cristo	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	6.092
UA	37.5	Escuelas/Castellanos	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	1.655
PERI	37.6	Cárcel Vieja	2-Veguilla	Residencial Plurifamiliar	2.371
UA	37.7	Maestro Ibáñez/Buen Suceso	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	874
PERI	37.8	Primero de Julio/Correderas	2-Veguilla	Residencial Plurifamiliar	8.625
UAU	38.2	Madre Cándida	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	9.916
PERI	38.3	Auditorio-Teatro	2-Veguilla	Residencial Plurifamiliar	4.589
PERI	42.1	Policía Local	2-Veguilla	Residencial Plurifamiliar	7.679
PERI	42.2	Virgen de la Cabeza	4-Residencial Unifamiliar	Residencial Unifamiliar	2.607
PERI	43.1	Calle castillo	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	698
UAU	54.1	Baños del Peral Noreste	5-Baños del Peral	Residencial Unifamiliar	20.275
UAU	57.1	Baños del Peral Sureste	5-Baños del Peral	Residencial Unifamiliar	16.852
PERI	P-3	P-3	2-Veguilla	Residencial Plurifamiliar	5.355
PERI	P-14	P-14	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	5.541
UAU	P-15	P-15	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	13.589
PERI	P-31	P-31	1-Casco- Ensanches	Equipamiento privado	7.464
PERI	P-42	P-42	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	1.299
PERI	P-38	P-38	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	11.150
PERI	Luis Megía	Luis Megía	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	23.174
PERI	Bodegas A-7	Bodegas A-7	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	2.406
PERI	Gregorio Prieto	Gregorio Prieto	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	4.138
TOTAL		TOTALES			560.414

### CARGA DE CESIÓN DOTACIONAL PÚBLICA

La LOTAU establece en su artículo 69.1.2.b)1º que se deberá calcular la carga de cesión dotacional pública para las Unidades de Actuación en las que se prevea un incremento de edificabilidad, es decir, las indicadas en el art. 45.3.A)b) del TRLOTAU.

El cálculo del coeficiente de carga de cesión dotacional para Unidades de Actuación en las que se haya previsto un incremento de edificabilidad se indica en la tabla a continuación.

El método de cálculo es el producto de la superficie total de cesiones locales (zona verde y equipamiento) previstas en la UA por el coeficiente de edificabilidad media neta ponderada preexistente del ámbito, es decir, lícitamente realizada, dividido por el incremento total de aprovechamiento, indicado en unidades de aprovechamiento.

Las UAs previstas en el POM de Valdepeñas que se ajustan a este tipo son las siguientes:

CLASIF.	UA	NOMBRE UA
UA	31.4	6 de Junio/Postas
UA	31.5	6 de Junio/Torrecilla (Sur)
UA	31.8	Cruces
UA	37.3	6 de Junio/B Balbuena/Cristo
UA	37.5	Escuelas/Castellanos
UA	37.7	Maestro Ibáñez/Buen Suceso

CLASIF.	UA	NOMBRE UA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	incremento edificabilidad	ZV LOCAL	DC LOCAL	superficie total de cesión Uas por incremento	edificabilidad preexistente lícitamente realizada	coeficiente de edificabilidad preexistente (lícitamente realizada)	coeficiente carga de cesión Uas por incremento
UA	31.4	6 de Junio/Postas	4.674	3.469	1840	0	1840	7.188	1,54	0,8158
UA	31.5	6 de Junio/Torrecilla (Sur)	1.628	1.049	618	0	618	5.463	3,36	1,9763
UA	31.8	Cruces	2.454	1.538	863	0	863	4.106	1,67	0,9387
UA	37.3	6 de Junio/B Balbuena/Cristo	6.092	4.016	2134	0	2134	17.916	2,94	1,5628
UA	37.5	Escuelas/Castellanos	1.655	601	326	0	326	3.288	1,99	1,0772
UA	37.7	Maestro Ibáñez/Buen Suceso	874	595	338	0	338	1.809	2,07	1,1768

TABLAS DE CRECIMIENTO PREVISTO

CLASIF.	UA	NOMBRE UA	SUPERFICIE m²	edificabilidad asignada	incremento edificabilidad	EDIFICABILIDAD TOTAL	DENSIDAD POBLACIONAL (hab/Ha)
UAU	5.2	La Aguzadera	74.930	0,32	23.885	23.885	96
PERI	18.1	Parque de la Llegara	26.506	0,76	1.643	20.198	19
PERI	18.2	IES Gregorio Prieto	36.815	0,65	10.632	23.930	87
PERI	20.2	Jara	3.955	0,50	0	1.978	0
PERI	24.2	La Panificadora	18.234	1,40	8.575	25.528	141
PERI	24.3	La Invencible	21.810	1,40	13.196	30.534	182
PERI	25.2	Horno	8.043	2,10	2.421	16.890	90
PERI	25.3	Alpechín	13.667	1,40	5.722	19.134	126
PERI	25.4	San Francisco	3.649	1,20	1.932	4.379	159
PERI	25.5	Hierbabuena	7.681	0,61	0	4.667	0
PERI	26.1	Mejorana	4.988	1,01	0	5.038	0
PERI	26.2	Ciudad Jardín	6.213	1,13	0	7.021	0
PERI	26.3	Mediodía	6.257	1,41	2.444	8.822	117
UAU	26.8	Tanatorio	36.056	0,95	34.253	34.253	0
PERI	30.1	Bodega-Museo	20.444	1,40	8.468	28.622	124
PERI	30.2	Bodegas Bilbaínas Industrial	7.720	1,50	4.942	11.580	192
PERI	30.3	Bodegas Bilbaínas Residencial	4.925	1,10	964	5.418	59
PERI	30.4	Torrecilla	7.605	1,10	-63	8.366	0
PERI	31.1	Silvestre	5.816	1,50	2.910	8.724	150
PERI	31.2A	Bodegas Morenito y Miguel Calatayud	6.686	1,40	2.155	9.360	97
PERI	31.2B	Bodegas Morenito y Miguel Calatayud	4.202	0,80	231	3.362	16
PERI	31.2C	Bodegas Morenito y Miguel Calatayud	3.273	1,20	1.025	3.928	94
PERI	31.3	c/Seis de Junio c/ Constitución	792	1,50	0	2.377	0
UA	31.4	6 de Junio/Postas	4.674	2,28	3.469	10.657	223
UA	31.5	6 de Junio/Torrecilla (Sur)	1.628	4,00	1.049	6.512	193
PERI	31.6	c/ Seis de Junio/Torrecilla (Norte)	1.366	2,75	-19	3.757	0
UA	31.8	Cruces	2.454	2,30	1.538	5.644	188
PERI	36.2	Bodegas Arúspide- Museo del Vir	16.334	1,08	6.079	17.641	112
PERI	36.3	Alegría	45.159	0,90	11.779	40.643	78
PERI	37.1	Norte	2.182	1,10	-43	2.400	0
UA	37.3	6 de Junio/B Balbuena/Cristo	6.092	3,60	4.016	21.931	198
UA	37.5	Escuelas/Castellanos	1.655	2,35	601	3.889	109
PERI	37.6	Cárcel Vieja	2.371	2,55	-9	6.046	0
UA	37.7	Maestro Ibáñez/Buen Suceso	874	2,75	595	2.404	204
PERI	37.8	Primero de Julio/Correderas	8.625	2,95	4.882	25.444	170
UAU	38.2	Madre Cándida	9.916	0,68	6.743	6.743	204
PERI	38.3	Auditorio-Teatro	4.589	1,60	2.630	7.342	172
PERI	42.1	Policía Local	7.679	2,00	5.994	15.358	234
PERI	42.2	Virgen de la Cabeza	2.607	1,30	0	3.389	0
PERI	43.1	Calle castillo	698	2,00	0	1.396	0
UAU	54.1	Baños del Peral Noreste	20.275	0,30	6.083	6.083	90
UAU	57.1	Baños del Peral Sureste	16.852	0,30	5.056	5.056	90
PERI	P-3	P-3	5.355	1,51	0	8.081	0
PERI	P-14	P-14	5.541	1,30	0	7.203	0
UAU	P-15	P-15	13.589	0,56	7.610	7.610	168
PERI	P-31	P-31	7.464	1,00	0	7.464	0
PERI	P-42	P-42	1.299	1,60	0	2.078	0
PERI	P-38	P-38	11.150				0
PERI	Luis Megía	Luis Megía	23.174				0
PERI	Bodegas A-7	Bodegas A-7	2.406				0
PERI	Gregorio Prieto	Gregorio Prieto	4.138				0
<b>TOTAL</b>		<b>TOTALES</b>	<b>560.414</b>		<b>193.388</b>	<b>500.325</b>	

CLASIF.	UA	NOMBRE UA	incremento edificabilidad	ZV LOCAL	DC LOCAL	ZV GENERAL	VIARIO LOCAL	VIARIO GENERAL
UAU	5.2	La Aguzadera	23.885	4335	4799	3587	13949	
PERI	18.1	Parque de la Llegara	1.643	3241	3352		2024	
PERI	18.2	IES Gregorio Prieto	10.632	3613	2038		6642	5546
PERI	20.2	Jara	0	0	0		833	
PERI	24.2	La Panificadora	8.575	4547	0		3016	
PERI	24.3	La Invencible	13.196	5397	1599		3172	
PERI	25.2	Horno	2.421	1288	0		1178	
PERI	25.3	Alpechín	5.722	3196	0		3322	
PERI	25.4	San Francisco	1.932	1065	0		0	
PERI	25.5	Hierbabuena	0	0	0		1547	
PERI	26.1	Mejorana	0	0	0		1141	
PERI	26.2	Ciudad Jardín	0	0	0		529	
PERI	26.3	Mediodía	2.444	1455	0		928	
UAU	26.8	Tanatorio	34.253	0	4591		5447	3238
PERI	30.1	Bodega-Museo	8.468	4489	0		2850	
PERI	30.2	Bodegas Bilbaínas Industrial	4.942	2060	607		881	
PERI	30.3	Bodegas Bilbaínas Residencial	964	535	0		1548	
PERI	30.4	Torreçilla	-63	0	0		1870	
PERI	31.1	Silvestre	2.910	1567	0		0	
PERI	31.2A	Bodegas Morenito y Miguel Calatayud	2.155	2848	0		0	
PERI	31.2B	Bodegas Morenito y Miguel Calatayud	231	439	0		791	
PERI	31.2C	Bodegas Morenito y Miguel Calatayud	1.025	570	0		457	
PERI	31.3	c/Seis de Junio c/ Constitución	0	0	0		91	
UA	31.4	6 de Junio/Postas	3.469	1840	0		0	
UA	31.5	6 de Junio/Torreçilla (Sur)	1.049	618	0		0	
PERI	31.6	c/ Seis de Junio/Torreçilla (Norte)	-19	565	0		0	
UA	31.8	Cruces	1.538	863	0		0	
PERI	36.2	Bodegas Arúspide- Museo del Vir	6.079	2064	2259		3981	
PERI	36.3	Alegria	11.779	302	5942		12140	
PERI	37.1	Norte	-43	0	0		1203	
UA	37.3	6 de Junio/B Balbuena/Cristo	4.016	2134	0		0	
UA	37.5	Escuelas/Castellanos	601	326	0		0	
PERI	37.6	Cárcel Vieja	-9	0	0		413	
UA	37.7	Maestro Ibáñez/Buen Suceso	595	338	0		0	
PERI	37.8	Primero de Julio/Correderas	4.882	2187	419		1261	
UAU	38.2	Madre Cándida	6.743	1365	1430	1052	762	
PERI	38.3	Auditorio-Teatro	2.630	1384	0		262	
PERI	42.1	Policía Local	5.994	3182	0		0	
PERI	42.2	Virgen de la Cabeza	0	0	0		511	
PERI	43.1	Calle castillo	0	0	0		360	
UAU	54.1	Baños del Peral Noreste	6.083	1094,85	1216,5	912	0	
UAU	57.1	Baños del Peral Sureste	5.056	1967	0	760	0	
PERI	P-3	P-3	0				385	
PERI	P-14	P-14	0				593	
UAU	P-15	P-15	7.610	1369,7712	1521,968	1141,476	3345	
PERI	P-31	P-31	0				3802	
PERI	P-42	P-42	0				3802	
PERI	P-38	P-38					0	
PERI	Luis Megía	Luis Megía					0	
PERI	Bodegas A-7	Bodegas A-7					450	
PERI	Gregorio Prieto	Gregorio Prieto					1281	
<b>TOTAL</b>		<b>TOTALES</b>	<b>193.388</b>	<b>62.245</b>	<b>29774</b>	<b>7452,476</b>	<b>86767</b>	<b>8784</b>





## **CAPÍTULO 1. FICHAS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN**



## **1.1. EXPLICACIONES SOBRE LAS FICHAS**

### **A. Condiciones generales y gráfico indicativo**

Señala los objetivos básicos que han determinado la delimitación y condiciones de la Unidad de Actuación.

Señala en texto y gráficamente la localización de la Unidad de Actuación. El gráfico es indicativo, prevaleciendo el grafismo de la serie nº 4 de Planos de Ordenación del POM. También, señala la Zona de Ordenación Urbanística a la que pertenece, el Uso global y la Ordenanza Zonal de aplicación para las parcelas con aprovechamiento lucrativo.

### **B. Dimensiones específicas**

1. La delimitación de la manzana en que se ubica la actuación indica únicamente la situación de dicha actuación. Las condiciones de reordenación señaladas por la Ficha afectan únicamente a los terrenos delimitados por la correspondiente Unidad de Actuación, delimitada por una línea azul a trazos en planos.
2. La cuantificación en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de la superficie afectada es indicativa, siendo prevalente la superficie delimitada en los Planos de Ordenación Serie 4 del POM.
3. El número de plantas indicado en la Ficha es máximo, e incluye la planta baja, (es decir, "4 plantas" corresponde a "Planta Baja + tres plantas de piso, por ejemplo). Se admite la construcción de ático únicamente si así lo establecen las Condiciones de Edificación de la Ordenanza Zonal de aplicación.
4. Para la cuantificación de cesiones de suelo para equipamiento de zonas verdes, dotaciones públicas o viario, prevalecerá la mayor dimensión entre las dos formas de representación del POM, esto es, entre la superficie grafiada en la Serie 4 de Planos de Ordenación, y la cifra numérica de cesiones de suelo señalada en la Ficha.
5. En cada caso de Actuación Urbanizadora el Ayuntamiento establecerá, en función de la repercusión de cargas de urbanización y vuelos de la actuación, y de las condiciones de incentivación del desarrollo, el porcentaje de aprovechamiento susceptible de apropiación por la propiedad, con un mínimo del 90% del incremento de edificabilidad sobre las condiciones de aprovechamiento objetivo que resultarían si no existiese la Actuación Urbanizadora.

Definición de los términos empleados en las fichas:

## RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

**Superficie total ordenada**, Se expresa en metros cuadrados la superficie que comprende la Unidad de Actuación, que corresponde a la zona rayada en los planos de ordenación en los casos en que la Unidad de Actuación solo afecte a una parte de la manzana.

**Coeficiente de edificabilidad atribuida**, coeficiente de edificabilidad asignado por el POM a la Unidad de Actuación.

**Aprovechamiento Objetivo Total**, superficie de techo lucrativo resultante del coeficiente de edificabilidad atribuida.

**Edificabilidad lícitamente realizada**, edificabilidad en el momento de redacción del POM en cada uno de sus ámbitos, calculada de acuerdo a los criterios del TRLOTAU y su Reglamento de Planeamiento.

**Incremento sobre la edificabilidad lícitamente realizada**, especifica el incremento de superficie de techo lucrativo que genera la ordenación propuesta y sobre el que se calculan las cesiones de suelo.

**Relación renta libre/vivienda de protección pública**: En las Unidades de Actuación Urbanizadora, se reservará el suelo preciso para que al menos el 30% de la total edificabilidad residencial materializable de la unidad se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública. En las Unidades de Actuación delimitadas en este Anexo y sometidas a una operación de reforma interior con redacción y tramitación de PERI, el POM no exige esa reserva por no estimarla necesaria el Ayuntamiento en el momento de redacción del mismo.

**Vivienda renta libre**, se indica el techo correspondiente a vivienda de renta libre.

**Vivienda de protección pública**, se indica el techo correspondiente a vivienda de protección pública, sin que esta cifra de mínimos impida otorgar esa calificación a un techo o edificabilidad mayor, previa solicitud de la propiedad al respecto.

**Coeficiente Renta Libre**, ponderación del aprovechamiento de vivienda de renta libre respecto al de vivienda de protección pública, para el caso de que se solicitase calificación para esta última.

**Coeficiente V.P.P.**, ponderación del aprovechamiento de vivienda de protección pública respecto al de la de renta libre, para el caso de que se solicitase calificación para la primera.

**Unidades de Aprovechamiento**, techo total ponderando el porcentaje estipulado para el techo de vivienda pública respecto al de vivienda de renta libre.

**Num. Máximo de Viviendas**, Cantidad máxima de viviendas que se pueden realizar en la Unidad.

**Dotaciones públicas**, la suma de superficies de cesión de suelo establecidas por el POM para la Unidad de Actuación teniendo en cuenta sus características y situación.

**Suelo Neto**, superficie de la Unidad de Actuación destinada a edificación lucrativa; se obtiene restando de la superficie total de la Unidad las cesiones de suelo que han de realizarse.

**Número de plantas**, indica el número máximo de plantas incluyendo planta baja. Se permite realizar ático con las condiciones establecidas en la Ordenanza Zonal de aplicación; y sobre-ático si así lo señalase la Ficha de la UA.

### DOTACIONES APLICANDO LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

En las Unidades de Actuación delimitadas en el POM, serán de aplicación los estándares mínimos de calidad urbana previstos en los artículos 31 del TRLOTAU y 21 del RP. Las cesiones de aprovechamiento que corresponden a cada una de las Unidades de Actuación, deberán ser en cualquier caso, como mínimo, las que corresponden de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 y 68 del TRLOTAU.

**Viaro**: superficie que no se corresponde con ningún estándar legal sino con la ordenación del viario establecida por el POM. Si el ancho del viario lo permite, puede albergar las plazas de aparcamiento público exigidas por ley y por la normativa del POM. Esta superficie es de índole Local, excepto en las fichas que exprese lo contrario.

**CESIÓN 10%**, señala la superficie edificable de techo que corresponde al Ayuntamiento del total del Aprovechamiento Objetivo; el Proyecto de Reparcelación delimitará la parcela edificable a ceder para ese fin, o en su caso, la forma de compensación.

### CESIONES DE SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

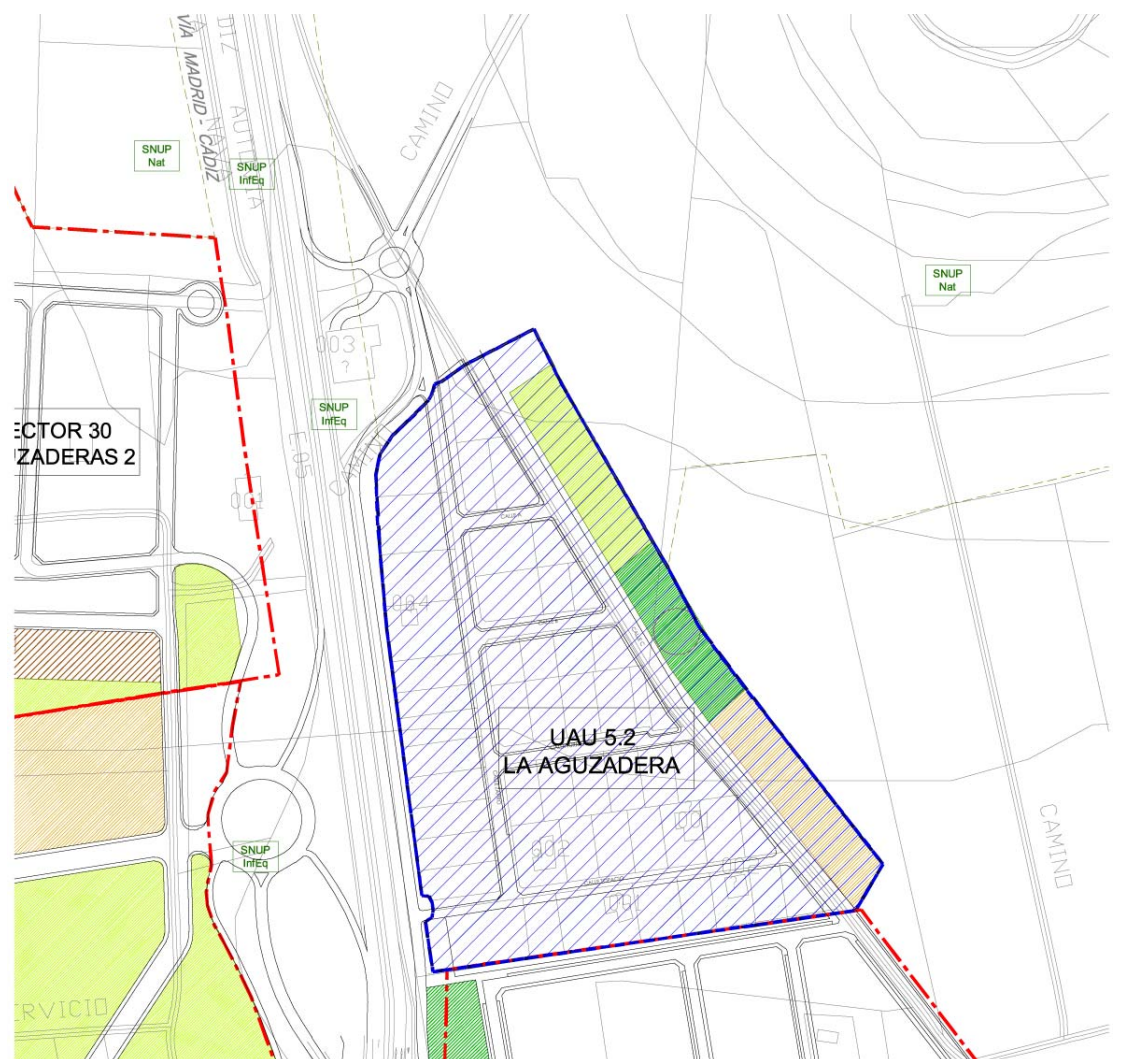
Superficie y uso de los suelos de cesión según queda grafiado en los planos de ordenación del POM, obligatorios aún cuando excedan de los mínimos legales. Las plazas de aparcamiento público podrán situarse sobre el viario público si las dimensiones de éste lo permiten, o en suelos de cesión adicional a los grafiados.

Unidades de superficies indicadas en la Tabla:

m2t	metros cuadrados de techo
m2s	metros cuadrados de suelo
uas	unidades de aprovechamiento

**UAU 5.2 LA AGUZADERA**

<b>Localización</b>	Situado en la confluencia de la autovía A-4 y la entrada norte de Valdepeñas, colindante a la Avenida del Vino.
<b>Justificación</b>	De acuerdo con la Disposición Transitoria Primera del Texto Refundido de la LOTAU se considera suelo urbano no consolidado. Este ámbito se encuentra urbanizado casi en su totalidad, únicamente faltando la calle transversal más al sur. El ámbito tiene edificaciones en más de la mitad de las parcelas, quedando un 42% sin edificar.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.1.A.b TRLOTAU
<b>Objetivos</b>	Crear una viabilidad de gestión para una zona ya consolidada y dar condiciones de ordenación adecuadas.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	4-Unifamiliar
<b>Uso global</b>	Residencial unifamiliar
<b>Condiciones de Desarrollo</b>	Se respetarán los límites de edificación de la autovía y la restricción de obras y actuaciones en las zonas de protección de la carretera.
<b>Ordenanza de aplicación</b>	3 UNIFAMILIAR



**UAU-5.2 "LA AGUZADERA"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	74.930,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	0,32 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	23.885,44 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	0,00 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	23.885,44 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV LIBRE	70,00%
RENTA LIBRE	16.719,81 m2t
COEFICIENTE R.L.	1,00
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	30,00%
RENTA PROTEGIDA	7.165,63 m2t
COEFICIENTE R.L.	0,50
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	20.302,62 uas
APROVECHAMIENTO TIPO	0,27 uas/m2s
DENSIDAD POBLACIONAL	96 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	26.608,28 m2s
SUELO NETO	26.670,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	2

<b>CESION 10%</b>	<b>2.388,54 m2t</b>
-------------------	---------------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

VIARIO	13.949,00 m2s
Z.V. S.G.	3.587,00 m2s
Z.V. S.L.	4.335,00 m2s
D.C.	4.799,00 m2s
APARCAMIENTO	119 Plazas
<b>TOTAL CESION DE SUELO</b>	<b>26.670,00 m2s</b>

**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al ámbito o sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.

		% del COSTE TOTAL
COLECTOR	4	17,17
MARCO	NORTE	1,14

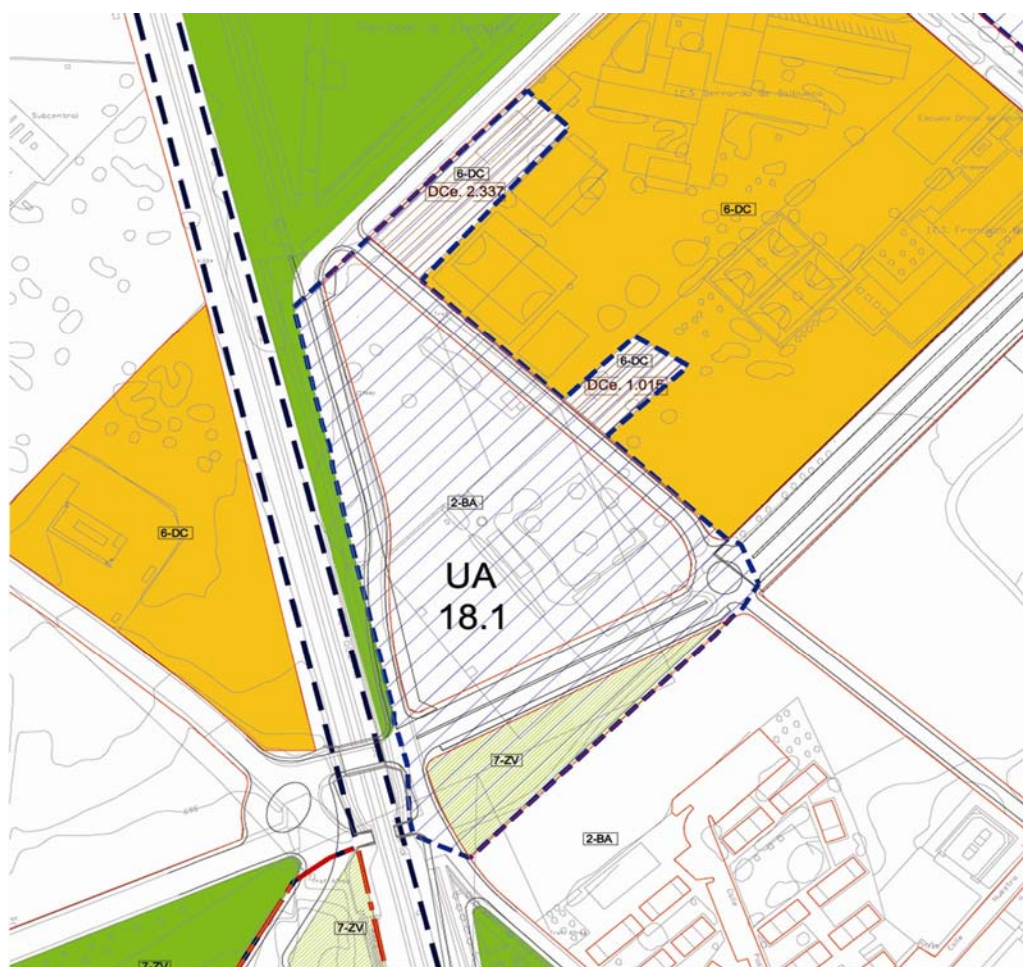
El Plan Parcial deberá justificar el cumplimiento de las medidas del Plan de Acción contra el Ruido PAR 2008-2012 del Ministerio de Fomento, relativas a la autovía A-IV.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a acabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica.



**UA 18.1 PARQUE DE LA LLEGARA**

<b>Localización</b>	El ámbito se encuentra al este de las vías del tren a la altura de la zona industrial existente al noroeste del núcleo, junto a los institutos y al sur del parque Cervantes.
<b>Justificación</b>	Unidad de cambio de uso a residencial para obtención de Sistemas Generales de Infraestructuras y ampliación de colegio. Las calles perimetrales al oeste y norte están urbanizadas.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A a) del TRLOTAU
<b>Objetivos</b>	Realizar la conexión necesaria entre la ronda del norte y la carretera de Ciudad Real mediante el paso a desnivel del tren de los Llanos.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	3-Residencial Colectiva
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Condiciones de Desarrollo</b>	Ejecución del vial por la propiedad, previo descuento de 500.000 € establecidos por convenio de 23 de octubre de 2006 para abono al Ayuntamiento. Se cumplirán las condiciones establecidas en el convenio antes citado, con las siguientes salvedades: El coeficiente de edificabilidad atribuida en esta ficha se aplica a la totalidad de la parcela, y corresponde al aprovechamiento medio sobre parcela neta establecido en el citado convenio. El aparcamiento mínimo será de 1 plaza por vivienda y la dimensión de los patios será la establecida en la normativa general del POM.
<b>Ordenanza de aplicación</b>	2 BLOQUE ABIERTO





### UA-18.1 "PARQUE DE LA LLEGARA"

#### RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	26.506,25 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	0,762 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	20.197,76 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	18.554,38 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	1.643,39 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	20.197,76 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	20.197,76 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	229 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	11.248,14 m2s
SUELO NETO	15.258,11 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	4

<b>CESIÓN 10%</b>	<b>164,34 m2t</b>
-------------------	-------------------

#### CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN

VIARIO LOCAL	2.024,00 m2s
VIARIO GENERAL	2.631,14 m2s
Z.V. S.G.	0,00 m2s
Z.V. S.L.	3.241,00 m2s
D.C.	3.352,00 m2s
APARCAMIENTO	8 Plazas
<b>TOTAL CESIÓN DE SUELO</b>	<b>11.248,14 m2s</b>

#### ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES

Se realizará el tramo de viario de Sistema General que enlaza con el paso a desnivel del tren.  
Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

La dotación comunitaria del ámbito se destinará a uso educativo, ya que acoge parte de la reserva de dotación escolar necesaria para compensar el incremento del número de viviendas del conjunto de las Unidades de Actuación.

Por colindancia con la vía del ferrocarril, deberá:

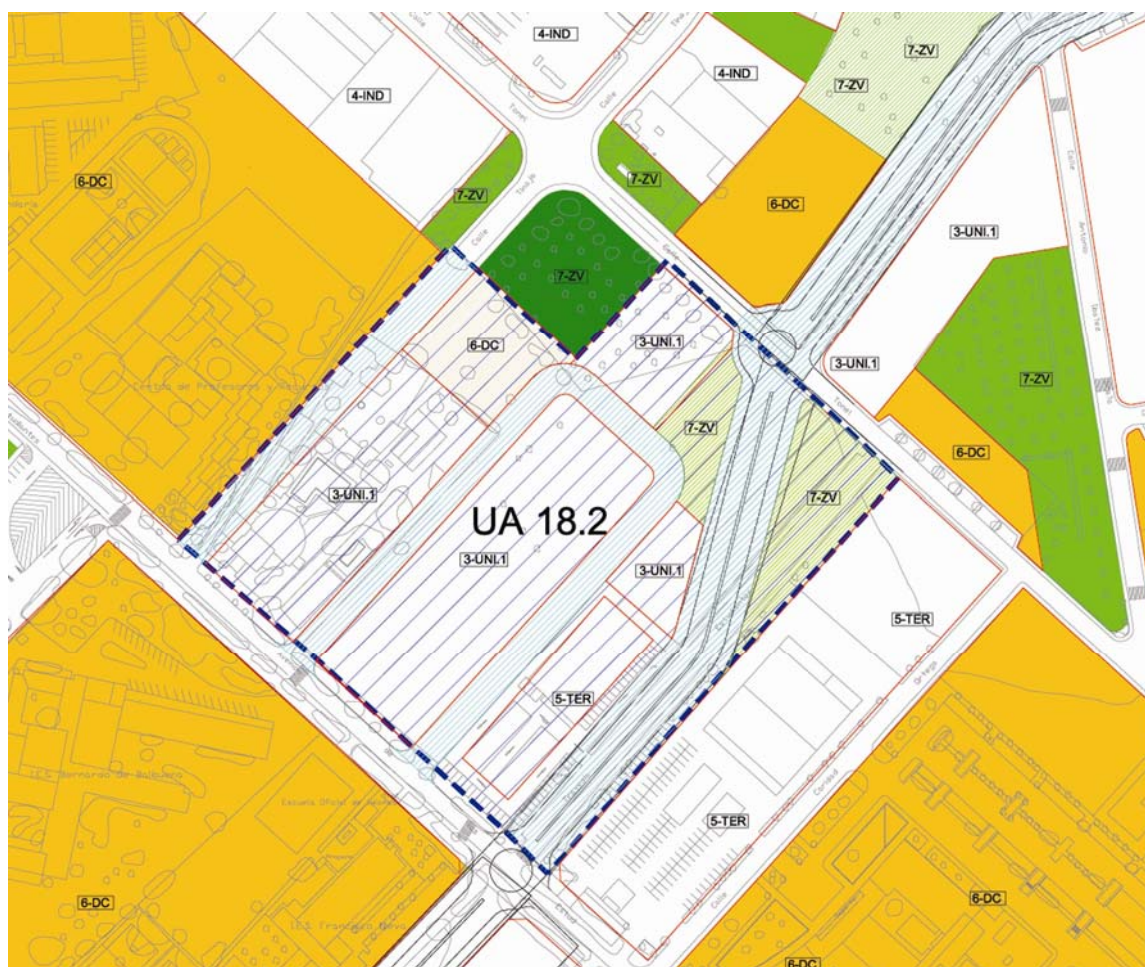
1. Aplicar el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre- Reglamento del sector Ferroviario y legislación concordante, referente a las afecciones de las zonas de dominio público, de protección y de límite de edificación.
2. Previamente a la ejecución de cualquier obra, deberá solicitar autorización de obras al ADIF.
3. Realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.

