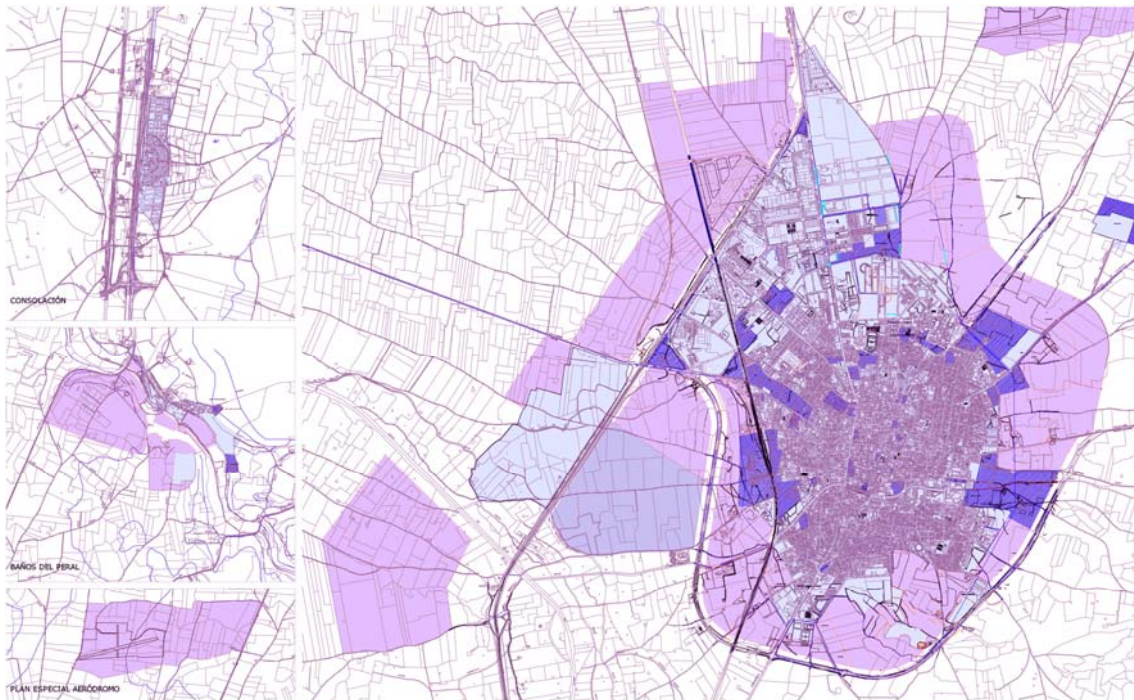


# EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS

---

## *PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL*



## MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

---

Diciembre 2010



## INDICE GENERAL DEL DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

	Pág.
<b>I. DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO</b>	<b>5</b>
<b>II. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO</b>	<b>9</b>
<b>III. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE</b>	<b>51</b>
<b>IV. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO</b>	<b>87</b>
<b>V. MEMORIA DE TRÁFICO</b>	<b>201</b>
<b>VI. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL MUNICIPIO</b>	<b>251</b>



## INDICE DE DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

	Pág.
1. DOCUMENTO DE INFORMACIÓN DEL POM	5
2. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO DEL POM	6
3. PLANOS DE INFORMACIÓN	8



## I. DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

### 1. DOCUMENTO DE INFORMACIÓN DEL POM

El Documento de Información del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas se elaboró entre junio y diciembre de 2005. Su contenido ha ido enriqueciéndose a lo largo de los cuatro años posteriores de redacción del POM, sufriendo diversas modificaciones según se actualizaba la información y se estudiaban elementos con mayor profundidad. La estructura del Documento de Información se compone de tres partes, la primera comprende la Memoria de Información, la segunda los Planos de Información, y la tercera se compone de varios anexos: Cálculo de Edificabilidades, el Inventario de Instalaciones en Suelo Rústico, Estudio Hidrológico y Estudio Ambiental.

La Memoria de Información está estructurada de manera que el primer capítulo trata las conclusiones y el análisis o diagnóstico del municipio, elaborado a partir de un análisis exhaustivo de los capítulos posteriores. De esta forma se facilita el acceso a la información de quien quiera formarse una idea general del Plan de Ordenación Municipal sin entrar en detalle.

El contenido de la Memoria de Información se resume en los siguientes apartados:

- Diagnóstico Urbanístico
- Análisis del Planeamiento Vigente
- Análisis Socioeconómico
- Análisis de Tráfico
- Características Generales del Municipio

La siguiente información se incluye como Anexos al Documento de Información:

- Estudio Ambiental
- Estudio Hidrológico
- Cálculo de Edificabilidades en Suelo Urbano
- Inventario de Instalaciones en Suelo Rústico

A lo largo de la redacción del POM, se han ido elaborando estudios sectoriales que aportan información de base para elaborar el Documento de Ordenación. Sin embargo, no se consideran parte del Documento de Información sino que han sido trasladados a Anexos del Documento de Ordenación ya que constituyen la base justificativa de posteriores decisiones vertidas al POM. Su contenido ha sido actualizado atendiendo a las decisiones de ordenación y

normativas del POM correspondientes a las circunstancias y nueva información del periodo de redacción de este último. Entre estos anexos se encuentran:

- Carta Arqueológica
- Infraestructuras
- Catálogo de Bienes Inmuebles y Espacios Protegidos
- Plan de Accesibilidad Municipal
- Catálogo de Suelo Residencial Público

En la última etapa de redacción del POM se ha reconsiderado la conveniencia de incluir un anexo sobre cálculos de edificabilidad. Estos cálculos se realizaron en la primera fase para determinar los parámetros urbanísticos que debía regir el POM sobre las manzanas del casco de Valdepeñas. Se estudiaron las edificabilidad existentes, las edificabilidades propuestas por las Normas Subsidiarias y las edificabilidades a las que podría llegar la ciudad de Valdepeñas teniendo en cuenta las infraestructuras existentes y planificadas, las vías de comunicación, las expectativas de crecimiento de la ciudad y de la economía general española. Se contrastaron estas cifras calculadas en trabajo de gabinete con el trabajo de campo, llegando a realizar una labor exhaustiva y precisa sobre las edificabilidades existentes.

Se ha optado por incorporar el Anexo de Cálculos de Edificabilidades en el Documento de Información. En él se detallan los métodos de cálculo utilizados y las edificabilidades existentes o lícitamente realizadas por manzanas, y las edificabilidades que proponían las Normas Subsidiarias también por manzanas.

Se incorpora también un Anexo de Inventario de Instalaciones en Suelo Rústico, que proporciona un catálogo de las edificaciones que se encuentran en el término municipal de Valdepeñas, con fichas especificando su estado de conservación, ubicación, etc.

## 2. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO DEL POM

Otro tanto cabe decir del Diagnóstico Urbanístico redactado en 2005. En conjunto, es la base de las estrategias del Plan de Ordenación Municipal. Determinados elementos de sus conclusiones han sido modificados con base en nuevas informaciones o circunstancias aparecidas en los cuatro años siguientes a su redacción. La actualización del Diagnóstico proviene en parte de las decisiones de ordenación, normativa y gestión del POM que han sido sometidas a información pública en cuatro ocasiones sucesivas, aprobadas y finalizadas en el documento de POM para aprobación definitiva, proceso suficientemente descrito en el documento de Participación Pública, e incluso se ha completado



en aquellos aspectos en que pareció deficitario, y mantiene su vigencia como elemento justificativo del conjunto de estrategias y decisiones adoptadas; y por normativa legal sobre el contenido del POM, es parte de su documentación.

El Diagnóstico Urbanístico se estructura por capítulos según los elementos primordiales en las decisiones urbanísticas posteriores que definirán el planeamiento de Valdepeñas. Cada elemento se describe transcribiendo la información recopilada en el Documento de Información originario, y se recogen las conclusiones y consecuencias del tema estudiado englobadas en un recuadro para mayor comprensión.

### 3. PLANOS DE INFORMACIÓN

Los planos de Información llevan asociado un número precedido de una I para diferenciarlos de los Planos de Ordenación. Los Planos de Información siguen la estructura recomendada en el Reglamento de LOTAU, art. 42. El índice de planos es el que sigue:

- 1 ESTRUCTURA CATASTRAL RÚSTICA  
Escala 1:50.000
- 2 ESTRUCTURA CATASTRAL URBANA  
Escala 1:10.000
- 3 SITUACIÓN ACTUAL  
Escala 1:10.000
- 4 TOPOGRAFÍA
  - 4.1. TOPOGRAFÍA DEL TÉRMINO MUNICIPAL
  - 4.2. TOPOGRAFÍA DEL TÉRMINO MUNICIPAL
  - 4.3. TOPOGRAFÍA DEL TÉRMINO MUNICIPAL  
Escala 1:25.000
  - 4.4. TOPOGRAFÍA DEL SUELO URBANO  
Escala 1:10.000
- 5 NORMAS SUBSIDIARIAS Y ESTUDIO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
  - 5.1. NORMAS SUBSIDIARIAS  
Escala 1:10.000
  - 5.2. GESTIÓN DEL SUELO DE LAS NORMAS  
Escala 1:10.000
  - 5.3. ESTADO DE DESARROLLO DE LAS NORMAS  
Escala 1:10.000
- 6 PROPIEDADES MUNICIPALES  
Escala 1:10.000
- 7 USOS DEL SUELO Y ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
  - 7.1. USOS DEL SUELO  
Escala 1:10.000
  - 7.2. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
Escala 1:10.000
- 8 DOTACIONES EXISTENTES  
Escala 1:10.000
- 9 PLUVIALES EXISTENTE  
Escala 1:10.000
- 10 FECALES EXISTENTE  
Escala 1:10.000
- 11 ABASTECIMIENTO EXISTENTE  
Escala 1:10.000
- 12 ELECTRICIDAD EXISTENTE  
Escala 1:10.000

## **II. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO**



**ÍNDICE DEL DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO**

	Pág.
1. Planeamiento vigente	13
2. La normativa urbanística vigente en el Casco y Ensanches	14
3. Usos del Suelo y Zonas de Ordenación Urbanística	15
3.1 Usos del Suelo Actuales	15
3.2 Zonas de Ordenación Urbanística Existentes	16
3.3 Dotaciones existentes en cada Zona de Ordenación Urbanística	19
3.4 Balance de Espacios Libres y Zonas Verdes	23
3.5 Análisis del Balance	23
3.6. Determinación de la Edificabilidad de Referencia del POM	25
3.7. Comprobación de edificabilidad límite en ZOU existente	26
3.8. Nivel de ocupación por ZOU	28
4. Fichas de las Zonas de Ordenación Urbanística	36
5. Tendencias de desarrollo residencial	41
6. La imagen de la ciudad	43
7. Favorables expectativas de desarrollo productivo	45
8. Estructura viaria	46
9. Área urbana de Baños del Peral	47
10. Área urbana de Consolación	48
11. Infraestructuras básicas	48
12. La ocupación dispersa en el término municipal	48
13. El suelo rústico	49



## DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO Y DESCRIPCIÓN DE LAS SOLUCIONES RELACIONADAS

### 1. Planeamiento vigente

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento General del término municipal de Valdepeñas fueron aprobadas el 11 de Mayo de 1984. Su documentación de textos y gráfica es propia de la época, procediendo de una redacción comenzada a finales de los 70 o muy principios de los 80, con el planeamiento urbano municipal en sus comienzos en España. Destaca cierta indefinición normativa, y un voluntarismo respecto a las formas de gestión del desarrollo, en particular respecto a la obtención de los denominados sistemas generales.

Destaca, por sus efectos sobre la sobre-densificación del centro urbano, una normativa poco precisa para ese ámbito, refiriendo las edificabilidades de las manzanas a los anchos de las calles circundantes, previstas en su factura de ciudad manchega para alturas de dos y tres plantas y sobre las que hoy se construye como mínimo una planta más y volada sobre el ancho original.

Además, las principales áreas calificadas como zonas verdes de uso público no han sido obtenidas en los veinte años de vigencia de las Normas, ya que no se previó la forma de compensar a sus propietarios.

En Junio de 1988 se redacta y aprueba la actuación urbanística sobre el Polígono 3, "La Veguilla", tras las inundaciones trágicas que afectaron fundamentalmente esa área. Es un planeamiento típico de ensanche, con suficiente densidad para hacer de esa área un nuevo foco de crecimiento de Valdepeñas.

En Agosto de 1993 se aprueba la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la zona "Baños del Peral", que habían sido calificadas como reserva urbanizable para 134 hectáreas por las Normas Subsidiarias municipales pero sin conllevar apenas determinaciones de planeamiento. Esa carencia documental, y el crecimiento de vivienda unifamiliar en muchos casos de auto construcción, pueden explicar el reciente interés por ocupar áreas más amplias y más cercanas al arroyo, incluso proponiendo la ocupación de áreas inundables.

En Diciembre de 2001 se redacta el Plan Parcial del Sector 14 A Parque Empresarial "Entrecaminos", gestionado y urbanizado por el SEPES.

Se han redactado y aprobado además numerosas modificaciones puntuales sobre las Normas Subsidiarias, Planes Parciales desarrollando sectores urbanizables, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Planes Especiales de Reforma Interior; el estado de desarrollo en el que se encontraba el planeamiento vigente al comenzar la redacción del POM era de casi colmatación de los suelos previstos. Los sectores S-15 y S-18 de reciente aprobación suponen un gran desarrollo de la zona norte de Valdepeñas,

además de encontrarse varios proyectos en estudio para desarrollar zonas perimetrales al casco.

Todo ello da idea de la necesidad que ha experimentado el municipio de ir adaptando las condiciones de planeamiento a una situación de gran pujanza económica en algunas épocas, y con necesidades cambiantes de programa de vivienda, acceso de vehículos, abastecimiento comercial, dotaciones públicas, etc.

Las iniciativas presentadas a lo largo de la vigencia de las Normas Subsidiarias se han incorporado al documento de Áreas De Planeamiento Incorporado, que se presenta con las ordenanzas aprobadas y la ordenación propuesta en cada desarrollo.

De los 45 polígonos en los que se divide el denominado suelo urbano en las Normas Subsidiarias (que no reúne todas las condiciones para ser considerado como urbano), se encuentran colmatados por la edificación y urbanización, en mayor o menor medida, 41 de ellos. Solamente los polígonos P-22 al P-25 de la zona este del casco, parte del polígono P-43 del Cerro de San Cristóbal, que no ha sido obtenido en su totalidad, y el polígono 42 en el margen oeste de las vías del tren, siguen sin contar con un desarrollo ajustado a la definición de suelo urbano, por lo que se han clasificado como suelo urbanizable.

En cuanto a los sectores, los únicos en los que ni siquiera se ha promovido una iniciativa son el S-5 y el S-16, residencial el primero e industrial el segundo. Los sectores S-1.3, S-1.5 y S-2.1 son sectores industriales con actividad empresarial activa, por lo que ya cuentan con urbanización. Los sectores del paraje de Baños del Peral, S-11, S-12 y S-13 no han tenido desarrollo urbanístico. El sector 13 desapareció a raíz de la Modificación Puntual de Baños del Peral, fundiéndose con los sectores 11 y 12.

El suelo disponible en Valdepeñas se ha colmatado prácticamente, quedando resquicios no urbanizados y espacios mal planificados.

## **2. La normativa urbanística vigente en el Casco y Ensanches**

La normativa vigente de edificación en el Casco o centro urbano y en los Ensanches se basa exclusivamente en parámetros volumétricos: fondo edificable de 20 metros desde la calle, altura, vuelos sobre la calle, y dimensión de patios interiores.

Este criterio deja sin aprovechamiento residencial las zonas interiores al perímetro de 20 metros, situación mal aceptada desde los criterios actuales de equidistribución de cargas y beneficios de la propiedad urbana. La planta baja puede ser ocupada en su totalidad por edificación para usos de servicios y comerciales, lo que distorsiona el valor de esos espacios, y estimula la desaparición de jardines y arbolado para sustituirlos por techados de variado uso.



La normativa actual sobre dimensiones mínimas de patios, muy inferiores a las de otros planeamientos, ha llevado a la ejecución de edificios de viviendas donde los patios a los que se abren salones y dormitorios llegan en casos extremos a ser espacios circulares de tres metros de diámetro, donde las “esquinas” de lo que suele ser un patio rectangular son ocupadas por armarios de forma triangular con objeto de apurar al máximo la edificabilidad referida exclusivamente a referencias volumétricas.

Por otro lado, la normativa original de tipo volumétrico admite vuelos sobre determinadas calles, lo que aumenta la edificabilidad de las parcelas correspondientes sin otra razón que la anchura de la calle.

Parece preferible asignar índices de edificabilidad, en este caso por bandas de ocupación (veinte metros desde la calle, y resto de parcela reconociendo el mayor valor del primer espacio), procurando que por todos los conceptos –franjas de edificación, mayores patios, supresión de vuelos- se mantenga aproximadamente la edificabilidad que resultaría de aplicar la normativa vigente. Aproximación siempre aproximada, ya que la normativa vigente da lugar a edificabilidades distintas según sea la geometría de la parcela, la pericia del diseñador y la presión por obtener la máxima edificabilidad aún en perjuicio de la calidad de los espacios edificados.

La nueva normativa debe asegurar que los patios a los que abren salones y dormitorios en edificios de varias viviendas, y mayormente los patios a los que dan como única apertura las viviendas interiores, tengan unas dimensiones adecuadas a su función tanto de aireación como de independizar relaciones de vecindad.

Una forma de facilitar el nuevo reparto de edificabilidades en una parcela consiste en admitir un ático retranqueado de la fachada a calle, ya que el escaso ancho de las calles actuales no permite percibir esa ampliación retranqueada, en beneficio de la eliminación de los vuelos de edificación admitidos en la normativa vigente.

### **3. Usos del Suelo y Zonas de Ordenación Urbanística**

#### **3.1 Usos del Suelo Actuales**

El análisis del suelo urbano existente indica que la mayoría del suelo está ocupado por usos residenciales, aunque en Valdepeñas se crea la peculiaridad de que existen múltiples bodegas absorbidas por el desarrollo del casco urbano. Dada la tendencia histórica de la ciudad de ser ciudad vitícola, existían muchas bodegas que se han ido rodeando de vivienda, creando un tejido urbano característico, con edificios residenciales con salpicaduras de bodegas en cada manzana. Muchas de estas bodegas han caído en desuso por problemas de acceso o de capacidad, y la tendencia municipal es incentivar a que estos establecimientos se instalen en zonas industriales, más aptas para su actividad dada la necesidad de circulación de mercancías, de carga y descarga, de almacenamiento, etc. El plano de Información I-7.1 Usos del Suelo indica los usos actuales por manzana incluso por parcela en los casos de bodegas inmersas en la trama urbana. Este plano, si se contrasta con el de las Normas Subsidiarias, aporta

información actualizada, y denota la falta de asignación de usos adecuados para ciertos ámbitos, como pueden ser zonas calificadas en las NNSS como dotacionales o equipamientos, cuando en la realidad son zonas de uso terciario.

La almendra central es claramente de uso residencial predominante, con las salpicaduras de uso industrial o terciario que confieren las bodegas a algunas manzanas. La zona noroeste, caracterizada por la Calle Estudiantes, es de uso dotacional, donde se ubican colegios públicos, el hospital y el parque Cervantes. Al sur de esta zona, por la calle de la Estación o Torrecilla, se ubican varias bodegas con tendencia a reubicarse en áreas industriales y pasar a formar parte del tejido residencial. La zona al noreste de la Avenida del Vino es de uso unifamiliar, si bien es la zona de expansión más reciente cuyo suelo aún no está del todo desarrollado. Al noroeste de la Avenida del Vino se ubica el polígono industrial de Valdepeñas, con numerosas naves industriales, y se encuentra casi colmatado. Otra zona industrial compuesta por varias empresas multinacionales es el triángulo comprendido entre la autovía A-4 y las vías del tren, correspondiente al antiguo Sector S-1, con Frimancha y la Olivarera presidiendo la zona. El borde perimetral este, hacia el norte y sur del casco urbano, presenta pequeñas industrias instaladas, algunas recientes (polígono industrial Industriópolis, al sur, S-17 de las NNSS), y algunas de peso histórico como Viguetas y Forjados en la salida hacia Membrilla. En el lado oeste de la autovía se ubica el polígono industrial de SEPES, ocupando el S-14 A de las NNSS, cuya ejecución se llevó a cabo en dos fases, la segunda desarrollada en los últimos meses. Entre la circunvalación de Valdepeñas y la autovía A-4 se extiende un nuevo sector en construcción en la actualidad que comprenderá una zona terciaria de centro comercial, un área residencial tanto de bloques de vivienda como de chalets unifamiliares, y la gran atracción principal, un campo de golf.

En el POM se ha buscado la reubicación de los ámbitos de uso terciario-industrial como son las bodegas, en lugares de vocación industrial y se ha delimitado una Unidad de Actuación para su conversión a uso residencial. Los nuevos sectores programados van a huir de la zonificación, para dar lugar a zonas que mezclen el uso residencial unifamiliar con el colectivo, de forma que haya diversidad de oferta residencial y no se creen grandes barrios de distintas calidades o niveles de vida. Valdepeñas es una ciudad que presume de esta circunstancia y que tiene una influencia directa sobre sus ciudadanos. La zona más apta para acoger el uso industrial es el margen de la carretera A-4, ya que por temas de logística y accesos es la más indicada. Sin embargo, se va a mantener el impulso de pequeñas zonas industriales más blandas, combinados con zona terciaria para ubicar empresas pequeñas en los dos polígonos industriales al este del casco urbano, alternando algunos sectores residenciales con este tipo de uso.

### **3.2 Zonas de Ordenación Urbanística Existentes**

Atendiendo a la definición de Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU), éstas se definen por uso y tipología homogénea. El Reglamento de Planeamiento de la

LOTAU, en el Anexo III, define las ZOUs como aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de usos globales y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras. En la actualidad, en Valdepeñas existen 7 tipos de ZOUs, según la siguiente tabla:

	<b>ZOU EXISTENTE</b>	<b>USO GLOBAL</b>	<b>TIPOLOGÍA HOMOGÉNEA</b>
1	Casco-Ensanches	Residencial	Edificación en Manzana Cerrada
2	Veguilla	Residencial	Edificación en Manzana Abierta
3	Colectivo	Residencial	Edificación en Manzana Abierta
4	Unifamiliar	Residencial	Edificación Aislada
5	Baños del Peral	Residencial	Edificación Aislada
6	Consolación	Residencial	Edificación Tipológica Específica
7	Industrial	Industrial	Edificación en Manzana Abierta

Para el estudio de ZOUs existentes se ha tomado como base la ordenación urbanística programada en las Normas Subsidiarias, reflejando la planificación prevista y la información aportada. El Plano de Información I-7.2 Zonas de Ordenación Urbanística define las zonas y los equipamientos comprendidos en ellas. A continuación se describen las zonas definidas y después se incluye unas tablas resumen con los equipamientos existentes en cada una de ellas, con el fin de establecer el déficit dotacional existente y el aprovechamiento sobrante en cada una.

Tras un estudio exhaustivo de los usos y tipologías en el centro urbano se considera una única ZOU nº 1, el suelo delimitado por aquellas manzanas regidas por la normativa urbanística vigente de Casco Urbano, Ensanche y Ampliación. Esta ZOU es discontinua ya que comprende las manzanas del casco urbano, exceptuando las colindantes a La Veguilla que componen una ZOU distinta. La ZOU 1 comprende los polígonos P-1 al P-17, P-22 al P-25, P-28 al P-29, P-32 al P-33, P-35 al P-37, P-39, y el P-41 al P-43.

El tejido urbano de esta ZOU es de calles relativamente paralelas formando tejidos en cuadrícula, con viario de dirección los puntos cardinales para favorecer la orientación norte-sur de las viviendas. La zona comprendida entre las calles Paseo de la Estación y Avenida de los Estudiantes presenta un entramado viario radial en torno al casco antiguo. La trama de la zona al sur de la Veguilla es más irregular sin una estructura intencionada, formando manzanas ligeramente más pequeñas que en el resto de la ZOU. El uso global de esta ZOU es residencial, exceptuando algunas antiguas bodegas que ejercen actividad en el centro, aunque la tendencia de estas industrias es reubicarse en las zonas industriales proyectadas. La tipología es mayoritariamente homogénea, compuesta de viviendas colectivas en altura, siendo ésta variable, entre dos y cinco plantas. Como excepción se localizan en el casco urbano varias edificaciones con mayor altura. En esta ZOU se incluyen las zonas dotaciones del noroeste del casco donde se ubican los colegios, el hospital y el parque Cervantes, y el Cerro de San Cristóbal al sur del casco.

La ZOU nº 2 de La Veguilla presenta características diferenciadas respecto al resto de ZOUs debido a que las NNSS trataban esta zona como polígono P-3 con un Plan Especial de Reforma Interior asociado. La tipología edificatoria es residencial colectiva, de tipo manzana cerrada con patio de manzana, con alturas de cuatro plantas. El carácter de bulevar que tiene La Veguilla otorga a las manzanas colindantes una homogeneidad que las diferencia del resto. El uso global es residencial multifamiliar. Los polígonos que comprende esta ZOU son el P-3, el P-30 y el Parque del Este.

La zona denominada como ZOU nº 3, Colectiva, engloba aquellas zonas con edificación residencial en bloque compuesto por un colectivo de viviendas. Es una zona discontinua definida por los bloques localizados al noroeste adyacentes a las vías del tren y al parque Cervantes, la zona residencial en bloques al sur del hospital, los bloques situados al este del polideportivo, los bloques situados alrededor del auditorio y la zona de vivienda de protección pública al sur del núcleo al lado de la zona comercial que alberga los cines. La tipología de esta edificación es de bloque abierto en tres y cuatro alturas; el uso global es residencial multifamiliar. Los polígonos de las Normas Subsidiarias que comprenden esta zona son: P-18, P-19, P-20, P-26, P-27, P-31, P-38 y parcela 4 del S-6 A.

Las viviendas de tipo unifamiliar componen la ZOU nº 4, Unifamiliar, discontinua y con la mayor entidad al norte del casco urbano. Se recogen en esta ZOU las viviendas exentas, pareadas y adosadas, con parcelación variable pero con la característica común de albergar una única vivienda por parcela. Esta tipología se encuentra en las zonas de reciente desarrollo al norte del casco y una zona colindante por el oeste al Cerro San Cristóbal. El uso global es residencial unifamiliar. Corresponde a los Polígonos P-19, P-34, P-21, P-40 y sectores S-3, S-4, S-7, S-6 A y S-6 B, S-15 y S-18 de las Normas Subsidiarias.

El paraje de Baños del Peral conforma una ZOU nº 5 en sí misma ya que la edificación supone una única tipología homogénea en el territorio mencionado, de viviendas unifamiliares adosadas de una planta en la mayoría de los casos, existiendo algunas de dos. El uso global es residencial unifamiliar.

Consolación es un núcleo con viviendas de carácter propio en el municipio de Valdepeñas, y constituye la ZOU nº 6. El conjunto de edificaciones compone una tipología única con viviendas agrupadas geoméricamente de una planta. El uso global es residencial unifamiliar.

La ZOU nº 7, Industrial, recoge aquellas zonas urbanas con actividad productiva y terciaria localizadas en el perímetro del casco urbano: la zona de naves al sureste y este de la ciudad con apoyo en la circunvalación, la zona al noroeste de polígonos industriales adosados a la autovía A-4 y el polígono de SEPES emplazado al oeste de la A-4. El uso global es industrial. Comprenden los polígonos y sectores de las NNSS siguientes: P-44, S-10, S-9, S-8, S-1, S-2, S-17y S-14 A.

### 3.3 Dotaciones existentes en cada Zona de Ordenación Urbanística

A continuación se muestran unas tablas con las dotaciones públicas existentes en cada ZOU existente, según su índole local o general. Estas tablas recogen todos los equipamientos y todas las zonas verdes que existen en la actualidad en las zonas. Se han contabilizado las dotaciones previstas en las Normas Subsidiarias, las que no estaban contempladas en las Normas y las que han sido obtenidas con posterioridad a la aprobación de las NNSS. Hay que desatacar que las Normas preveían una superficie dotacional sin tener en cuenta si el suelo estaba obtenido o no, y sin prever un método de gestión para su obtención pública. Por tanto en el Documento de Información se han tenido en cuenta solamente aquellas dotaciones ya obtenidas, sin computar las grandes superficies previstas en las Normas ya que no se mantienen en la previsión del POM. El déficit o superávit que surge de estos cálculos se analiza más adelante. Se debe tener en cuenta también que las Normas no distinguían entre sistemas locales o generales, por lo que se han calificado según criterios de servicio local o general. Las dotaciones han sido numeradas en el plano de Información I-08 Dotaciones Existentes de forma consecutiva, por lo que en las tablas aparece la numeración saltada para agrupar aquellas que pertenezcan a cada ZOU, o a cada índole dotacional. En las siguientes tablas se distinguen por colores las dotaciones pertenecientes a cada ZOU:

Color	Zou
	1- Casco ensanches
	2. Veguilla
	3. Unifamiliar
	4. Colectivo
	5. Baños del Peral
	6. Consolación
	7. Industrial

DOTACION	Nº PLANO	SEÑALADAS EN LAS NNSS		NO SEÑALADAS EN LAS NNSS		APROBADAS POSTERIOR NNSS	
		Nombre	Superficie	Nombre	Superficie	Nombre	Superficie
	9					S-18	7.494
	10					S-18	14.663
	13					S-4	4.115
	15					S-8	3488
	16					S-3 docente	1503
	18					S-3	10.425
	21					S-6A	21.395
	22					S-6A	5.564
	25					S-7	7085
	26	Residencia Asistidos Monteval	7.331				
	28			Polideportivo municipal	44.117		
	29			Molino Gregorio Prieto	2.636		
	31	Instituto Bernardo Balbuena Instituto Francisco Nieva	38.840				
	33					Zona industrial oeste Cervantes	11949
	34					Centro Formación Profesional	12.758
	38			Piscina Cubierta	11.458		
	40	CP Jesús Castillo	5.493				
	45			Bodega Museo	5460		
	49					Centro de Promoción de Empleo	2838
	52			CP Juan Alcaide	4.092		
	53			CP Jesús Baeza y polideportivo	3.335		
	55	Nª Sª de la Asunción	1.092				
	57			CP Luis Palacios	3.424		
	58			Museo del Vino	3.249		
	61			IES Gregorio Prieto	34.266		
	63					Manzana 14A P-3	2.755
	67			CP Lorenzo Medina	1.439		
	69			Auditorio	5.228		
	71			Centro de Salud Valdepeñas II	3.791		
	77			CP El Lucero	12.546		
	78			Plaza de Toros	6.892		
	81			CP Virgen de la Cabeza	3.145		
	83			DC P-40	1.305		
	84	Estación de viticultura y enología y campos deportivos	11.284				
	85			Bomberos y zona deportiva	23.695		
	87			antigua depuradora	24.843		
	92					Sector 14 A- Sepes	54706
	97					Baños del Peral	6236
	100			Ermita de san Cristóbal	6825		
		Convento y colegio Santísima Trinidad	12.363				
						Residencial Valdepeñas	5799
		<b>TOTALES</b>	<b>76.403</b>		<b>201.746</b>		<b>172.773</b>
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO</b>		<b>450.922</b>					

DOTACION	Nº PLANO	SEÑALADAS EN LAS NNSS		NO SEÑALADAS EN LAS NNSS		APROBADAS POSTERIOR NNSS	
		Nombre	Superficie	Nombre	Superficie	Nombre	Superficie
	1					S-9	1243
	3					Calle Fudre	4645
	4					Calle Pellejo	5140
	5					Calle Pellejo y Bota	5666
	8					S-18	27.606
	11					S-15	4.293
	12					S-4	9.374
	14					S-8	7707
	17					S-3	8.301
	20					S-6B	12.130
	23					S-6A parcela 4	4.097
	24					S-7	16.719
	27			Plaza Nº Sª del Carmen	1.698		
	35					Parque Formac. Profesional	11394
	36	Plazuela Nº Sª de los Llanos	3.655				
	37					P-31	5.370
	39	Parque de la Estación	5.609				
	43			Plaza Cejudo Peralta	395		
	44			Paseo de la Estación	4.308		
	46			Plaza de San Marcos	1.417		
	47			Plaza de Europa	1.384		
	50					Parque Centro Prom. Empleo	3.685
	54	Plaza de España	4.304				
	56			Plaza Bernardo Balbuena	1.130		
	59			Barrio de San Pedro	2.554		
	62					junto parque cervantes	4389
	65			La Veguilla	16.255		
	66			Plaza Ejército Español	250		
	68			Parque del Auditorio	949		
	72	Parque del Este Veguilla	25.620				
	73			Plaza de San Juan	1.484		
	74	Plaza del Convento	1.780				
	75			Calle del Pocico	573		
	76			Parque y parroquia Nº Sª Paz	4.457		
	79			Parque Plaza de Toros	2.391		
	82					P-40	4476
	86					Parque Virgen de la Cabeza	6581
	91					Sector 14 A- Sepes	24060
	95					Calle Juana Galán	2155
	96					Baños del Peral	12841
	98					Baños del Peral	12201
	99					Baños del Peral	2508
	101			Avenida del Vino	14.832		
	102			Consolación	8.019		
	70			C.Ocup. Disc. JM Mateo	2.478		
	64					paseo continuación Veguilla	7842
		<b>TOTALES</b>	<b>40.968</b>		<b>64.574</b>		<b>204.423</b>
<b>TOTAL ZONA VERDE LOCAL</b>		<b>309.965</b>					

DOTACION	Nº PLANO	SEÑALADAS EN LAS NNSS		NO SEÑALADAS EN LAS NNSS		APROBADAS POSTERIOR NNSS	
		Nombre	Superficie	Nombre	Superficie	Nombre	Superficie
EQUIPAMIENTO GENERAL	6			Club de Tenis industrial	6.058		
	7			Pabellón Esteban López Vega	12.517		
	41			Estación Autobuses	3.899		
	42			Estación de Tren	1.876		
	51			Tanatorio	9.946		
	94			Cementerio	95.008		
	30	Hospital Residencial Gtez Ortega	31.080				
	<b>TOTALES</b>			<b>31.080</b>		<b>129.304</b>	
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO GENERAL</b>		<b>160.384</b>					

DOTACION	Nº PLANO	SEÑALADAS EN LAS NNSS		NO SEÑALADAS EN LAS NNSS		APROBADAS POSTERIOR NNSS	
		Nombre	Superficie	Nombre	Superficie	Nombre	Superficie
ZONA VERDE GENERAL	2					P-44	17.613
	19	Cersyra	77.184				
	32	Parque Cervantes	57.348				
	48	Parque de las Infantas	21.295				
	60	Vertedero	13.666				
	80	Cerro San Cristóbal	98.283				
	93					Sector 14 A- Sepes	72.070
	105			Cerro de las Cabezas	167.796		
	106					Zona verde calle Tinaja	2.563
	<b>TOTALES</b>			<b>267.776</b>		<b>167.796</b>	
<b>TOTAL ZONA VERDE GENERAL</b>		<b>527.818</b>					

Ronda interior	48.670
Circunvalación	191.032
6 de junio	8.442
continuac. 6 junio	18.344
Av. Del vino	58.840
Pº estación	11.800
Av. De la Veguilla	33.020
Calle Torrecilla	7.066
Calle Constitución	6.253
Subestación Eléctrica	25.503
SEPES Fase I	55.704
SEPES Fase II	25.082
Depósito de Agua	9.610
EDAR Antigua	25.239
EDAR Nueva	34.536
Telefónica	2793
<b>TOTAL INFRAESTRUCTURAS</b>	<b>561.934</b>



### 3.4 Balance de Espacios Libres y Zonas Verdes

Del Anexo del Cálculo de Edificabilidades se obtiene la Edificabilidad del Planeamiento Anterior (Normas Subsidiarias) de la ZOU 1, y de la edificabilidad del resto de las ZOUS se obtiene la edificabilidad del planeamiento anterior aplicando la ordenanza correspondiente. Se ha deducido el espacio de calles a la superficie bruta de cada ZOU (un 20% de ésta), para aplicar los coeficientes sobre la superficie neta de las manzanas. Para comprobar si se alcanzan en la situación actual los baremos de calidad urbana para edificación residencial, se ha tomado como referencia la edificabilidad del planeamiento anterior, es decir, la aplicación de la edificabilidad máxima permitida por las Normas Subsidiarias sobre cada ZOU, y se ha determinado la necesidad de cesiones públicas locales, tanto de zonas verdes como dotacionales, comparándola con el cómputo total de dotaciones públicas existentes en cada ZOU, según las tablas anteriores.