Sobre la parcela neta resultante, y para cumplimiento del Convenio de 23/10/2006, a la propiedad de URBACONVALSA o sus transmisiones, le corresponden 13.905 m2t (resultante de la siguiente operación: (13.046,75 m2s – 2.746 m2s de cesión) x 1,35 m2t/m2s =13.905 m2t. La superficie indicada en la ficha excluye ya la parcela de cesión de 2.746 m2.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica.

**UA 18.2 IES GREGORIO PRIETO**

<b>Localización</b>	Está situado al noroeste del núcleo, entre las calles Tonel, Tinaja, Trav. De los Estudiantes y la Avenida de Estudiantes.
<b>Justificación</b>	Suelo procedente de zona calificada como equipamiento privado, sin correspondencia con uso actual. Obtención de Sistema General de Infraestructura viaria.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A b) del TRLOTAU
<b>Objetivos</b>	Definir el tramo de la ronda norte de sistema general viario entre calle Tonel y Avda. Estudiantes correspondiente a la Unidad indicada en planos, y crear reservas de suelo dotacional de zonas verdes.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	4-Residencial Unifamiliar
<b>Uso global</b>	Residencial Unifamiliar
<b>Condiciones de Desarrollo</b>	Urbanización de los espacios de cesión. El Ayuntamiento podrá aplicar la cesión del 10% de aprovechamiento, a minorar la carga de urbanización del viario de sistema general, habida cuenta de que ese ámbito ya había cedido y costado parte de las infraestructuras existentes. Ordenación del espacio entre el hospital y el instituto Gregorio Prieto.
<b>Ordenanza de aplicación</b>	3 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR y 5 TERCARIO



**UA 18.2 "IES GREGORIO PRIETO"**

**RESUMEN DE LA ORDENACION**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	36.815,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	0,65 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	23.929,75 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	13.298,00 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	10.631,75 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	23.929,75 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	23.929,75 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	195 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	17.839,00 m2s
SUELO NETO	18.976,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	3

<b>CESIÓN 10%</b>	<b>1.063,18 m2t</b>
-------------------	---------------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

VIARIO LOCAL	6.642,00 m2s
VIARIO GENERAL	5.546,00 m2s
Z.V. S.G.	0,00 m2s
Z.V. S.L.	3.613,00 m2s
D.C.	2.038,00 m2s
APARCAMIENTO	53 Plazas
<b>TOTAL CESION DE SUELO</b>	<b>17.839,00 m2s</b>

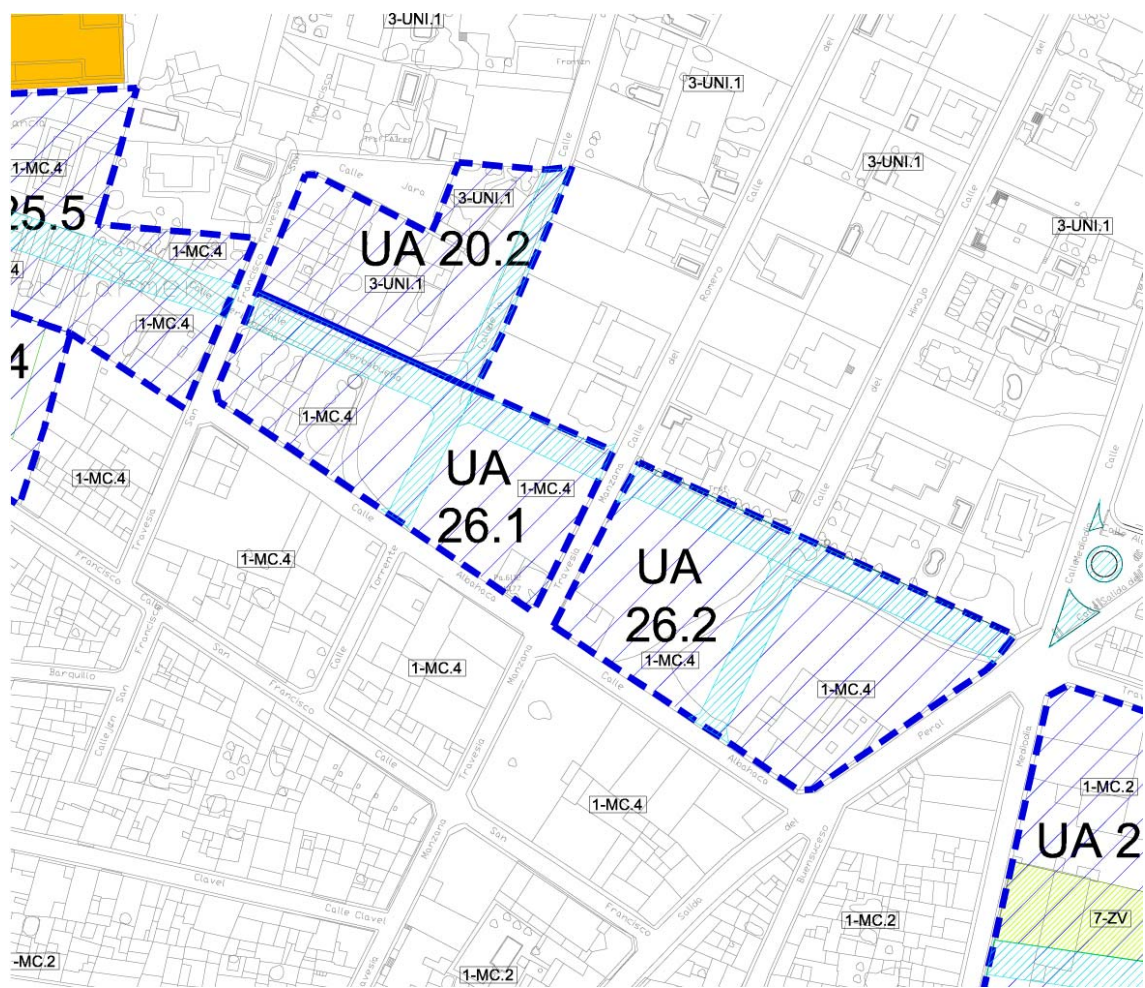
**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se realizará el tramo de viario de Sistema General.  
Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.



**UA 20.2 JARA**

<b>Localización</b>	Se encuentra en la zona noreste del casco urbano, entre las calles Mejorana, Hierbabuena, Jara y Travesía de San Francisco.
<b>Justificación</b>	Zona correspondiente con el P-21 de las NNSS, de uso residencial unifamiliar, con previsión apertura de calle Mejorana.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A a) del TRLOTAU
<b>Objetivos</b>	Apertura de viario para mejorar la accesibilidad de la zona.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	4- Residencial Unifamiliar
<b>Uso global</b>	Residencial Unifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	3- UNIFAMILIAR



**UA-20.2 "JARA"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	3.955,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	0,50 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	1.977,50 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	1.977,50 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	0,00 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	1.977,50 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	1.977,50 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	150 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	833,00 m2s
SUELO NETO	3.122,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	2

<b>CESION 10%</b>	<b>0,00 m2t</b>
-------------------	-----------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

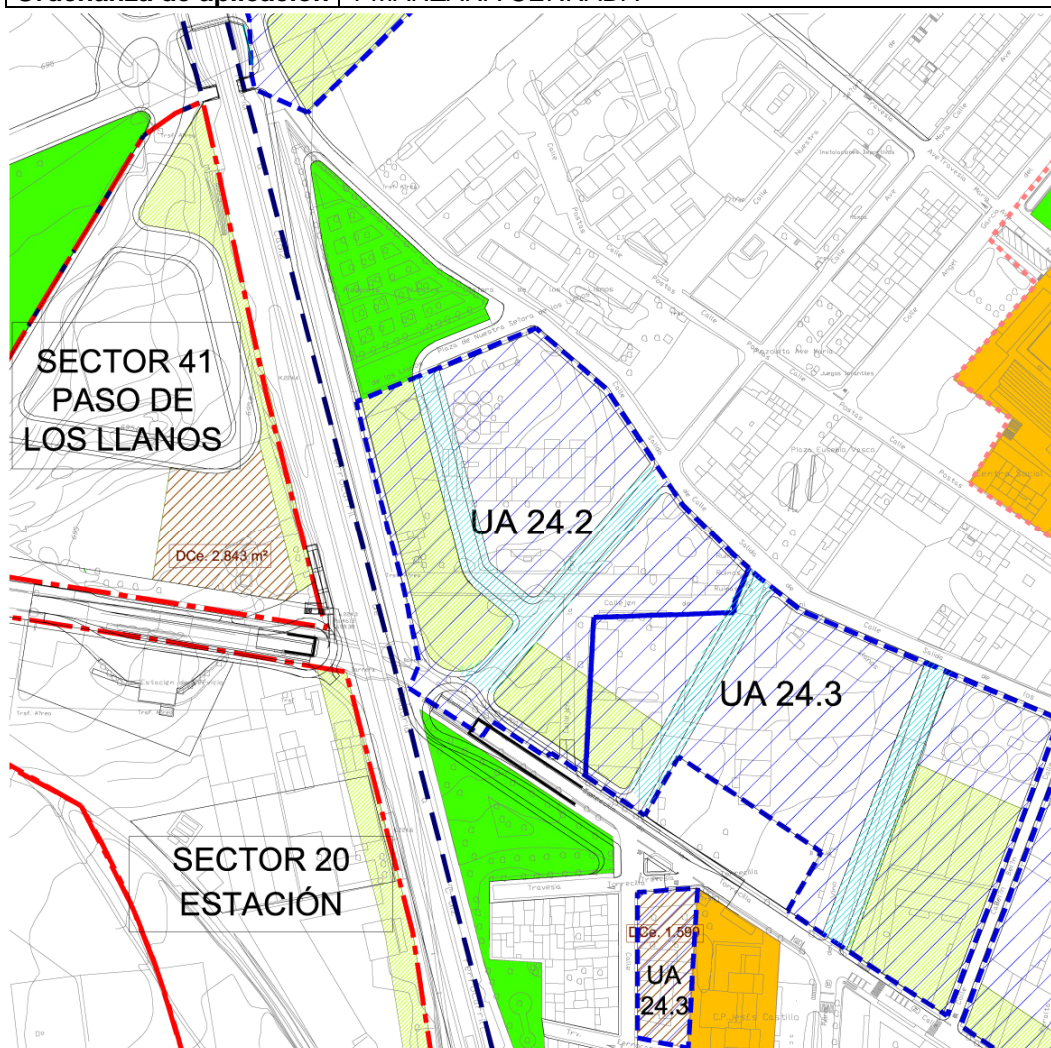
VIARIO	833,00 m2s
<b>TOTAL CESION DE SUELO</b>	<b>833,00 m2s</b>

**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

**UA 24.2 LA PANIFICADORA**

<b>Localización</b>	El ámbito, discontinuo, queda definido por La Panificadora, entre las calles Torrecilla, Belén y Salida de los Llanos al oeste del casco urbano.
<b>Justificación</b>	Incremento de la edificabilidad para revitalizar un enclave privilegiado dentro del casco urbano, actualmente degradado, creando nuevas zonas verdes y los viarios de conexión entre calles Torrecilla y Salida de los Llanos. Cambio de uso actual de industrial (bodega) a residencial. Ámbito procedente del P-6.1 de las NNSS.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A a) del TRLOTAU
<b>Condiciones de ordenación</b>	Establecer la continuidad necesaria de la red viaria a través del sector con la calle Torrecilla, eje este-oeste y acceso principal de la ciudad, y conectar las calles Torrecilla y Salida de los Llanos mediante la apertura de dos viarios. Continuación del corredor de paseos y zonas verdes que discurren junto a las vías del ferrocarril, que tiene comienzo en el Paseo de la Estación. Fijar una nueva alineación de la edificación que permita la configuración de un paseo arbolado en la acera norte de la calle Torrecillas. Ofrecer un recorrido coherente y viable a autobuses y camiones desde la estación de autobuses hasta los enlaces con la A-4.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA



**UA-24.2 "LA PANIFICADORA"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	18.234,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	1,40 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	25.527,60 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	16.952,90 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	8.574,70 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	25.527,60 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	25.527,60 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	420 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	7.563,00 m2s
SUELO NETO	10.671,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	3

<b>CESION 10%</b>	<b>857,47 m2t</b>
-------------------	-------------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

VIARIO	3.016,00 m2s
Z.V. S.L.	4.547,00 m2s
APARCAMIENTO	43 Plazas
<b>TOTAL CESIÓN DE SUELO</b>	<b>7.563,00 m2s</b>

**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

Por colindancia con la vía del ferrocarril, deberá:

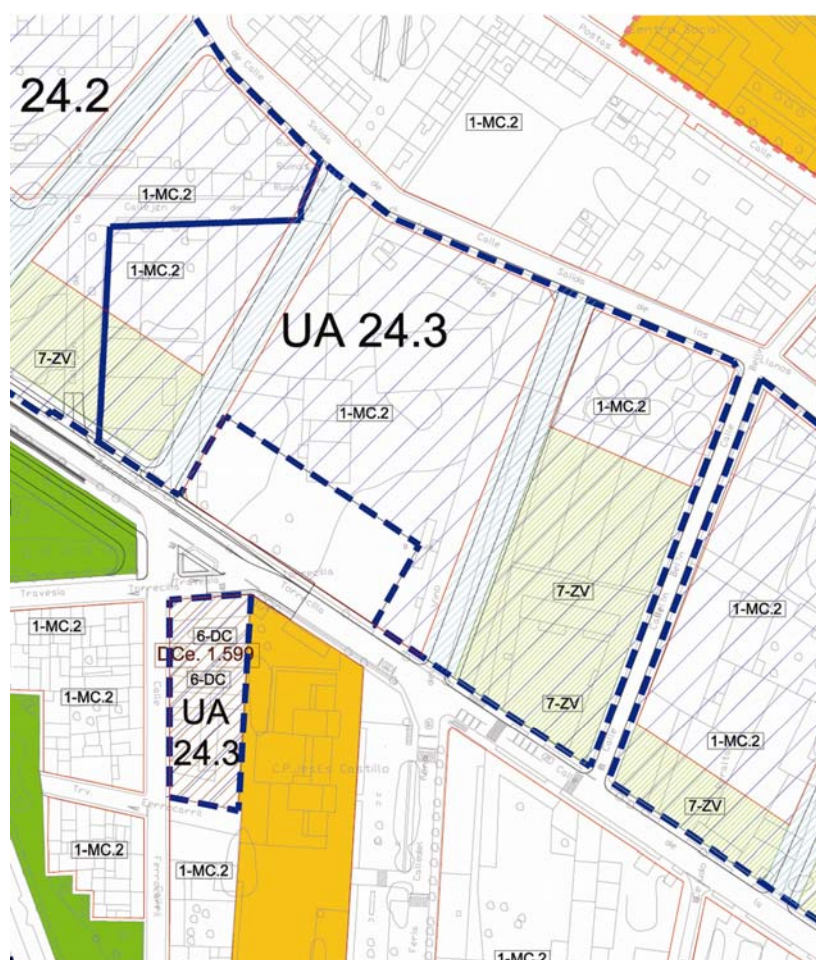
1. Aplicar el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre- Reglamento del sector Ferroviario y legislación concordante, referente a las afecciones de las zonas de dominio público, de protección y de límite de edificación.
2. Previamente a la ejecución de cualquier obra, deberá solicitar autorización de obras al ADIF.
3. Realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a acabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica.



**UA 24.3 LA INVENCIBLE**

<b>Localización</b>	El ámbito queda definido por La Cooperativa Invencible y un bloque de viviendas, al oeste del casco urbano. Se encuentra entre las calles Torrecilla, Belén y Salida de los Llanos. Pertenece a este ámbito la zona al oeste del colegio Jesús Castillo.
<b>Justificación</b>	Incremento de la edificabilidad para revitalizar un enclave privilegiado dentro del casco urbano, actualmente degradado, creando nuevas zonas verdes y los viarios de conexión entre calles Torrecilla y Salida de los Llanos. Cambio de uso actual de industrial (bodega) a residencial. Ámbito procedente del P-6.1 de las NNSS.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A a) del TRLOTAU
<b>Objetivos</b>	Revitalizar un enclave privilegiado dentro del casco urbano, actualmente degradado. Conectar las calles Torrecilla y Salida de los Llanos mediante la apertura de dos viarios. Continuación del corredor de paseos y zonas verdes que discurren junto a las vías del ferrocarril, el cual tiene comienzo en el Paseo de la Estación. Fijar una nueva alineación de la edificación que permita la configuración de un paseo arbolado en la acera norte de la calle Torrecillas. Ampliación del colegio Jesús Castillo.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA





**UA-24.3 "LA INVENCIBLE"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	21.810,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	1,40 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	30.534,00 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	17.337,72 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	13.196,28 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	30.534,00 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	30.534,00 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	420 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	10.168,00 m2s
SUELO NETO	11.642,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	3

<b>CESIÓN 10%</b>	<b>1.319,63 m2t</b>
-------------------	---------------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

VIARIO	3.172,00 m2s
Z.V. S.G.	0,00 m2s
Z.V. S.L.	5.397,00 m2s
D.C.	1.599,00 m2s
APARCAMIENTO	66 Plazas
<b>TOTAL CESIÓN DE SUELO</b>	<b>10.168,00 m2s</b>

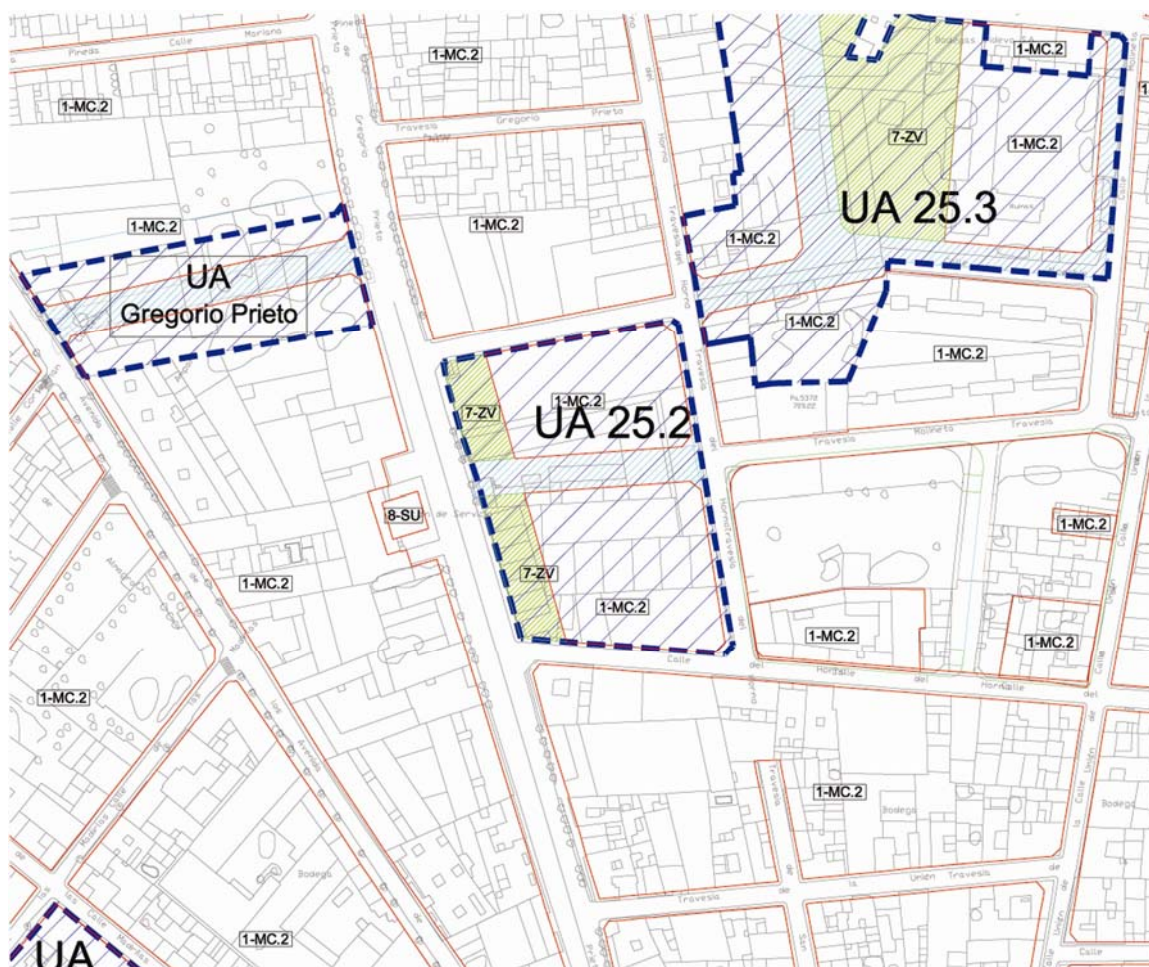
**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

La dotación comunitaria del ámbito se destinará a uso educativo, ya que acoge parte de la reserva de dotación escolar necesaria para compensar el incremento del número de viviendas del conjunto de las Unidades de Actuación.

**UA 25.2 HORNO**

<b>Localización</b>	Entre las calles Horno, Travesía del Horno, Gregorio Prieto y Hermanas Angelita y Lola Rodero, al norte del centro urbano.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su totalidad y edificado actualmente por una construcción de uso terciario. Reforma interior de un ámbito procedente del P-7 de las NNSS, para adecuar la edificación a la trama circundante, generando una ampliación de la calle Gregorio Prieto en forma de zona verde.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A a) del TRLOTAU
<b>Objetivos</b>	Definir una nueva calle abriendo la continuación de Travesía Molineta hasta la Avenida de Gregorio Prieto. Crear una nueva zona verde ampliando la Avenida de Gregorio Prieto.
<b>Condiciones de ordenación</b>	Se delimitará una franja de 12 m de ancho lindando con la calle Gregorio Prieto. Apertura de calle continuación de Travesía Molineta. El PERI distinguirá los terrenos que deben quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización, de los que se sometan a actuaciones de edificación.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA



**UA-25.2 "HORNO"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	8.043,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	2,10 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	16.890,30 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	14.469,00 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	2.421,30 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	16.890,30 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	16.890,30 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	630 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	2.466,00 m2s
SUELO NETO	5.577,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	4

<b>CESION 10%</b>	<b>242,13 m2t</b>
-------------------	-------------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

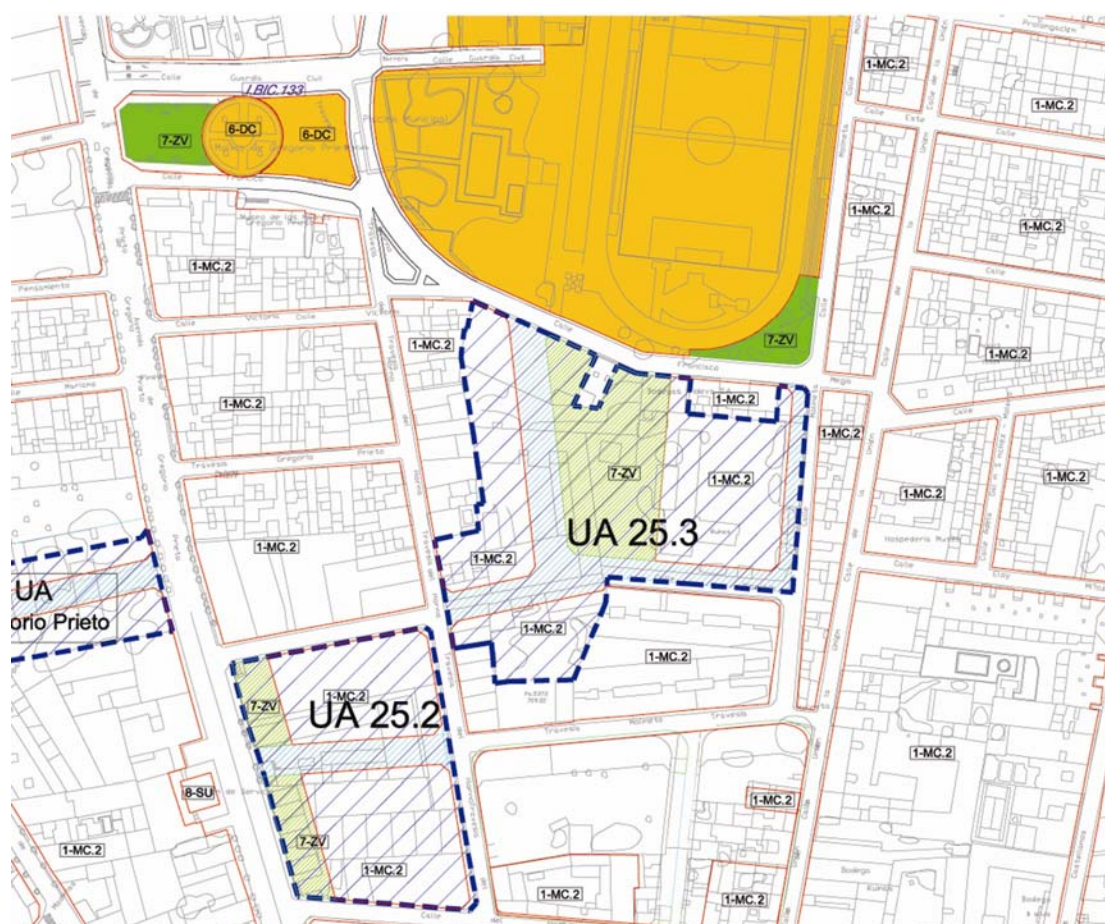
VIARIO	1.178,00 m2s
Z.V. S.G.	0,00 m2s
Z.V. S.L.	1.288,00 m2s
D.C.	0,00 m2s
APARCAMIENTO	12 Plazas
<b>TOTAL CESIÓN DE SUELO</b>	<b>2.466,00 m2s</b>

**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

**UA 25.3 ALPECHIN**

<b>Localización</b>	Situado en dirección norte del casco urbano, al sur del polideportivo municipal, bordeado por las calles Francisco Megía, Molineta, y las travesía Molineta y Horno
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su totalidad y edificado actualmente por una construcción de uso terciario. Reforma interior de un ámbito procedente del P-7 de las NNSS, para adecuar la edificación a la trama circundante. La reforma interior deberá posibilitar pasar el uso de bodegas en terrenos procedentes del P-7 de las NNSS, al uso residencial.
<b>Objetivos</b>	Abrir una calle de dirección este-oeste que comunique la Travesía del Horno y Alpechín, y crear una zona verde central en una manzana de gran dimensión.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A a) del TRLOTAU
<b>Condiciones de ordenación</b>	Enlazará mediante un viario el polideportivo y la zona de viviendas sociales. No deberá incluir en su ámbito los bloques actuales de Vivienda de Protección Pública, sujetos a un régimen diferente del resto de la zona. El PERI distinguirá los terrenos que deben quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización, de los que se sometan a actuaciones de edificación.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA



**UA-25.3 "ALPECHÍN"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	13.667,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	1,40 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	19.133,80 m2t
EDIFICABILIDAD LICITAMENTE REALIZADA	13.412,00 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LIC. REALIZADA	5.721,80 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	19.133,80 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	19.133,80 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	420 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	6.518,00 m2s
SUELO NETO	7.149,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	4

**CESIÓN 10%** **572,18 m2t**

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

VIARIO	3.322,00 m2s
Z.V. S.G.	0,00 m2s
Z.V. S.L.	3.196,00 m2s
D.C.	0,00 m2s
APARCAMIENTO	29 Plazas
<b>TOTAL CESIÓN DE SUELO</b>	<b>6.518,00 m2s</b>

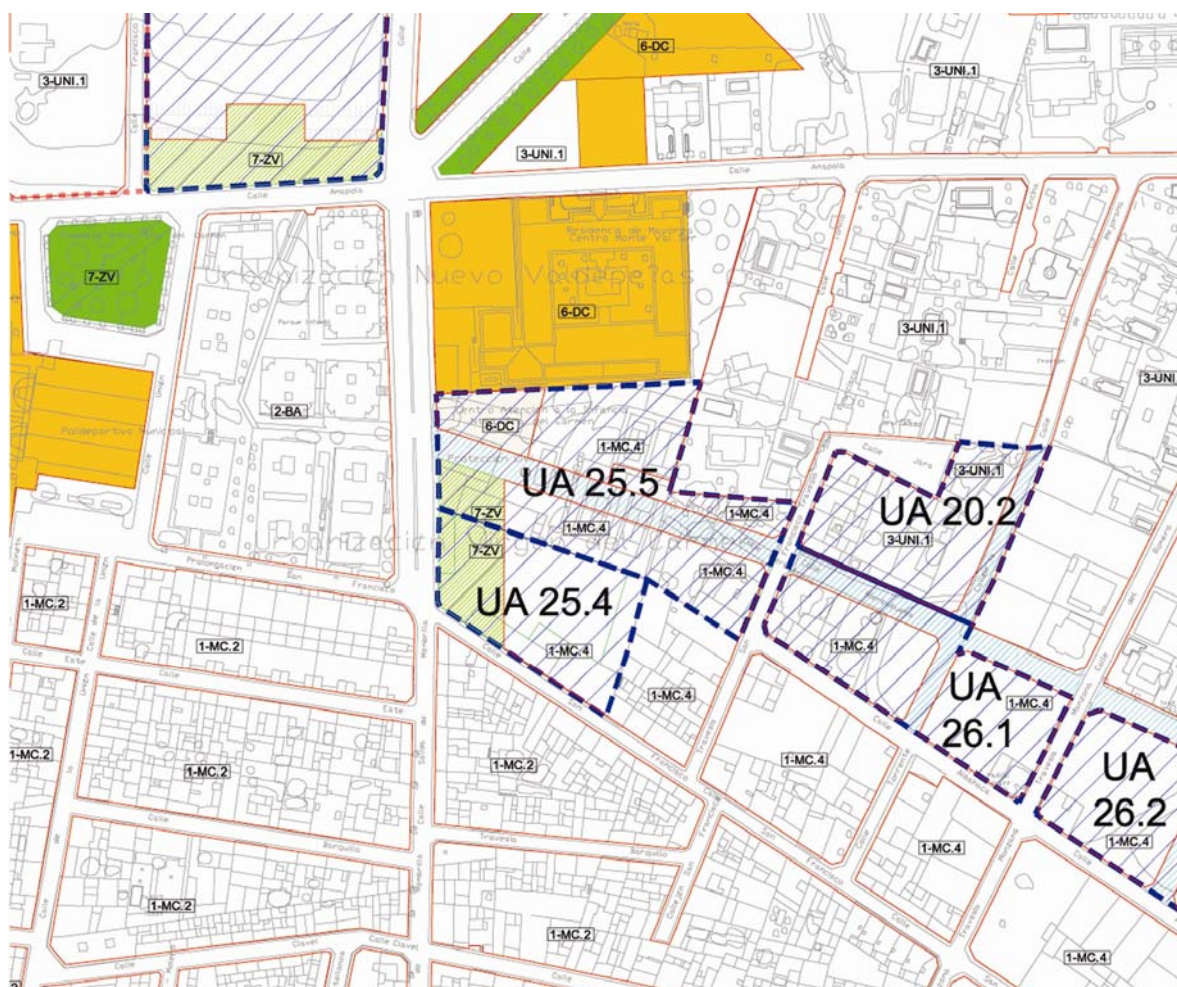
**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.