ANÁLISIS DEL DÉFICIT DOTACIONAL respecto EDIFICABILIDAD PLANEAMIENTO ANTERIOR						
NOMBRE ZOU	ZONAS VERDES LOCALES LOTAU	ZONA VERDE LOCAL EXISTENTE	déficit/ superávit	DOTACIÓN COMUNITARIA LOCAL LOTAU	DOTACIÓN COMUNITARIA LOCAL EXISTENTE	déficit/ superávit
CASCO						
ENSANCHE	714.998	75.157	-639.841	794.442	290.554	-503.888
VEGUILLA	34.770	56.658	21.888	38.633	13.213	-25.420
COLECTIVO	39.159	22.984	-16.175	43.510	22.277	-21.233
UNIFAMILIAR	98.907	70.769	-28.138	109.897	61.098	-48.799
BANOS DEL PERAL	17.771	27.550	9.779	19.745	6.236	-13.509
CONSOLACIÓN	3.920	8.019	4.099	4.355	0	-4.355
INDUSTRIAL	138.975	48.828	-90.147	69.487	57.544	-11.943
<b>TOTAL</b>	<b>1.048.499</b>	<b>309.965</b>	<b>-738.534</b>	<b>1.080.070</b>	<b>450.922</b>	<b>-629.148</b>

Se han computado 18 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> edificables para zonas verdes locales y 20m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> edificables para equipamientos locales, o dotación comunitaria local, sobre la edificabilidad del planeamiento anterior de las ZOU residenciales (1-6). En la ZOU Industrial se ha aplicado dos tercios del 15% de la superficie para zonas verdes locales y un tercio del 15% de la superficie total para dotaciones locales.

### 3.5 Análisis del Balance

Apenas se han creado nuevas zonas verdes en la ciudad, precisamente por la falta de mecanismos de gestión de las NNSS. Una característica de Valdepeñas es su carencia de arbolado, y en especial en el centro o Casco urbano, donde el 72% de los residentes echa de menos este tipo de equipamiento.

El estándar actual de espacios públicos de uso y dominio público es de 1 árbol por cada 28 habitantes, casi la mitad del estándar que debe considerarse como mínimo, de 1 árbol por cada 15 habitantes. Pero el dato más significativo es la escasez de árboles interiores a las manzanas residenciales, y la limitación de calles o avenidas convenientemente arboladas. La consecuencia es una necesidad de obtener nuevas

zonas verdes en el ámbito urbano, y destinarlas, preferentemente, a ser arboladas y contribuir con ello a la sostenibilidad de la ciudad.

Del análisis de parques verdes existentes en la zona centro, Veguilla y Ensanches, con 127.894 m<sup>2</sup> para 28.000 habitantes (datos de 2005), se obtiene un estándar de 4,5 metros por habitante, un 20% inferior al mínimo de referencia legal. Este déficit se compensa con las mayores aportaciones en otras dotaciones, y especialmente con las de sistemas generales. Por tanto, el balance global es de superávit respecto a los estándares de calidad urbana del TRLOTAU, pero requiere una intervención de ordenación de espacios de ámbito local para mejorar el funcionamiento de los barrios.

El POM debe por un lado re-equipar de espacios libres la ciudad en general. Por otro lado, la ley exige una importante dedicación de espacios dotacionales a uso escolar.

Las NNSS justificaban el déficit de zonas verdes asignando el Cerro de San Cristóbal como Zona Verde General, sin dar una solución de obtención del suelo. Por tanto se ha optado en el POM por definir un sistema de gestión y obtención del suelo del Cerro, asignándolo equitativamente a los sectores residenciales, de forma que en el ámbito del sector se suprime la Zona Verde General, beneficiándose de ella en el Cerro de San Cristóbal.

En suelo urbano, este diagnóstico ha conducido a identificar en las zonas de Centro y Ensanche manzanas con capacidad de reordenación y de generación de espacios verdes (en particular, las grandes manzanas y terrenos que van reconvirtiendo antiguas bodegas y almacenes al uso residencial). Se han estudiado zonas estratégicas donde se podrían ubicar grandes plazas de zona verde que desahoguen el centro urbano.

#### Relación del Centro Urbano con los corredores verdes del resto de la ciudad

La carencia de espacios libres en el Centro se agrava por su mayor densidad. En el área del Casco situada entre las calles Angosta, Constitución, Cruces – San Marcos, y Mediodía –Bataneros – Correderas, hay una densidad superior a 150 viviendas por hectárea, cuando en los ensanches no llega a 30 vdas/ha. En la década de los 90 es el Centro el sector con mayor número de nuevas viviendas (por sustitución de edificios anteriores, siempre con mayor altura y densidad); es el único sector donde el 15% de las viviendas se construye en edificios de cinco plantas, y el 20% en edificios de cuatro plantas. Sin embargo, no se han creado nuevas plazas y parques; la situación, ya de por sí deficitaria, se ha empeorado en la última década.

El Casco histórico o Centro Urbano necesita, por un lado, crear nuevas plazas y jardines internas a su área; y por otro, crear corredores urbanos que permitan recorridos locales para acceder de un espacio ajardinado a otro. Con el objetivo general de mejorar la calidad urbana, se han identificado aquellos terrenos que disponen de espacios sin edificar o insuficientemente edificados respecto a lo que permite el planeamiento vigente; y se han seleccionado aquellos que disponen de

suficiente espacio para garantizar la creación de una zona ajardinada (más de 1.000 m<sup>2</sup>), o al menos de apoyar ejes de espacios libres con distancias locales entre plazas – menos de 200 metros en general- para acceder a los “grandes” corredores urbanos verdes de la ciudad previstos en el POM.

Así, más de la mitad de los ámbitos seleccionados en el POM para reurbanización pueden disponer de un espacio libre cuya cesión se destina a zona verde; y en su conjunto configuran dos ejes norte – sur uniendo los tres ejes urbanos con mayor significación de espacios libres o de arbolado: La Veguilla en sentido este – oeste; el eje de Seis de Junio – Gregorio Prieto – Avenida de las Tinajas hacia el norte, y el eje de la calle Real con salida hacia Baños del Peral al nordeste.

En cuanto a las zonas verdes generales, se constata un déficit considerable en todas las ZOU excepto la ZOU Casco-Ensanche a la que se le asigna la parte obtenida del Cerro de San Cristóbal.

<b>NOMBRE ZOU</b>	<b>ZONA VERDE GENERAL LOTAU</b>	<b>ZONA VERDE GENERAL EXISTENTE</b>	<b>déficit/ superávit</b>
CASCO ENSANCHE	595.831	438.135	-157.696
VEGUILLA	28.975	0	-28.975
COLECTIVO	32.632	0	-32.632
UNIFAMILIAR	82.423	0	-82.423
BAÑOS DEL PERAL	14.809	0	-14.809
CONSOLACIÓN	3.266	0	-3.266
INDUSTRIAL	0	89.683	89.683
<b>TOTAL</b>	<b>757.937</b>	<b>527.818</b>	<b>-230.119</b>

Si se computa globalmente la superficie de zonas verdes generales existentes y las indicadas en la LOTAU de 15m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> edificables, tomando como referencia la edificabilidad permitida por el planeamiento anterior, se observa que hay un claro déficit de zonas verdes generales, lo que evidencia que el Cerro de San Cristóbal estaba pensado para paliar el déficit y distribuir proporcionalmente la superficie entre las ZOU, ya que la parte no obtenida del Cerro asciende a casi 260.000 m<sup>2</sup>.

### 3.6 Determinación de la Edificabilidad de Referencia del POM.

Una vez constatado que existe déficit dotacional respecto a la edificabilidad del planeamiento anterior, se determina que la edificabilidad límite de referencia es la edificabilidad que esté lícitamente realizada. Por lo tanto el POM no podrá asignar una edificabilidad mayor que la lícitamente realizada, la cual se ha detallado pormenorizadamente en el Anexo de Cálculo de Edificabilidades.

### 3.7 Comprobación de edificabilidad límite en ZOUs existentes

El TRLOTAU (Art. 31.1.a), y su Reglamento de Planeamiento (Art. 21.2), en suelo urbano consolidado en que la aplicación del planeamiento anterior hubiera superado el límite máximo de 10.000 m<sup>2</sup> de edificación residencial bruta por hectárea, exigen: “no se podrá aumentar la edificabilidad residencial respecto de las previsiones del planeamiento anterior”. La forma de medición para el nuevo planeamiento dispone que se omita del cálculo la edificación ya realizada extremadamente superior a la admitida (art. 33.2 RP). Para comprobar si se alcanzan en la situación actual los baremos de calidad urbana para edificación residencial, se descuenta un tercio de la edificabilidad total, tercio que se asume corresponde a usos compatibles no residenciales; esta hipótesis se basa en el hecho de que normalmente la planta baja de la edificación media de tres plantas se destina a otros usos, y que existen numerosas grandes parcelas con edificabilidad residencial pero destinadas actualmente a bodegas o usos de almacén. Con estas hipótesis se determina el balance de espacios libres y dotaciones públicas existentes en Valdepeñas.

Para comprobar el cumplimiento de esta exigencia legal, se ha calculado la edificabilidad propuesta por el planeamiento anterior en cada ZOU residencial de suelo urbano, por manzanas, y se ha dividido por el área total de la ZOU y de sus sistemas generales adscritos (exteriores o no) a la ZOU. Este cociente resulta ser menor que la unidad en todas las ZOUs de Valdepeñas. Por tanto, existe aún techo o superficie edificable “de reserva” hasta agotar la que produciría la aplicación máxima de 1,0 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, según se detalla a continuación.

Para este cálculo se ha considerado la superficie de suelo de los Sistemas Generales existentes, repartiéndola entre las ZOUs residenciales de forma alícuota a su porcentaje de edificabilidad respecto al conjunto de todas esas ZOUs residenciales, por lo que queda excluida de este cálculo la ZOU 7 Industrial. Hay que aclarar que la situación planteada por las NNSS de asignar dotaciones es ficticia ya que no establecía la forma de obtención de extensas zonas calificadas como espacios libres de uso público o zonas verdes. Por tanto se han computado solamente aquellas dotaciones ya obtenidas y existentes en la realidad.

Zona verde general	Equipamiento general	Infraestructura general	TOTAL
527.818 m <sup>2</sup>	160.384 m <sup>2</sup>	561.934 m <sup>2</sup>	1.250.136 m <sup>2</sup>

	SSGG	1.250.136	20% calles	0,8		0,666666667			
NOMBRE ZOU	Superficie ZOU medida con calles, dotaciones y SSGG	Superficie ZOU medida con calles, dotaciones SIN SSGG	superficie neta de manzanas sin SG	EDIFICABILIDAD PLANEAMIENTO ANTERIOR	EDIFICABILIDAD PLANEAMIENTO ANTERIOR CON 30% USOS COMP	% (techo edificable de la ZOU / TOTAL ZOUS)	Sup rectificada de ZOU incluyendo parte alícuota de SG de la ciudad	APROVECHAMIENTO ZOU	
1 CASCO ENSANCHE	4.514.376	3.403.578	2.430.294	3.972.209	2.648.139	0,7861	4.386.339	0,9056	
2 VEGUILLA	329.488	329.488	207.694	193.167	128.778	0,0382	377.279	0,5120	
3 COLECTIVO	250.279	219.199	139.150	217.549	145.032	0,0431	273.022	0,7968	
4 UNIFAMILIAR	1.143.977	1.143.977	809.688	549.484	366.323	0,1087	1.279.924	0,4293	
5 BAÑOS DEL PERAL	263.057	263.057	183.417	98.726	65.817	0,0195	287.483	0,3434	
6 CONSOLACIÓN	76.069	76.069	54.440	21.776	14.517	0,0043	81.457	0,2673	
<b>TOTAL</b>	<b>6.577.246</b>	<b>5.435.368</b>	<b>3.824.682</b>	<b>5.052.911</b>	<b>3.368.607</b>	<b>1,0000</b>	<b>6.685.504</b>		

La suma de Zona Verde General y Equipamiento General asciende a 1.250.136 m<sup>2</sup>, como se puede deducir del apartado anterior. En la Memoria Justificativa, esta misma comprobación de edificabilidad límite tomando como referencia la asignada por el POM asume el incremento de Sistemas Generales previstas en las UAs, por lo que la cifra de dotaciones a “repartir” entre las ZOU es mayor, como también es mayor la edificabilidad computada en el incremento correspondiente de edificabilidad.

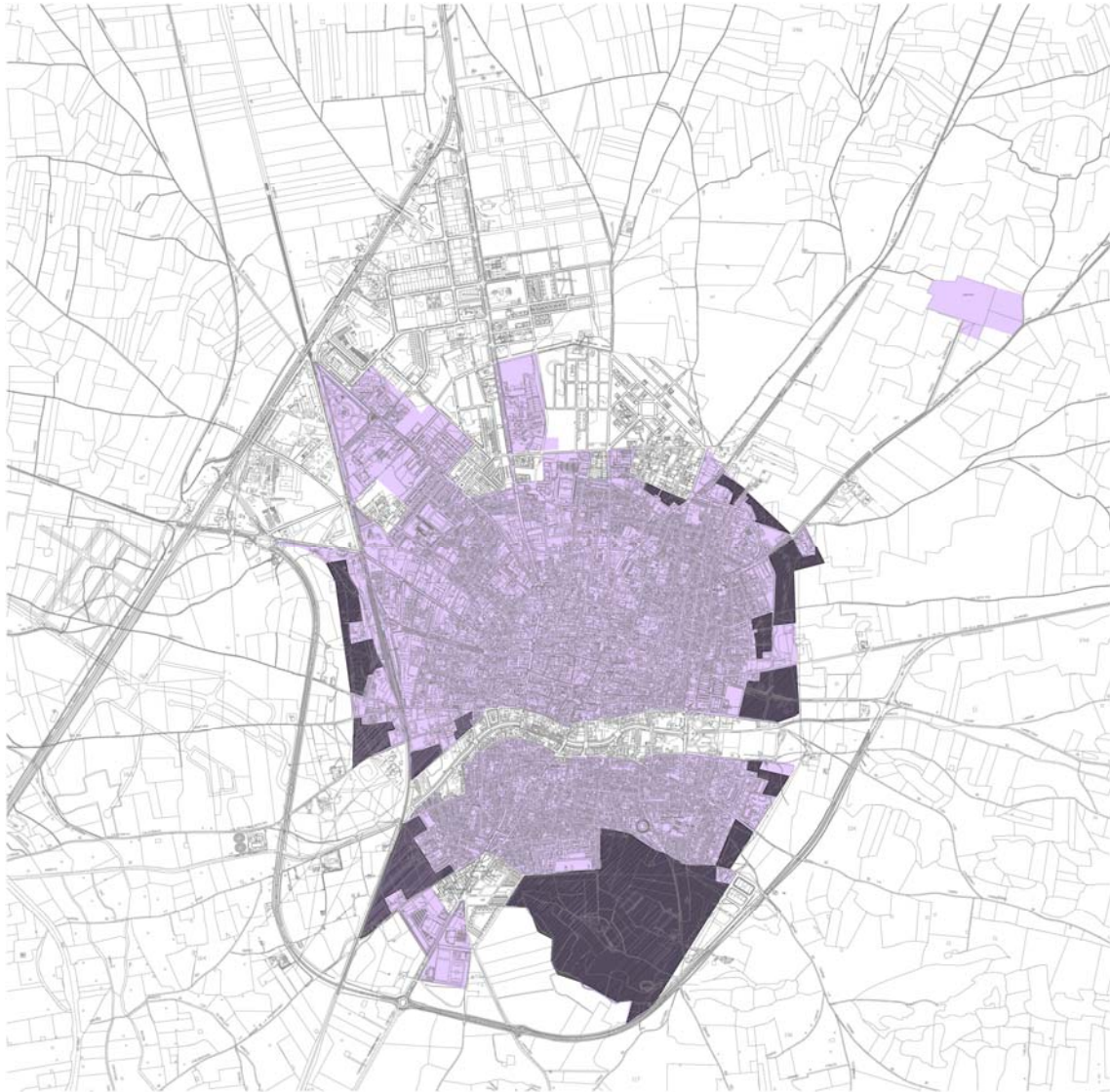
**3.8 Nivel de ocupación por ZOUs**

Se puede considerar que el nivel de ocupación por ZOUs es bastante elevado, si bien es posible cuantificarlo según se muestra en la siguiente tabla.

ZOU	Superficie ocupada por la edificación	Observaciones
1. Casco-Ensanche	80%	Las zonas sin edificar son muy escasas, solamente los bordes perimetrales del este y del oeste del casco, así como la gran masa del Cerro de San Cristóbal.
2. Veguilla	89%	Esta área presenta muy pocas zonas sin edificar, solamente destaca la zona oeste al borde de las vías del tren.
3. Colectivo	86%	En los bloques de vivienda colectiva solo hay un par de zonas que no están del todo edificadas, una el P-38 antiguo de las NNSS cuyo planeamiento se ha aprobado pero no ha sido ejecutado aún, y el P-18 antiguo cuya mitad de parcela no está ocupada.
4. Unifamiliar	58%	Debido a la reciente aprobación de la mayoría de los ámbitos que componen esta ZOU, no se ha desarrollado la totalidad de las manzanas, quedando bastante por edificar.
5. Baños del Peral	75%	En el paraje del Peral quedan algunas parcelas puntuales por edificar, siendo las de mayor superficie las que se encuentran al sur.
6. Consolación	100%	Toda la colonia de Consolación se encuentra edificada.
7. Industrial	75%	Los polígonos industriales del norte y oeste de Valdepeñas están colmatados. El polígono al otro lado de la autovía de SEPES tiene edificada la mitad norte, mientras que la sur se está edificando en la actualidad, contando con toda la urbanización realizada. El polígono del sur Industriópolis tiene dos manzanas de las cuatro ejecutadas. Y el polígono del noreste está casi edificado al 75%.

A continuación se adjuntan imágenes de cada Zona de Ordenación Urbanística señalando las zonas o intersticios sin ocupar por la edificación, que han servido para analizar el porcentaje de ocupación de cada ZOU.

**ZOU 1- CASCO ENSANCHES**

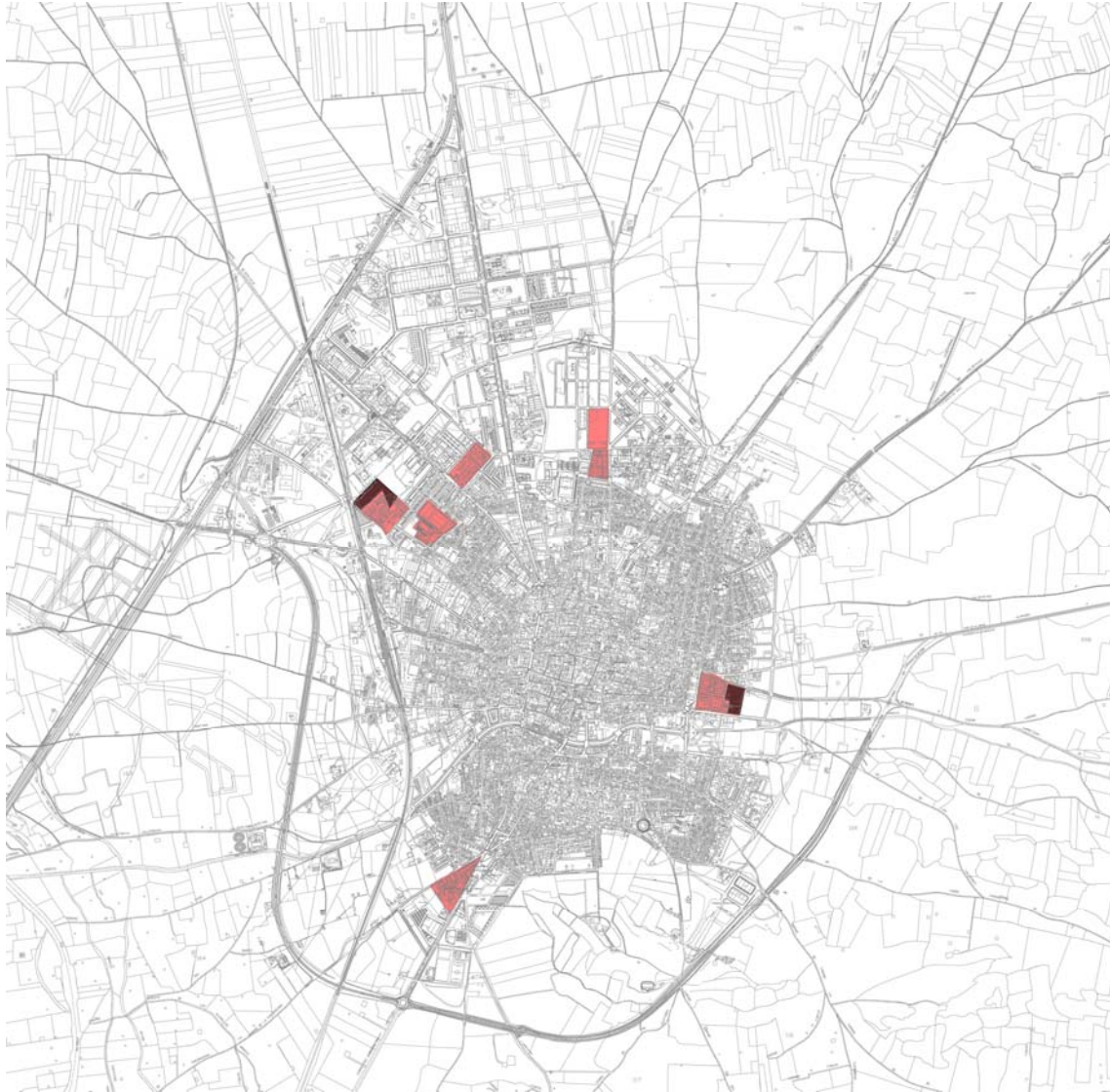


**ZOU 2- VEGUILLA**





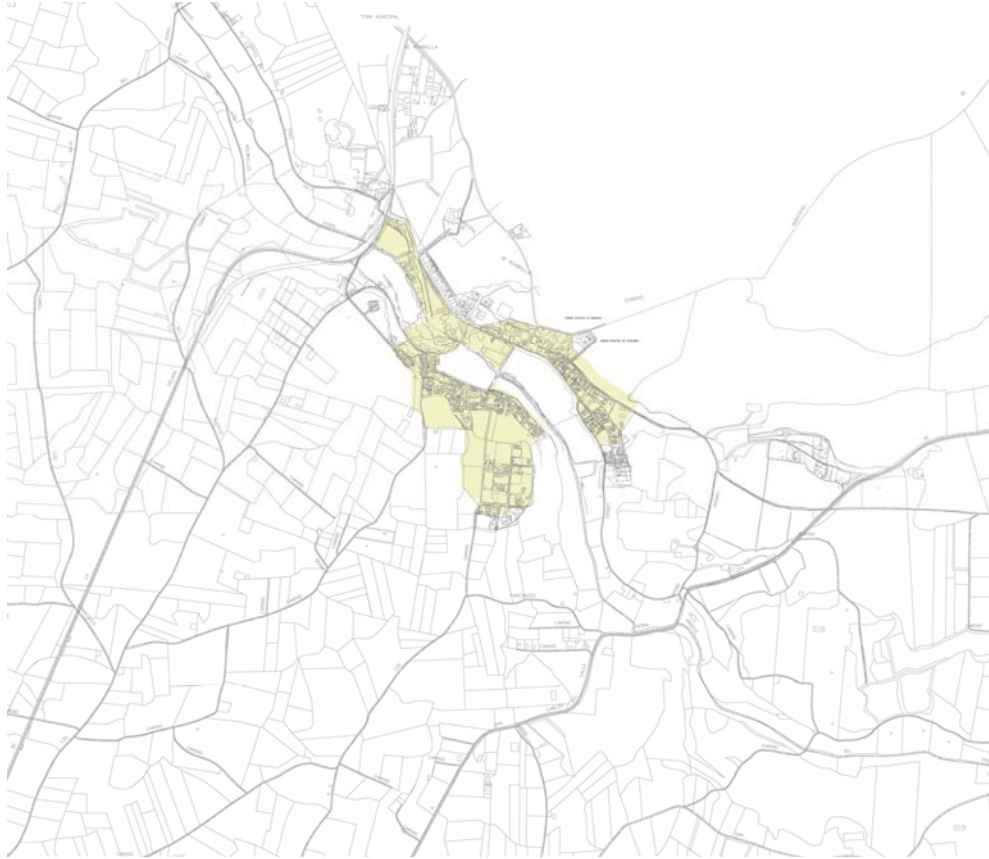
**ZOU 3- COLECTIVO**



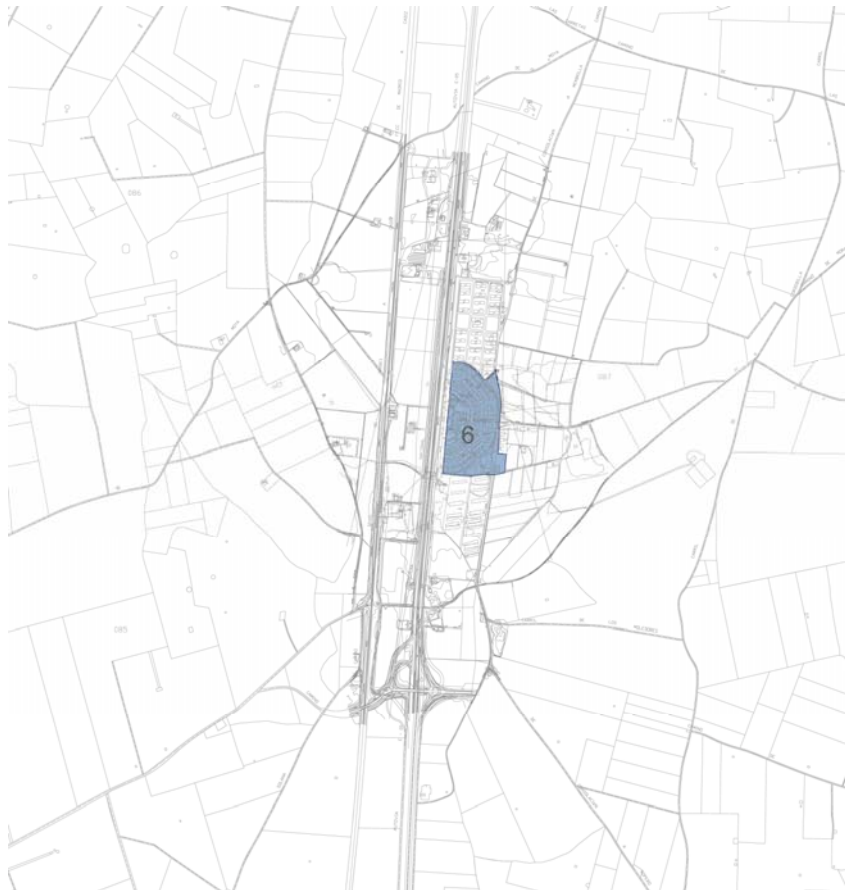
### ZOU 4- UNIFAMILIAR



### ZOU 5- BAÑOS DEL PERAL



## ZOU 6 CONSOLACIÓN



## ZOU 7 INDUSTRIAL



#### 4. Fichas de las Zonas de Ordenación Urbanística.

A continuación se aportan fichas de parámetros urbanísticos de cada Zona de Ordenación Urbanística, de forma que queden reflejados y resumidos todos los elementos que componen cada ZOU. Los parámetros incluidos en cada ficha responden a las siguientes definiciones:

USO GLOBAL: Uso mayoritario y global asociado a la ZOU.

SUPERFICIE NETA: Metros cuadrados de suelo de manzanas de la ZOU, medidos sin viario, dotaciones públicas locales y sin Sistemas Generales.

SUPERFICIE SIN SSGG: Metros cuadrados de suelo de la ZOU computando viario y dotaciones públicas locales, pero descontando Sistemas Generales.

SUPERFICIE BRUTA: Metros cuadrados de suelo de la ZOU completa incluso con Sistemas Generales adscritos e inscritos.

EDIFICABILIDAD L.R.: Metros cuadrados edificables lícitamente realizados (Edificabilidad de Referencia), según Anexo Cálculo Edificabilidades.

EDIFICABILIDAD L.R. DESCONTANDO UN TERCIO DE USOS COMPATIBLES: Metros cuadrados edificables lícitamente realizados, descontando un tercio de usos compatibles, para computar solamente la edificabilidad residencial.

% EDIFICABILIDAD ZOU RESPECTO EDIFICABILIDAD TOTAL ZOUs: metros cuadrados edificables totales de la ZOU dividido por los metros cuadrados edificables total de todas las ZOUs.

SUPERFICIE RECTIFICADA ZOU CON PARTE ALÍCUOTA DE SSGG: Metros cuadrados de superficie bruta de la ZOU descontando los Sistemas Generales adscritos e inscritos en esa ZOU, y añadiendo la parte alícuota de los Sistemas Generales totales de la ciudad.

APROVECHAMIENTO DE LA ZOU: Edificabilidad lícitamente realizada dividida por la superficie rectificada de la ZOU.

En la parte derecha de la ficha se aporta la comprobación de déficit de dotaciones según los baremos de la LOTAU especificados en el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento. En la parte inferior de la ficha se indican las dotaciones existentes en cada ZOU según numeración del plano de Información I-08 Dotaciones Existentes.

**FICHA DE ZOU 1 CASCO ENSANCHE**

NOMBRE ZOU	<b>1 CASCO ENSANCHE</b>
USO GLOBAL	Residencial colectivo
SUPERFICIE NETA	2.430.294 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE SIN SSGG	3.403.578 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE BRUTA	4.514.376 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD LICITAMENTE REALIZADA	3.692.273 m <sup>2</sup>
% EDIFICABILIDAD ZOU RESPECTO EDIFICABILIDAD TOTAL	0,7736
SUPERFICIE RECTIFICADA ZOU CON PARTE ALICUOTA DE SSGG	4.370.657 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO DE LA ZOU	0,8448

<b>ZOU 1 CASCO ENSANCHE</b>				
TIPO DOTACION	Nº PLANO	NOMBRE DOTACION	M <sup>2</sup>	TOTAL
EQUIPAMIENTO GENERAL	41	Estación Autobuses	3.899	110.728
	42	Estación de Tren	1.876	
	51	Tanatorio	9.946	
	94	Cementerio	95.007	
EQUIPAMIENTO LOCAL	21	S-6A	21.395	290.554
	28	Polideportivo municipal	44.117	
	29	Molino Gregorio Prieto	2.636	
	31	Instituto Bernardo Balbuena	38.840	
	33	Zona industrial oeste Cervantes	11.949	
	34	Centro Formación Profesional	12.758	
	40	CP Jesús Castillo	5.493	
	45	Bodega Museo	5.460	
	52	CP Juan Alcaide	4.092	
	53	CP Jesús Baeza y polideportivo	3.335	
	55	Nª Sª de la Asunción	1.092	
	57	CP Luis Palacios	3.424	
	58	Museo del Vino	3.249	
	61	IES Gregorio Prieto	34.266	
	77	CP El Lucero	12.546	
	78	Plaza de Toros	6.892	
84	Estación de viticultura y enología y campos deportivos	11.284		
85	Bomberos y zona deportiva	23.695		
87	Antigua Depuradora	24.843		
100	Ermita San Cristóbal	6.825		
	Convento y Colegio Santísima Trinidad	12.363		
ZONA VERDE GENERAL	80	Cerro San Cristóbal	98.283	438.135
	32	Parque Cervantes	57.348	
	48	Parque de las Infantas	21.295	
	60	Vertedero	13.666	
	19	Cersyra	77.184	
	106	Zona verde calle Tinajas	2.563	
ZONA VERDE LOCAL	20	S-6B	12.130	75.157
	27	Plaza Nª Sª del Carmen	1.698	
	35	Parque Formac. Profesional	11.394	
	39	Parque de la Estación	5.609	
	43	Plaza Cejudo Peralta	395	
	44	Paseo de la Estación	4.308	
	46	Plaza de San Marcos	1.417	
	47	Plaza de Europa	1.384	
	54	Plaza de España	4.304	
	56	Plaza Bernardo Balbuena	1.130	
	59	Barrio de San Pedro	2.554	
	75	Calle del Pocico	573	
	76	Parque y parroquia Nª Sª Paz	4.457	
79	Parque Plaza de Toros	2.391		
86	Parque Virgen de la Cabeza	6.581		
101	Avenida del Vino	14.832		
INFRAESTRUCTURAS	SG 5	Ronda interior	48.670	561.934
	SG 22	Circunvalación	191.032	
	SG 27	6 de junio	8.442	
	SG 30	continuac. 6 junio	18.344	
	SG 2	Av. Del Vino	58.840	
	SG 36	Pº estación	11.800	
	SG 28	Av. De la Veguilla	33.020	
	SG 37	Calle Torrecilla	7.066	
	SG 38	Calle Constitución	6.253	
	SG 39	Subestación Eléctrica	25.503	
	SG 11	SEPEs Fase I	55.704	
	SG 10	SEPEs Fase II	25.082	
	SG 32	Depósito de Agua	9.610	
	SG 20	EDAR Antigua	25.239	
	SG 13	EDAR Nueva	34.536	
SG 40	Telefónica	2.793		