**UA 25.4 SAN FRANCISCO**

<b>Localización</b>	Ámbito situado a la derecha de la calle Salida de Membrilla dirección norte, en la zona sur de la manzana del edificio de Protección Civil, Guardería y Residencia de Mayores Monte Val Ser.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su totalidad y edificado actualmente por una construcción de uso terciario. Reforma interior de un ámbito procedente del P-37 de las NNSS, para adecuar la edificación a la trama circundante. Cambio de uso a residencial.
<b>Objetivos</b>	Obtener una zona verde en la franja oeste del ámbito, que actualmente se utiliza como depósito de coches.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A a) del TRLOTAU
<b>Condiciones de ordenación</b>	Otorgar criterios de ordenación al resto del ámbito. El PERI distinguirá los terrenos que deben quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización, de los que se sometan a actuaciones de edificación.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA



**UA-25.4 "SAN FRANCISCO"**

**RESUMEN DE LA ORDENACION**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	3.649,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	1,20 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	4.378,80 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	2.447,00 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	1.931,80 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	4.378,80 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	4.378,80 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	360 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	1.065,00 m2s
SUELO NETO	2.584,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	3

**CESION 10%** **193,18 m2t**

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

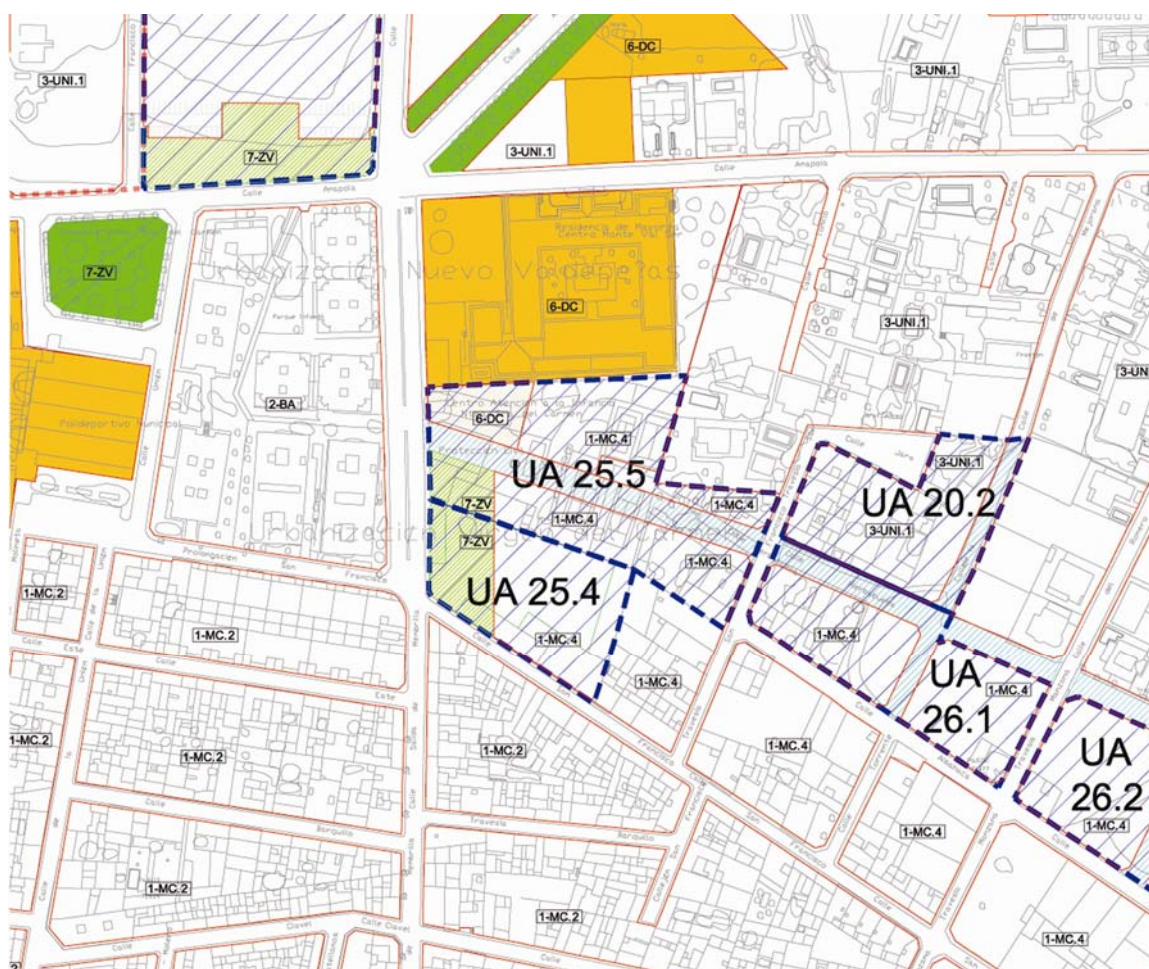
VIARIO	0,00 m2s
Z.V. S.G.	0,00 m2s
Z.V. S.L.	1.065,00 m2s
D.C.	0,00 m2s
APARCAMIENTO	10 Plazas
<b>TOTAL CESION DE SUELO</b>	<b>1.065,00 m2s</b>

**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

**UA 25.5 HIERBABUENA**

<b>Localización</b>	Unidad de Actuación localizada en la zona ocupada por Protección Civil, junto al centro de Atención a la Infancia Nuestra Señora del Carmen.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su totalidad y edificado actualmente por una construcción de uso dotacional. Ámbito procedente del P-37 de las NNSS, para adecuar la edificación a la trama circundante.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A a) del TRLOTAU
<b>Objetivos</b>	Continuar la calle Hierbabuena, actualmente cortada en el ámbito, para posibilitar el paso de infraestructuras de saneamiento. Reordenar los volúmenes resultantes de la operación.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Condiciones de Desarrollo</b>	Urbanización de los espacios de cesión. Se urbanizará la zona colindante con el Centro Infantil Nuestra Señora del Carmen.
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA





**UA-25.5 "HIERBABUENA"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	7.681,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	0,61 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	4.667,44 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	4.667,50 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	-0,06 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	4.667,44 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
COEFICIENTE R.L.	1,00
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,50
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	4.667,44 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	182 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	1.547,00 m2s
SUELO NETO	6.134,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	2

<b>CESION 10%</b>	<b>-0,01 m2t</b>
-------------------	------------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

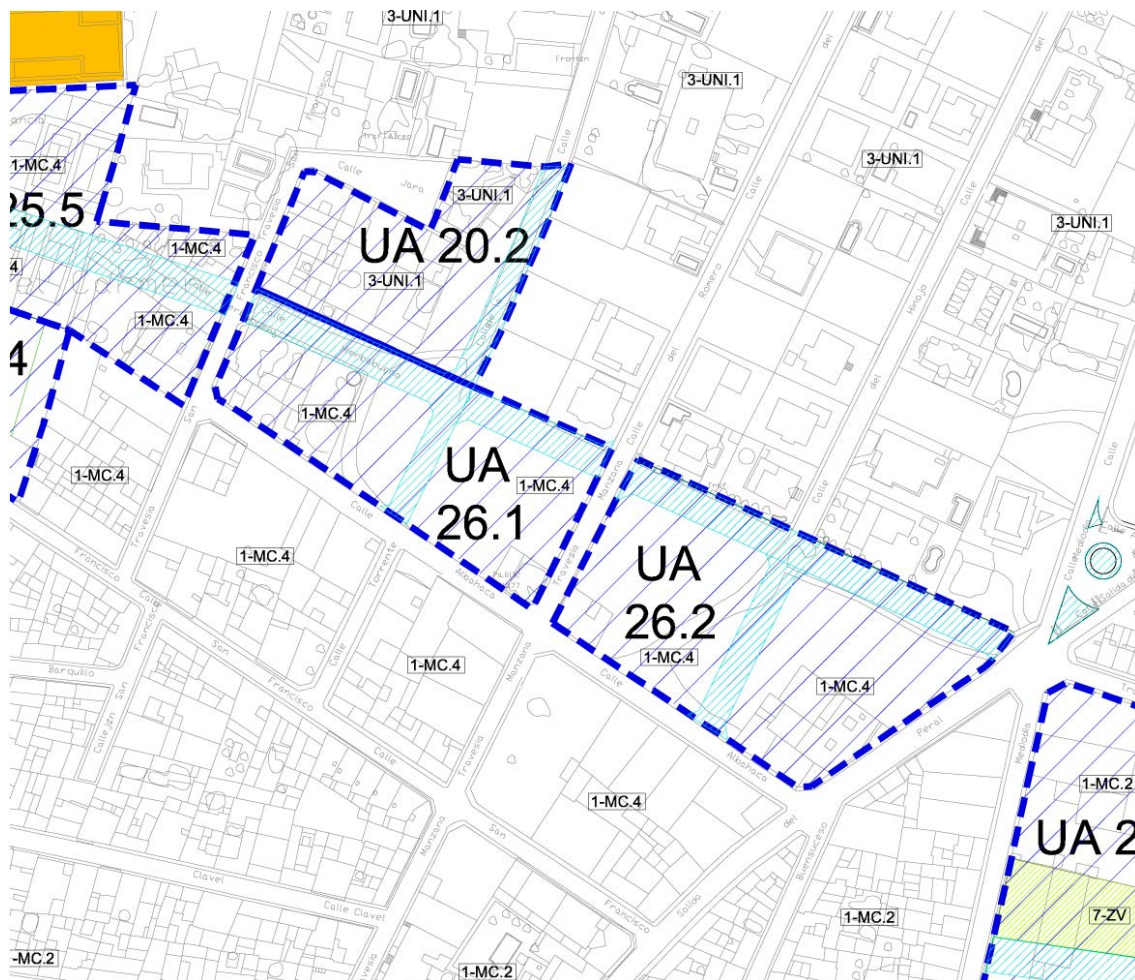
<b>VIARIO</b>	<b>1.547,00 m2s</b>
<b>TOTAL CESION DE SUELO</b>	<b>1.547,00 m2s</b>

**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

**UA 26.1 MEJORANA**

<b>Localización</b>	Ubicada al noreste del casco, la zona se encuentra delimitada por las calles de Mejorana, Albahaca, Jara, Hierbabuena y Travesía Manzana.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su totalidad y edificado actualmente por una construcción de uso residencial. Procedente del P-12 de las NNSS, con previsión de calles sin desarrollar.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A a) del TRLOTAU
<b>Objetivos</b>	Consolidación de vivienda y dar continuidad al viario adyacente ya que en el interior del ámbito se encuentra en situación incompleta.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA



**UA-26.1 "MEJORANA"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	4.988,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	1,01 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	5.037,88 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	5.037,88 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	0,00 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	5.037,88 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
COEFICIENTE R.L.	1,00
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,50
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	5.037,88 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	303 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	1.141,00 m2s
SUELO NETO	3.847,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	2

<b>CESION 10%</b>	<b>0,00 m2t</b>
-------------------	-----------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

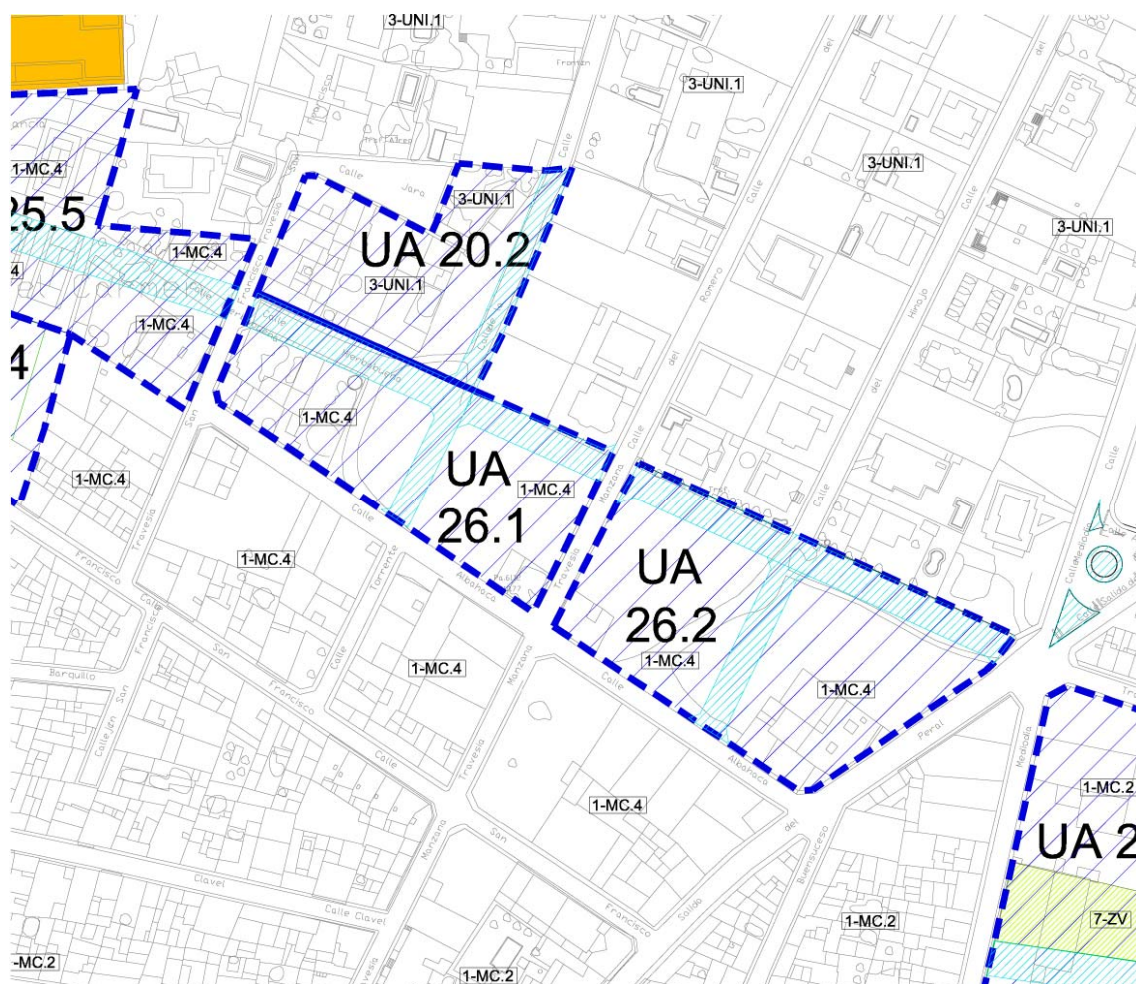
VIARIO	1.141,00 m2s
<b>TOTAL CESION DE SUELO</b>	<b>1.141,00 m2s</b>

**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

**UA 26.2 CIUDAD JARDIN**

<b>Localización</b>	El área está situada al noreste del casco urbano, entre las calles Salida del Peral, Albahaca y Romero.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su totalidad y edificado actualmente por una construcción de uso residencial. Procedente del P-12 de las NNSS con calles sin desarrollar.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A a) del TRLOTAU
<b>Objetivos</b>	Dar continuidad a la calle Triana y establecer unión con las de nueva apertura en la UA 26.1. Comunicación entre la calle Hinojo y Albahaca.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA



**UA-26.2 "CIUDAD JARDIN"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	6.213,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	1,13 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	7.020,69 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	7.020,69 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	0,00 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	7.020,69 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
COEFICIENTE R.L.	1,00
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,50
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	7.020,69 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	339 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	529,00 m2s
SUELO NETO	5.684,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	2

<b>CESION 10%</b>	<b>0,00 m2t</b>
-------------------	-----------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

VIARIO	529,00 m2s
<b>TOTAL CESION DE SUELO</b>	<b>529,00 m2s</b>

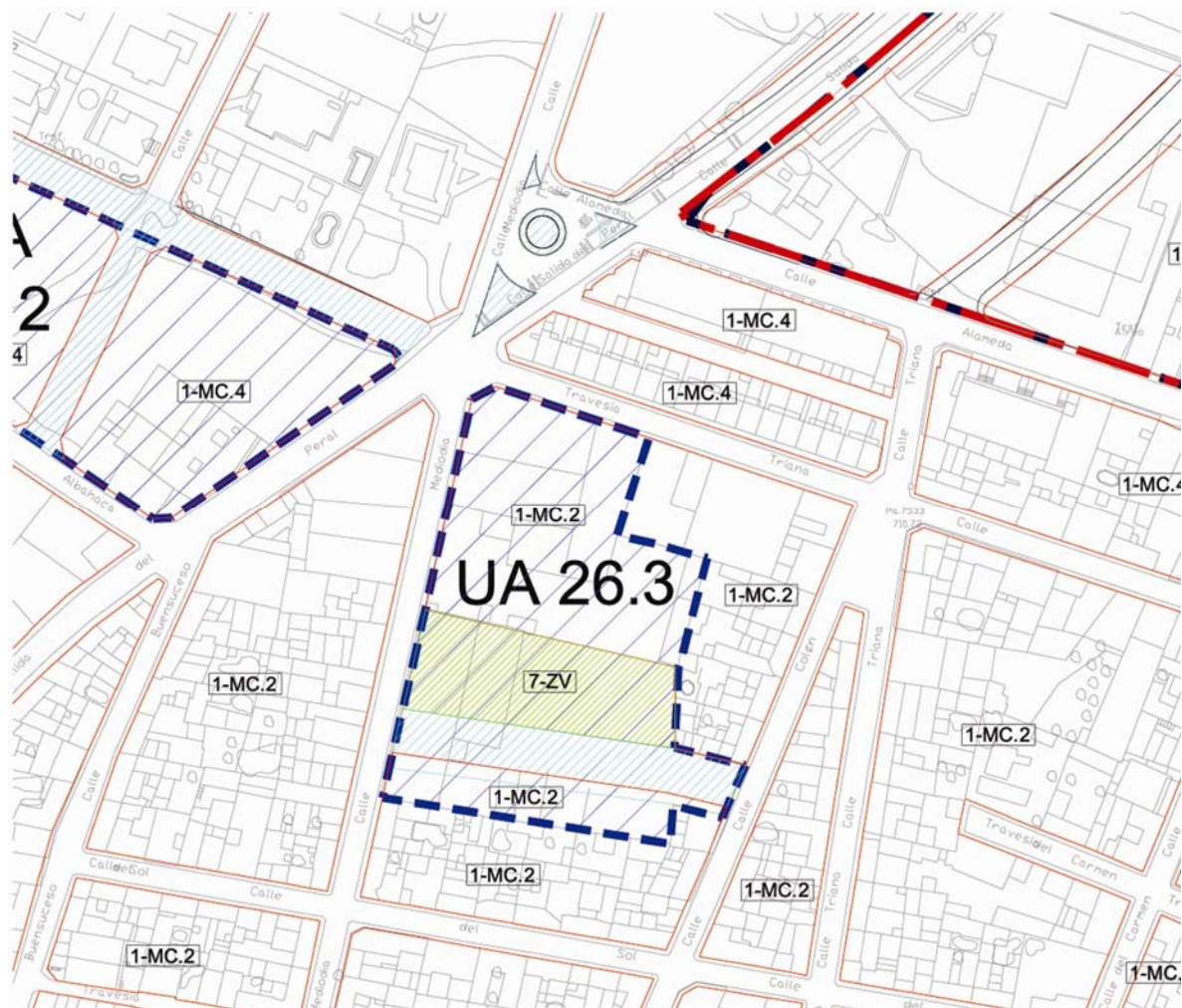
**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.



**UA 26.3 MEDIODIA**

<b>Localización</b>	Se encuentra al noreste del centro histórico, bordeado por las calles Colón, del Sol, Mediodía y Triana
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su totalidad y edificado actualmente por una construcción de uso terciario. Reforma interior de un ámbito procedente del P-8 de las NNSS, para adecuar la edificación a la trama circundante.
<b>Objetivos</b>	Abrir una zona estancial de parque, con apertura a la calle Mediodía.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A a) del TRLOTAU
<b>Condiciones de ordenación</b>	La zona verde se diseñará como zona estancial para desahogar el centro del ámbito. El PERI distinguirá los terrenos que deben quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización, de los que se sometan a actuaciones de edificación.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA



**UA-26.3 "MEDIODÍA"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	6.257,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	1,41 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	8.822,37 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	6.378,00 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	2.444,37 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	8.822,37 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	8.822,37 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	423 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	2.383,00 m2s
SUELO NETO	3.874,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	3

<b>CESION 10%</b>	<b>244,44 m2t</b>
-------------------	-------------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

VIARIO	928,00 m2s
Z.V. S.G.	0,00 m2s
Z.V. S.L.	1.455,00 m2s
D.C.	0,00 m2s
APARCAMIENTO	12 Plazas

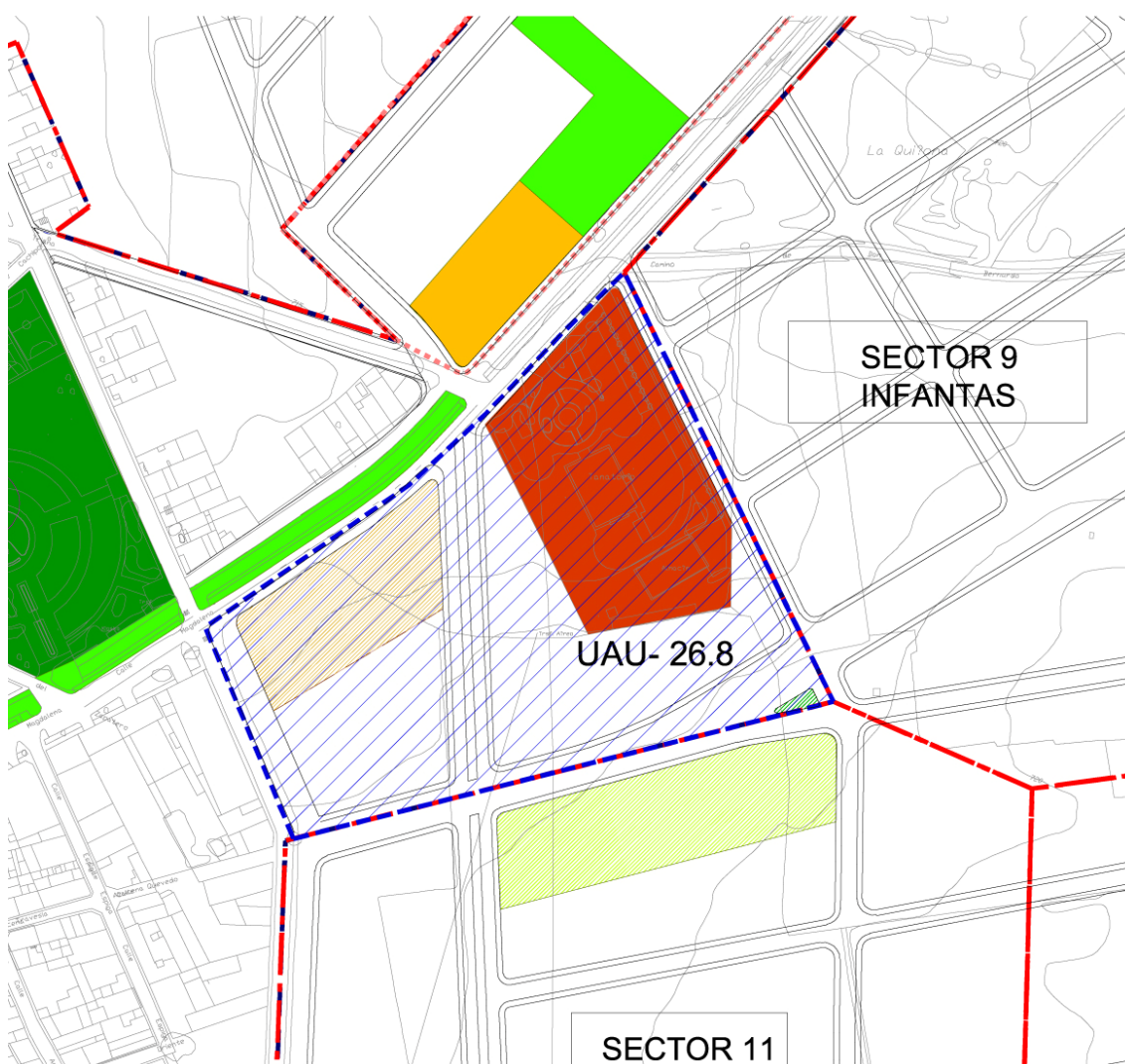
<b>TOTAL CESIÓN DE SUELO</b>	<b>2.383,00 m2s</b>
------------------------------	---------------------

**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

**UAU 26.8 TANATORIO**

<b>Localización</b>	En la manzana ocupada por el actual tanatorio al este de la ciudad.
<b>Justificación</b>	Suelo rústico en las NNSS, albergando instalación permitida en ese tipo de suelo. Suelo consolidado por edificación y urbanización en al menos 2/3 de las parcelas de su ámbito.
<b>Objetivos</b>	Posibilitar una ampliación del tanatorio y obtener una zona dotacional pública hacia el parque del Este.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.1.A.b TRLOTAU
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Equipamiento privado
<b>Ordenanza de aplicación</b>	6 EQUIPAMIENTO





**UAU-26.8 "TANATORIO"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	36.056,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	0,95 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	34.253,20 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	0,00 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	34.253,20 m2t
RENTA LIBRE	34.253,20 m2t
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	34.253,20 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	0 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	13.276,00 m2s
SUELO NETO	22.780,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	3

<b>CESION 10%</b>	<b>3.425,32 m2t</b>
-------------------	---------------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

VIARIO LOCAL	5.447,00 m2s
VIARIO GENERAL	3.238,00 m2s
D.C.	4.591,00 m2s
APARCAMIENTO	86 Plazas

<b>TOTAL CESION DE SUELO</b>	<b>13.276,00 m2s</b>
------------------------------	----------------------

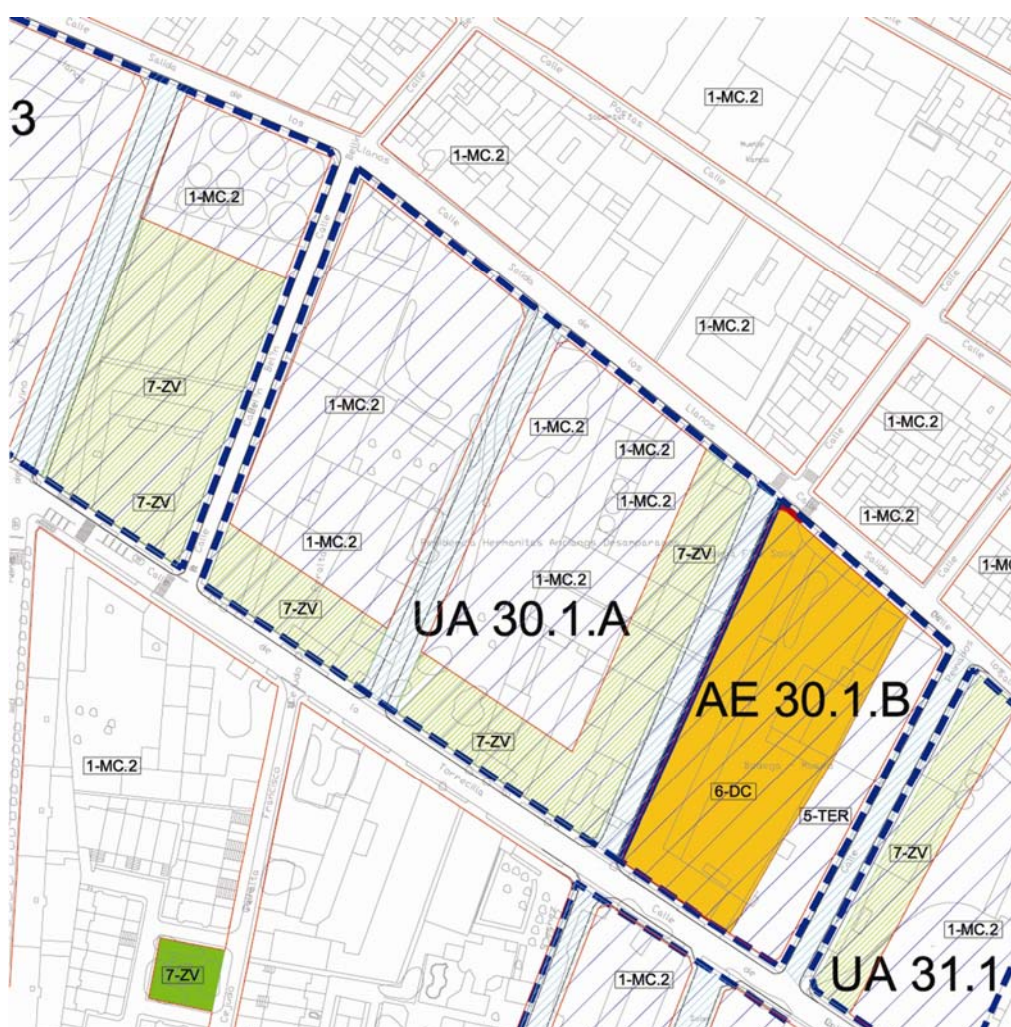
**ORDEN BASICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a acabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica.

**UA 30.1.A BODEGA-MUSEO**

<b>Localización</b>	El ámbito queda definido por La Cooperativa Invencible, al oeste del casco urbano. Se encuentra entre las calles Torrecilla, Belén y Salida de los Llanos.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su totalidad y edificado actualmente por una construcción de uso terciario. Reforma interior de un ámbito procedente del P-6.1 de las NNSS, para adecuar la edificación a la trama circundante.
<b>Objetivos</b>	Comunicar las calles Torrecilla y Salida de los Llanos, y obtener un paseo arbolado en la acera norte de la calle Torrecillas y en la fachada con frente a la Bodega-Museo prevista al este. Revitalizar un enclave privilegiado dentro del casco urbano, actualmente degradado.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A a) del TRLOTAU
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA



**UA-30.1.A "BODEGA-MUSEO"**

**RESUMEN DE LA ORDENACION**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	20.444,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	1,40 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	28.621,60 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	20.154,00 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	8.467,60 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	28.621,60 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	28.621,60 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	420 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	7.339,00 m2s
SUELO NETO	13.105,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	3

<b>CESIÓN 10%</b>	<b>846,76 m2t</b>
-------------------	-------------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

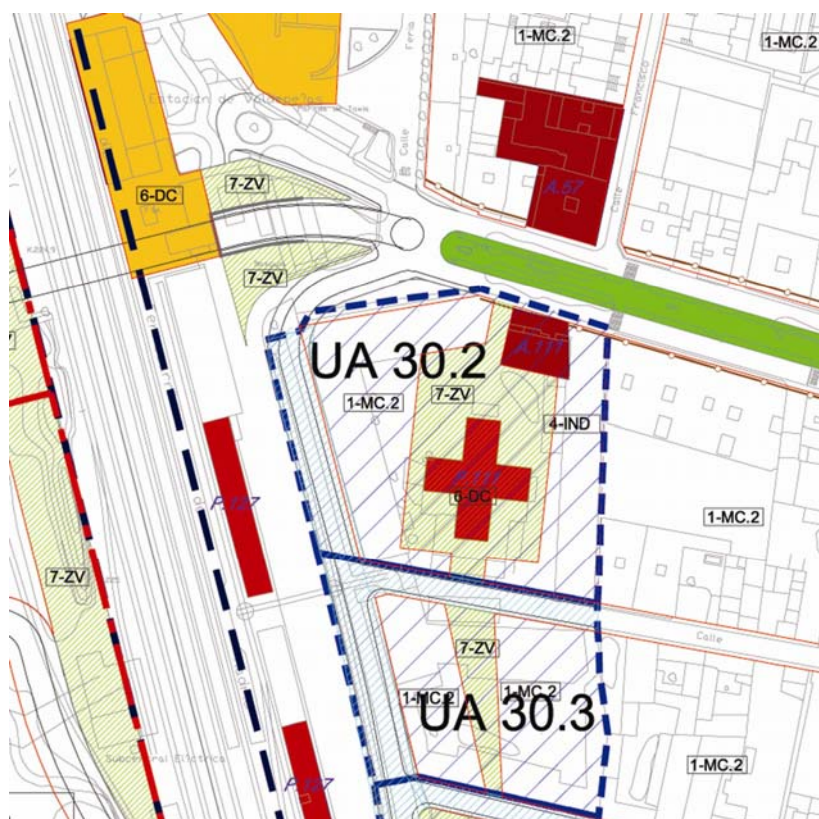
VIARIO	2.850,00 m2s
Z.V. S.G.	0,00 m2s
Z.V. S.L.	4.489,00 m2s
D.C.	0,00 m2s
APARCAMIENTO	42 Plazas
<b>TOTAL CESION DE SUELO</b>	<b>7.339,00 m2s</b>

**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

**UA 30.2 BODEGAS BILBAINAS IND**

<b>Localización</b>	Ubicada en la parte trasera de la estación de ferrocarril, entre las calles Paseo de la Estación, Gijón, y Bernardo de Balbuena.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su totalidad y edificado actualmente por una construcción de uso terciario. Reforma interior de un ámbito procedente del P-41 de las NNSS, para adecuar la edificación a la trama circundante.
<b>Objetivos</b>	Preservar el patrimonio histórico inherente a los jaraíces industriales de las bodegas. Establecer la continuidad necesaria de la red viaria a través de la apertura de un nuevo viario junto a las vías del ferrocarril, concretamente, realizando la continuación de la calle Caldereros con salida a la estación. Puesta en valor del área en torno a la Estación.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A A) del TRLOTAU
<b>Condiciones de ordenación</b>	El PERI distinguirá los terrenos que deben quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización, de los que se sometan a actuaciones de edificación.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA, con compatibilidad para el uso industrial y el uso terciario



**UA-30.2 "BODEGAS BILBAINAS IND"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	7.720,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	1,50 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	11.580,00 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	6.638,00 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	4.942,00 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	11.580,00 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	11.580,00 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	450 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	3.548,00 m2s
SUELO NETO	4.172,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	3

<b>CESION 10%</b>	<b>494,20 m2t</b>
-------------------	-------------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

VIARIO	881,00 m2s
Z.V. S.G.	0,00 m2s
Z.V. S.L.	2.060,00 m2s
D.C.	607,00 m2s
APARCAMIENTO	25 Plazas
<b>TOTAL CESION DE SUELO</b>	<b>3.548,00 m2s</b>

**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

Por colindancia con la vía del ferrocarril, deberá:

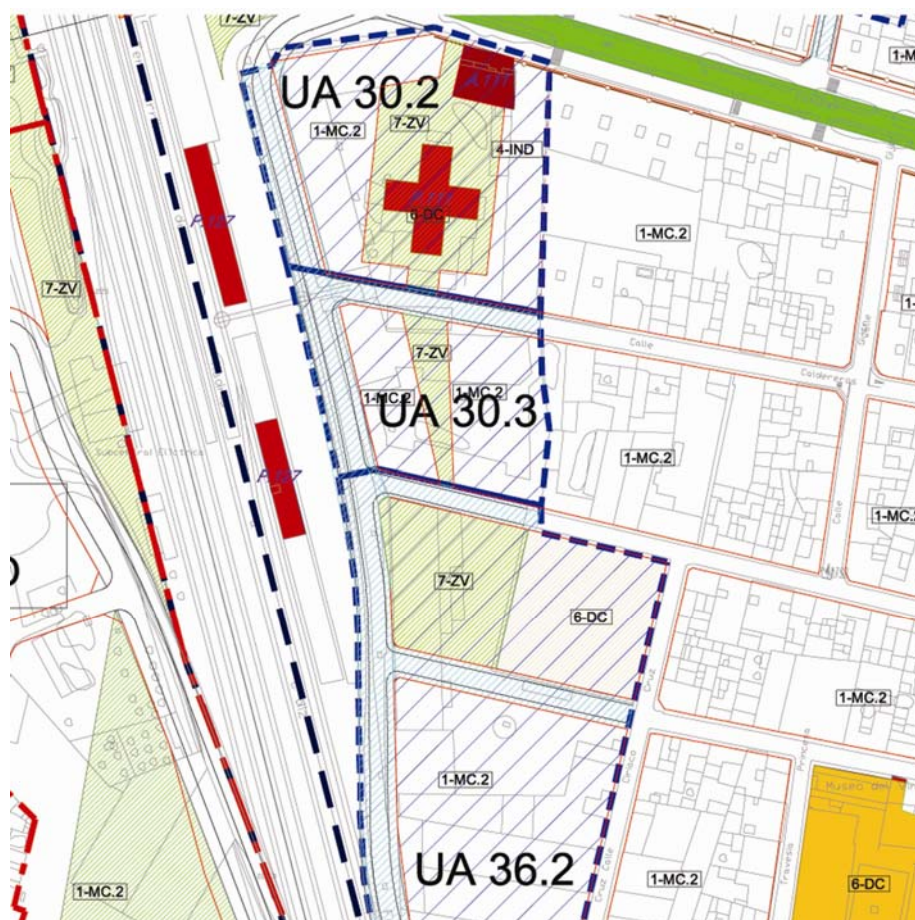
1. Aplicar el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre- Reglamento del sector Ferroviario y legislación concordante, referente a las afecciones de las zonas de dominio público, de protección y de límite de edificación.
2. Previamente a la ejecución de cualquier obra, deberá solicitar autorización de obras al ADIF.
3. Realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a acabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica.