**FICHA DE ZOU 2 VEGUILLA**

NOMBRE ZOU	2 VEGUILLA	
USO GLOBAL	Residencial colectivo	
SUPERFICIE NETA	207.694	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE SIN SSGG	329.488	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE BRUTA	329.488	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	193.167	m <sup>2</sup>
% EDIFICABILIDAD ZOU RESPECTO EDIFICABILIDAD TOTAL	0,0405	
SUPERFICIE RECTIFICADA ZOU CON PARTE ALÍCUOTA DE SSGG	380.082	m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO DE LA ZOU	0,5082	

ZOU 2 VEGUILLA				
TIPO DOTACIÓN	Nº PLANO	NOMBRE DOTACIÓN	M <sup>2</sup>	TOTAL
EQUIPAMIENTO LOCAL	63	Manzana 14A P-3	2.755	13.213
	69	Auditorio	5.228	
	67	CP Lorenzo Medina	1.439	
	71	Centro de Salud Valdepeñas II	3.791	
ZONA VERDE LOCAL	64	paseo continuación Veguilla	7.842	56.658
	65	La Veguilla	16.255	
	66	Plaza Ejército Español	250	
	68	Parque del Auditorio	949	
	70	C.Ocup. Disc. JM Mateo	2.478	
	72	Parque del Este Veguilla	25.620	
	73	Plaza de San Juan	1.484	
	74	Plaza del Convento	1.780	

**FICHA DE ZOU 3 COLECTIVO**

NOMBRE ZOU	3 COLECTIVO	
USO GLOBAL	Residencial colectivo	
SUPERFICIE NETA	139.150	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE SIN SSGG	219.199	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE BRUTA	250.279	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	217.549	m <sup>2</sup>
% EDIFICABILIDAD ZOU RESPECTO EDIFICABILIDAD TOTAL	0,0456	
SUPERFICIE RECTIFICADA ZOU CON PARTE ALÍCUOTA DE SSGG	276.179	m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO DE LA ZOU	0,7877	

ZOU 3 COLECTIVO				
TIPO DOTACIÓN	Nº PLANO	NOMBRE DOTACIÓN	M <sup>2</sup>	TOTAL
EQUIPAMIENTO GENERAL	30	Hospital Residencial Gtez Ortega	31.080	31.080
EQUIPAMIENTO LOCAL	15	S-8	3.488	22.277
	26	Residencia Asistidos Monteval	7.331	
	38	Piscina Cubierta	11.458	
ZONA VERDE LOCAL	14	S-8	7.707	22.984
	23	S-6A parcela 4	4.097	
	36	Plazuela Nº Sª de los Llanos	3.655	
	37	P-31	5.370	
	95	Calle Juana Galán	2.155	



**FICHA DE ZOU 4 UNIFAMILIAR**

<b>NOMBRE ZOU</b>	<b>4 UNIFAMILIAR</b>	
USO GLOBAL	Residencial unifamiliar	
SUPERFICIE NETA	809.688	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE SIN SSGG	1.143.977	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE BRUTA	1.143.977	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	549.484	m <sup>2</sup>
% EDIFICABILIDAD ZOU RESPECTO EDIFICABILIDAD TOTAL	0,1151	
SUPERFICIE RECTIFICADA ZOU CON PARTE ALÍCUOTA DE SSGG	1.287.898	m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO DE LA ZOU	0,4267	

<b>ZOU 4 UNIFAMILIAR</b>				
TIPO DOTACIÓN	Nº PLANO	NOMBRE DOTACIÓN	M <sup>2</sup>	TOTAL
EQUIPAMIENTO LOCAL	9	S-18	7.494	61.098
	10	S-18	14.663	
	13	S-4	4.115	
	16	S-3 docente	1503	
	18	S-3	10.425	
	22	S-6A	5.564	
	25	S-7	7085	
	81	CP Virgen de la Cabeza	3.145	
		Residencial Valdepeñas	5.799	
	83	DC P-40	1.305	
ZONA VERDE LOCAL	8	S-18	27.606	70.769
	11	S-15	4.293	
	12	S-4	9.374	
	17	S-3	8.301	
	24	S-7	16.719	
	82	P-40	4476	

**FICHA DE ZOU 5 BAÑOS DEL PERAL**

<b>NOMBRE ZOU</b>	<b>5 BAÑOS DEL PERAL</b>	
USO GLOBAL	Residencia unifamiliar	
SUPERFICIE NETA	183.417	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE SIN SSGG	263.057	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE BRUTA	263.057	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA	98.726	m <sup>2</sup>
% EDIFICABILIDAD ZOU RESPECTO EDIFICABILIDAD TOTAL	0,0207	
SUPERFICIE RECTIFICADA ZOU CON PARTE ALÍCUOTA DE SSGG	288.915	m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO DE LA ZOU	0,3417	

<b>ZOU 5 BANOS DEL PERAL</b>				
TIPO DOTACIÓN	Nº PLANO	NOMBRE DOTACIÓN	M <sup>2</sup>	TOTAL
EQUIPAMIENTO LOCAL	97	Baños del Peral	6236	6236
	96	Baños del Peral	12841	27550
ZONA VERDE LOCAL	98	Baños del Peral	12201	
	99	Baños del Peral	2508	

**FICHA DE ZOU 6 CONSOLACIÓN**

<b>NOMBRE ZOU</b>	<b>6 CONSOLACIÓN</b>	
USO GLOBAL	Residencia unifamiliar	
SUPERFICIE NETA	54.440	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE SIN SSGG	76.069	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE BRUTA	76.069	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD LICITAMENTE REALIZADA	21.776	m <sup>2</sup>
% EDIFICABILIDAD ZOU RESPECTO EDIFICABILIDAD TOTAL	0,0046	
SUPERFICIE RECTIFICADA ZOU CON PARTE ALÍCUOTA DE SSGG	81.773	m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO DE LA ZOU	0,2663	

<b>ZOU 6 CONSOLACION</b>				
TIPO DOTACION	Nº PLANO	NOMBRE DOTACION	M <sup>2</sup>	TOTAL
ZONA VERDE LOCAL	102	Consolación	8.019	8.019

**ZOU INDUSTRIAL**

<b>NOMBRE ZOU</b>	<b>7-Industrial</b>	
USO GLOBAL	Industrial	
SUPERFICIE NETA	1.289.792	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE SIN SSGG	1.718.612	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE BRUTA	1.826.870	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD LICITAMENTE REALIZADA	358.772	m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO DE LA ZOU	0,1964	

<b>ZOU 7 INDUSTRIAL</b>				
TIPO DOTACIÓN	Nº PLANO	NOMBRE DOTACIÓN	M <sup>2</sup>	TOTAL
EQUIPAMIENTO GENERAL	6	Club de Tenis industrial	6.058	18.575
	7	Pabellón Esteban López Vega	12.517	
EQUIPAMIENTO LOCAL	49	Centro de Promoción de Empleo	2838	57.544
	92	Sector 14 A- Sepes	54706	
ZONA VERDE GENERAL	2	P-44	17.613	89.683
	93	Sector 14 A- Sepes	72.070	
ZONA VERDE LOCAL	1	S-9	1243	48.828
	3	Calle Fudre	4645	
	4	Calle Pellejo	5140	
	5	Calle Pellejo y Bota	5666	
	50	Parque Centro Prom. Empleo	3.685	
	62	junto parque cervantes	4389	
	91	Sector 14 A- Sepes	24060	

**5. Tendencias de desarrollo residencial**

Desarrollo territorial

El núcleo de Valdepeñas se encuentra situado en el centro de los lindes del término municipal apoyado en la autovía A-4 que lo recorre de norte a sur. A 14 km al norte del núcleo se encuentra Consolación, núcleo periférico con carácter de colonia con edificios característicos al este de la carretera y naves industriales dispersas al oeste. Al noreste del núcleo urbano surge otro núcleo periférico, Baños del Peral, con estructura parcelaria de grandes dimensiones y tipología de vivienda unifamiliar aislada. El territorio está bañado por numerosos cauces de agua aunque son dignos de mencionar un río y dos arroyos: el Río Jabalón, que fluye en el cuadrante suroeste del término; el Arroyo de La Veguilla, que atraviesa el casco urbano; y el arroyo de El Peral, que cede su nombre al núcleo periférico antes mencionado. La zona es atravesada por numerosas cañadas de trashumancia y veredas recogidas en el plano de Clasificación del Suelo del Término Municipal. Paralelo a la carretera discurre la vía del ferrocarril que une Madrid con Andalucía, con traza norte-sur, al igual que varios corredores eléctricos que aprovechan la continuidad de la carretera y el ferrocarril. Existe un corredor eléctrico importante que debe su recorrido al parque eólico que se está proyectando al oeste de la ciudad. Hay prevista una carretera de carácter autonómico que atraviese el término municipal de este a oeste, bordeando la ciudad de Valdepeñas por el norte, rodeando el Cerro del Ángel (autovía del IV Centenario).

Valdepeñas ha crecido de forma centrífuga con el casco antiguo como referencia. Tres barreras condicionan el crecimiento:

- La autovía A-4 al oeste, que, aún habiendo sido franqueada con el polígono industrial de SEPES, presenta problemas claros de conectividad y ha supuesto una barrera al crecimiento natural de la ciudad; por ello se propone la concentración del crecimiento industrial al oeste de la A-4;
- El ferrocarril, situado entre el núcleo residencial y la autovía, ha servido de apoyo al núcleo aunque ha mantenido aislados a ciertos barrios que surgieron al oeste de las vías, como el Barrio de San Pedro, dando lugar a zonas mixtas de industria y residencia sin estructura definida y crecimiento arbitrario;
- El arroyo de La Veguilla, que en su día pudo suponer una barrera debido al mayor crecimiento residencial hacia el norte del mismo, y que ha sido encauzado en su trayecto por el casco urbano de forma que se permite sobrepasarlo en varios puntos, dejando de constituir una barrera al crecimiento urbano.

### Desarrollo urbano

El mayor crecimiento en intensidad se ha producido en la zona central de Valdepeñas, sustituyendo una trama original de dos o tres plantas, por una

edificación de cuatro y cinco plantas sin personalidad, ahogando calles no conformadas para esa densidad. El núcleo central, denominado Casco Urbano en las NNSS que se revisan, con aproximadamente 10 has de extensión y ocupando un 10% del suelo urbano, alberga la mitad de la población, con densidades superiores a las 150 viviendas por hectárea y sin otros espacios libres que las plazas urbanas de la plaza mayor (plaza de España) y de Balbuena.

Deben identificarse áreas de reurbanización para obtener nuevos espacios libres, aún cuando ello suponga mayor densificación residencial, que el área puede soportar por su mejor nivel de dotaciones urbanas.

Deben crearse ejes de recorrido peatonal o mixto, que vinculen el centro urbano con las áreas mejor equipadas de espacios libres en los ensanches y la periferia.

Un problema adicional del centro es la falta de especialización de la red viaria, que obliga a pasar por el centro a gran parte del tráfico de paso entre unas zonas y otras de la ciudad.

El análisis señala el área norte como zona de gran dinamismo, con suelo desarrollado o en desarrollo. El análisis socio económico detecta también esa característica, siendo el ensanche Norte, junto con el centro histórico, el área donde el parque de viviendas crece más (en el resto de la ciudad, alrededor del 80% del parque son viviendas construidas antes de 1991). El análisis padronal detecta el ensanche norte como uno de los más dinámicos, donde reside el 19% de la población, con tendencia al alza en los últimos años.

También, es el ensanche norte un área donde ha crecido la industria, aunque ya está casi colmatada. El 33% de las licencias con uso industrial entre 1990 y 2001 se localizan al norte.

Otra zona de cierto dinamismo actual parece ser el sur, con importantes extensiones en operaciones de promoción reciente. Son las zonas en torno a la antigua N-IV por el sur, la zona este del cerro de San Cristóbal, y el área al oeste de la Circunvalación, lindando con la depuradora, fruto del tirón de la autovía N-IV y de la carretera de Ciudad Real.

El sur ya tuvo su gran desarrollo en el polígono de La Veguilla, cuyo Plan Especial habilitó una extensa zona de residencia intensiva en los años 80-90. Es la zona de edificación nueva de mayor homogeneidad, desafortunadamente sin

aprovechar la oportunidad de haber creado un verdadero parque lineal, que por ahora ha quedado en una avenida ancha dividida longitudinalmente por el duro encauzamiento del arroyo.

Del análisis del mismo plano de información se infiere que las zonas con menor desarrollo respecto a las previsiones de las NNSS (esto es, suelo calificado no desarrollado) son el este, y la franja contigua al ferrocarril por el oeste. El área oeste presenta una situación de vivienda marginada del desarrollo urbano reciente, provocada en parte por la falta de permeabilidad de la vía del ferrocarril.

El crecimiento futuro residencial debe producirse en toda la corona exterior al núcleo de Valdepeñas existente, apoyado en rondas viarias sucesivas que eliminen la necesidad del tráfico de paso por el centro urbano.

La relativa marginalidad del área entre la A-4 y el ferrocarril puede corregirse realizando nuevos pasos a distinto nivel de la vía del ferrocarril; es un área aconsejable para mayor implantación de vivienda de protección, que permita el realojo progresivo de la población asentada en el mismo.

La zona este puede mejorar su desarrollo disponiendo rondas amplias de acceso, que la vinculen al resto de la ciudad.

## **6. La imagen de la ciudad**

La traza viaria del centro de Valdepeñas presenta un esquema sensiblemente ortogonal con calles de anchura bastante irregular, posiblemente mantenidas desde el origen del asentamiento. Sin embargo, la imagen urbana conformada por las edificaciones existentes apenas conserva las características de los “pueblos manchegos” puesto que el tejido edificado ha sufrido numerosas transformaciones a lo largo de la historia, aún más acentuadas en las épocas de mayor bonanza económica de los años 1995 a 2000.

Del estudio de campo realizado se ha observado la desaparición sistemática de los entornos tradicionales homogéneos de los siglos XVI y XVII, de los cuales existen solo ejemplos puntuales en tejidos muy transformados durante el pasado siglo, y la pervivencia con integridad variable de los entornos del siglo XIX y principios del XX. Durante el último siglo se ha producido la sustitución y/o transformación generalizada de la edificación por nuevas construcciones de escaso valor arquitectónico y altura excesiva.

Entre las causas que han originado dicha desaparición pueden reseñarse:

- La baja calidad de los materiales constructivos tradicionales (ladrillo, tapial) que soportan mal el paso del tiempo.
- La escasez de edificios de carácter monumental, ya que la mayoría de la edificación tradicional se destinaba a vivienda y usos vinculados a las explotaciones agropecuarias y vinícolas.
- La falta de adaptación de las casas solariegas tradicionales (grandes complejos que combinaban la vivienda con zonas del almacenaje, bodegas, etc,...) a las nuevas necesidades del uso residencial.
- El auge económico vinculado a la actividad productiva vinícola que ha elevado el nivel de renta activando el mercado inmobiliario.
- La falta de sensibilidad administrativa de épocas pasadas en cuanto a la protección del patrimonio edificado tradicional como parte de la memoria histórica individual y colectiva.
- La falta de incentivos económicos para la rehabilitación que pudiera compensar la presión inmobiliaria a favor de la sustitución por nuevos edificios de aprovechamiento lucrativo muy superior (mayor ocupación y altura).

A partir del análisis comparativo de los edificios actualmente existentes respecto a la totalidad de los que se reseñaban como catalogables en el Documento de Información de las Normas actualmente vigentes (1982), se comprueba que el grado de desaparición de edificios de interés histórico-arquitectónico ha sido muy elevado: de los 45 elementos propuestos en 1982 se han demolido 18, lo que representa un 40%. En su mayoría se trataba de casas solariegas y en varios casos se observa que han sido sustituidas por bloques de viviendas.

El POM identifica en su comienzo la conveniencia de proteger más de cien edificios históricos entre todos los bienes inmuebles considerados en Valdepeñas, con el criterio de detener de inmediato la petición de derribos que acompaña a todo proceso de redacción de planeamiento con instrumentos de protección de edificios. Se han seguido criterios estéticos fundamentalmente con la intencionalidad de preservar la imagen histórica que ha caracterizado a Valdepeñas en la historia de la ciudad. En algunos casos la protección se limita a conservar la fachada permitiéndose obras de rehabilitación en el interior,

mientras que en otros se opta por recomponer los huecos y el ritmo de la fachada original. Existen 6 casos en los que la protección se eleva al grado de Bien de Interés Cultural entre los que se encuentran las iglesias y los conventos.

El interés general de una fachada debe entenderse como la relación visual que establece con otras edificaciones similares en el mismo tramo de calle, de forma que se conserve la memoria histórica de esos entornos sin entorpecer la adecuación de los programas de vivienda a los estándares de calidad y seguridad actuales, o a las necesidades del uso comercial de la planta baja.

## **7. Favorables expectativas de desarrollo productivo**

El análisis socio económico comprueba el alto nivel de cualificación de la población ocupada de Valdepeñas, aunque como dato negativo hay que señalar un elevado volumen de asalariados de carácter eventual, que parece ir en descenso recientemente (años 2002 – 06). El reciente aumento de inmigración de fuera de España (un incremento del 20% entre los años 2000 y 2001) también explica en parte ese proceso. La precariedad del nuevo empleo es, en todo caso, una situación común en el nivel nacional, que comienza a remitir por aplicación de normativa laboral incentivadora de otro tipo de contratación. La regularización de situaciones irregulares en la emigración contribuirá también a resolver este problema.

La terciarización va en aumento (un incremento del 46% de 1991 a 2001), aún cuando todavía tenga gran importancia el pasado industrial de Valdepeñas. El sector agroalimentario, en especial el vinícola, se está complementando con la actividad de almacenaje, oferta de talleres y almacenes relacionados con la construcción, y servicios de reparación de vehículos y maquinaria agrícola. Estos datos, y la situación geográfica de Valdepeñas en el recorrido de la autovía N-IV y a medio camino entre Madrid y Andalucía, permiten prever el auge de la industria logística.

La terciarización se apoya también en la pujanza del comercio y la restauración, que aglomera al 17% de la población ocupada. La oferta se concentra en el centro de la ciudad; las periferias están escasamente abastecidas, dependiendo de enclaves en las vías de penetración al centro. El norte constituye la excepción por la disposición de dos grandes superficies comerciales, (calle del Vino- Sabeco y Avenida de los Estudiantes- Mercadona), una forma de actividad comercial contradictoria en cuanto que por un lado satisface las necesidades de los consumidores, pero por otro no contribuye a la formación de barrios residenciales de calidad.

El parque empresarial “Entrecaminos” del SEPES se realizó en dos fases, la primera contaba con una superficie de 40 has que se consolidaron rápidamente en el 2002, y la segunda, que se ha urbanizado en este año 2010 cuenta con 31 has, y se está comenzando a ejecutar su edificación.

El posicionamiento positivo de Valdepeñas en el conjunto de ciudades de su entorno requiere una oferta suficiente de suelo productivo (terciario, industrial, comercial), y una red de accesos eficiente.

Debe apoyarse la especialización del área al oeste de la autovía A-4 para uso industrial y terciario, dando lugar, entre otra industria, a las nuevas instalaciones bodegueras.

La especialización terciaria puede conseguirse a partir de una iniciativa gestada en el último periodo de información pública del POM, que ha dado lugar finalmente a una consulta de desarrollo urbanístico inmediatamente al sur del núcleo de Valdepeñas, lindando con el arroyo Jabalón, y que albergaría un Parque Temático del Vino, reforzando la imagen global de Valdepeñas como capital del vino.

Las antiguas sedes de instalaciones bodegueras o de otro tipo industrial, situadas en áreas plenamente urbanas residenciales con problemas de acceso de tráfico pesado, deben dar lugar a actuaciones de reurbanización con equipamiento, incluyendo un coeficiente corrector que reconozca el mayor valor de mercado de la reconversión del uso industrial al uso residencial.

## **8. Estructura viaria**

La estructura viaria actual de Valdepeñas obliga a la mayor parte del tráfico a pasar por el centro de la ciudad.

Los accesos a y desde la autovía a-IV, el principal eje de comunicaciones exteriores de la ciudad, requieren mejoras para evitar su peligrosidad, su imagen de vías marginales, y para aumentar su número.

La vía del ferrocarril supone una barrera para zonas de la ciudad cada vez más relacionadas, y que ha provocado cierta marginalidad en sus barrios de borde. Por otro lado, se ha considerado absolutamente necesario suprimir los pasos a nivel, por lo que se están llevando a cabo los proyectos pertinentes para su supresión.



Deberá ampliarse el número de entradas y/o salidas a la autovía, así como mejorar las existentes, en algún caso suprimiendo aquellas excesivamente cercanas.

Es necesario crear y ampliar los pasos a distinto nivel de la vía del ferrocarril, y suprimir el paso a nivel actual. Durante la redacción del POM se han ejecutado los pasos sobre/bajo el ferrocarril, en Los Llanos, el de Torrecillas, La Veguilla. Hay otros proyectados, tales como el paso de la Estación, el Paso de Cervantes y el paso del polígono industrial.

### **9. Área urbana de Baños del Peral**

Existe una barriada ya muy consolidada de vivienda de escaso tamaño, mayormente de segunda residencia de residentes en Valdepeñas en reconocimiento a ser prácticamente la única zona de gran calidad medio ambiental cercana a la ciudad.

Existe cierta presión por urbanizar las áreas aún libres de esa zona, incluso afectando a las zonas de cotas más bajas que pueden ser anegables por crecidas del arroyo del Peral.

Puede mantenerse la ocupación ya existente por su grado de consolidación y su escaso efecto negativo para el entorno, dada su ubicación en cotas altas, menos visibles (con menor afección al paisaje). El crecimiento debería recogerse en la zona sur, donde ya han proliferado algunas viviendas unifamiliares dispersas.

Es necesaria la delimitación de zonas anegables. Las zonas anegables pueden ser clasificadas como suelo rústico (no edificable por riesgos naturales), o bien destinarlas a zonas verdes o a usos con menor riesgo en caso de inundación, y siempre con las medidas correctoras adecuadas.

Pueden preverse zonas dotacionales públicas con delimitación de unidades de actuación urbanizadora y de sectores urbanizables. Es un buen emplazamiento para albergar un equipamiento de ocio tipo balneario.

### **10. Área urbana de Consolación**

Antiguo poblado de colonización de buena arquitectura, hoy con baja ocupación y adecuada conservación de la traza y edificación original. Constituye un barrio de Valdepeñas, vinculado por transporte público. No

parece requerir intervenciones de importancia, salvo permitir el cambio de uso de los almacenes y dar unas condiciones mínimas de urbanización, además de establecer un sistema de depuración autónomo.

## 11. Infraestructuras básicas

La depuradora actual estaba al límite de capacidad al comienzo de la redacción del POM, y no admitiría nuevas aportaciones. Por otro lado, su ubicación está siendo sobrepasada por las previsiones de desarrollo de la ciudad. Durante el periodo de redacción del POM se ha construido y puesto en funcionamiento una nueva EDAR de capacidad suficiente para el crecimiento previsto.

El mayor problema procede de la red de saneamiento, con sistema unitario sin suficiente capacidad ni previsión para avenidas en momentos de fuertes lluvias.

Siendo el estado de la EDAR un problema anterior a la redacción del POM, los organismos competentes han previsto la solución construyendo otra instalación actualmente ejecutada, con los datos de crecimiento de población del POM.

Está en proyecto una red general completa de colectores nueva ampliando o sustituyendo la red existente. La parte más importante, de construcción de marcos para evacuación de aguas pluviales, está llevándose a cabo en los últimos años de la redacción del POM.

## 12. La ocupación dispersa en el término municipal

El estudio de edificaciones dispersas en suelo rústico demuestra cierta ocupación de predios agrícolas por vivienda más orientada a residencia de fin de semana que a fines agropecuarios. Esta situación únicamente podría ser preocupante en el área del Cerro de las Cabezas (La Moraleja junto a la autovía A-IV, y otras zonas al este de la misma, pasada la antigua carretera de Andalucía), utilizando caminos rurales; o en el área de Baños del Peral.

En la primera situación, ninguna de las opciones de tratamiento como urbanización estable son adecuadas ya que ni por densidad ni por ocupación presentan afecciones negativas actualmente; se trata más de una solución de disciplina urbanística para evitar su crecimiento.

La segunda situación, en Baños del Peral, aconseja la delimitación de suelo urbanizable para la regularización de actuaciones, canalización de presiones de desarrollo en esa zona, y obtención de suelo para equipamiento público previendo futuras necesidades de servicio público.

### **13. El suelo rústico**

El Estudio de Incidencia Ambiental concluye su análisis delimitando las áreas de mayor sensibilidad según la síntesis de Unidades Ambientales de cultivos, de fragilidad visual y de valores de conservación ecológica. Tales áreas de mayor sensibilidad deben ser preservadas de los impactos más agresivos de ocupación, contaminación y almacenamiento de residuos que pueden producir determinadas acciones derivadas del desarrollo.

Destaca la vega de aluvión del río Jabalón, con suelos permeables con capa freática próxima a la superficie, muy fértiles y productivos. Se ha identificado como área protegida por su posible vinculación a asentamientos arqueológicos. Otras áreas de preservación arqueológica se presentan dispersas, fruto del estudio de la Carta Arqueológica.

La Unidad Ambiental de mayor extensión es la denominada de protección hidrológica del acuífero 23, orientada al control de vertidos al acuífero.

Una serie de protecciones de suelo rústico derivan de su vinculación a determinadas infraestructuras generales –autovía, vía férrea, líneas de alta y media tensión, etc- o de su propia clasificación –vías pecuarias, etc.

El resto del suelo rústico se califica como Reserva para estudiar, en su momento, la posibilidad de implantaciones no consideradas en el suelo urbano o urbanizable propuesto.



### **III. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**



## ÍNDICE DEL ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

	Pág.
1. Documentación existente	55
2. Análisis del Planeamiento Vigente	65
3. Resumen y objetivos de la normativa vigente	73
3.1. Carencias y mejoras planteadas	73
3.2. Clasificación del suelo	74
3.3. Resumen de Normas Particulares de Zonas	75
4. Planeamiento Asumido por el POM	85





## **1. Documentación existente**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento General del término municipal de Valdepeñas fueron aprobadas el 11 de Mayo de 1984.

En Junio de 1988 se redacta y aprueba la actuación urbanística sobre el Polígono 3, "La Veguilla", tras las inundaciones catastróficas que afectaron fundamentalmente esa área.

En Agosto de 1993 se aprueba la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la zona "Baños del Peral", que habían sido calificadas como reserva urbanizable para 134 hectáreas por las Normas Subsidiarias municipales pero sin conllevar apenas determinaciones de planeamiento.

En Diciembre de 2001 se redacta el Plan Parcial del Sector 14 A Parque Empresarial "Entrecaminos".

Se han redactado y aprobado además numerosas modificaciones puntuales sobre las Normas Subsidiarias, Planes Parciales desarrollando sectores urbanizables, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Planes Especiales de Reforma Interior, según se enumera en la página siguiente.

TRÁMITES APROBADOS (a 16-12-04)

Polígono	Modificaciones Puntuales	Estudios de Detalle	Planes Parciales	Otros
P 3, M1, M2	28-jun-88 / 3-jun-91			
P3, M3	28-jun-88			
P3 M4	28-jun-88			
P3 M5	28-jun-88			
P3 M6	28-jun-88			
P3 M7, M8	28-jun-88			
P3 M9	28-jun-88	25-jun-96		
P3 M10	28-jun-88	25-jun-96		
P3 M11	28-jun-88			
P3 M12	28-jun-88	18-dic-03		
P 3, M14B,C	28-jun-88	18-dic-03		
P3 M21	28-jun-88			
P3 M22	28-jun-88			
P3 M23	28-jun-88			
P3 M24	28-jun-88			
P3 M25	28-jun-88			
P3 M26	28-jun-88			
P3 M27	28-jun-88			
P3 M28	28-jun-88			
P3 M29	28-jun-88			
S RUS. Pol.151 Parc. 278	23-mar-94			
Baños del Peral, zona 1	26-ago-93			
Baños del Peral, zona 2	26-ago-93			
Baños del Peral, zona 3	26-ago-93			
P 4	26-ago-1993 / 26-jul-00			
P 5	26-jul-00			
P 19 M E2	4-jun-87	25-feb-93		
P 19 M E3	4-jun-87	25-feb-93		
P 19 M F1	4-jun-87	25-feb-93		
P 21	21-dic-94	21-ene-85		
P 22	9-nov-93			
P 27		25-may-99		
P 29	11-jul-95			
P 33	28-feb-91			
P 34		13-mar-86		
P 37	11-jul-95			
P 40	30-dic-92 / 28-abr-99			
P 40 B	30-dic-92	29-nov-93		
P 40 C	30-dic-92	29-nov-93		
P 44	20-dic-00		18-ene-89	
S 1.1	26-ago-93		20-dic-95	
S 1.2.4	26-ago-93		25-nov-03	
S 3	14-dic-98		14-dic-98	
S 4 Pol N1			28-jun-88	P.A.U. 30-may-2001
S 6A	26-ago-93		28-feb-96	TIPOLOGÍAS 28-ene-03 / 24-mar-04
S 7			29-oct-90	
S 8			28-feb-91	M.P.-PP 20-dic-00
S 8.2	27-feb-91 / 20-dic-00	26-ene-99		
S 9	28-feb-91	25-may-99		

LICENCIAS DE OBRAS														
Objeto	Situación	Unidad de Actuación Polígono o Sector	ZOU (Situación Urbanística)	Tramitación/Fecha Aprobación				Parcela Mínima m2	Ocupación		Aprovechamiento o Medio		Altura máxima	
				MP	ED	PP	PAU		m2	%	m2	m2/m2	nº pl	m
8 viv.	C/ Cristo, 33	P-3, M-9	1- Casco Urbano	28-06-88	25-06-96			301,83	m2	%	999	3,31	3,00	9,50
		P-3 M-14B, 14C	1- Casco Urbano	28-06-88	18-12-03			109	302	100				
		P-2	1- Casco Urbano											
41 viv.	Avda. 1º de Julio c/v C7 Luz	P-3 M-1 y M-2	1- Casco Urbano	03-06-91				2.563				2,54	3,00	10,00
4 vis y sótano garaje	C/ Zarza, 2	P-3 M-3	1- Casco Urbano	28-06-88				193		100				
		P-3 M-4	1- Casco Urbano	28-06-88					170	88				
		P-3 M-5	1- Casco Urbano	28-06-88										
		P-3M-6	1-Casco Urbano	28-06-88										
			Suelo Rústico Reserva	23-03-94										
		BAÑOS DEL PERAL	1- Residencial 1	26-08-93										
		BAÑOS DEL PERAL	2- Residencial 2	26-08-93										
		BAÑOS DEL PERAL	3- Residencial 3	26-08-93										
		Polígono 1	1- Casco Urbano											
		P-3 M-7 y M-8	1- Casco Urbano	28-06-88										
		P-3 M-10	1- Casco Urbano	28-06-88	25-06-96									
10 viv. y garaje	Avda. 1º de	P-3 M-11	1- Casco Urbano	28-06-88				269			979		3,00	

	julio, 78													
		P-3 M-12	1- Casco Urbano	28-06-88	18-12-03				237					
		P-3 M-21	1-Casco Urbano	28-06-88										
		P-3 M-22	1- Casco Urbano	28-06-88										
		P-3 M-23	1- Casco Urbano	28-06-88										
11 viv. Y 6 plazas de garaje	Travesía 1º de Julio c/v Travesía Correderas	P-3 M-24	1- Casco Urbano	28-06-88				305			1.083	3,55	3,00	9,40
		P-3 M-25	1- Casco Urbano	28-06-88				288	94					
		P-3 M-26	1-Casco Urbano	28-06-88										

		P-3 M-27	1- Casco Urbano	28-06-88										
		P-3 M-28	1- Casco Urbano	28-06-88										
		P-44	INDUSTRIAL	20-12-00		18-01-89								
		P-44	INDUSTRIAL	20-12-00		28-02-91								
		S-1.1	INDUSTRIAL	26-08-93		20-12-95		103.271			222.134	2,15	11,00	
		S-1.2.4	INDUSTRIAL	26-08-93		25-11-03		118.740			296.168	2,49		
		S-3	7-Reserva Residen.	14-12-98		14-12-98		1.952	28.191	24				
		S-4 POL N1	7- Reserva Residen.	28-06-88		30-05-01		494	25					
8 viv pareadas y 1 aislada	Parcela 8B del sector S-6.A	S-6A	7- Reserva Residen.	26-08-93		28-02-96		2.570					2,00	7,00
		S-7	7- Reserva Residen.			29-10-90			631	25				
		S-8 Categ-III	INDUSTRIAL	20-12-00		20/12/00 28/02/91								
		S-8.2	INDUSTRIAL	20-12-00	26-01-99									
		S-9	INDUSTRIAL	28-02-91	25-05-99									
		P-23	3- Nuevos											

			Ensanches													
		P-24	3- Nuevos Ensanches													
		P-25	3- Nuevos Ensanches													
		P-27	2- Nuevos Ensanches		25-05-99											
Lavado Autos	Avenida del Sur S.L.	P-29	4- Equip. Y Servicios	11-07-95				25.111								
		P-33	4- Equip. Y Servicios	28-02-91					8.717	35						
		P-34	3- Nuevos Ensanches		13-03-86											
		P-37	4- Equip. Y Servicios	11-07-95												
viv. Unif	C/ Buenos Aires c/v C/ Panama	P-40	2- Transición	28-04-99				338			296	0,88	2,00	6,80		
		P-40	INDUSTRIAL	30-12-92	29-11-93				172	51						
		P-40	INDUSTRIAL	30-12-92	29-11-93											
		P-41	INDUSTRIAL													
		P-42	INDUSTRIAL					8.349					2,00	7,00		
		P-3 M-29	1- Casco Urbano	28-06-88						56						
		P-4	1- Casco Urbano	26-07-00												
		P-5	1-Casco Urbano	26-07-00												
		P-6	1- Casco Urbano													
		P-11	2- Transición													
		P-12	2- Transición													
		P-13	2- Transición													
		P-15	2- Transición													
		P-16	2- Transición													