**UA 30.3 BODEGAS BILBAINAS RES**

<b>Localización</b>	Ubicada en la parte trasera de la estación de ferrocarril, entre las calles Paseo de la Estación, Gijón, y Bernardo de Balbuena.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su totalidad y edificado actualmente por una construcción de uso terciario. Reforma interior de un ámbito procedente del P-41 de las NNSS, para adecuar la edificación a la trama circundante.
<b>Objetivos</b>	Establecer la continuidad necesaria de la red viaria a través de la apertura de un nuevo viario junto a las vías del ferrocarril, concretamente, realizando la continuación de la calle Caldereros con salida a la estación. Puesta en valor del área en torno a la Estación. Permitir y articular de manera adecuada el uso residencial dentro del ámbito.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A A) del TRLOTAU
<b>Condiciones de ordenación</b>	El PERI distinguirá los terrenos que deben quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización, de los que se sometan a actuaciones de edificación.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA, con compatibilidad para el uso industrial y el uso terciario .



**UA-30.3 "BODEGAS BILBAINAS RES"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	4.925,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	1,10 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	5.417,50 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	4.454,00 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	963,50 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	5.417,50 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	5.417,50 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	330 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	2.083,00 m2s
SUELO NETO	2.842,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	3

<b>CESIÓN 10%</b>	<b>96,35 m2t</b>
-------------------	------------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

VIARIO	1.548,00 m2s
Z.V. S.G.	0,00 m2s
Z.V. S.L.	535,00 m2s
D.C.	0,00 m2s
APARCAMIENTO	5 Plazas
<b>TOTAL CESIÓN DE SUELO</b>	<b>2.083,00 m2s</b>

**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

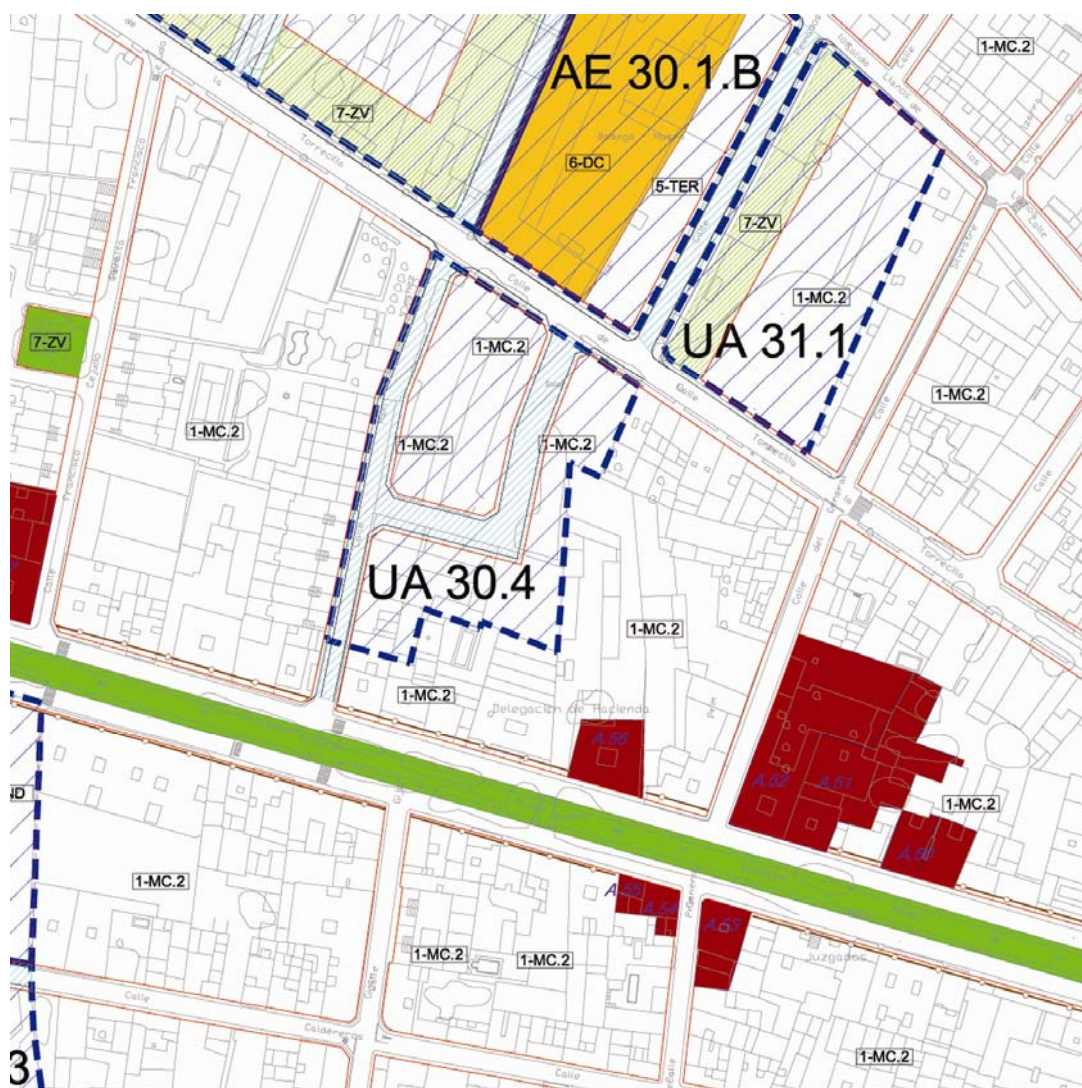
Por colindancia con la vía del ferrocarril, deberá:

1. Aplicar el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre- Reglamento del sector Ferroviario y legislación concordante, referente a las afecciones de las zonas de dominio público, de protección y de límite de edificación.
2. Previamente a la ejecución de cualquier obra, deberá solicitar autorización de obras al ADIF.
3. Realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a acabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica.

**UA 30.4 TORRECILLA**

<b>Localización</b>	Entre las calles Torrecilla y Paseo de la Estación, al oeste del centro de Valdepeñas.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su totalidad y edificado actualmente por una construcción de uso terciario, procedente del P-5.1 de las NNSS.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A A) del TRLOTAU
<b>Objetivos</b>	Completar la calle Mari Sánchez hasta la calle Torrecilla, para unir ésta con el Paseo de la Estación.
<b>Condiciones de ordenación ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA





**UA- 30.4"TORRECILLA"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	7.605,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	1,10 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	8.365,50 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	8.428,00 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	-62,50 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	8.365,50 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
COEFICIENTE R.L.	1,00
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,50
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	8.365,50 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	330 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	1.870,00 m2s
SUELO NETO	5.735,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	2

<b>CESION 10%</b>	<b>-6,25 m2t</b>
-------------------	------------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

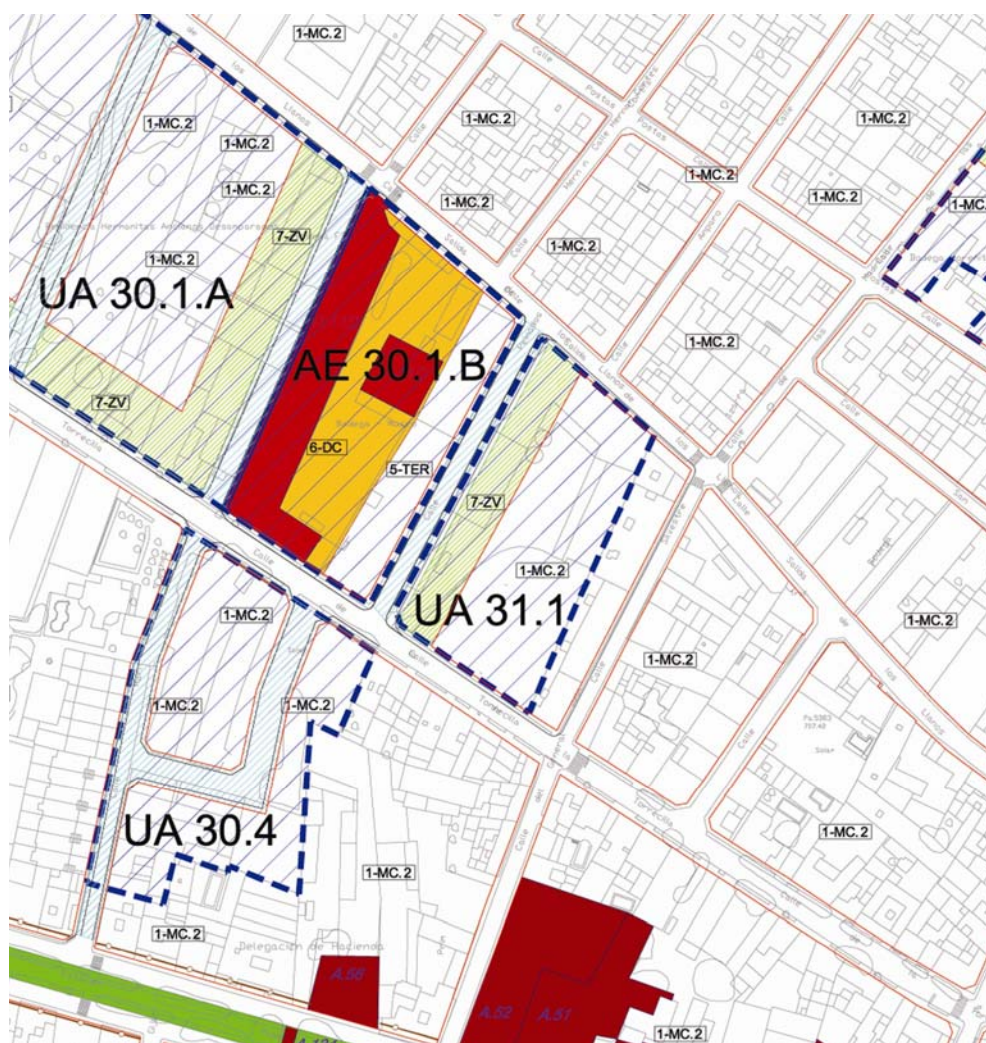
<b>VIARIO</b>	<b>1.870,00 m2s</b>
<b>TOTAL CESIÓN DE SUELO</b>	<b>1.870,00 m2s</b>

**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

**UA 31.1 SILVESTRE**

<b>Localización</b>	La zona se halla al noroeste del centro de la ciudad, entre las calles Peinado y Silvestre, y la calle Torrecilla al sur y Salida los Llanos al norte.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su totalidad y edificado actualmente por una construcción de uso terciario. Reforma interior de un ámbito procedente del P-6.1 de las NNSS, para adecuar la edificación a la trama circundante
<b>Objetivos</b>	Establecer un paseo arbolado lindando con la calle Peinados, que se cerrará al tráfico rodado, para establecer una comunicación con la Bodega-Museo.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A A) del TRLOTAU
<b>Condiciones de ordenación</b>	El PERI distinguirá los terrenos que deben quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización, de los que se sometan a actuaciones de edificación.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA



**UA-31.1 "SILVESTRE"**

**RESUMEN DE LA ORDENACION**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	5.816,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	1,50 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	8.724,00 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	5.814,00 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	2.910,00 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	8.724,00 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	8.724,00 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	450 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	1.567,00 m2s
SUELO NETO	4.249,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	3

<b>CESION 10%</b>	<b>291,00 m2t</b>
-------------------	-------------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

VIARIO	0,00 m2s
Z.V. S.G.	0,00 m2s
Z.V. S.L.	1.567,00 m2s
D.C.	0,00 m2s
APARCAMIENTO	15 Plazas
<b>TOTAL CESION DE SUELO</b>	<b>1.567,00 m2s</b>

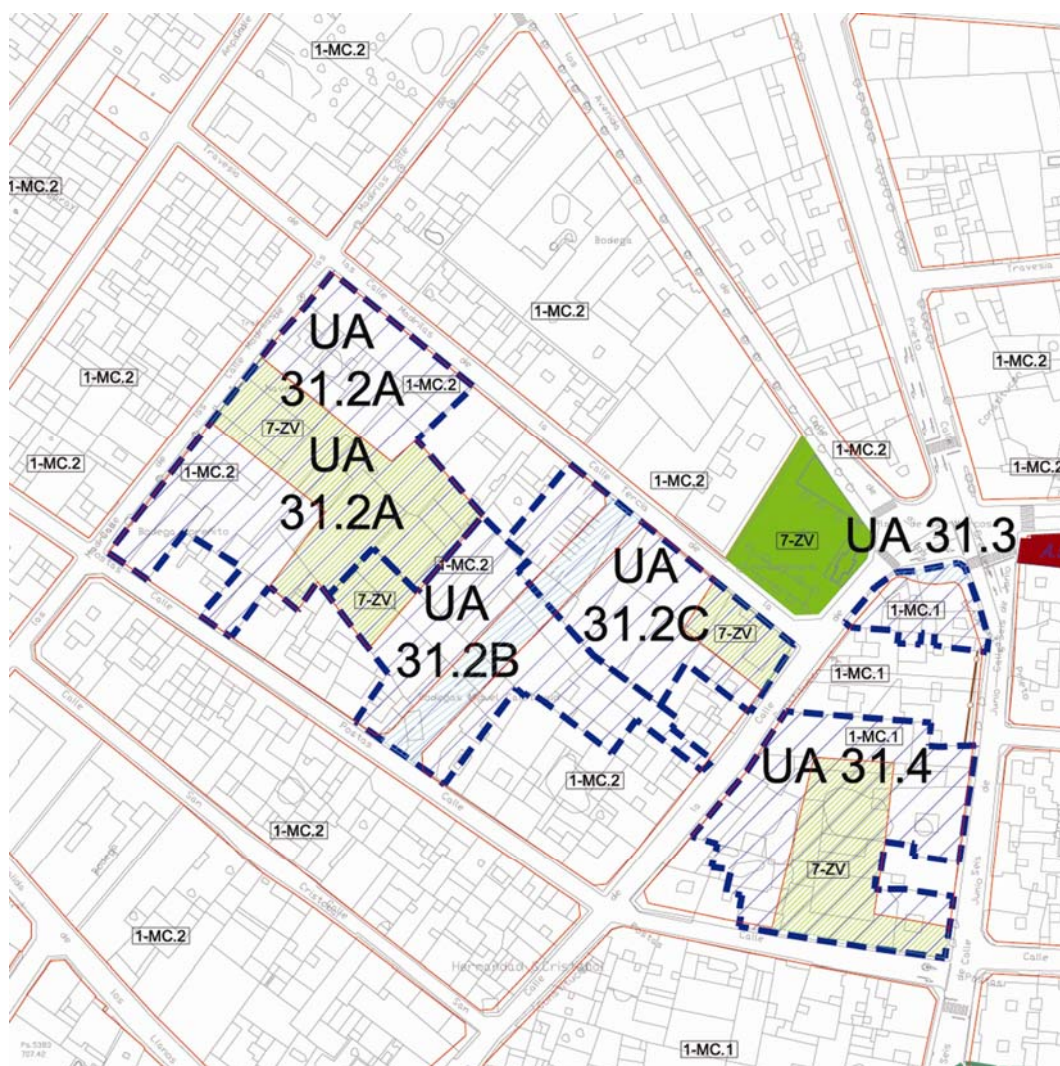
**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.



**UA 31.2 A BODEGAS MORENITO Y MIGUEL CALATAYUD**

<b>Localización</b>	En el casco urbano, al noroeste del centro, entre las calles Madrilas, de la Tercia y Postas.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su totalidad y edificado actualmente por una construcción de uso terciario. Reforma interior de un ámbito procedente del P-6 de las NNSS, para adecuar la edificación a la trama circundante.
<b>Objetivos</b>	Abrir un parque urbano a la calle Madrilas.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A A) del TRLOTAU
<b>Condiciones de ordenación</b>	La intervención se ocupará de revitalizar este ámbito, otorgando condiciones estratégicas para aceptar la transformación de bodegas al uso residencial. El PERI distinguirá los terrenos que deben quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización, de los que se sometan a actuaciones de edificación.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA



**UA-31.2A "BODEGAS MORENITO Y MIGUEL CALATAYUD"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	6.686,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	1,40 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	9.360,40 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	6.310,40 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	2.155,40 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	9.360,40 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	9.360,40 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	420 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	2.848,00 m2s
SUELO NETO	3.838,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	3

**CESIÓN 10%** **215,54 m2t**

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

VIARIO	0,00 m2s
Z.V. S.G.	0,00 m2s
Z.V. S.L.	2.848,00 m2s
D.C.	0,00 m2s
APARCAMIENTO	11 Plazas

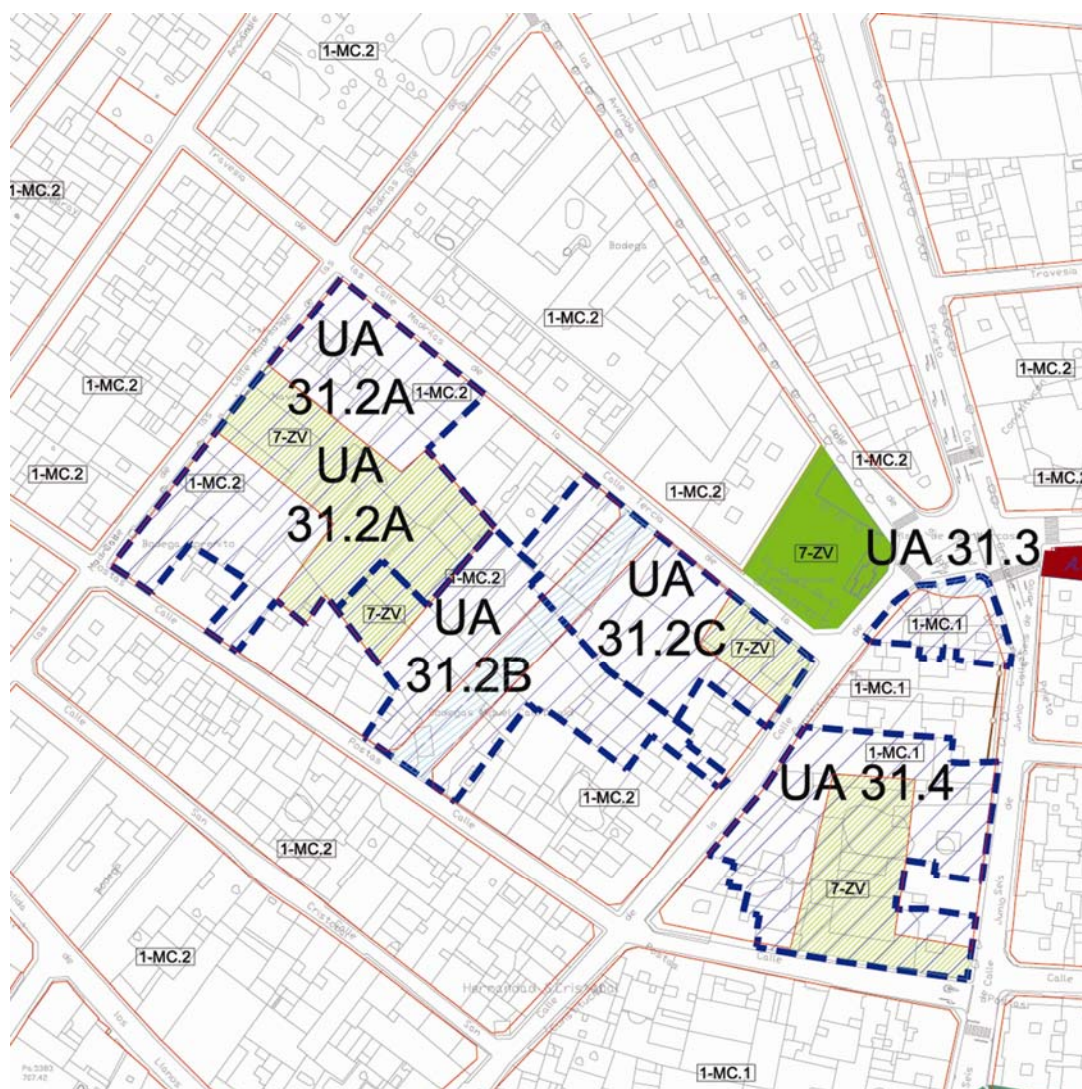
**TOTAL CESIÓN DE SUELO** **2.848,00 m2s**

**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

**UA 31.2 B BODEGAS MORENITO Y MIGUEL CALATAYUD**

<b>Localización</b>	En el casco urbano, al noroeste del centro, entre las calles Madrilas, de la Tercia y Postas.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su totalidad y edificado actualmente por una construcción de uso terciario. Reforma interior de un ámbito procedente del P-6 de las NNSS, para adecuar la edificación a la trama circundante.
<b>Objetivos</b>	Abrir una calle de conexión norte – sur entre calles Tercia y Postas; y un parque urbano a la calle Madrilas.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A A) del TRLOTAU
<b>Condiciones de ordenación</b>	La intervención se ocupará de revitalizar este ámbito, otorgando condiciones estratégicas para aceptar la transformación de bodegas al uso residencial. El PERI distinguirá los terrenos que deben quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización, de los que se sometan a actuaciones de edificación.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA





**UA-31.2B "BODEGAS MORENITO Y MIGUEL CALATAYUD"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	4.202,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	0,80 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	3.361,60 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	3.131,00 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	230,60 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	3.361,60 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	3.361,60 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	240 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	1.230,00 m2s
SUELO NETO	2.972,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	2

**CESION 10%** **23,06 m2t**

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

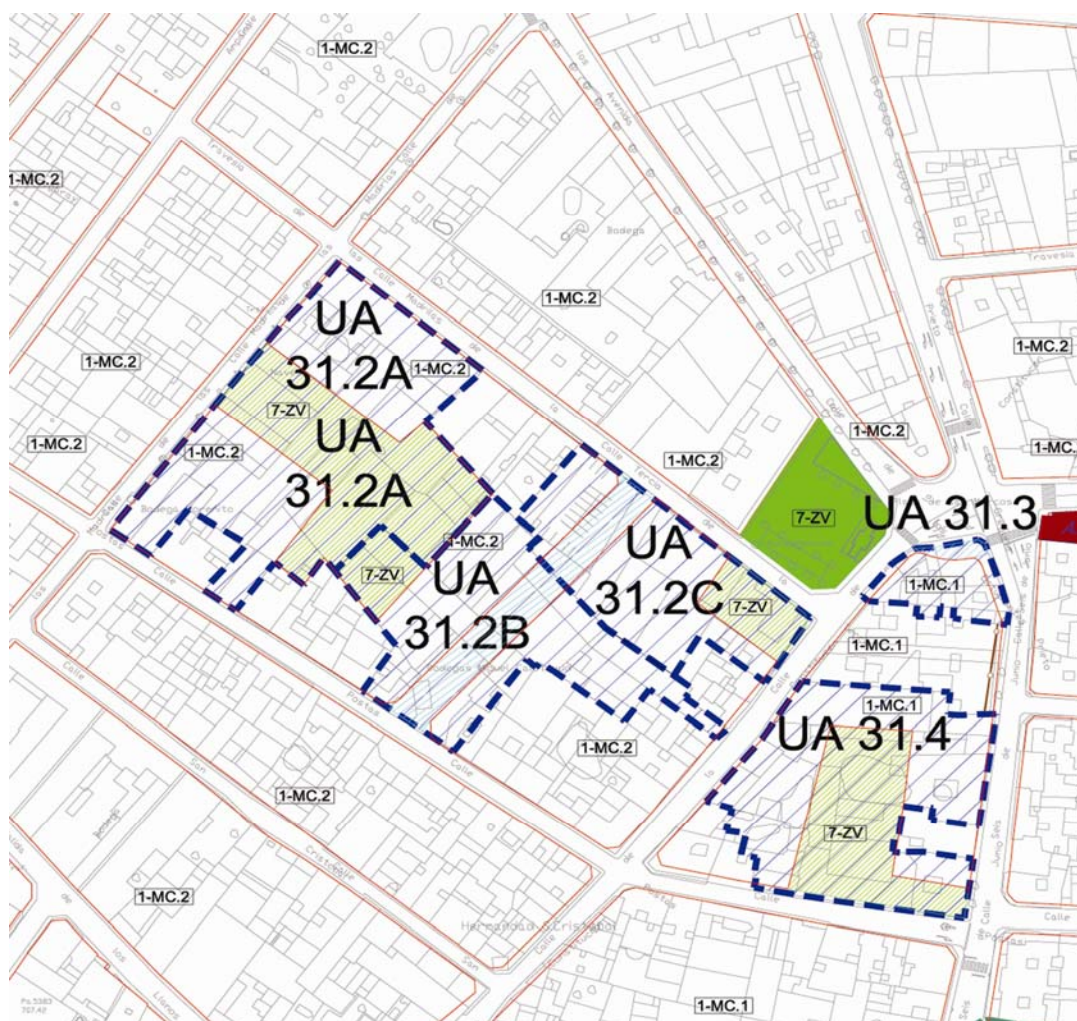
VIARIO	791,00 m2s
Z.V. S.G.	0,00 m2s
Z.V. S.L.	439,00 m2s
D.C.	0,00 m2s
APARCAMIENTO	1 Plazas
<b>TOTAL CESION DE SUELO</b>	<b>1.230,00 m2s</b>

**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

**UA 31.2 C BODEGAS MORENITO Y MIGUEL CALATAYUD**

<b>Localización</b>	En el casco urbano, al noroeste del centro, entre las calles Madrilas, de la Tercia y Postas.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su totalidad y edificado actualmente por una construcción de uso terciario. Reforma interior de un ámbito procedente del P-6 de las NNSS, para adecuar la edificación a la trama circundante.
<b>Objetivos</b>	Abrir una calle de conexión norte – sur entre calles Tercia y Postas; y un parque urbano a la calle Madrilas.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A A) del TRLOTAU
<b>Condiciones de ordenación</b>	La intervención se ocupará de revitalizar este ámbito, otorgando condiciones estratégicas para aceptar la transformación de bodegas al uso residencial. El PERI distinguirá los terrenos que deben quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización, de los que se sometan a actuaciones de edificación.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA



**UA-31.2C "BODEGAS MORENITO Y MIGUEL CALATAYUD"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	3.273,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	1,20 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	3.927,60 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	2.903,00 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	1.024,60 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	3.927,60 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	3.927,60 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	360 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	1.027,00 m2s
SUELO NETO	2.246,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	3

**CESION 10%** **102,46 m2t**

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

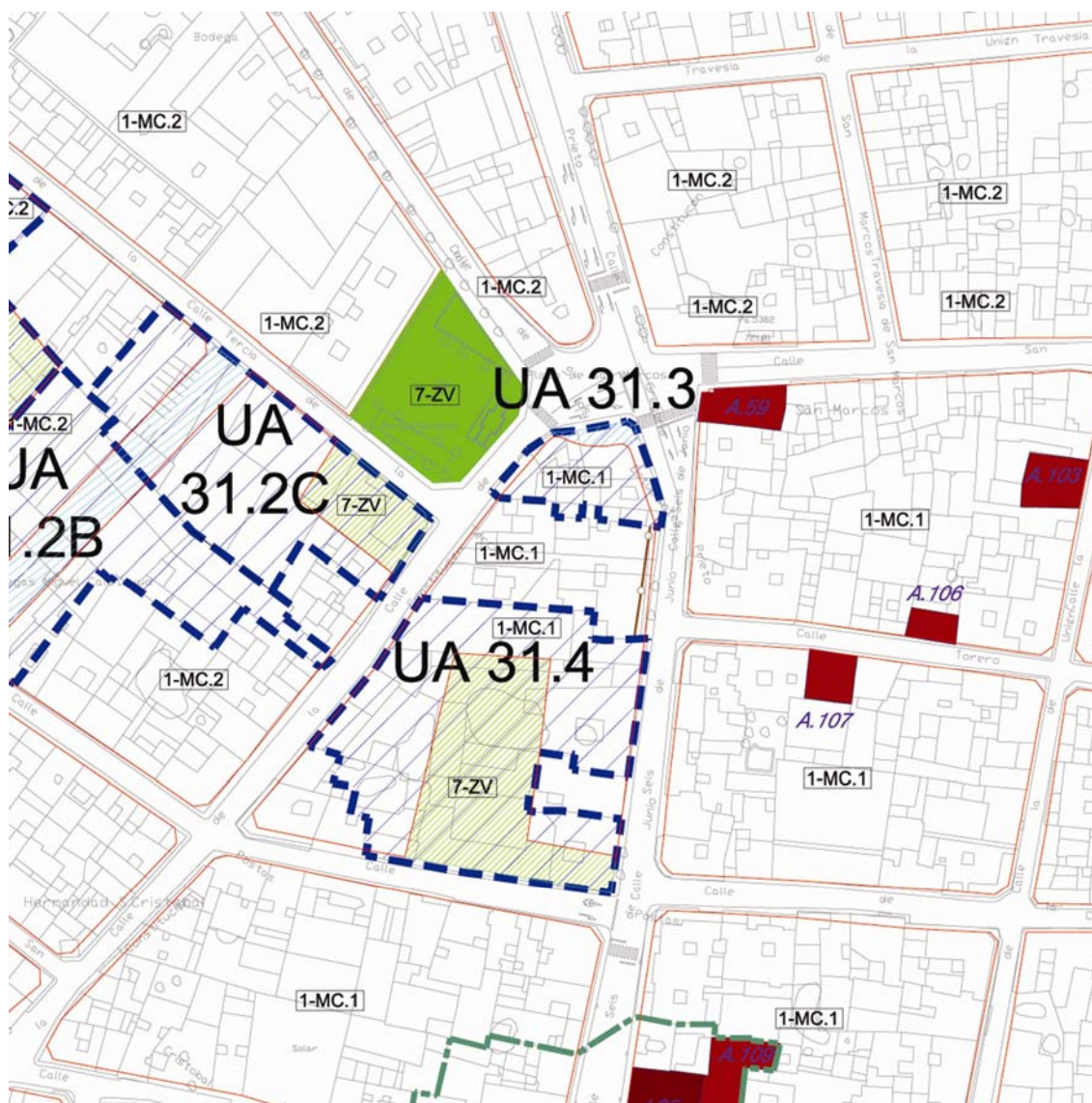
VIARIO	457,00 m2s
Z.V. S.G.	0,00 m2s
Z.V. S.L.	570,00 m2s
D.C.	0,00 m2s
APARCAMIENTO	5 Plazas
<b>TOTAL CESIÓN DE SUELO</b>	<b>1.027,00 m2s</b>

**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

**UA 31.3 SEIS DE JUNIO/CONSTITUCION**

<b>Localización</b>	En la plaza de San Marcos, en la manzana que linda con las calles Constitución y Seis de Junio.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su totalidad y edificado actualmente por una construcción de uso residencial. Reforma interior de un ámbito procedente del P-1 de las NNSS, para adecuar la edificación a la trama circundante.
<b>Objetivos</b>	Debido a que es un cruce estratégico de la ciudad, se propone la liberación de suelo para la apertura de un espacio libre que desahogue la plaza.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A A) del TRLOTAU
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA





**UA-31.3 "C/ SEIS DE JUNIO / C/ CONSTITUCIÓN"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	792,25 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	3,00 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	2.376,75 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	2.376,75 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	0,00 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	2.376,75 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	2.376,75 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	900 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	91,00 m2s
SUELO NETO	701,25 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	5

<b>CESION 10%</b>	<b>0,00 m2t</b>
-------------------	-----------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

VIARIO	91,00 m2s
Z.V. S.G.	0,00 m2s
Z.V. S.L.	0,00 m2s
D.C.	0,00 m2s
APARCAMIENTO	0,00 m2s

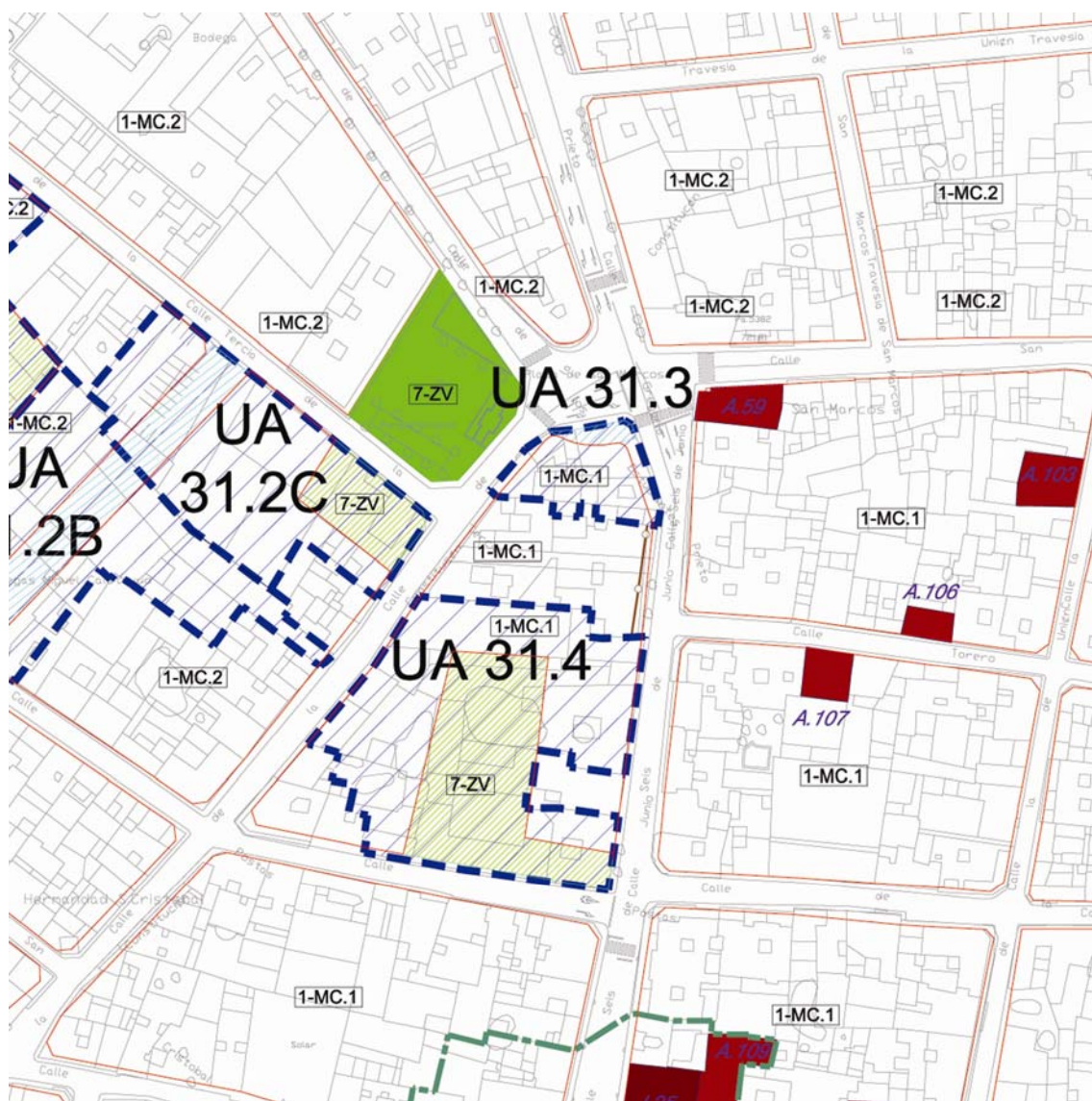
<b>TOTAL CESION DE SUELO</b>	<b>91,00 m2s</b>
------------------------------	------------------

**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

**UA 31.4 SEIS DE JUNIO/POSTAS**

<b>Localización</b>	Localizada entre las calles Postas, Seis de Junio y Constitución, antes de llegar a la Plaza San Marcos, dirección norte.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su totalidad y edificado actualmente por una construcción de uso residencial. Procedente del P-1 de las NNSS. Se considera uno de los espacios públicos que constituye el conjunto de “plazas” del casco histórico.
<b>Objetivos</b>	Ordenación de una manzana condensada y obtención de suelo para la realización de un parque en el casco histórico.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A b) del TRLOTAU
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA





**UA-31.4 "C/ SEIS DE JUNIO / C/ POSTAS"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	4.674,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	2,28 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	10.656,72 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	7.188,00 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	3.468,72 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	10.656,72 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	10.656,72 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	684 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	1.838,42 m2s
SUELO NETO	2.834,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	5

**CESIÓN 10%** **346,87 m2t**

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

VIARIO	0,00 m2s
Z.V. S.G.	0,00 m2s
Z.V. S.L.	1.840,00 m2s
D.C.	0,00 m2s
APARCAMIENTO	17 Plazas

**TOTAL CESIÓN DE SUELO** **1.840,00 m2s**

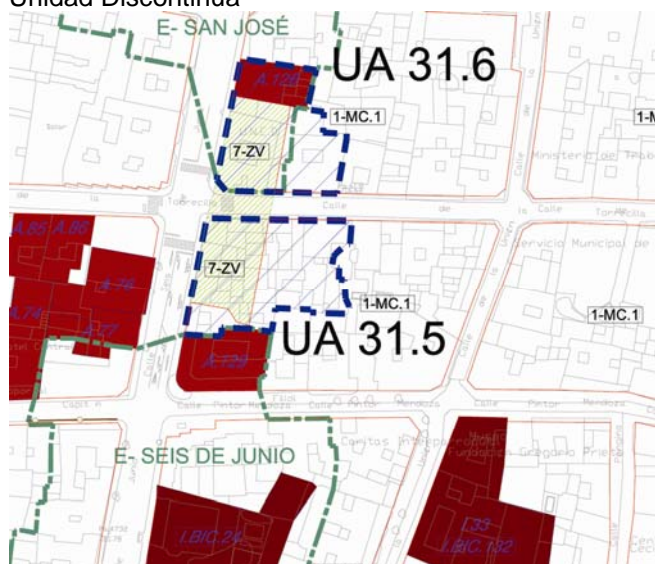
**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

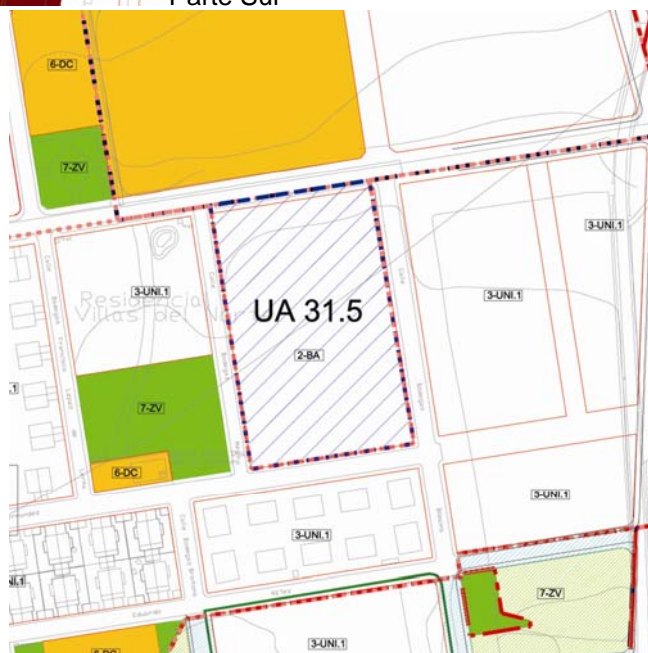
**UA 31.5 SEIS DE JUNIO/TORRECILLA**

<b>Localización</b>	Ubicada entre las calles Torrecilla, Pintor Mendoza y Real.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su totalidad y edificado actualmente por una construcción de uso residencial. Procedente del P-1 de las NNSS. Se considera uno de los espacios públicos que constituye el conjunto de “plazas” del casco histórico.
<b>Objetivos</b>	Realización de zona verde y desahogo de zona lindando con la calle Seis de Junio
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A b) del TRLOTAU
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA y 2 BLOQUE ABIERTO

Unidad Discontinua



Parte Sur



Parte Norte

**UA-31.5 "C/ SEIS DE JUNIO / C/ TORRECILLAS (SUR)"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	1.628,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	4,00 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	6.512,00 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	5.462,72 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	1.049,28 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	6.512,00 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	6.512,00 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	1200 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	618,00 m2s
SUELO NETO	1.010,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	8

**CESION 10%** **104,93 m2t**

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

VIARIO	0,00 m2s
Z.V. S.G.	0,00 m2s
Z.V. S.L.	618,00 m2s
D.C.	0,00 m2s
APARCAMIENTO	5 Plazas
<b>TOTAL CESIÓN DE SUELO</b>	<b>618,00 m2s</b>

La edificabilidad de 4,00 m2t/m2s se aplica exclusivamente sobre el ámbito discontinuo de 6 de Junio/ Torrecillas.  
La edificabilidad que no pudiera materializarse sobre este ámbito se transfiere al ámbito situado entre las calles Bodegas Morenito y Pintor Fernández Megía.

**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

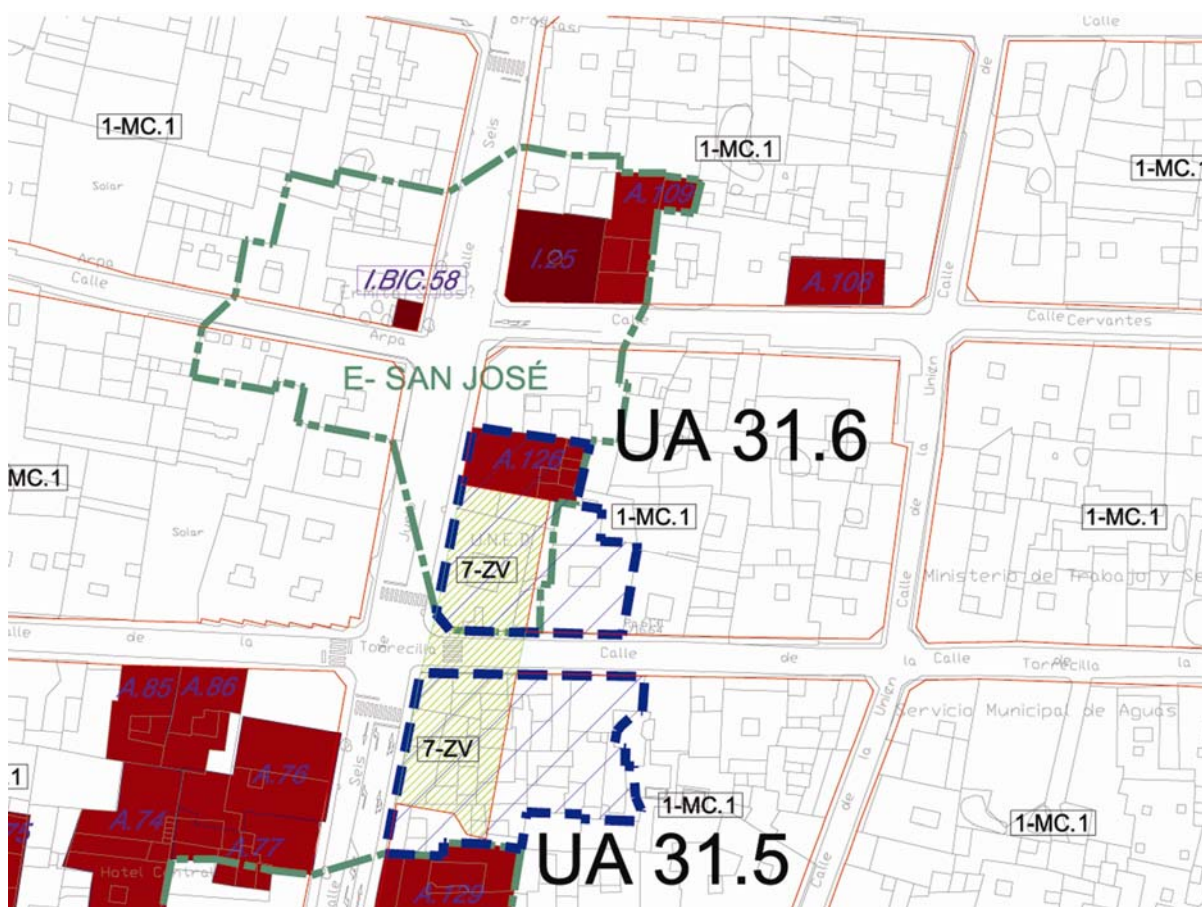
Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

El ámbito está sujeto a las condiciones de actuación descritas en el Estudio Arqueológico, Anexo I del POM, debiendo solicitar informe preceptivo de la Consejería de Cultura, ya que está incluido en el área de prevención B 01.

Exclusivamente para el ámbito discontinuo situado entre las calles Bodegas Morenito y Pintor Fernández Megía se permite una altura máxima de 15 plantas en bloque abierto, sujeta a la presentación de Estudio de Detalle con objeto de someter la propuesta a información pública y tomar la decisión razonable en función de las alegaciones que se pudieran presentar. En respuesta a las alegaciones, razonadamente, el Ayuntamiento podrá limitar esa altura.

**UA 31.6 C/ SEIS DE JUNIO / TORRECILLA (NORTE)**

<b>Localización</b>	En el casco antiguo, en la esquina suroeste de la manzana flanqueada por las calles Seis de Junio, Cervantes, Unión y Torrecilla.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su totalidad y edificado actualmente por una construcción de uso dotacional. Procedente del P-1 de las NNSS.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A A) del TRLOTAU
<b>Objetivos</b>	Reordenación de una manzana colindante con la calle principal obteniendo una plaza pública en el emplazamiento del actual edificio con uso por la UNED, complementando la plaza propuesta de la Unidad adyacente. Se permitirá volar sobre la zona verde hasta tres metros.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA



**UA-31.6 "C/ SEIS DE JUNIO / TORRECILLA (NORTE)"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	1.366,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	2,75 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	3.756,50 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	3.775,00 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	-18,50 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	3.756,50 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	3.756,50 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	825 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	565,00 m2s
SUELO NETO	1.226,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	5

<b>CESION 10%</b>	<b>-1,85 m2t</b>
-------------------	------------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

Z.V. S.L.	565,00 m2s
<b>TOTAL CESION DE SUELO</b>	<b>565,00 m2s</b>

**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

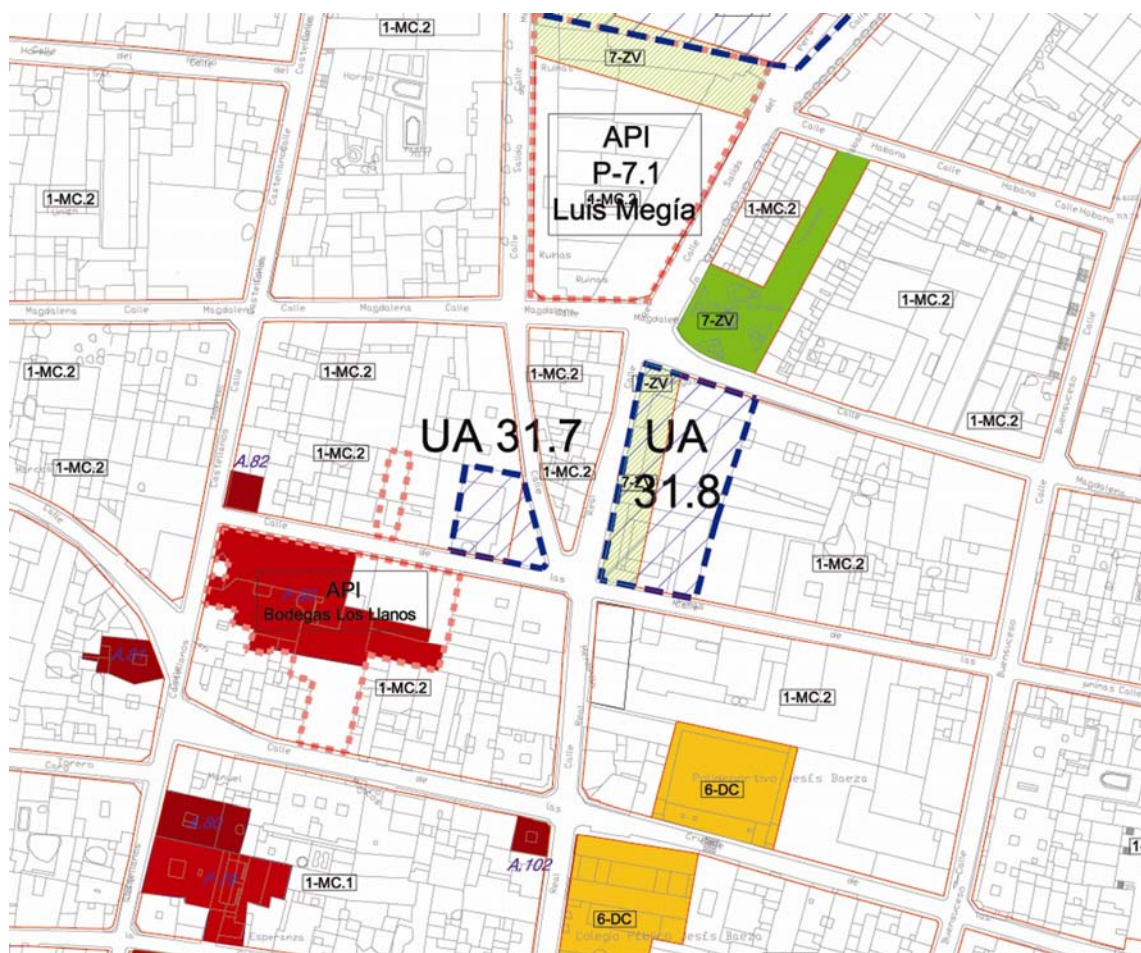
Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

Para el desarrollo de esta Unidad será preceptivo el informe favorable de la Consejería de Educación según indicación de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda exigiendo este trámite; según el estudio de necesidades de equipamientos, esta dotación se podría reubicar en otro solar municipal.



**UA 31.8 CRUCES**

<b>Localización</b>	En el casco histórico, flanqueado por las calles Ánimas, Real y Magdalena.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su totalidad y edificado actualmente por una construcción de uso residencial. Procedente del P-7 de las NNSS.
<b>Objetivos</b>	La intervención ubicará una zona verde de uso público en su franja oeste en relación con el parque de la Plaza Europa. Se obtiene una traza lineal de zona verde con la continuidad de la Plaza Europa.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A b) del TRLOTAU
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA



**UA-31.8 "CRUCES"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	2.454,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	2,30 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	5.644,20 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	4.106,00 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	1.538,20 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	5.644,20 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	5.644,20 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	690 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	863,00 m2s
SUELO NETO	1.591,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	4

<b>CESION 10%</b>	<b>153,82 m2t</b>
-------------------	-------------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

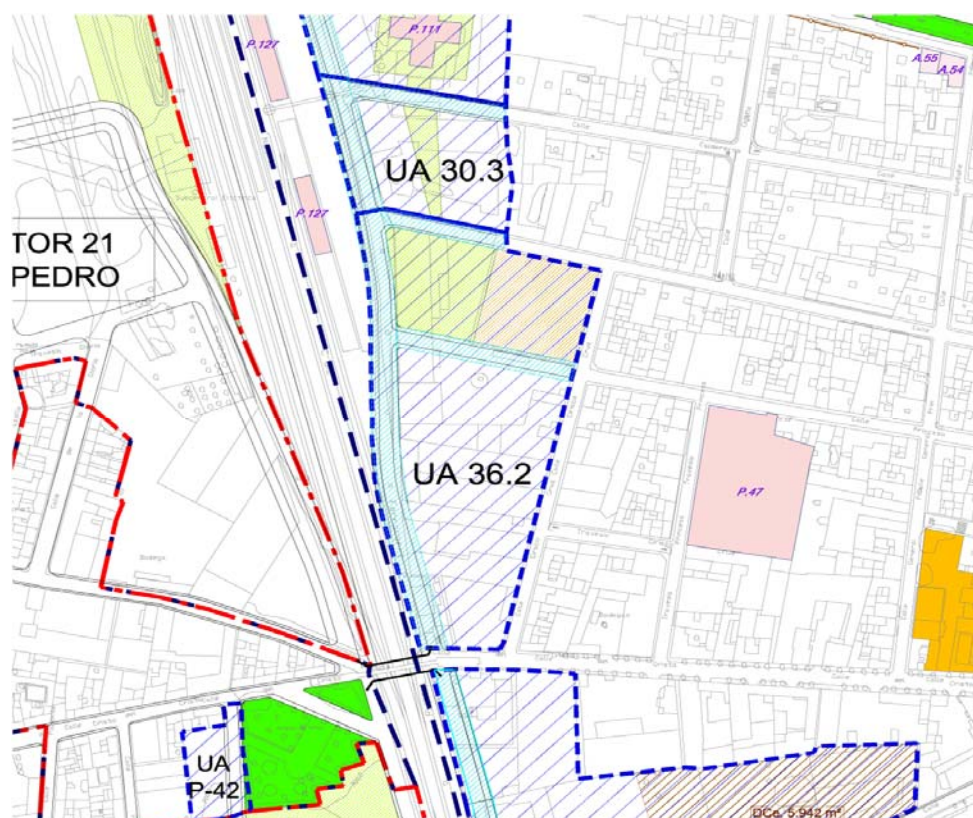
VIARIO	0,00 m2s
Z.V. S.G.	0,00 m2s
Z.V. S.L.	863,00 m2s
D.C.	0,00 m2s
APARCAMIENTO	8 Plazas
<b>TOTAL CESIÓN DE SUELO</b>	<b>863,00 m2s</b>

**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

**UA 36.2 BODEGAS ARUSPIDE-MUSEO del VINO**

<b>Localización</b>	Se encuentra situado entre las calles Cristo, Ciriaco Cruz y Bernardo de Balbuena, flanqueado al oeste por las vías del tren.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su totalidad y edificado actualmente por una construcción de uso residencial. Terrenos procedentes del P-41 de las NNSS.
<b>Objetivos</b>	Obtener un nuevo viario de borde que establezca la continuidad necesaria de la red viaria junto a las vías del ferrocarril. Obtener la cesión de suelo dotacional para ampliación de la dotación del Museo del Vino equipándola con aparcamientos de visitantes. Permitir y articular de manera adecuada el uso residencial dentro del ámbito.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A A) del TRLOTAU
<b>Condiciones de ordenación</b>	Fijar una nueva alineación de la edificación que permita la configuración de un paseo arbolado en la acera este de la calle de nueva ejecución. El PERI distinguirá los terrenos que deben quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización, de los que se sometan a actuaciones de edificación.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA



**UA-36.2 "BODEGAS ARÚSPIDE-MUSEO DEL VINO"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	16.334,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	1,08 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	17.640,72 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	11.561,50 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	6.079,22 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	17.640,72 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	17.640,72 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	324 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	8.304,00 m2s
SUELO NETO	8.030,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	3

<b>CESION 10%</b>	<b>607,92 m2t</b>
-------------------	-------------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

VIARIO	3.981,00 m2s
Z.V. S.G.	0,00 m2s
Z.V. S.L.	2.064,00 m2s
D.C.	2.259,00 m2s
APARCAMIENTO	30 Plazas
<b>TOTAL CESION DE SUELO</b>	<b>8.304,00 m2s</b>

**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

Por colindancia con la vía del ferrocarril, deberá:

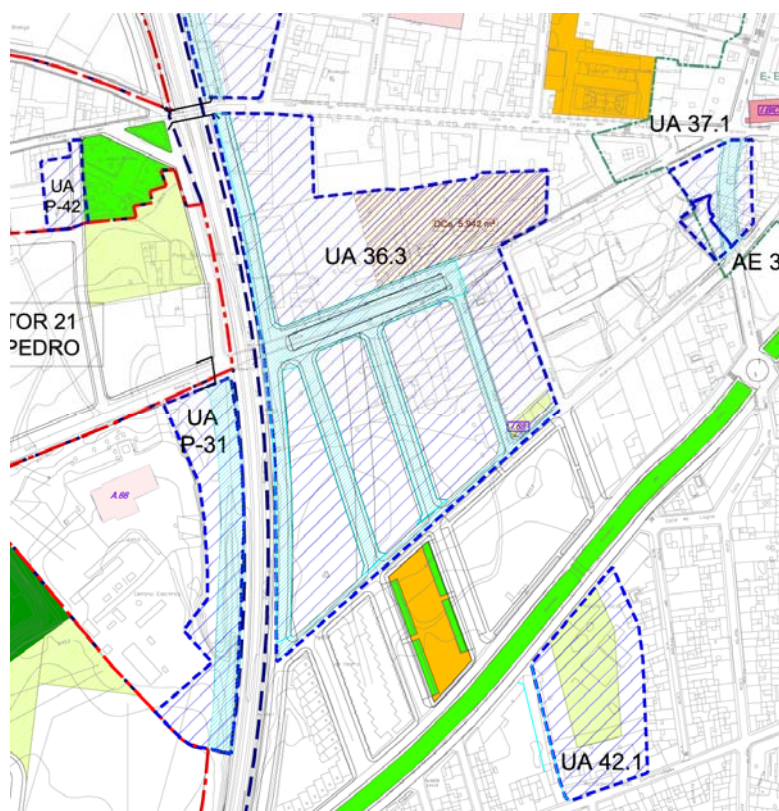
1. Aplicar el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre- Reglamento del sector Ferroviario y legislación concordante, referente a las afecciones de las zonas de dominio público, de protección y de límite de edificación.
2. Previamente a la ejecución de cualquier obra, deberá solicitar autorización de obras al ADIF.
3. Realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a acabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica.



**UA 36.3 ALEGRÍA**

<b>Localización</b>	El ámbito comprende el espacio comprendido entre las calles Cristo, Acera del Cristo y Alegría, flanqueado por las vías del tren al oeste.
<b>Justificación</b>	Es un ámbito con escaso desarrollo procedente del P-4 de las NNSS pero urbanizado en todo su perímetro.
<b>Objetivos</b>	Crear un nuevo viario para vincular la ciudad al oeste de las vías del ferrocarril a través de un paso bajo nivel como continuación natural de la calle Alegría. Establecer la continuidad necesaria de la red viaria a través de la apertura de un nuevo viario paralelo a las vías del ferrocarril. Obtener un suelo público dotacional para solucionar los déficits de dotaciones escolares de la zona.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A A) del TRLOTAU
<b>Condiciones de ordenación</b>	La ordenación debe articular de manera adecuada el uso residencial dentro del ámbito. El PERI distinguirá los terrenos que deben quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización, de los que se sometan a actuaciones de edificación.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA





**UA-36.3 "ALEGRÍA"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	45.159,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	0,90 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	40.643,10 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	28.864,50 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	11.778,60 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	40.643,10 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	40.643,10 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	270 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	18.384,00 m2s
SUELO NETO	26.775,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	3

<b>CESION 10%</b>	<b>1.177,86 m2t</b>
-------------------	---------------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

VIARIO	12.140,00 m2s
Z.V. S.G.	0,00 m2s
Z.V. S.L.	302,00 m2s
D.C.	5.942,00 m2s
APARCAMIENTO	59 Plazas
<b>TOTAL CESION DE SUELO</b>	<b>18.384,00 m2s</b>

**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

La dotación comunitaria del ámbito se destinará a uso educativo, ya que acoge parte de la reserva de dotación escolar necesaria para compensar el incremento del número de viviendas del conjunto de las Unidades de Actuación.

Por colindancia con la vía del ferrocarril, deberá:

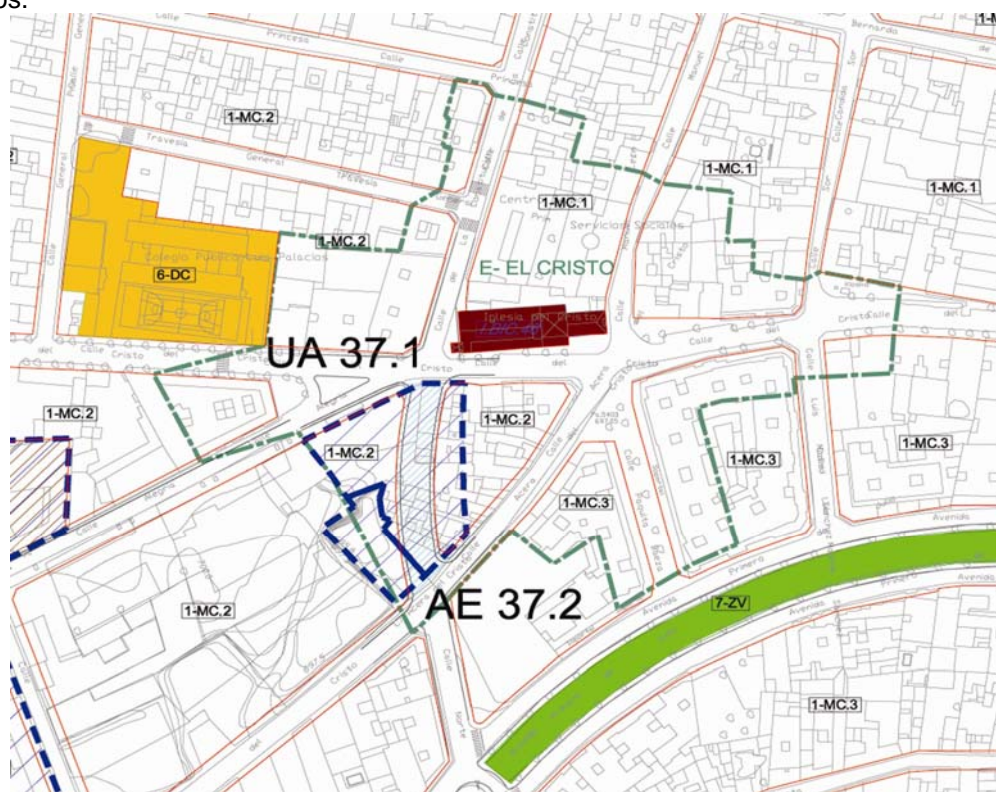
1. Aplicar el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre- Reglamento del sector Ferroviario y legislación concordante, referente a las afecciones de las zonas de dominio público, de protección y de límite de edificación.
2. Previamente a la ejecución de cualquier obra, deberá solicitar autorización de obras al ADIF.
3. Realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a acabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica.

**UA 37.1 NORTE**

<b>Localización</b>	Al final de la Avenida Constitución, en dirección sur, en el enlace con las calles Cristo y Alegría.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su totalidad y edificado actualmente por una construcción de uso residencial. Ámbito procedente del P-4 de las NNSS.
<b>Objetivos</b>	Crear un importante tramo de viario que enlace la Avda. Constitución por la calle Norte con la Avenida Primero de Julio (La Veguilla), para mejorar el eje de comunicación norte sur. La cesión de suelo público se adscribirá al uso Dotacional de Comunicaciones y transporte.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A A) del TRLOTAU
<b>Condiciones de ordenación</b>	En particular, el ámbito se independiza del último tramo de unión completa al sur con la calle Acera del Cristo, ya que la unión completa (esto es, en todo el ancho del nuevo viario) requiere la demolición de una vivienda unifamiliar recientemente construida, que el POM asigna a gestión de expropiación forzosa. El último tramo, por tanto, se abrirá a la calle Acera del Cristo con un ancho de aproximadamente 8,0 metros (suficiente para el paso de dos coches). El PERI distinguirá los terrenos que deben quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización, de los que se sometan a actuaciones de edificación.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Gestión del suelo</b>	Gestión Directa, por expropiación - reparcelación
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA

No se abrirán huecos a calle sin previo convenio con Ayuntamiento. Se podrá ejecutar en dos plazos.