		P-17	2- Transición											
		P-18	2- Nuevos Ensanches											
19 viv	Avda. del Vino c/ Rocinante	P-19 Manzana E2	3- Nuevos Ensanches	04-06-87	25-02-93				2.128				2,00	7,00
		P-19 Manzana E3	3- Nuevos Ensanches	04-06-87	25-02-93					60				
		P-19 Manzana F1	3- Nuevos Ensanches	04-06-87	25-02-93									
		P-20	2- Nuevos Ensanches											
		P-21	3- Nuevos Ensanches	21-12-94	21-01-85									
		P-22	2- Nuevos Ensanches	09-11-93										
		P-3 M-15	1- Casco Urbano	28-06-88	24-02-04									
		Zona 1 Residencial 11	7- Reserva Residen.	26-08-93										
Finca Baños del Peral Pol 15	C/ Juan Alcaide, 36	Zona 3 Residencial 3	7- Reserva Residen.	26-08-93										
		S-11	7- Reserva Residen.	26-08-93										
		S-15	4- Equip. Y Servicios	10-05-01		28-02-96								
Parcelas C/ Luparia c/v C/ Carneros		P-14	2- Transición											
		P-44	INDUSTRIAL			11-05-84								
		P-6.1	1- Casco Urbano											
			1- Casco Urbano											
		S-10	5- INDUSTRIAL											

		S-15	4- Equip. Y Servicios	10-05-01		28-02-96								
		S-2.2	5- INDUSTRIAL	16-12-02			23-05-03							
		S-1.2	Sector S-1.2	26-08-93										
		S-4	7- Reserva Residen.			28-06-88								
		S-8 Categ-II	INDUSTRIAL			28-02-91								
			6- Espacios Libres	25-02-99										





<b>ÁMBITO ACTUACIÓN</b>	<b>NORMAS SUBSIDIARIAS</b>	<b>FECHA APROBACIÓN</b>
POLÍGONO 14	PROYECTO DE URBANIZACION	30-mar-99
POLÍGONO 15	PROYECTO URBANIZACIÓN 15-A	24-feb-04
	PROYECTO URBANIZACIÓN 15-B	26-mar-92
	PROYECTO REPARCELACIÓN	25-nov-03
POLÍGONO 18	ESTUDIO DE DETALLE PROYECTO DE URBANIZACIÓN	23-may-03
POLÍGONO 19	ESTUDIO DE DETALLE PROYECTO DE URBANIZACIÓN	22-ene-91
		29-abr-93
POLÍGONO 21	ESTUDIO DE DETALLE PROYECTO DE URBANIZACIÓN	18-ene-89
POLÍGONO 22	MODIFICACIÓN PUNTUAL N.SS.	09-nov-99
POLÍGONO 26	ESTUDIO DE DETALLE PROYECTO DE URBANIZACIÓN	29-jun-89
POLÍGONO 27	ESTUDIO DE DETALLE PROYECTO DE URBANIZACIÓN	25-may-99
POLÍGONO 34	ESTUDIO DE DETALLE PROYECTO DE URBANIZACIÓN	13-mar-86
POLÍGONO 44	PLAN PARCIAL	11-may-84
SECTOR 1.1	PLAN PARCIAL PROYECTO DE URBANIZACIÓN	20-dic-95
		28-may-96
SECTOR 1.2 Y 1.4	PLAN PARCIAL PROYECTO DE REPARCELACION	25-nov-04
		27-ene-04
SECTOR 8.1	MODIFICACIÓN PUNTUAL NN.SS.	28-feb-91
SECTOR 8.2	MODIFICACIÓN PUNTUAL NN.SS.	28-feb-91

SECTOR 14-A	PROGRAMA ACTUACIÓN URBANIZAD. PROYECTO URBANIZACION	29-ene-02 30-may-06
SECTOR 14-B	PROGRAMA ACTUACIÓN URBANIZAD. PROYECTO DE URBANIZACIÓN	24-abr-07 28-feb-06
SECTOR 15	PLAN PARCIAL PROYECTO DE URBANIZACIÓN	28-feb-96 28-may-96
SECTOR 17	PLAN PARCIAL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN	25-may-04 23-ago-04
SECTOR EL ÁNGEL	PROGRAMA ACTUACIÓN URBANIZAD. PROYECTO DE URBANIZACIÓN	29-jul-08 30-dic-08

## 2. Análisis del Planeamiento Vigente

Las Normas Subsidiarias indican al comienzo de cada Ordenanza los ámbitos a los que es de aplicación dicha Ordenanza y el tipo de gestión aplicable en cada caso. De esta forma, las Normas dejaban numerosos ámbitos a desarrollar mediante PERI o PU. A continuación se analiza ámbito por ámbito detallando el trámite aprobado para cada caso y su grado de consolidación por la edificación y la urbanización. Al final del análisis se resume el Planteamiento Vigente en una tabla con los datos de desarrollo de cada ámbito de forma pormenorizada. Las Normas diferenciaban los ámbitos de desarrollo en dos categorías: polígonos y sectores, sobre los que se definen unas normas particulares de aplicación según agrupaciones:

Normas Particulares de aplicación	Ámbitos
Casco Urbano	P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10
Transición	P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-45
Nuevos Ensanches	P-18, P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, P-24, P-25, P-26, P-27, P-34
Equipamientos y Servicios	P-28, P-29, P-30, P-31, P-32, P-33, P-35, P-36, P-37, P-38, P-39
Industriales	P-40, P-41, P-42, P-44, S-1, S-2, S-8, S-9, S-10
Reserva Residencial	S-3, S-4, S-5, S-6, S-7, S-11, S-12, S-13

El polígono P-43 es el ámbito del Cerro de San Cristóbal calificado en las NNSS como Sistema General de Espacios Libres, cuya obtención no está contemplada en las Normas. De los ámbitos S-14, S-15 y S-16 no se especifica nada, salvo que son sectores urbanizables.

Los ámbitos sometidos a PERI son los siguientes: P-2, P-3, P-4, P-22, P-23, P-24, P-25, P-43. Los ámbitos sometidos a PU son: P-16, P-18, P-19, P-21, P-26, P-27, P-40, P-42, y el ámbito P-44 al que se le requiere Plan Parcial además de Proyecto de Urbanización.

Los ámbitos que componen los sectores requieren tanto un Plan Parcial como un Proyecto de Urbanización.

La siguiente tabla muestra de forma resumida la asignación de gestión para cada ámbito y su desarrollo, contabilizando el grado de urbanización y de edificación del polígono o sector, y la situación en la que se encuentra el ámbito con el trámite aprobado y su fecha de aprobación. A continuación se procede a explicar la situación urbanística de cada ámbito.

La normativa urbanística y planos de desarrollo de los ámbitos que se han aprobado y desarrollado desde las Normas Subsidiarias se han incorporado al Anexo de Áreas de Planeamiento Incorporado, apareciendo en los Planos de Ordenación como APIs, con línea a trazos color rosa.

Los planos de Información I-5.2 e I-5.3 muestran, respectivamente, la Gestión de las Normas Subsidiarias asignada a cada ámbito y el Estado de Desarrollo de las Normas, para contrastar los ámbitos que, requiriendo un planeamiento de desarrollo para su consideración como Suelo Urbano Consolidado, se ha producido su tramitación.

ESTUDIO DE PLANEAMIENTO VIGENTE				
POLÍGONO	Gestión Definida en las NNSS	Urbanización	Edificación	TRÁMITE APROBADO
P 1	S Urbano Directo	SI	SI	-
P 2	PERI	SI	SI	PERI P-2 y m 12, 13, 14 de P-3 junio-04 API P-2
P 3	PERI	Todas las manzanas excepto 16, 12, 13, 14A	92%	Calles pendientes de urbanizar con PU aprobado, API P-3
P 4	PERI	SI	71%	MP 93, 00 API P-4
P 5	S Urbano Directo	SI	SI	
P 5.1	S Urbano Directo	SI	SI	
P 6	S Urbano Directo	SI	SI	
P 6.1	S Urbano Directo	SI	SI	
P 7	S Urbano Directo	SI	SI	
P 8	S Urbano Directo	SI	SI	
P 9	S Urbano Directo	SI	SI	
P 10	S Urbano Directo	SI	SI	
P 11	S Urbano Directo	SI	SI	
P 12	S Urbano Directo		80%	
P 13	S Urbano Directo	SI	SI	
P 14	S Urbano Directo	SI	68%	PU 30-03-99 Dos calles realizadas por el Ayuntamiento según NNSS. Tercera calle pendiente de urbanizar. API P-14
P 15	S Urbano Directo	SI	68%	PU realizado y calles urbanizadas por la Junta, edificio VPP realizado. PU 15A- 24-02-04 PU 15B- 26-03-92 PR 25-11-03
P 16	PU inundación		50%	55%
P 17	S Urbano Directo	SI		77%
P 18	PU Y ED		75%	74%
P 19	PU Y ED	SI		SI
P 20	S Urbano Directo	SI		SI
P 21	PU Y ED		80%	SI
P 22	PERI		40%	71%
				MP NNSS 09-11-99

POLÍGONO	Gestión Definida en las NNSS	Urbanización	Edificación	TRÁMITE APROBADO
P 23	PERI	NO	NO	
P 24	PERI	75%	20%	
P 25	PERI	75%	15%	
P 26	PU Y ED	SI	SI	ED Y PU 29-06-89 API P-26
P 27	PU Y ED	SI	SI	ED Y PU 25-05-99 API P-27
P 28	S Urbano Directo	SI	SI	
P 29	S Urbano Directo	SI	SI	
P 30	S Urbano Directo	SI	SI	
P 31	S Urbano Directo	SI	SI	Urbanizado y recepionado. API P-31
P 32	S Urbano Directo	75%	66%	
P 33	S Urbano Directo	SI	86%	
P 34	PU Y ED	75%	67%	ED y PU 13-03-86, cedidos terrenos de viario, urbanizado casi en su totalidad. API P-34
P 35	S Urbano Directo	75%	71%	
P 36	S Urbano Directo	SI	SI	
P 37	S Urbano Directo	SI	SI	
P 38	S Urbano Directo	SI	SI	Aprobación PERIM y reparcelación inscrita, pendiente urbanización mediante gestión directa. API P-38
P 39	S Urbano Directo	SI	SI	
P 40	PU	80%	82%	API P-40
P 41	S Urbano Directo	SI	SI	
P 42	PU	20%	56%	
P 43	PERI	SI	SI	-
P 44	PP Y PU	SI	SI	PP 11-05-94 API P-44
P 45	S Urbano Directo	SI	SI	
LA AGUZADERA	S rústico	85%	60%	Pendiente tramitación LLE
GREGORIO PRIETO	S Urbano Directo	NO	NO	Aprobado ED. Informe de Luciano Parejo
LUIS MEGÍA	S Urbano Directo	60%	20%	Aprobado PERIM, urbanizado y recepionado, casi en su totalidad. PR API Luis Megía
BODEGAS LOS LLANOS	S Urbano Directo	no requiere	NO	Aprobado PE de iniciativa municipal. API Bodegas Los Llanos
UAE-2	S Urbano Directo	SI	SI	Urbanizado y recepionado. API UAE-2
BODEGAS A-7	S Urbano Directo	NO	NO	Aprobado PERIM.

El polígono P-2 se ha desarrollado mediante un PERIM junto a las Manzanas 12, 13 y 14 del Polígono P-3. Estos ámbitos cuentan con urbanización y edificación completa.

El polígono P-3 ha sido desarrollado mediante una Modificación Puntual de Normas, que definió las manzanas en las que se debía desarrollar el polígono y las normas particulares de cada manzana. En la actualidad se han desarrollado prácticamente todas, a falta de alguna calle y de alguna manzana sin edificar, como las manzanas 12, 13 y 14, cuyo desarrollo está ya previsto, dado que se ha tramitado junto con el PERIM del P-2. La manzana 16 albergaba la Policía Municipal, dotación que se está trasladando a la zona del Polideportivo Municipal, al norte del casco urbano.

El P-4 cuenta con una MP aprobada y su desarrollo no se ha producido en su totalidad.

Las NNSS sugerían que el P-16 no podría ser desarrollado en tanto no se tomasen medidas paliativas de inundación. Se ha desarrollado la mitad oeste del ámbito, quedando libre de edificación la zona este. Se ha llevado a cabo una obra de saneamiento que sufraga los daños por inundación mediante un colector que recoge las aguas de escorrentía del Cerro.

El P-18 cuenta con el planeamiento de desarrollo aprobado desde el 2003, si bien falta alguna obra de urbanización simple para que se encuentre consolidada en su totalidad la parcela.

El P-19 cuenta con planeamiento de desarrollo aprobado y llevado a cabo en su totalidad, ya que cuenta con urbanización y edificación completa.

El Polígono P-21 se encuentra consolidado casi en su totalidad, a falta de urbanizar algunas calles concretas, pero apenas se encuentran solares vacíos.

Los polígonos P-22, P-23, P-24 y P-25 no se han desarrollado en la actualidad.

El P-26 se encuentra consolidado por la edificación y urbanizado al 100%, con planeamiento de desarrollo aprobado en el 89.

El P-27, al igual que el P-26, es una actuación de promoción pública, también urbanizado y consolidado con planeamiento aprobado desde el 99.

El P-34 requería asfaltar dos calles, de las cuales una está terminada y la otra se está acabando en la actualidad.

La zona unifamiliar del sur de Valdepeñas (P-40) se encuentra colmatado por la edificación y urbanizado casi en su totalidad.

La parte oeste de las vías del tren que comprende el P-42 no se ha desarrollado, quedando las antiguas fábricas e industrias en desuso, salvo alguna excepción.

El Cerro de San Cristóbal, que corresponde al P-43, se ha adquirido en parte por el Ayuntamiento, aunque sigue sin tener un desarrollo definido y su forma de obtención.

La zona industrial entre la Avenida del Vino y la autovía A-4, en la parte norte de Valdepeñas, ha sido desarrollada mediante un PP en el 94, y cuenta con un grado de desarrollo total.

Además de estos polígonos y sus desarrollos, se han realizado las siguientes innovaciones sobre los polígonos del centro:

Gregorio Prieto: apertura de una calle en la manzana del polígono P-7 definida por las calles Gregorio Prieto y Estudiantes. Cuenta con el planeamiento de desarrollo aprobada definitivamente.

Luis Megía: Desarrollo de una manzana del P-7 cuyo objetivo es trasladar la Bodega Luis Megía a un polígono industrial y realizar viviendas. Se ha desarrollado la parte sur del ámbito, quedando la mitad norte a falta de consolidar, aunque con planeamiento aprobado.

Bodegas Los Llanos: cesión de una bodega al Ayuntamiento. Se ha aprobado el Plan Especial de iniciativa municipal, con cesión de la bodega. No requiere urbanización.

UAE 2: Hotel SPA en la Plaza Veracruz, urbanizado y recepcionadas las obras.

Bodegas A-7: ámbito con planeamiento aprobado a falta de urbanizar una calle y edificar un bloque de viviendas. Se trata del traslado de una bodega a zona industrial.

Las Normas Subsidiarias preveían calles de nueva apertura para la ordenación de ciertos ámbitos, sin definir la modalidad de gestión. Algunas calles se han realizado conforme a Normas, pero alguna otra está pendiente de tramitarse mediante un PAU, como es el caso de calles previstas en los polígonos P-14 o P-15.



## SECTORES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

SECTOR	Gestión Definida en las NNSS	Urbanización	Edificación	SITUACIÓN Y TRÁMITE APROBADO
S 1.1	PP Y PU	SI	SI	PP 20-12-95 PU 28-05-96 API S-1.1
S 1.2	PP Y PU	SI	SI	PP 25-11-04 PU 27-01-04 API S-1.2
S 1.3	PP Y PU	60%	60%	
S 1.4	PP Y PU	SI	SI	PP 25-11-04 PU 27-01-04 API S-1.4
S 1.5	PP Y PU	NO	NO	
S 2.1	PP Y PU	50%	63%	
S 2.2	PP Y PU	SI	SI	MP 16-12-02 PAU 23-05-03 API S-2.2
S 3	PP Y PU	SI	69%	MP 14-12-98 PP 14-12-98 API S-3
S 4	PP Y PU	50%	60%	PP 28-06-88 API S-4
S 5	PP Y PU	NO	NO	
S 6A	PP Y PU	SI	27%	parcela 4 y 17, parcialmente urbanizado. API S-6A, P4
S 6B	PP Y PU	SI	0%	Urbanizado y recepcionado API S 6B
S 7	PP Y PU	SI	76%	PP 29-10-90 API S-7
S 8	PP Y PU	SI	SI	PP 28-02-91 API S-8
S 8.1	PP Y PU	SI	SI	MP NS 28-02-91 API S 8.1
S 8.2	PP Y PU	SI	SI	MP NS 28-02-91 API S 8.2
S 9	PP Y PU	SI	SI	MP 28-02-91 ED 25-05-99 API S-9
S 10	PP Y PU	SI	SI	API S-10
S 11	PP Y PU	NO	NO	-
S 12	PP Y PU	NO	NO	-
S 13	PP Y PU	suprimido	suprimido	MP Baños del Peral

SECTOR	Gestión Definida en las NNSS	Urbanización	Edificación	SITUACIÓN Y TRÁMITE APROBADO
S 14 A FASE I	PP Y PU	SI	SI	MP 26-07-00 PAU 29-01-02 PU 30-05-06 API S 14 A
S 14 A FASE II	PP Y PU	SI	NO	MP 26-07-00 PP 29-01-02 API S 14 A
S 14 B	PP Y PU	NO	NO	PAU 24-04-07 PU 28-02-06 SECTOR 44- S 14 B
S 15	PP Y PU	SI	SI	PP 28-02-96 PU 28-05-96 API S 15
S 16	PP Y PU	NO	NO	
S 17	PP Y PU	SI	80%	PP 25-05-04 PU Y PR 23-08-04 API S 17
S 18	PP Y PU	SI	NO	PP 27-06-06 MP PP API S 18
EL ANGEL	PP Y PU	NO	NO	PAU 29-07-08 PU 30-12-08

En cuanto a los sectores residenciales, han sido desarrollados todos excepto el S-5, y S-11, 12 y 13 (estos tres últimos pertenecen a la zona de Baños del Peral). Algunos cuentan con innovaciones sobre el planeamiento parcial aprobado, como es el caso del sector S-6A.