**UA-37.1 "NORTE"**

**RESUMEN DE LA ORDENACION**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	2.182,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	1,10 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	2.400,20 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	2.443,00 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	-42,80 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	2.400,20 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	2.400,20 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	330 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	1.203,00 m2s
SUELO NETO	979,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	3

<b>CESION 10%</b>	<b>-4,28 m2t</b>
-------------------	------------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

VIARIO GENERAL	1.203,00 m2s
Z.V. S.G.	0,00 m2s
Z.V. S.L.	0,00 m2s
D.C.	0,00 m2s
APARCAMIENTO	0 Plazas

<b>TOTAL CESION DE SUELO</b>	<b>1.203,00 m2s</b>
------------------------------	---------------------

**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

**RELACIÓN DE FINCAS**

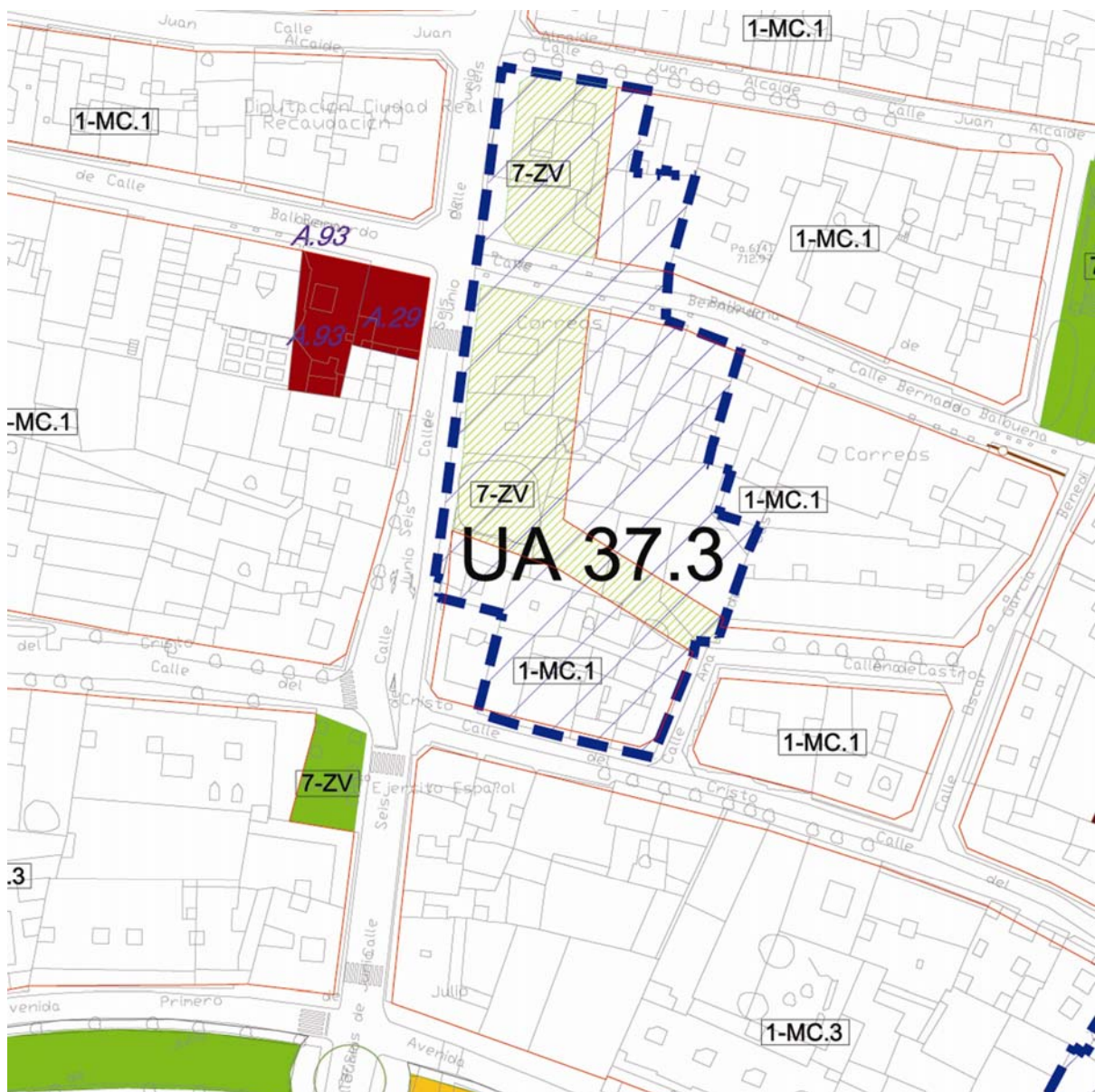
REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	NOMBRE Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL	DOMICILIO FISCAL	SUPERFICIE CATASTRAL (m2)
6103521VH6960S0001A T	C/ ALEGRIA, 3 13300 VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL)	TEODORO ÁLVAREZ CABREROS	C/ ACERA del CRISTO, 22 13300 VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL)	539
6103514VH6960S0001Z T	C/ ACERA CRISTO, 12 13300 VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL)	JOSEFA ARIAS CASTELLANOS	C/ ACERA CRISTO, 12 13300 VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL)	230
6103503VH6960S0001K T	C/ ALEGRIA, 1 13300 VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL)	CONSTRUCCIONES BADILLO S.L.	C/ JOSE ANTONIO, 157 13326 MONTIEL (CIUDAD REAL)	1.279
6103523VH6960S0001Y T	C/ ACERA CRISTO, 22 13300 VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL)	TEODORO ÁLVAREZ CABREROS	C/ ACERA del CRISTO, 22 13300 VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL)	569
6103517VH6960S0001 WT	C/ ACERA CRISTO, 18 13300 VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL)	CONSTRUCCIONES BADILLO S.L.	C/ JOSE ANTONIO, 157 13326 MONTIEL (CIUDAD REAL)	221
6103516VH6960S0001H T	C/ ACERA CRISTO, 16 13300 VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL)	ALFONSO GOMEZ BACETE	C/ ACERA CRISTO, 16 13300 VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL)	188





**UA 37.3 SEIS DE JUNIO/B BALBUENA/CRISTO**

<b>Localización</b>	Entre las calles Juan Alcalde, Seis de Junio y Cristo.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su totalidad y edificado actualmente por una construcción de uso residencial. Procedente del P-1 de las NNSS. Se considera uno de los espacios públicos que constituye el conjunto de "plazas" del casco histórico.
<b>Objetivos</b>	Ordenar la zona y ensanchar la calle Seis de Junio, obteniendo espacios de zonas verdes correspondientes a las cesiones.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A b) del TRLOTAU
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	MANZANA CERRADA



**UA-37.3 "C/ CRISTO / 6 DE JUNIO / BERNARDO BALBUENA"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	6.092,00 m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO UNITARIO	3,60 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	21.931,20 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	17.915,50 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	4.015,70 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	21.931,20 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	21.931,20 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	1080 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	2.134,00 m2s
SUELO NETO	3.958,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	a plaza 6
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	a c/Cristo 4

<b>CESION 10%</b>	<b>401,57 m2t</b>
-------------------	-------------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

VIARIO	0,00 m2s
Z.V. S.G.	0,00 m2s
Z.V. S.L.	2.134,00 m2s
D.C.	0,00 m2s
APARCAMIENTO	20 Plazas
<b>TOTAL CESION DE SUELO</b>	<b>2.134,00 m2s</b>

**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

El ámbito está sujeto a las condiciones de actuación descritas en el Estudio Arqueológico, Anexo I del POM, debiendo solicitar informe preceptivo de la Consejería de Cultura, ya que está incluido en el área de prevención B 01.

**UA 37.5 ESCUELAS/CASTELLANOS**

<b>Localización</b>	Esquina de calle Castellanos con Escuelas, junto a la plaza de España.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su totalidad y edificado actualmente por una construcción de uso residencial. Procedente del P-1 de las NNSS. Se considera uno de los espacios públicos que constituye el conjunto de "plazas" del casco histórico.
<b>Objetivos</b>	Liberación de espacio en las inmediaciones de la Plaza de España; ordenación mediante soportales comerciales.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A b) del TRLOTAU
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA



**UA-37.5 "C/ ESCUELAS / C/ CASTELLANOS"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	1.655,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	2,35 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	3.889,25 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	3.288,00 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	601,25 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	3.889,25 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	3.889,25 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	705 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	326,00 m2s
SUELO NETO	1.329,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	4

**CESION 10%** **60,13 m2t**

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

VIARIO	0,00 m2s
Z.V. S.G.	0,00 m2s
Z.V. S.L.	326,00 m2s
D.C.	0,00 m2s
APARCAMIENTO	3 Plazas
<b>TOTAL CESIÓN DE SUELO</b>	<b>326,00 m2s</b>

**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

Excepcionalmente en este ámbito se permite realizar un sobreático con las condiciones definidas en las Normas Urbanísticas.

El ámbito está sujeto a las condiciones de actuación descritas en el Estudio Arqueológico, Anexo I del POM, debiendo solicitar informe preceptivo de la Consejería de Cultura, ya que está incluido en el área de protección A 24 y de prevención B 01.



**UA 37.6 CARCEL VIEJA**

<b>Localización</b>	Entre las calles del Cristo y Avenida Primero de Julio a la altura de la casa de la Cárcel Vieja.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su perímetro y edificado actualmente por una construcción de uso residencial. Procedente del P-3 de las NNSS con Modificación Puntual, con previsión de calles sin desarrollar.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A A) del TRLOTAU
<b>Objetivos</b>	Apertura de calle conectando la del Cristo con la Avda. Primero de Julio y el entorno de la Veguilla
<b>ZOU a la que pertenece</b>	2-Veguilla
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA





**UA-37.6 "CÁRCEL VIEJA"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	2.371,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	2,55 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	6.046,05 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	6.054,66 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	0,00 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	6.046,05 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	6.046,05 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	765 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	413,00 m2s
SUELO NETO	1.958,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	4

<b>CESION 10%</b>	<b>0,00 m2t</b>
-------------------	-----------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

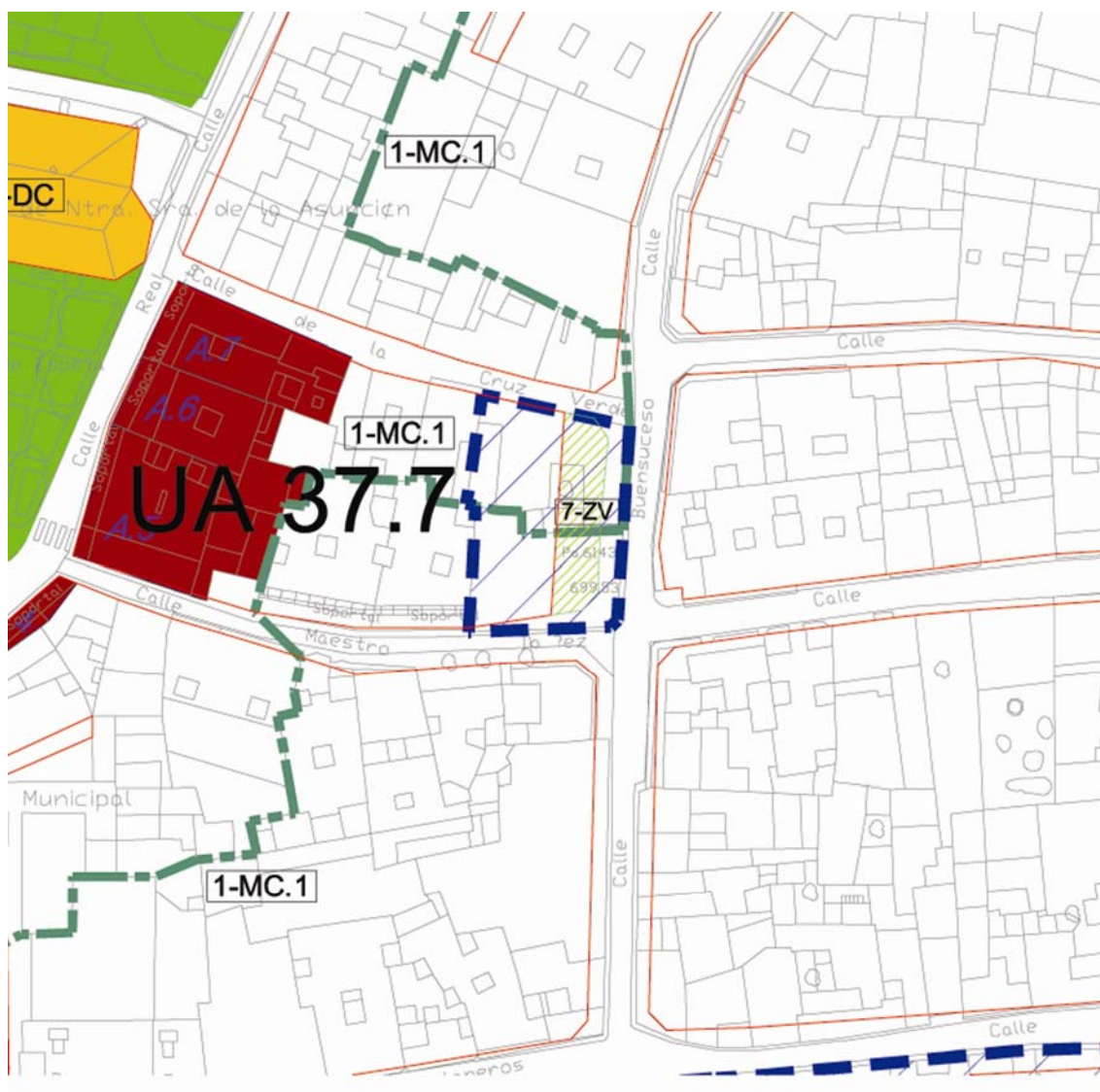
VIARIO	413,00 m2s
<b>TOTAL CESION DE SUELO</b>	<b>413,00 m2s</b>

**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

**UA 37.7 MAESTRO IBAÑEZ/BUEN SUCESO**

<b>Localización</b>	En la calle de Buensuceso, entre las calles Cruz Verde y Maestro Ibáñez.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su totalidad y edificado actualmente por una construcción de uso residencial. Procedente del P-1 de las NNS. Se considera uno de los espacios públicos que constituye el conjunto de “plazas” del casco histórico.
<b>Objetivos</b>	Crear un espacio de zona verde en un entorno de gran densificación edificatoria.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A b) del TRLOTAU
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Condiciones de Desarrollo</b>	Se permitirá volar sobre la zona verde hasta tres metros.
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA



**UA-37.7 "MAESTRO IBÁÑEZ/BUENSUCESO"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	874,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	2,75 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	2.403,50 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	1.809,00 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	594,50 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	2.403,50 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	2.403,50 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	825 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	338,00 m2s
SUELO NETO	536,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	6

<b>CESION 10%</b>	<b>59,45 m2s</b>
-------------------	------------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

VIARIO	0,00 m2s
Z.V. S.G.	0,00 m2s
Z.V. S.L.	338,00 m2s
D.C.	0,00 m2s
APARCAMIENTO	3 Plazas
<b>TOTAL CESIÓN DE SUELO</b>	<b>338,00 m2s</b>

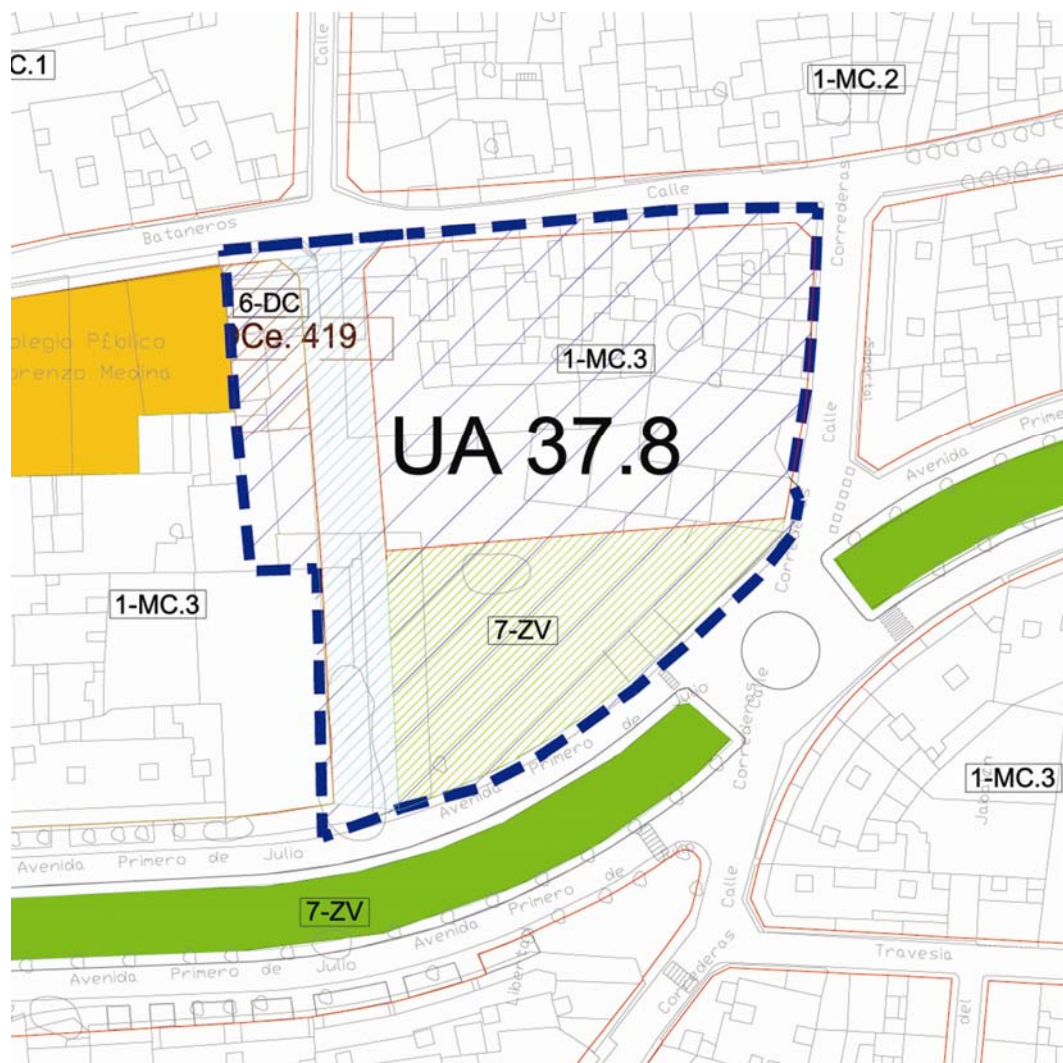
**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

El ámbito está sujeto a las condiciones de actuación descritas en el Estudio Arqueológico, Anexo I del POM, debiendo solicitar informe preceptivo de la Consejería de Cultura, ya que está incluido en el área de protección A 24 y de prevención B 01.

**UA 37.8 PRIMERO DE JULIO/CORREDERAS**

<b>Localización</b>	Entre las calles Bataneros, Avda. Primero de Julio y Correderas.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su totalidad y edificado actualmente por una construcción de uso residencial. Procedente del P-3 de las NNSS con Modificación Puntual, con previsión de calles sin desarrollar.
<b>Objetivos</b>	Apertura de calle conectando Bataneros con Avda. Primero de Julio. Obtención de un espacio de zona verde en las inmediaciones del colegio Lorenzo Medina.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A A) del TRLOTAU
<b>ZOU a la que pertenece</b>	2-Veguilla
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Condiciones de Desarrollo</b>	La altura máxima de la edificación será variable en función de la ubicación: A la calle Bataneros: 5 plantas, a la zona verde propuesta: 7 plantas, a la calle de nueva apertura colindante con espacio de cesión para dotación pública: 3 plantas.
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA



**UA-37.8 "AVDA. 1º JULIO/CORREDERAS**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	8.625,00 m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO UNITARIO	2,95 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	25.443,75 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	20.561,28 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	4.882,47 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	25.443,75 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	25.443,75 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	885 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	3.867,00 m2s
SUELO NETO	4.758,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	7

<b>CESION 10%</b>	<b>488,25 m2t</b>
-------------------	-------------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

VIARIO	1.261,00 m2s
Z.V. S.G.	0,00 m2s
Z.V. S.L.	2.187,00 m2s
D.C.	419,00 m2s
APARCAMIENTO	24 Plazas
<b>TOTAL CESION DE SUELO</b>	<b>3.867,00 m2s</b>

**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

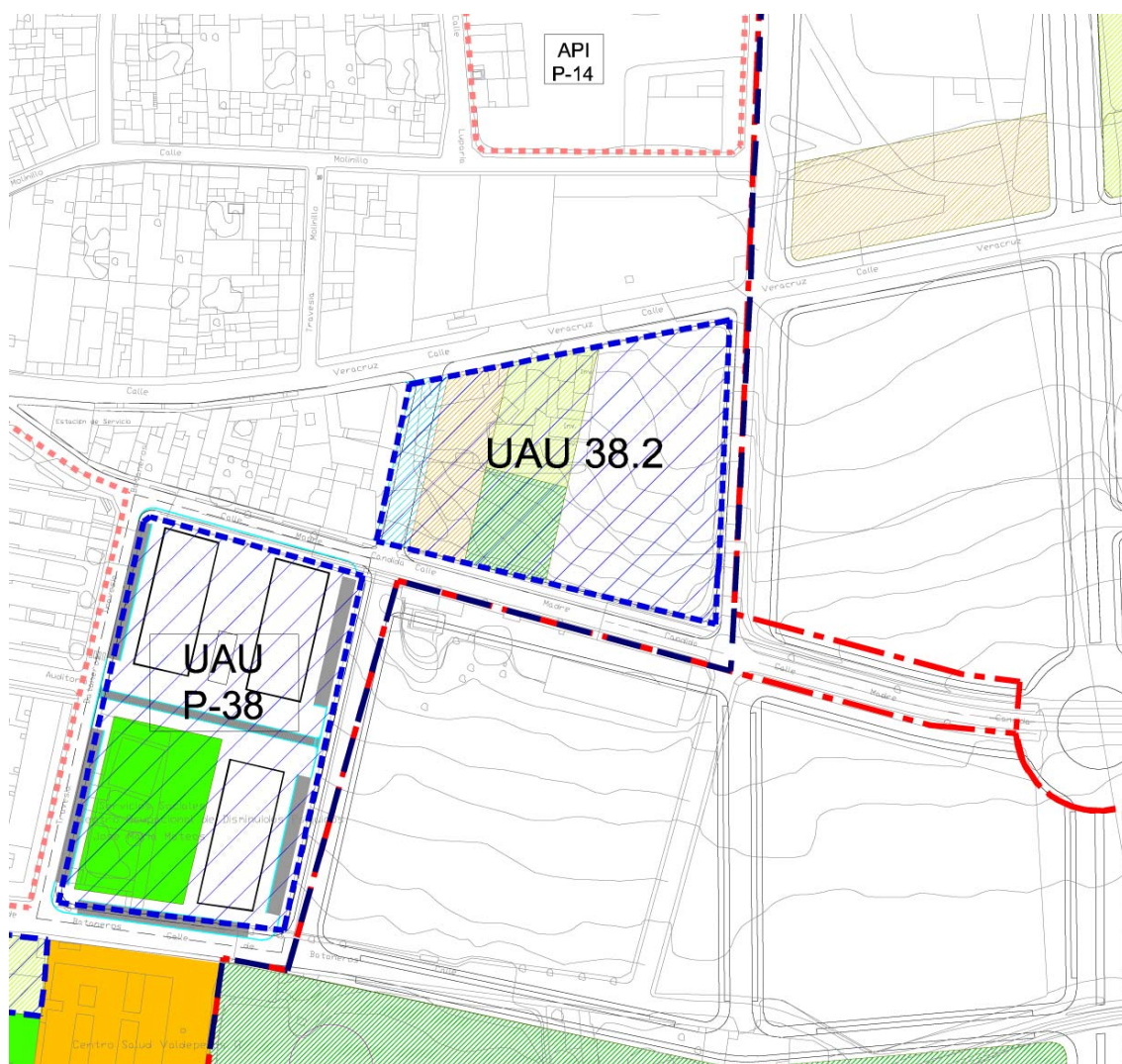
El ámbito está sujeto a las condiciones de actuación descritas en el Estudio Arqueológico, Anexo I del POM, debiendo solicitar informe preceptivo de la Consejería de Cultura, ya que está incluido en el área de prevención B 01.

La dotación comunitaria del ámbito se destinará a uso educativo, ya que acoge parte de la reserva de dotación escolar necesaria para compensar el incremento del número de viviendas del conjunto de las Unidades de Actuación.



**UA 38.2 MADRE CANDIDA**

<b>Localización</b>	Situado al este del casco urbano, en el triángulo formado por la confluencia de las calles Veracruz y Madre Cándida.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su perímetro y edificado actualmente por una construcción de uso residencial. Procedente del P-24 de las NNSS, con previsión de calles sin desarrollar.
<b>Objetivos</b>	Articular de manera adecuada el uso residencial dentro del ámbito. Obtener una dotación pública que sirva al entorno próximo. Ejecución de nuevo viario entre las calles Veracruz y Madre Cándida.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.1.A b) del TRLOTAU
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA



**UAU-38.2 "MADRE CÁNDIDA"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	9.916,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	0,68 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	6.742,88 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	0,00 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	6.742,88 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV LIBRE	70,00%
RENDA LIBRE	4.720,02 m2t
COEFICIENTE R.L.	1,00
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	30,00%
RENDA PROTEGIDA	2.022,86 m2t
COEFICIENTE R.P.	0,50
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	5731,45 uas/m2s
APROVECHAMIENTO TIPO	0,58 uas/m2s
DENSIDAD POBLACIONAL	204 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	4.609,00 m2s
SUELO NETO	5.307,00 m2t
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	3

<b>CESION 10%</b>	<b>674,29 m2t</b>
-------------------	-------------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

VIARIO	762,00 m2s
Z.V. S.G.	1.052,00 m2s
Z.V. S.L.	1.365,00 m2s
D.C.	1.430,00 m2s
APARCAMIENTO	34 Plazas

<b>TOTAL CESION DE SUELO</b>	<b>4.609,00 m2s</b>
------------------------------	---------------------

**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a acabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica.

**UA 38.3 AUDITORIO-TEATRO**

<b>Localización</b>	En el lado norte del parque del Este, flanqueado por las calles de la Luz y Bataneros.
<b>Justificación</b>	Ámbito calificado como Zona Verde de Sistema General en las NNSS, sin considerar las edificaciones existentes con anterioridad.
<b>Objetivos</b>	Estructurar el ámbito mediante una zona verde, área estancial y/o paseo público para que el Auditorio-Teatro quede vinculado al Parque del Este consolidando este conjunto dotacional, actualmente desarticulado. Rectificar la alineación del viario en la calle de la Luz en la esquina con la calle Bataneros, evitando el estrangulamiento que el viario sufre en ese punto. Se propone la posibilidad de abrir otro paso de zona verde en relación con el centro de salud.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A A) del TRLOTAU
<b>ZOU a la que pertenece</b>	2-Veguilla
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA



**UA-38.3 "AUDITORIO TEATRO"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	4.589,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	1,60 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	7.342,40 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	4.712,00 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	2.630,40 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	7.342,40 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	7.342,40 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	480 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	1.646,00 m2s
SUELO NETO	2.943,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	3

<b>CESION 10%</b>	<b>263,04 m2t</b>
-------------------	-------------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

VIARIO	262,00 m2s
Z.V. S.G.	0,00 m2s
Z.V. S.L.	1.384,00 m2s
D.C.	0,00 m2s
APARCAMIENTO	13 Plazas
<b>TOTAL CESIÓN DE SUELO</b>	<b>1.646,00 m2s</b>

**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

El ámbito está sujeto a las condiciones de actuación descritas en el Estudio Arqueológico, Anexo I del POM, debiendo solicitar informe preceptivo de la Consejería de Cultura, ya que está incluido en el área de prevención B 11.



**UA 42.1 POLICIA LOCAL**

<b>Localización</b>	Al sur de la Avenida Primero de Julio entre las calles Cantarranas y del Príncipe.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su totalidad y edificado actualmente por una construcción de uso dotacional. Ámbito procedente del P-3 de las NNSS.
<b>Objetivos</b>	Creación de vivienda de protección pública en un suelo de propiedad municipal.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A A) del TRLOTAU
<b>Condiciones de ordenación</b>	Cambio de uso y ordenación de un ámbito degradado, con previsión de calificación en las NNSS de uso público. El PERI distinguirá los terrenos que deben quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización, de los que se sometan a actuaciones de edificación.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	2-Veguilla
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar – Vivienda de Protección Pública
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA





### UA-42.1 "POLICÍA LOCAL "

#### RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	7.679,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	2,00 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	15.358,00 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	9.364,50 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	5.993,50 m2t
RELACIÓN VPP/VL	100,00%
RENTA LIBRE	0,00 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	100,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	15.358,50 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	600 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	3.182,00 m2s
SUELO NETO	4.497,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	4

<b>CESION 10%</b>	<b>599,35 m2t</b>
-------------------	-------------------

#### CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN

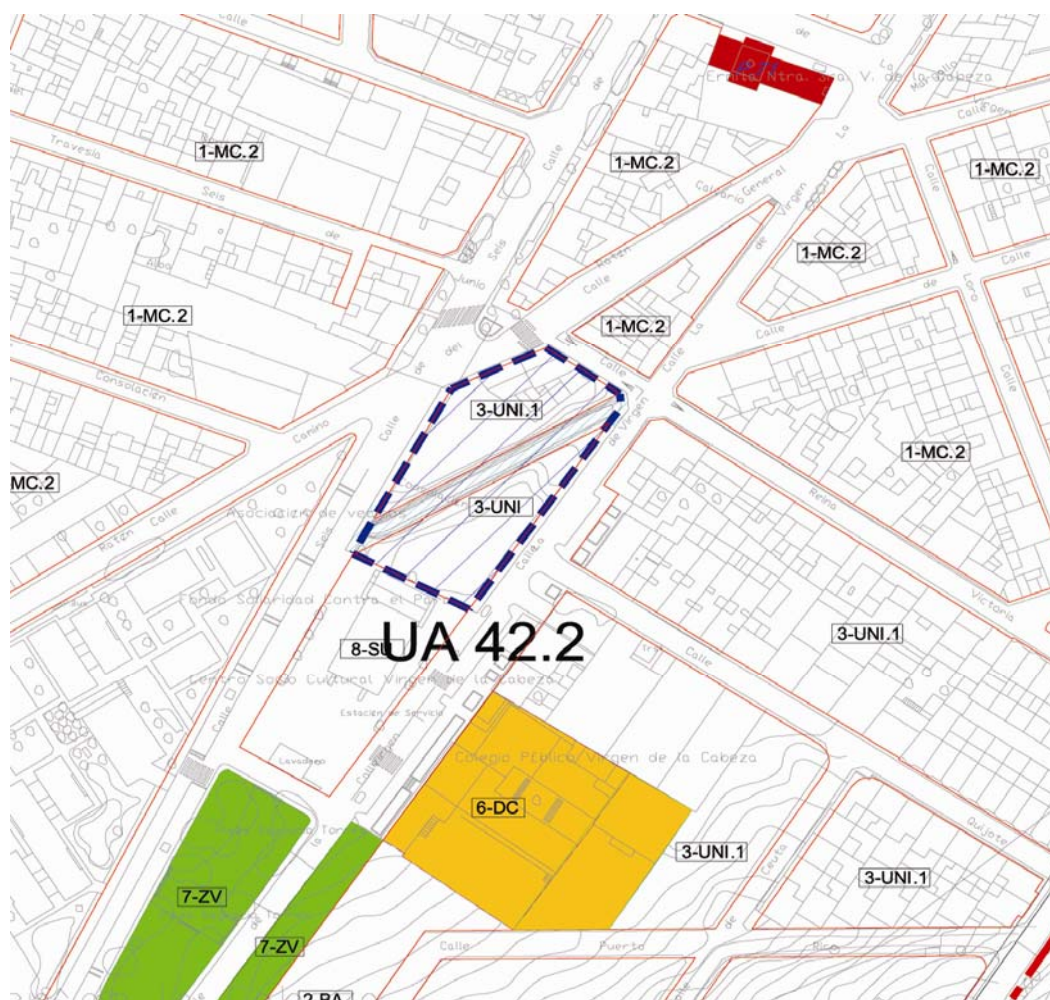
VIARIO	0,00 m2s
Z.V. S.G.	0,00 m2s
Z.V. S.L.	3.182,00 m2s
D.C.	0,00 m2s
APARCAMIENTO	30 Plazas
<b>TOTAL CESIÓN DE SUELO</b>	<b>3.182,00 m2s</b>

#### ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

**UA 42.2 VIRGEN DE LA CABEZA**

<b>Localización</b>	Situado al suroeste del casco urbano, en la Avenida del Sur, salida a la carretera CM-3157, entre la estación de servicio y la calle Reina Victoria.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su perímetro y edificado actualmente por una construcción de uso residencial. Apertura de calle para el paso de un colector. Procedente del P-40 de las NNSS.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A A) del TRLOTAU
<b>Objetivos</b>	Ámbito con paso de canalización a cielo abierto de antiguo colector. Apertura de viario para mejorar la accesibilidad de la zona y encauzar un paso de escorrentía natural.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	4- Residencial Unifamiliar
<b>Uso global</b>	Residencial Unifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	3- UNIFAMILIAR



**UA-42.2 "VIRGEN DE LA CABEZA"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	2.607,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	1,30 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	3.389,10 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	3.389,10 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	0,00 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	3.389,10 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	3.389,10 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	390 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	511,00 m2s
SUELO NETO	2.096,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	2

<b>CESIÓN 10%</b>	<b>0,00 m2t</b>
-------------------	-----------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

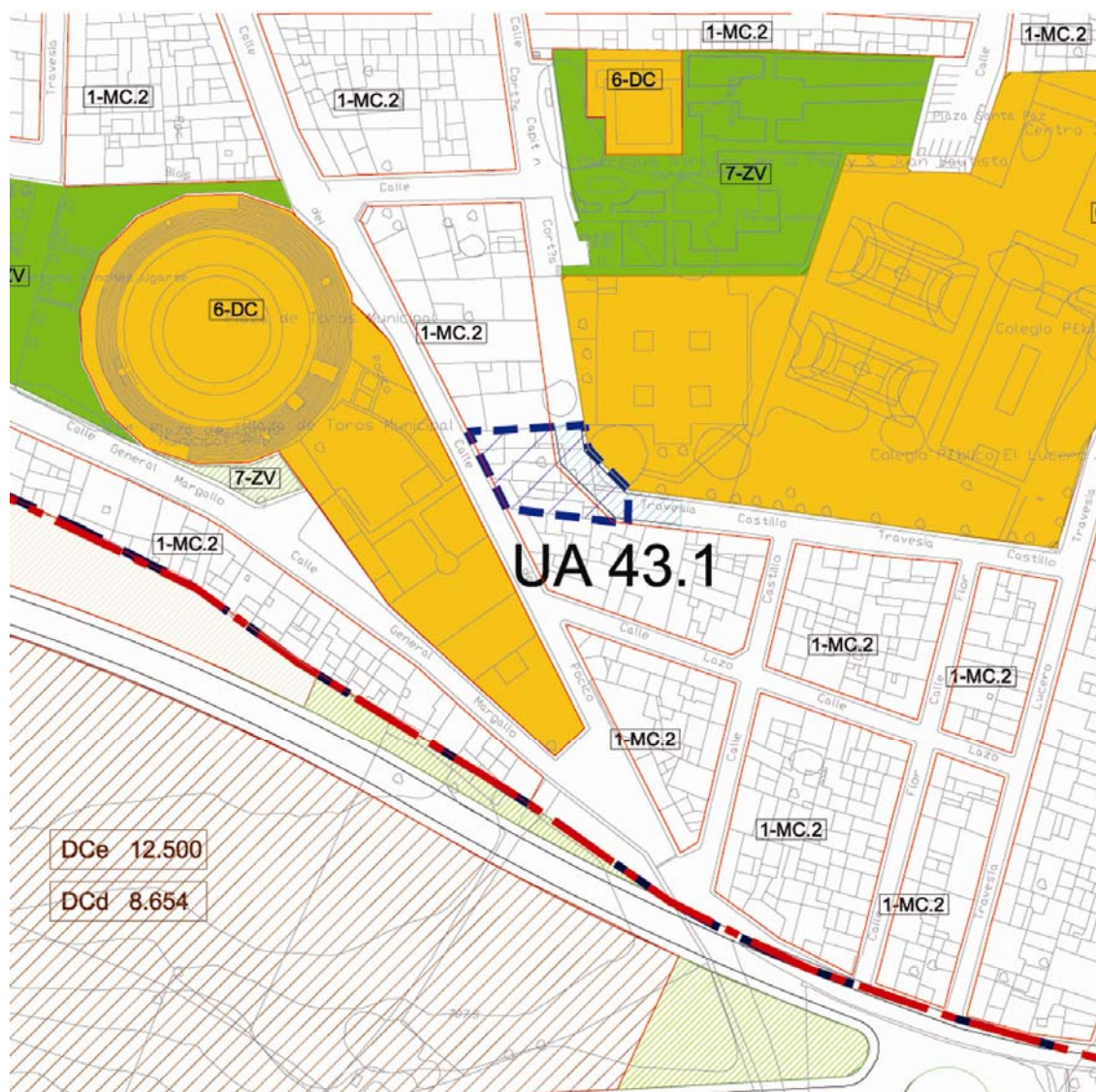
VIARIO	511,00 m2s
<b>TOTAL CESION DE SUELO</b>	<b>511,00 m2s</b>

**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

**UA 43.1 CALLE CASTILLO**

<b>Localización</b>	Al oeste de la plaza de toros de Valdepeñas, en la confluencia de la Travesía Castillo y el Colegio El Lucero.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su totalidad y edificado actualmente por una construcción de uso residencial. Proviene del polígono P-9 de las NNSS. Mejora de los accesos alrededor del CP El Lucero.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A A) del TRLOTAU
<b>Objetivos</b>	Abrir una comunicación entre las calles Capitán Cortés y Travesía Castillo.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA





**UA-43.1 "CALLE CASTILLO"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	698,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	2,00 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	1.396,00 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	1.396,00 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	0,00 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	1.396,00 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	1.396,00 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	600 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	360,00 m2s
SUELO NETO	338,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	2

<b>CESION 10%</b>	<b>0,00 m2t</b>
-------------------	-----------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

<b>VIARIO</b>	<b>360,00 m2s</b>
<b>TOTAL CESION DE SUELO</b>	<b>360,00 m2s</b>

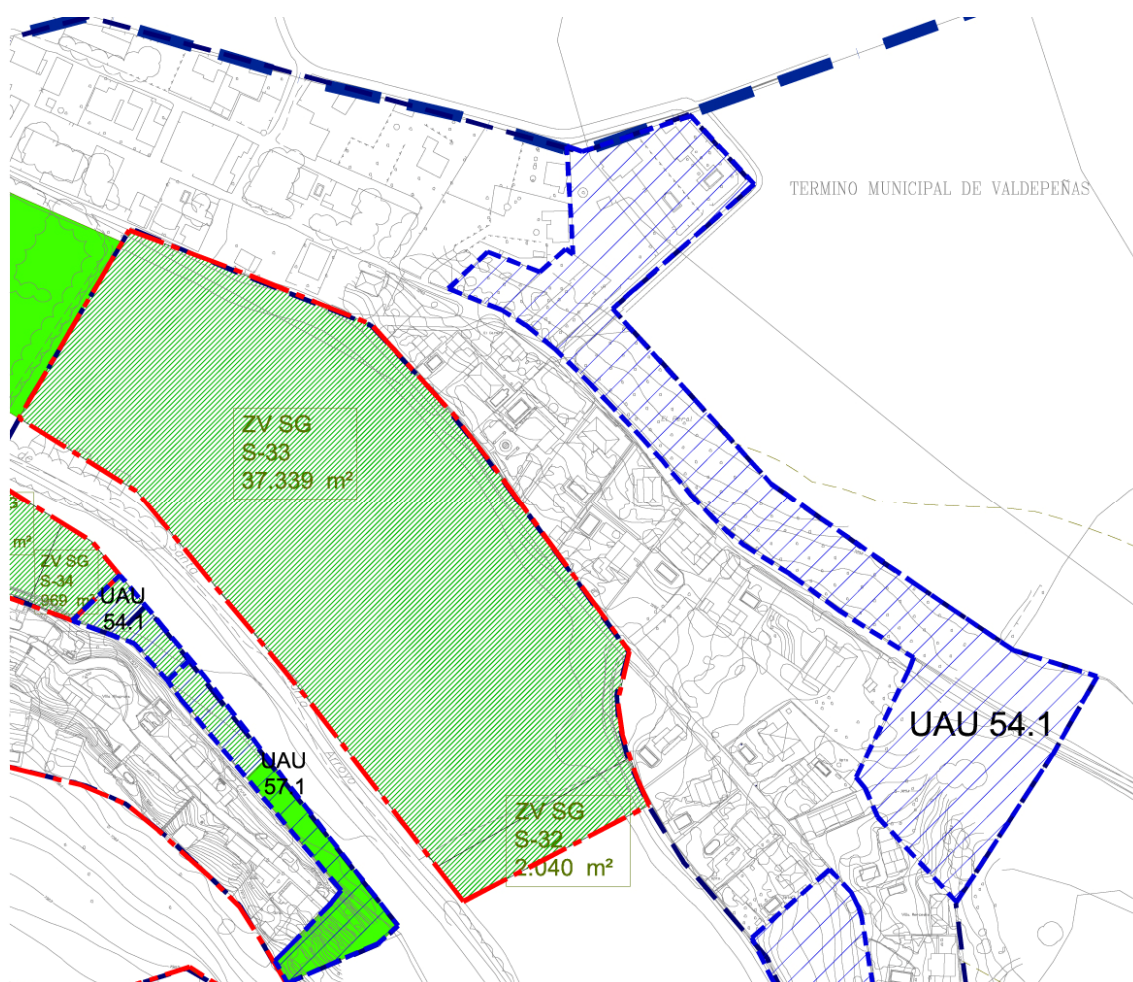
**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.



**UAU 54.1 BAÑOS del PERAL NORESTE**

<b>Localización</b>	Al este del conjunto de los Baños del Peral, junto al término municipal de Membrilla.
<b>Justificación</b>	Suelo consolidado por edificación y urbanización en al menos 2/3 de su superficie. Suelo sin clasificar en la Modificación Puntual de Baños del Peral, por tanto considerado Suelo Rústico; pero con servicios urbanos suficientes para la edificación existente.
<b>Objetivos</b>	Regular la ordenación con las cesiones correspondientes
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.1.A b) del TRLOTAU
<b>ZOU a la que pertenece</b>	5-Baños del Peral
<b>Uso global</b>	Residencial Unifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	3 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR



**UAU-54.1 "BAÑOS DEL PERAL NORESTE"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	20.275,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	0,30 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	6.082,50 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	0,00 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	6.082,50 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV LIBRE	70,00%
RENDA LIBRE	4.257,75 m2t
COEFICIENTE R.L.	1,00
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	30,00%
RENDA PROTEGIDA	1.824,75 m2t
COEFICIENTE R.P.	0,50
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	5170,13 uas/m2s
APROVECHAMIENTO TIPO	0,26 uas/m2s
DENSIDAD POBLACIONAL	90 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	3.223,35 m2s
SUELO NETO	17.051,65 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	2

<b>CESION 10%</b>	<b>608,25 m2t</b>
-------------------	-------------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

VIARIO	0,00 m2s
Z.V. S.G.	912,00 m2s
Z.V. S.L.	1.094,85 m2s
D.C.	1.216,50 m2s
APARCAMIENTO	30 Plazas
<b>TOTAL CESION DE SUELO</b>	<b>3.223,35 m2s</b>

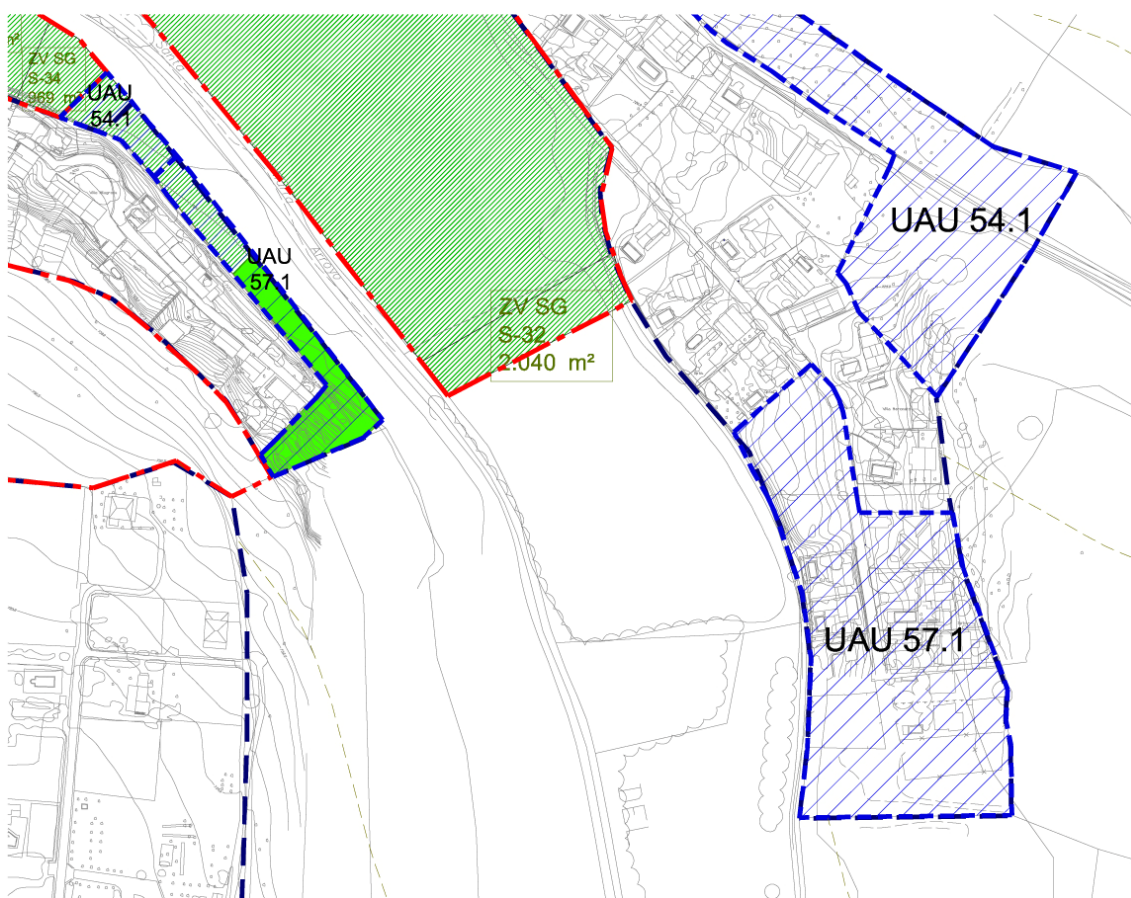
**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

Este ámbito realiza la cesión de forma discontinua para mantener una coherencia en la zona verde y dotacional del conjunto de Baños del Peral.

**UAU 57.1 BAÑOS del PERAL SURESTE**

<b>Localización</b>	Al sureste del conjunto de Baños del Peral, junto al camino que transcurre paralelo al arroyo.
<b>Justificación</b>	Suelo consolidado por edificación y urbanización en al menos 2/3 de su superficie. Suelo sin clasificar en la Modificación Puntual de Baños del Peral, por tanto considerado Suelo Rústico; pero con servicios urbanos suficientes para la edificación existente.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.1.A b) del TRLOTAU
<b>Objetivos</b>	Regular la ordenación con las cesiones correspondientes
<b>ZOU a la que pertenece</b>	5-Baños del Peral
<b>Uso global</b>	Residencial Unifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	3 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR



**UAU-57.1 "BAÑOS DEL PERAL SURESTE"**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	16.852,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	0,30 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	5.055,60 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	0,00 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	5.055,60 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV LIBRE	70,00%
RENDA LIBRE	3.538,92 m2t
COEFICIENTE R.L.	1,00
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	30,00%
RENDA PROTEGIDA	1.516,68 m2t
COEFICIENTE R.P.	0,50
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	4297,26 uas/m2s
APROVECHAMIENTO TIPO	0,26 uas/m2s
DENSIDAD POBLACIONAL	90 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	2.679,47 m2s
SUELO NETO	2.681,13 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	2

<b>CESIÓN 10%</b>	<b>505,56 m2t</b>
-------------------	-------------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

VIARIO	0,00 m2s
Z.V. S.G.	760,00 m2s
Z.V. S.L.	910,01 m2s
D.C.	1.011,12 m2s
APARCAMIENTO	25 Plazas
<b>TOTAL CESION DE SUELO</b>	<b>2.681,13 m2s</b>

**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

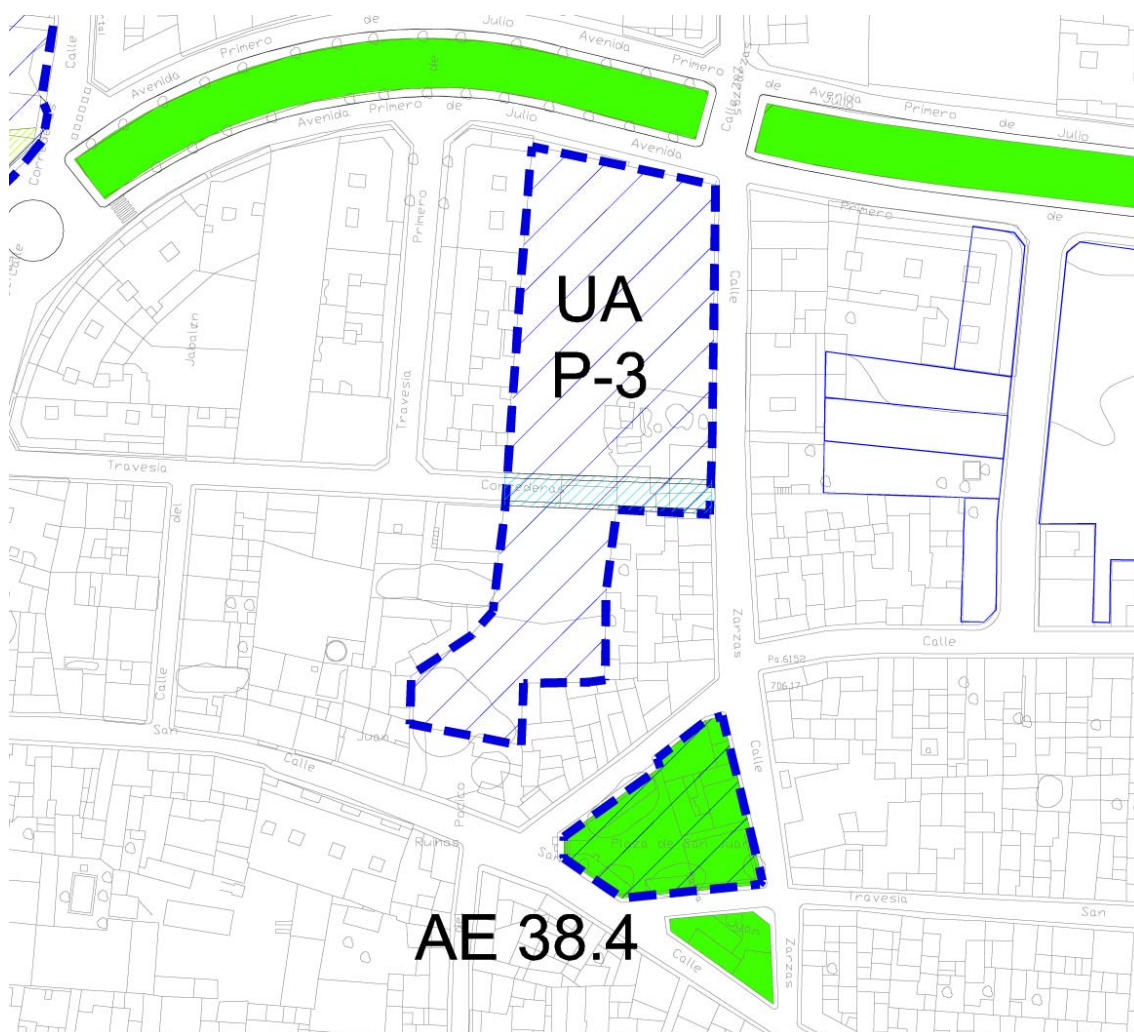
Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

Este ámbito realiza la cesión de forma discontinua para mantener una coherencia en la zona verde y dotacional del conjunto de Baños del Peral.



**UA P-3**

<b>Localización</b>	Al sur de la Veguilla, Travesía Correderas.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado perimetralmente y edificado actualmente por una construcción de uso residencial. Proviene del polígono P-3 de las NNSS. Calle contemplada en las NNSS cuya ejecución no se llegó a realizar.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A a) del TRLOTAU
<b>Objetivos</b>	Apertura de viario para mejorar la accesibilidad de la zona.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	2-Veguilla
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA





**UA-P-3**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	5.355,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	1,51 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	8.081,10 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	8.081,10 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	0,00 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	8.081,10 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	8.081,10 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	453 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	385,00 m2s
SUELO NETO	385,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	3

<b>CESIÓN 10%</b>	<b>0,00 m2t</b>
-------------------	-----------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

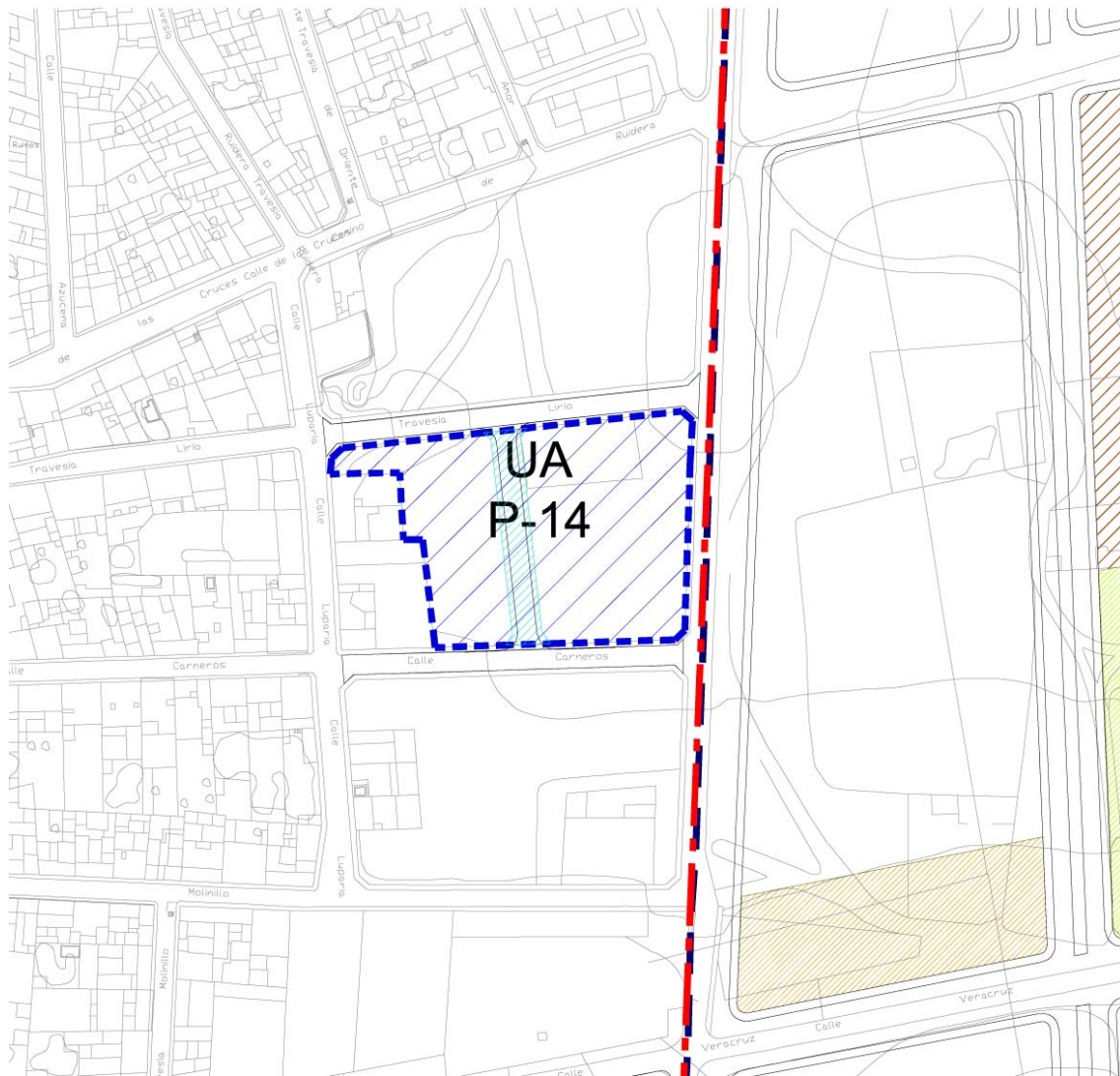
VIARIO	385,00 m2s
<b>TOTAL CESIÓN DE SUELO</b>	<b>385,00 m2s</b>

**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

**UA P-14**

<b>Localización</b>	Al este de la ciudad entre las calles Carneros y Travesía Lirio.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su totalidad con una edificación existente. Procedente del P-14 de las NNSS.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A a) del TRLOTAU
<b>Objetivos</b>	Establecer una comunicación entre las calle Carneros y Lirio para facilitar la consolidación de la manzana.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA



**UA-P-14**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	5.541,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	1,30 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	7.203,30 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	7.203,30 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	0,00 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	7.203,30 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	7.203,30 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	390 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	593,00 m2s
SUELO NETO	593,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	2

<b>CESIÓN 10%</b>	<b>0,00 m2t</b>
-------------------	-----------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

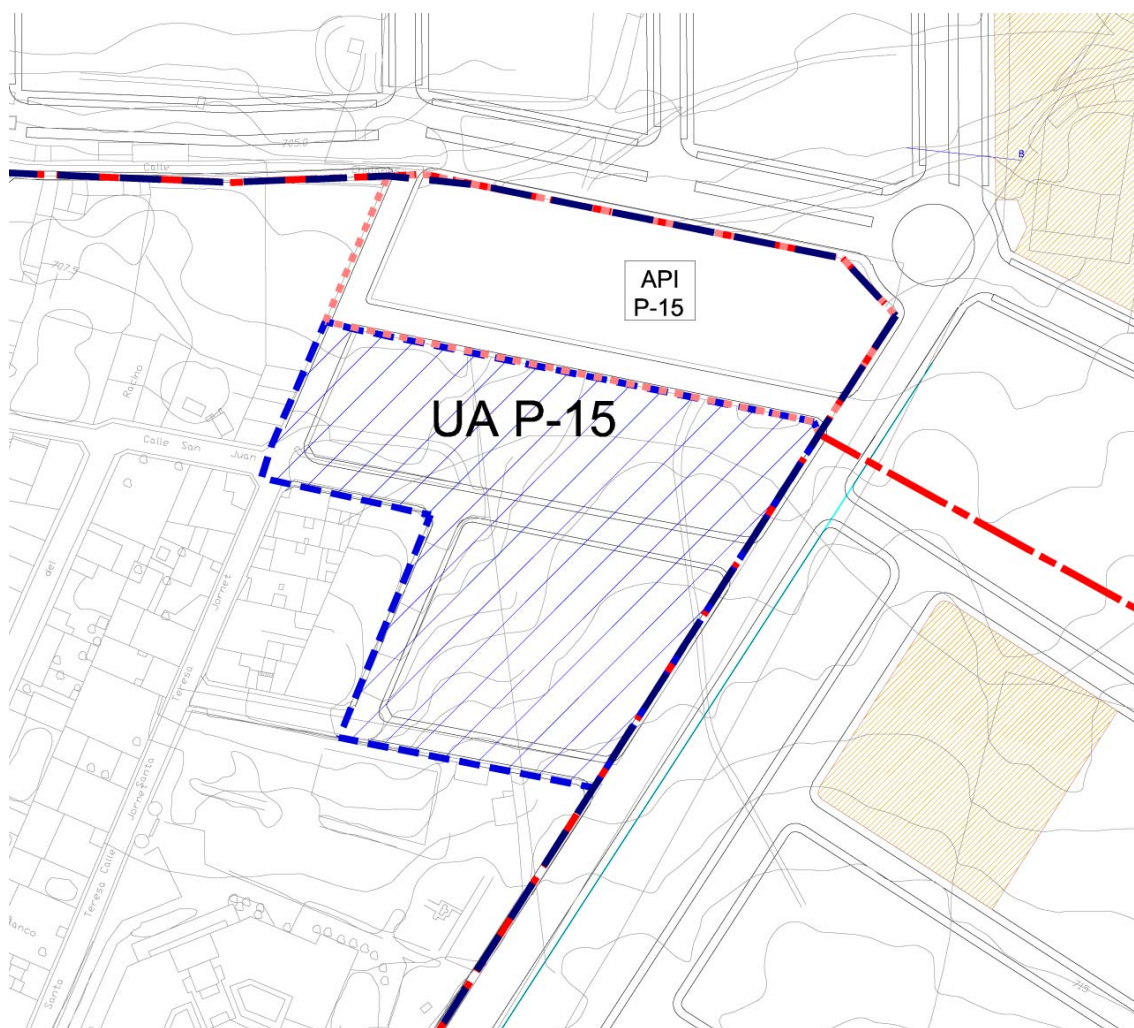
VIARIO	593,00 m2s
<b>TOTAL CESIÓN DE SUELO</b>	<b>593,00 m2s</b>

**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

**UA P-15**

<b>Localización</b>	Al este de la ciudad, junto al Ferial, Calles San Juan y Santa Teresa Jornet.
<b>Justificación</b>	Ámbito cuya urbanización ha sido comenzada por la Junta a falta de urbanizar tres tramos de calles. En el solar al norte de la Unidad se ha edificado un bloque de vivienda de protección pública, también llevado a cabo por la Junta. Procede del P-15 de las NNSS; calles proyectadas en las NNSS que no se llegaron a ejecutar en su totalidad.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A a) del TRLOTAU
<b>Objetivos</b>	Apertura de viario para mejorar la accesibilidad de la zona.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA



**UAU-P-15**

**RESUMEN DE LA ORDENACION**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	13.589,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	0,56 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	7.609,84 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	0,00 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	7.609,84 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV LIBRE	70,00%
RENTA LIBRE	5.326,89 m2t
COEFICIENTE R.L.	1,00
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	30,00%
RENTA PROTEGIDA	2.282,95
COEFICIENTE R.P.	0,75
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	7.039,10 uas
APROVECHAMIENTO TIPO	0,52 uas/m2s
DENSIDAD POBLACIONAL	168 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	7.378,22 m2s
SUELO NETO	6.210,78 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	4

<b>CESION 10%</b>	<b>760,98 m2t</b>
-------------------	-------------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

VIARIO	3.345,00 m2s
Z.V. S.G.	1.141,48 m2s
Z.V. S.L.	1.369,77 m2s
D.C.	1.521,97 m2s
APARCAMIENTO	38 Plazas
<b>TOTAL CESION DE SUELO</b>	<b>7.378,22 m2s</b>

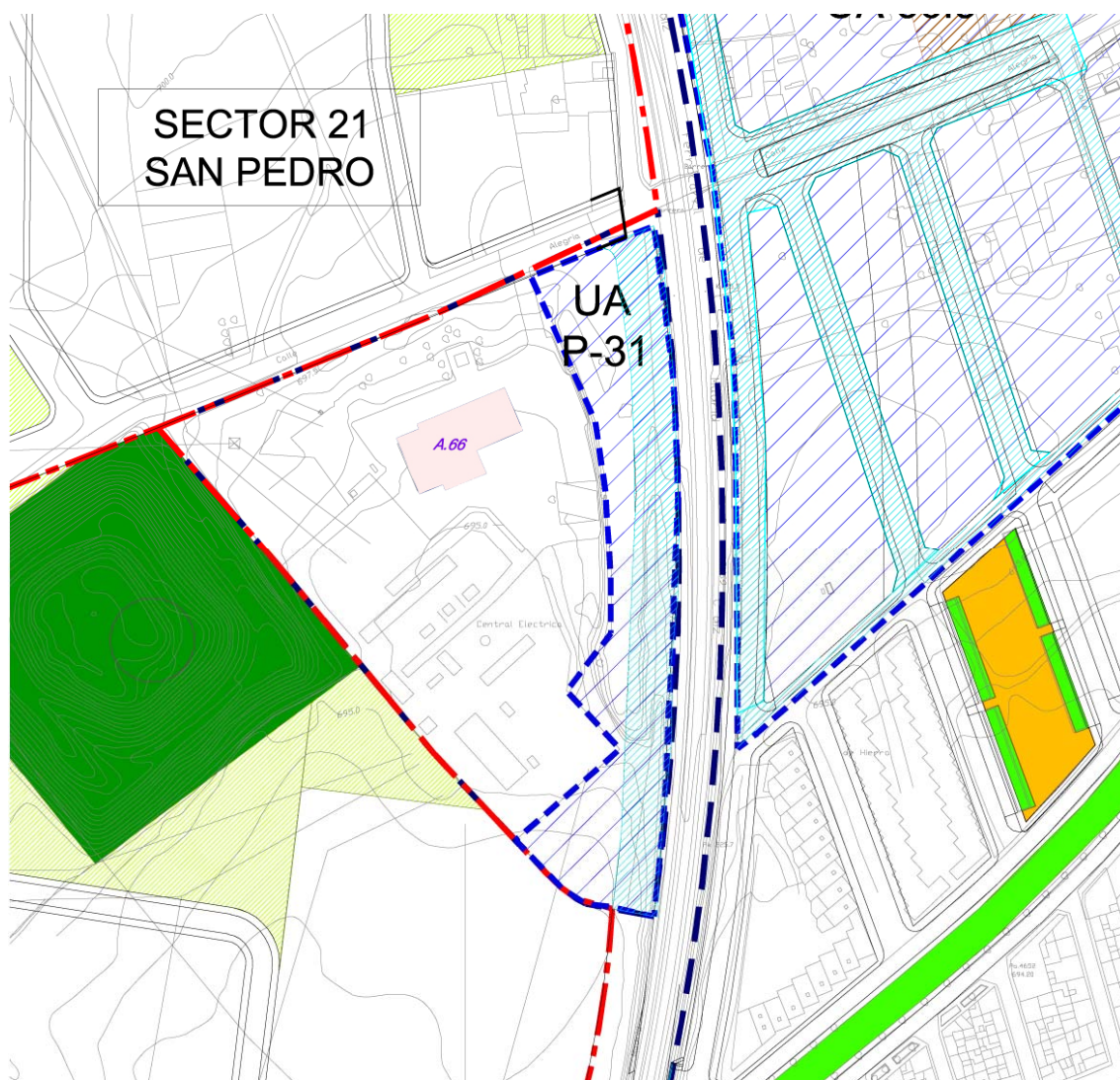
**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.



**UA P-31**

<b>Localización</b>	En la parcela donde se ubica la subestación eléctrica, al oeste de las vías del tren.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado y en uso de servicios urbanos. Se requiere una calle perimetral que vaya acompañando a las vías del tren para mejorar la accesibilidad de la zona.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A a) del TRLOTAU
<b>Objetivos</b>	Establecer una continuidad viaria al oeste de las vías del tren que enlace todos los sectores programados en esta zona.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Infraestructuras
<b>Ordenanza de aplicación</b>	8 SERVICIOS URBANOS



**UA-P-31**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	7.464,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	1,00 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	7.464,00 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	7.464,00 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	0,00 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	7.464,00 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	7.464,00 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	0 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	3.802,00 m2s
SUELO NETO	3.802,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	2

<b>CESION 10%</b>	<b>0,00 m2t</b>
-------------------	-----------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

VIARIO	3.802,00 m2s
<b>TOTAL CESION DE SUELO</b>	<b>3.802,00 m2s</b>

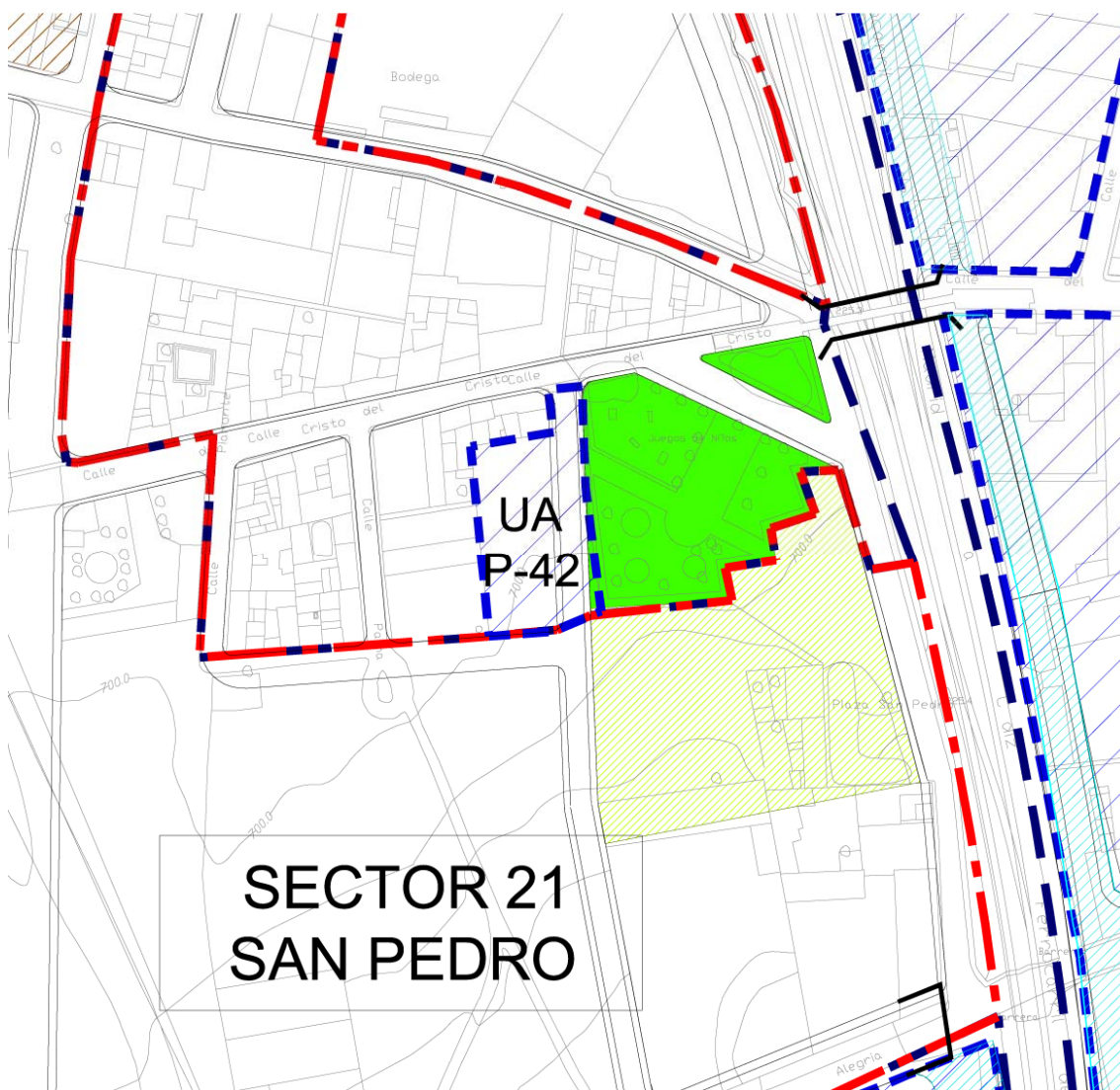
**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a acabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica.

UA P-42

<b>Localización</b>	En el barrio de San Pedro, junto a la calle del Cristo en el lado oeste de las vías del tren.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su totalidad, con edificaciones de uso residencial. Proviene del polígono P-42 de las NNSS.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A a) del TRLOTAU
<b>Objetivos</b>	Crear una conexión de viario con los nuevos sectores proyectados.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Colectivo
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA



**UA-P-42**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	1.299,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	1,60 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	2.078,40 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	2.078,40 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	0,00 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	2.078,40 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	2.078,40 uas
DENSIDAD POBLACIONAL	480 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	3.802,00 m2s
SUELO NETO	3.802,00 m2s
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	2

<b>CESIÓN 10%</b>	<b>0,00 m2t</b>
-------------------	-----------------

**CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN**

VIARIO	3.802,00 m2s
--------	--------------

<b>TOTAL CESIÓN DE SUELO</b>	<b>3.802,00 m2s</b>
------------------------------	---------------------

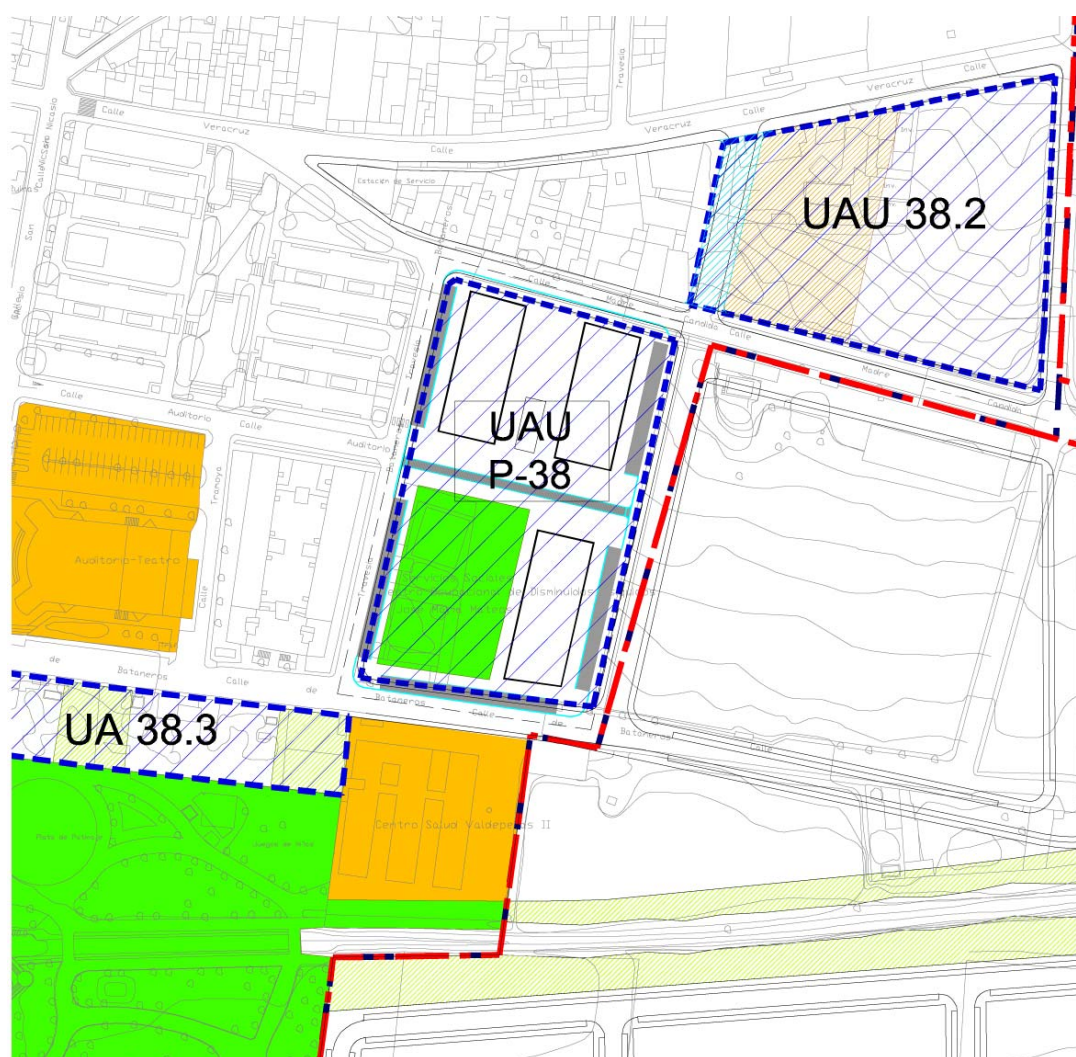
**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.



**UAU P-38**

<b>Localización</b>	Al norte del Parque del Este, en la parcela donde se ubicaba antiguamente el Centro Ocupacional de Disminuidos José María Mateos.
<b>Justificación</b>	Procedente del P-38 de las NNSS, este ámbito ha sido planteado para ubicar vivienda en bloque. Su tramitación está terminada dado que se aprobó definitivamente, a falta de ejecutar la urbanización y la edificación. Ámbito con tramitación aprobada.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A a) del TRLOTAU
<b>Objetivos</b>	Desarrollar un ámbito de la ciudad.
<b>Condiciones de ordenación</b>	Los parámetros urbanísticos de aplicación serán los señalados en el Plan Parcial del ámbito que se encuentra en tramitación en la actualidad.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	4-Colectivo
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	2 BLOQUE ABIERTO





**UAU-P-38**

**RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	11.150,00 m2s
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	3,60 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	40.140,00 m2t
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	0,00 m2t
INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA	40.140,00 m2t
RELACIÓN R.L./VPP	100,00%
RENTA LIBRE	40.140,00 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,00%
COEFICIENTE R.L.	1,00
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA	0,50
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	40.140,00 uas
APROVECHAMIENTO TIPO	3,60 uas/m2s
DENSIDAD POBLACIONAL	242 hat/HA
DOTACIONES PÚBLICAS	21.274,20 m2s
SUELO NETO	0,00 m2s
EDIFICABILIDAD FINAL (EN CASO DE MONETIZAR LAS CESIONES)	80.662,29 m2t
NUM. DE PLANTAS MÁXIMO	4

<b>CESIÓN 10%</b>	<b>4.014,00 m2t</b>
-------------------	---------------------

**ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES**

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

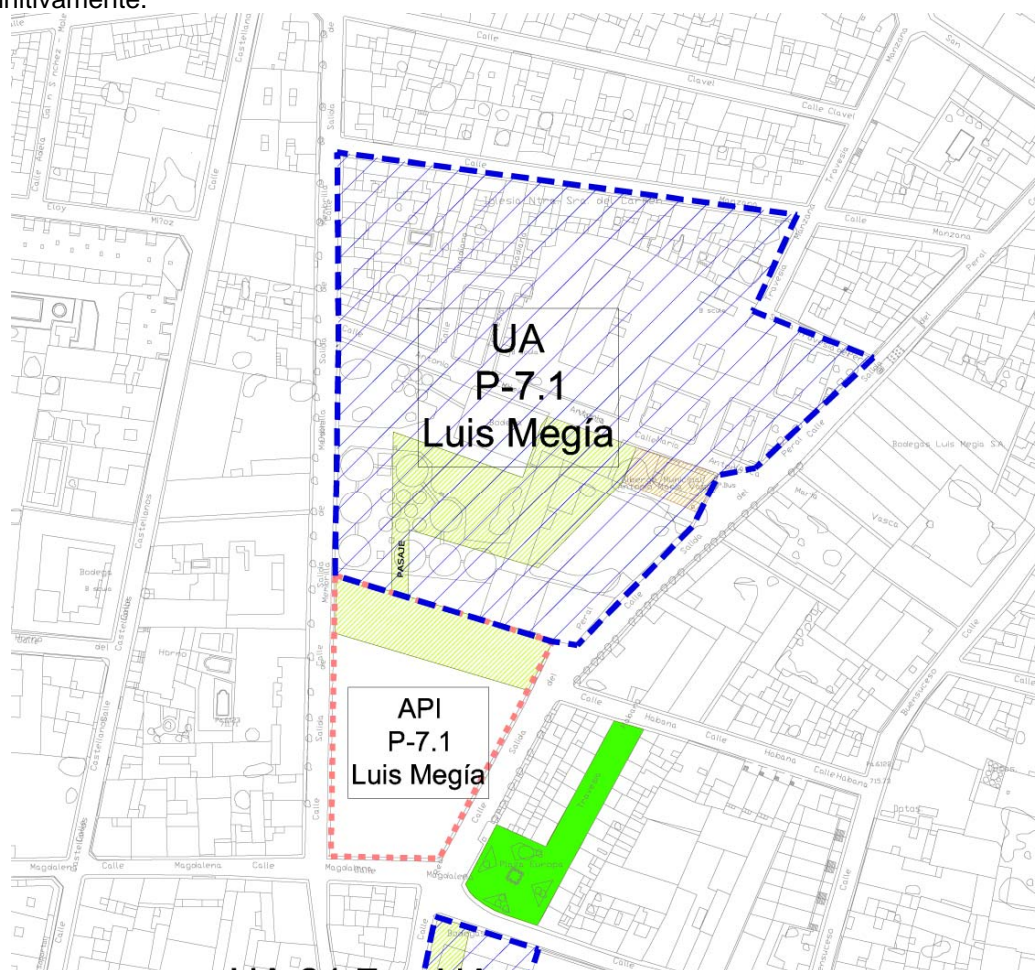
Debido a que este ámbito se encuentra en ejecución de planeamiento, por tener todo el planeamiento de desarrollo aprobado, los parámetros urbanísticos de cesiones dotacionales serán los recogidos en el respectivo PERIM.

En el apartado 2.3.b). de la memoria del PERIM se justifica expresamente la determinación municipal de no hacer reserva expresa de suelo para viviendas acogidas a sistemas de protección pública. Todo ello de conformidad con el art. 19.8.a) del reglamento de planeamiento de la LOTAU.

**UA P-7.1-LUIS MEGÍA**

<b>Localización</b>	En la parcela ocupada por las antiguas Bodegas de Luis Megía, entre las calles Manzana, Salida del Peral y Salida de Membrilla.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su totalidad y edificado actualmente por construcciones de uso industrial-bodeguero y residencial. La parte sur del ámbito ha sido desarrollada ya y urbanizada. El ámbito procedía del P-7.1 de las NNSS. Ámbito con tramitación aprobada.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A a) del TRLOTAU
<b>Objetivos</b>	Desarrollar un ámbito de la ciudad.
<b>Condiciones de ordenación</b>	Los parámetros urbanísticos de aplicación serán los señalados en el Plan Parcial del ámbito que se encuentra en tramitación en la actualidad.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA

Este ámbito se encuentra en ejecución de planeamiento, con todo el planeamiento de desarrollo ya aprobado definitivamente, a falta de ejecutar la urbanización, por lo que los parámetros urbanísticos serán los definidos en el respectivo PERIM ya aprobado definitivamente.



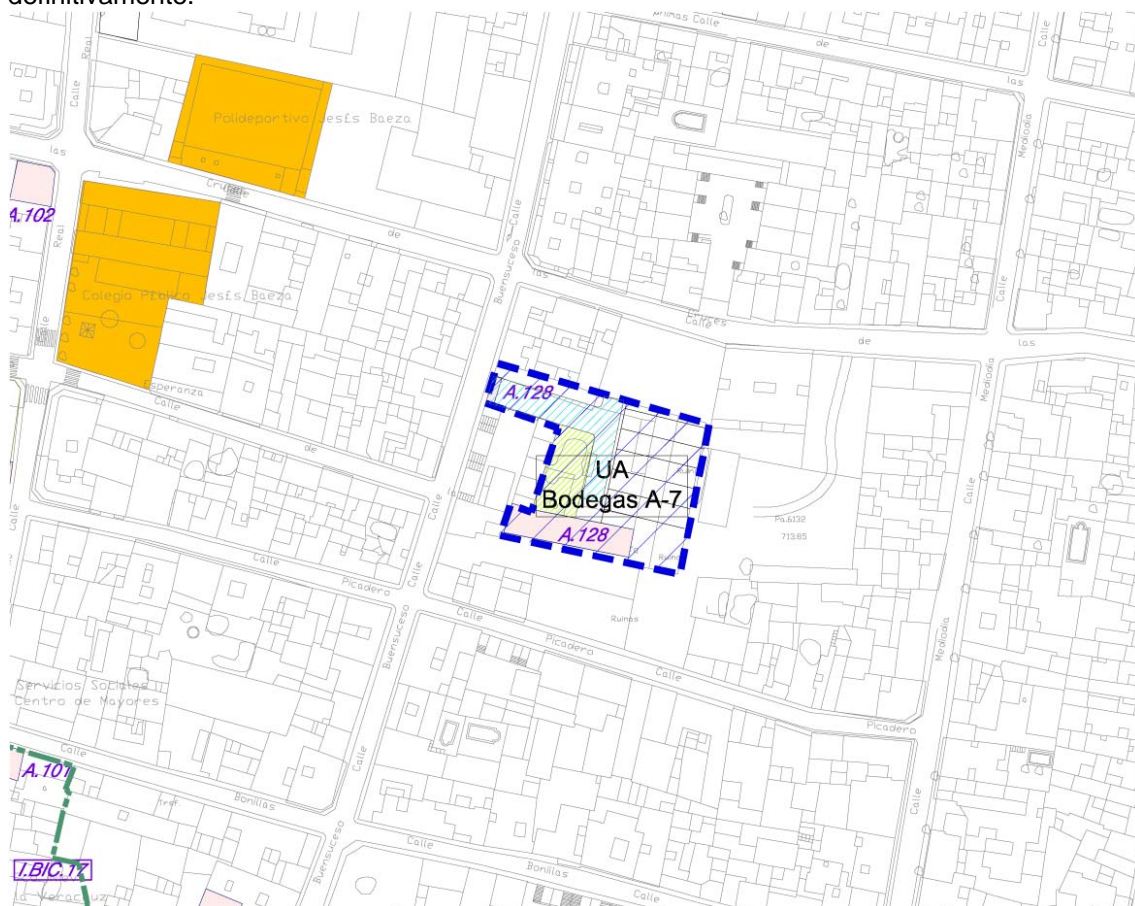




**UA BODEGAS A-7**

<b>Localización</b>	Zona localizada en el centro urbano en la calle Buensuceso, en la parcela ocupada por las Bodegas A-7.
<b>Justificación</b>	Ámbito urbanizado en su totalidad y edificado actualmente. Proviene del polígono P-8 de las NNSS. Ámbito con tramitación aprobada.
<b>Categoría de SUNC</b>	Artículo 45.3.A a) del TRLOTAU
<b>Objetivos</b>	Desarrollar un ámbito de la ciudad.
<b>Condiciones de ordenación</b>	Los parámetros urbanísticos de aplicación serán los señalados en el Plan Parcial del ámbito que se encuentra en tramitación en la actualidad.
<b>ZOU a la que pertenece</b>	1-Casco- Ensanches
<b>Uso global</b>	Residencial Plurifamiliar
<b>Ordenanza de aplicación</b>	1 MANZANA CERRADA

Este ámbito se encuentra en ejecución de planeamiento, con todo el planeamiento de desarrollo ya aprobado definitivamente, a falta de ejecutar la urbanización, por lo que los parámetros urbanísticos serán los definidos en el respectivo PERIM ya aprobado definitivamente.

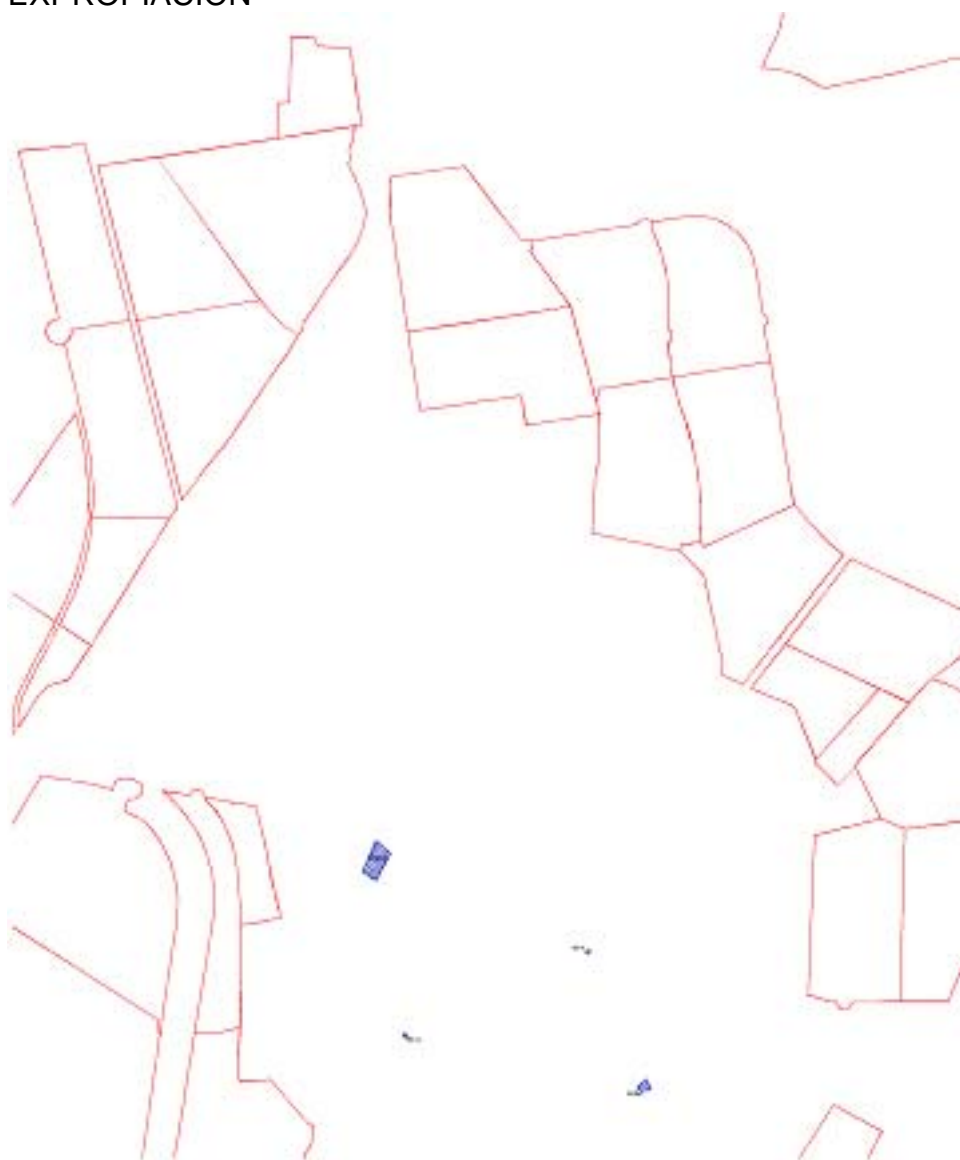


## **CAPÍTULO 2. ÁMBITOS DE EXPROPIACIÓN**





## PLANO INDICATIVO DE LOCALIZACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE EXPROPIACIÓN



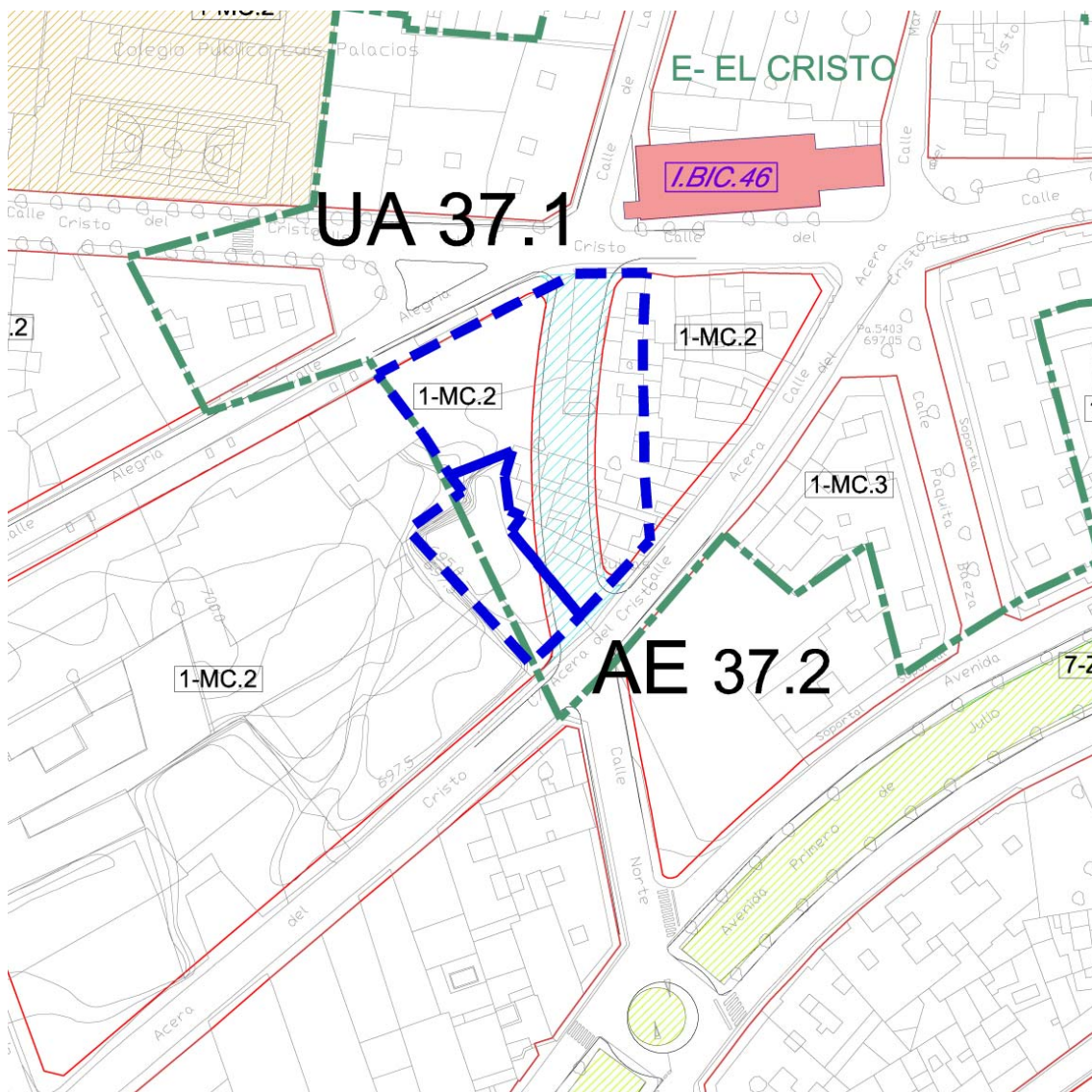
**ÁMBITO DE EXPROPIACIÓN Nº 37.2 Acera del Cristo**

**Localización.** Confluencia de la calle Constitución con Acera del Cristo.

**Superficie afectada.** 618 m<sup>2</sup>

**Objetivos.** Establecer una continuidad en la calle Constitución para enlazar con la Avenida 1º de Julio, con la intención de convertirla en una arteria de la ciudad de único sentido, estableciendo el sentido contrario en la calle Seis de Junio.

**Uso Global.** Infraestructuras



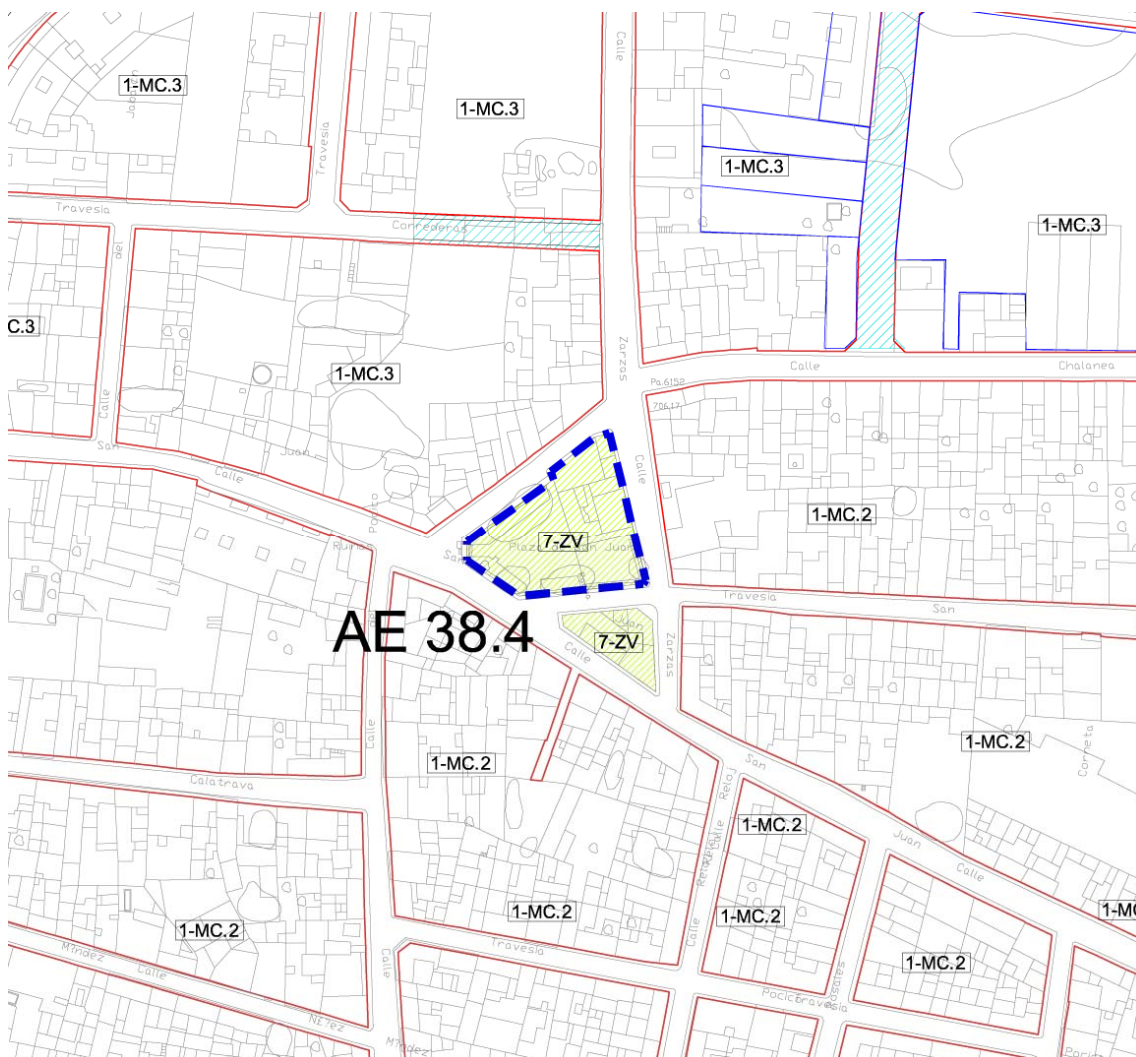
**ÁMBITO DE EXPROPIACIÓN Nº 38.4 Plaza de San Juan**

**Localización.** Plaza situada en el cruce de las calles San Juan y Zarzas.

**Superficie afectada.** 1193 m<sup>2</sup>

**Objetivos.** Obtener una plaza pública en una zona de confluencia de varias manzanas con alta densidad.

**Uso Global.** Zona verde





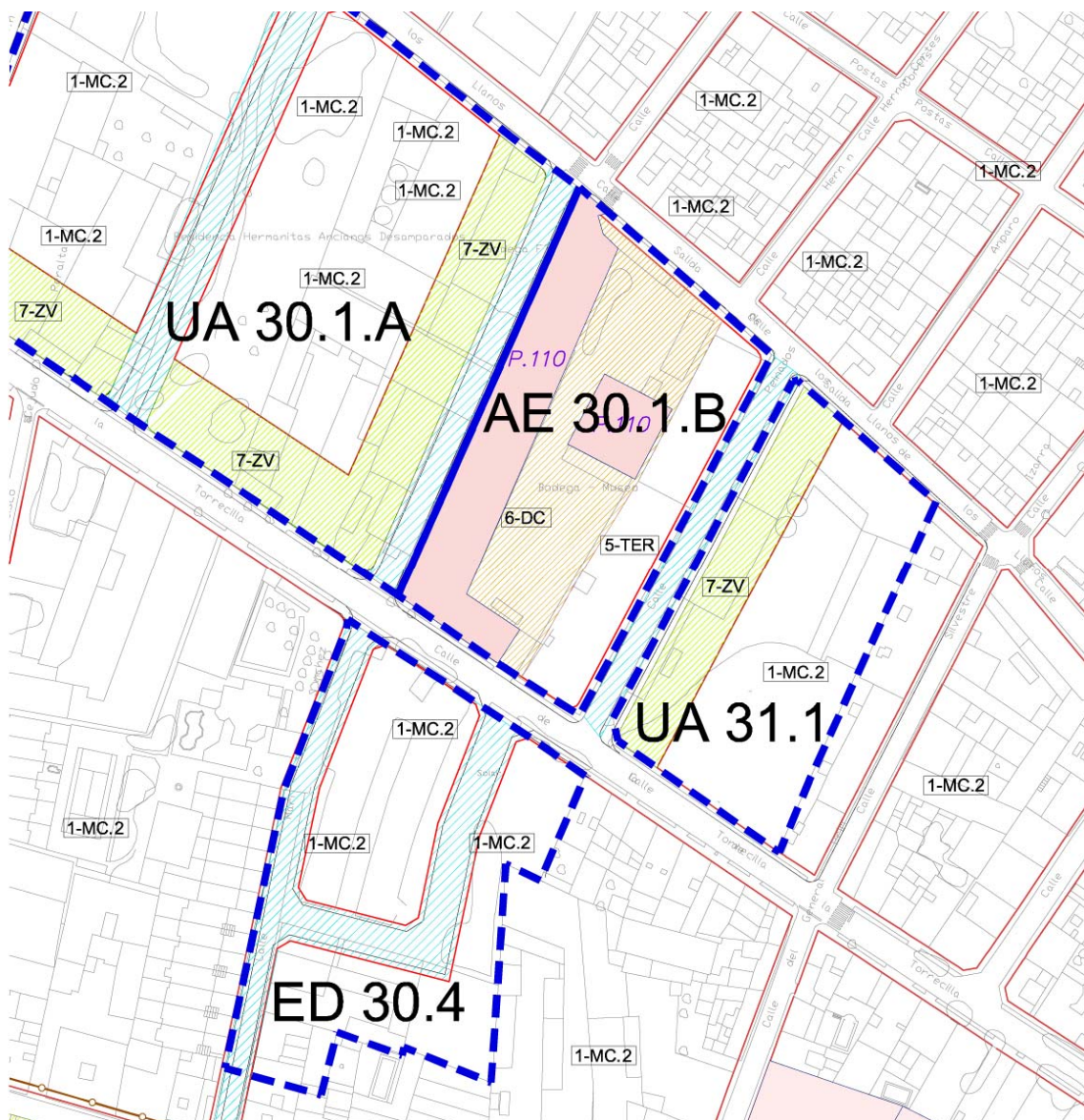
**ÁMBITO DE EXPROPIACIÓN Nº 30.1.B Museo del Vino**

**Localización.** Oeste del centro urbano entre las calles Salida de los Llanos y Torrecilla.

**Superficie afectada.** 7.554 m<sup>2</sup>

**Objetivos.** Crear un espacio cultural destinado a la propagación de la cultura del vino.

**Uso Global.** Dotacional





**ÁMBITO DE EXPROPIACIÓN Nº 31.12 Pintor Mendoza**

**Localización.** En la calle Pintor Mendoza, en la manzana flanqueada por las calles Buensuceso y Real, al sur de la plaza Veracruz.

**Superficie afectada.** 183 m<sup>2</sup>

**Objetivos.** Liberar espacio en una manzana de gran densidad para crear una plaza.

**Uso Global.** Zona Verde