De los sectores industriales, hay cuatro que no se han desarrollado: S-1.3, S-1.5, S-2.1 y S-16. Los dos primeros, aunque se encuentran consolidados por bodegas e industria previas a la aprobación de las Normas, requerían un Plan Parcial para su desarrollo. Estos dos sectores no se han tramitado en la actualidad, quedando en uso las industrias existentes.

Del sector S-2, se ha desarrollado solo una parte, la perteneciente a S-2.2, ya que en la otra parte, S-2.1, se encuentra una industria en funcionamiento en la actualidad. En el sector S-2.2 se ha ubicado el Centro de Promoción del Empleo.

En el Sector S-4 se ha desarrollado la parte norte, quedando la más al sur pendiente de desarrollo, aunque tiene un PAU aprobado para todo el ámbito. La zona que ha quedado sin desarrollar tiene pendiente también la urbanización y la reparcelación.

El sector S-6 A y 6 B está urbanizado, con escasa edificación todavía. En el ámbito del 6 A se ha previsto una modificación (parcela 4 y 17) cuyas obras de edificación y urbanización se están acometiendo simultáneamente.

En cuanto al Sector S-10, se considera que las Normas Subsidiarias no asignaban una clasificación acorde con la situación de este ámbito, ya que se encuentra urbanizado y consolidado en su totalidad, y su vocación va a seguir siendo la de industria, por lo que no cuenta con planeamiento de desarrollo dado que no había nada que desarrollar.

El polígono industrial de SEPES correspondiente al S-14 A se ha realizado en dos fases; la segunda fase se acaba de urbanizar este año, y está siendo consolidado por la edificación en la actualidad.

El ámbito del sector S-14 B, denominado comúnmente el Golf, también se encuentra con todo el planeamiento aprobado definitivamente, con las obras de urbanización y edificación desarrollándose en la actualidad.

El sector S-18 ha sido el sector de más reciente desarrollo. Cuenta con todo el planeamiento aprobado definitivamente y se ha llevado a cabo toda la urbanización del ámbito, y se encuentra en la actualidad en fase de consolidación de la edificación.

Como ámbito de nueva creación, se ha definido el Sector El Ángel, cuya tramitación ha finalizado ya que cuenta con el PAU, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación aprobados definitivamente. Se encuentra a la espera del comienzo de las obras de urbanización para su consideración como suelo urbano consolidado.

Un ámbito no contemplado en las Normas Subsidiarias pero de necesaria intervención es la zona denominada Aguzaderas, en la que se encuentra un sector desarrollado, consolidado por la edificación, urbanizado en su totalidad, a falta de su aceptación y adecuación urbanística. Se ha intentado tramitar su desarrollo en varias ocasiones sin lograr el desarrollo previsto.

### **3. Resumen y objetivos de la normativa vigente**

#### **3.1. Carencias y mejoras planteadas**

En la Memoria Justificativa de las Normas Subsidiarias se sugería que el desarrollo producido hasta ese momento no encauzaba las promociones públicas y privadas de forma coordinada y coherente con el crecimiento de Valdepeñas. Se denunciaba la carencia de infraestructura básica de abastecimiento y saneamiento de los barrios periféricos. Se destacó la arbitrariedad de los volúmenes de edificación y alturas en el casco urbano, y la existencia de un solo parque urbano.

Era imprescindible en ese momento una previsión de suelo urbano demandado por la nueva industria implantada en el municipio, con la consecuente necesidad de organizar las vías de comunicación y la infraestructura de transporte. Existía una problemática en el perímetro del suelo urbano, generada por la arbitraria delimitación del mismo.

La propuesta se basó en distinguir en la nueva clasificación cuatro zonas: casco urbano, nuevo ensanche, transición, núcleos poblacionales periféricos, y calificar y cuantificar la superficie de equipamientos y zonas verdes, así como regularizar el trazado viario y paliar el problema de estacionamiento.

Los objetivos de crecimiento se recogen en la siguiente tabla, con superficies en hectáreas.

Suelo	Área	Equipamientos			Sistema General Espacios Libres	Suelo afectado por ordenación
		Residencial	y Servicios	Industrial		
Suelo Urbano	Casco Urbano	273,90		2,60		563,50
	Nuevos Ensanches	46,90			84,00	
	Transición	34,60		44,40		
	Ordenación Consolidada	21,50				
R.E.N.F.E.			4,60			
Suelo Urbanizable		216,50		92,10	9,80	318,40
<b>Total</b>		<b>593,40</b>	<b>51,60</b>	<b>143,10</b>	<b>93,80</b>	<b>881,90</b>

### 3.2. Clasificación del suelo

La clasificación del suelo en la normativa vigente se basa en la división del suelo urbano en polígonos y sectores. Se ha dividido en 45 polígonos, ubicados en el núcleo de Valdepeñas a excepción del P 45, que está en el núcleo de Consolación. Hay 17 sectores, de los cuales tres (S 11, S 12, S 13) se encuentran en el núcleo de Baños del Peral.

La estructura básica de ordenación que han seguido las Normas vigentes es la distinción de zonas en torno a un núcleo urbano, el *Casco Urbano*, ya que la trama urbana es nuclear, con una retícula que converge en un núcleo. Alrededor del casco se ha delimitado una primera corona de *Transición*, seguida de un anillo calificado como *Ensanche*. La zona denominada de *Equipamiento y Servicios*, comprende los polígonos cuyo uso es dotacional o de equipamiento, cuyas ubicaciones están dispersas por el núcleo. En las proximidades a la carretera principal, la N IV, se ha concentrado la actividad *Industrial*, manteniendo en algunos casos la estructura anular que siguen el resto de las zonas, como el P 40 y S 2. La reserva de suelo para *Sistema General de Espacios Libres* se ha ubicado al sur del núcleo, en una zona de interés

paisajístico y natural, denominado P 43. La *Reserva de Suelo Residencial* se ha concentrado en el norte del núcleo urbano, comprendiendo los sectores S 3, S 4, S 5, S 6 y S 7. Hay una última zona denominada *Suelo No Urbanizable*, que comprende el suelo con algún tipo de protección.

### 3.3. Resumen de Normas Particulares de Zonas

En las Normas Subsidiarias se establecen las Normas Particulares de Zonas, Polígonos y Sectores, donde se especifican los condicionantes de desarrollo y planeamiento que rigen en cada polígono o sector. (Capítulo VIII)

Los condicionantes recogidos en las Normas Particulares se refieren a condiciones de planeamiento, tipos de edificación, parcela mínima, ocupación máxima, nº máximo de plantas y altura, retranqueos, volumen máximo y usos permitidos.

#### Condiciones para la actuación arquitectónica

Para los polígonos P 1, P 5-15, P 17 y P 45, la actuación arquitectónica será directa, excepto en los casos que fuera necesario elaborar un Proyecto de Urbanización de Infraestructura o Estudio de Detalle de acuerdo con lo especificado en el Capítulo X de las Normas.

Se establece que las condiciones de desarrollo para los polígonos P 2, P 3, P 4, P 22, P 23, P 24, P 25 y P 43 se abordarán mediante un Plan Especial de Reforma Interior. Para los Polígonos P 40, P 42, P 44 y todos los sectores, S 1 al S 13, se realizará un Plan Parcial y el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En el P 16 se prohíbe la actuación arquitectónica en tanto en cuanto no se realicen las obras de infraestructura que precisa para evitar inundaciones en la zona.

#### Tipo de edificación

El tipo de edificación será de manzana cerrada densa y manzana cerrada con patio de manzana en los polígonos que comprenden las zonas de *Casco Urbano* y *Transición*, excepto en el P 3 que se permite edificación abierta, aislada y manzana cerrada con patio de manzana.

En la zona de *Ensanche* la edificación será abierta con excepción de los polígonos P 21 y P 34 que se permite solamente edificación aislada.

En la zona de *Equipamiento y Servicios* la edificación será abierta o la más acorde con el entorno para polígonos en zonas de Casco y Transición.

La zona *Industrial* tendrá edificación abierta, con las determinaciones de industrial aislada, agrupada y de manzana densa.

La zona de *Reserva Residencial* tendrá un tipo de edificación aislada y agrupada, o abierta para equipamiento complementario.

#### Parcela mínima

En el *Casco Urbano* la parcela mínima debe ser de 75 m<sup>2</sup>, con una longitud de fachada mínima de 6 m, fondo mínimo de 10 m y se podrá inscribir en la planta un rectángulo de 6 m x 9 m, además de no estrecharse más de 4 m en ninguna parte de la parcela. Estas condiciones son válidas para todos los polígonos que componen esta zona excepto los polígonos P 3 y P 4, que en su respectivo PERI se da la condición de que la parcela mínima sea de 160 m<sup>2</sup>, además de cumplir el resto de las condiciones anteriormente mencionadas.

En la zona de *Transición* se establece la parcela mínima en 160 m<sup>2</sup> además de las disposiciones de parcela mencionadas anteriormente.

La zona de *Ensanche* permite mayor superficie de parcela mínima que las anteriores zonas. En los polígonos P 21 y P 34, la superficie de parcela mínima será de 500 y 750 m<sup>2</sup> respectivamente, mientras que en el resto de parcelas será de 1.500 m<sup>2</sup>.

Las parcelas de la zona *Equipamiento y Servicios* que se encuentren en zona de Casco Urbano y Transición deberán tener una superficie de parcela mínima de 200 m<sup>2</sup>, mientras que las que se hallen en la zona de Ensanche y el P 31, tendrán 1000 m<sup>2</sup>.

La parcela mínima en zona *Industrial* será de 450 m<sup>2</sup>.

En la zona de *Reserva Residencial* la parcela mínima tendrá 500 m<sup>2</sup>.

#### Ocupación máxima

En el *Casco Urbano* la ocupación viene determinada por los parámetros especificados en los apartados de las NNSS 7.1.6.1 y 7.1.6.2 sobre Alineaciones interiores de patios de manzana y Fondo máximo edificable. El ancho mínimo de patio de manzana será el fondo máximo edificable, con fachadas interiores paralelas a las de la alineación oficial y como mínimo de 10 m. El fondo

máximo edificable será de 20 m. Cumpliendo estas disposiciones, no existe limitación de ocupación, exceptuando al P 3 que se limita la ocupación al 75%.

En la zona de *Transición* la ocupación máxima se establece en 65%.

En la zona de *Ensanches* la ocupación máxima es de 50% excepto en el P 21, que será de 25%, y en el P 34, que será de 20%.

Las parcelas de *Equipamiento y Servicios* que estén ubicadas en el Casco y en la zona de *Transición* tendrán la limitación de ocupación que rige para esa zona; para las parcelas que se encuentren en zona de *Ensanche*, la ocupación máxima será del 50%.

En zona *Industrial* no se especifica ocupación máxima, ya que será consecuencia de los retranqueos dispuestos en 8.6.7.

La ocupación máxima en la zona de *Reserva Residencial* será del 25%.

#### Alturas y nº máximo de plantas

En el *Casco Urbano* la altura de la edificación viene determinada por la anchura del viario. En el P 1 será de 2 plantas máximo en calles de hasta 12 m, siendo la altura máxima de 7 m cuando la calle tenga menos de 7 m de ancho y de 10 m cuando la calle tenga entre 7 y 12 m. Si tiene más de 12 m de ancho, la altura será de 13 m, permitiéndose 4 plantas.

En el P 2 la altura vendrá determinada por las alturas de cornisa y número de plantas que tengan los edificios colindantes a la Plaza de España.

En el P 3 y P 4 se permiten 4 plantas o 13 m de altura máxima.

En el polígono P 9, para cualquier ancho de viario sólo se permitirán 2 plantas o 7 m de altura. Para el resto de polígonos que conforman la zona de *Casco Urbano*, cuando la calle tenga menos de 12 m de sección, la altura máxima será de 2 plantas o 7 m, mientras que si tiene más de 12 m, la altura puede llegar hasta 3 plantas o 10 m.

La zona de *Transición* tiene de limitación máxima de altura 2 plantas o 7 m.

La zona de *Ensanche* limita a 2 plantas o 7 m las edificaciones de los polígonos P 21 y P 34. Los polígonos P 22 a 25 tendrán de máximo 3 plantas o 10 m de altura. En el resto de polígonos, P 18, P 19, P 20, P 26 y P 27, se permiten 4 plantas o 13 m de altura máxima.

Los edificios que se destinen a *Equipamiento y Servicios* tendrán de altura máxima la que se especifique en la zona donde se ubiquen, excepto en el P 39, que será de 3 plantas o 10 m, y en el Ensanche y el P 31, que será de 4 plantas o 12 m.

En toda la zona *Industrial* la altura máxima permitida será de 11 m o 3 plantas.

La zona destinada a *Reserva Residencial* va a ser de 2 plantas o 7 m.

### Retranqueos

En la zona de *Casco Urbano y Transición* no habrá limitación de retranqueos.

En la zona de *Ensanches*, a cualquier linde la edificación tendrá un retranqueo de la mitad de la altura, con 4 m como mínimo. Entre edificación aislada, el retranqueo será el resultado de la semisuma de las alturas, excepto en los polígonos P 22-25 que no tienen especificación de retranqueo.

En las parcelas destinadas a *Equipamiento y Servicios*, la norma de retranqueo será igual que la mencionada para la zona de Ensanche, siempre y cuando la edificación proyectada sea abierta.

En zona *Industrial*, para edificación abierta, el retranqueo será de 10 m a fachada principal y 5 m al resto de fachadas. En edificación de manzana densa industrial solo se especifican 10 m a fachada principal.

Para la zona de *Reserva Residencial* se contemplan 4 m a lindes de parcela. La separación entre edificios aislados será mayor a la semisuma de las alturas de ambos, medido en su distancia más corta.

### Volumen máximo

El volumen máximo se calculará en función de la ocupación cuando ésta quede determinada por la alineación de patio de manzana y el fondo máximo edificable.

Aún así, para ciertos polígonos se especifica un volumen máximo, como en la zona de *Casco Urbano*, el P 3 tendrá un volumen máximo de 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Para la zona de *Transición* no hay norma específica sobre volumen máximo.

En la zona de *Ensanche*, el volumen será de 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, excepto los polígonos P 21 y P 34, que será de 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

En las parcelas destinadas a *Equipamiento y Servicios* que se encuentren ubicadas en zona de *Transición* o *Casco Urbano*, y que tengan edificación de tipo manzana cerrada densa o con patio de manzana, el volumen será el resultado de aplicar las condiciones contempladas en la zona de *Transición* sobre altura y



ocupación máxima. Cuando la edificación sea abierta el volumen será  $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$  como máximo.

En edificación *Industrial*, sobre superficie neta el volumen será  $7,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . Sobre superficie bruta, el volumen será  $3,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . La edificación destinada a equipamiento en esta zona Industrial tendrá un volumen de  $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$  sobre superficie neta.

En la zona de *Reserva Residencial* el volumen máximo será de  $1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . Cuando la edificación esté destinada a un uso complementario, comercial o social, el volumen máximo permitido será de  $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .

### Usos permitidos

Se permite uso de vivienda colectiva y unifamiliar en la zona de *Casco Urbano*, y de industria de pequeños talleres de artesanía en edificios de vivienda o naves independientes en zonas residenciales, talleres e industrias de servicio en edificios o naves independientes en zonas residenciales, y almacenes industriales en situaciones dependientes de viviendas o en zona residencial. Se permite el uso público o semipúblico en equipamiento y servicios en las categorías de administrativo, cultural, religioso, beneficio sanitario, hotelero, espectáculo, de relación y comercial. Solamente en los polígonos P 3 y P 4 se permite también el uso de equipamiento en las categorías de servicios y deportivo.

En la zona de *Transición* se permiten los usos de vivienda e industria con las mismas especificaciones que en Casco Urbano, además de permitir en el polígono P 45 el uso de industria agropecuaria en situación exterior al perímetro urbano. El uso de equipamiento y servicios se permite en las categorías cultural, religioso, beneficio sanitario y comercial, excepto en el polígono P 45 que se permiten todas las categorías.

Los polígonos P 18-20 y P 22-27, pertenecientes a la zona de *Ensanches*, tienen permitido el uso de vivienda unifamiliar, colectiva y agrupada, e industrial en pequeños talleres de artesanía en edificios de vivienda o naves independientes en zonas residenciales, talleres e industrias de servicio en edificios o naves independientes en zonas residenciales, y almacenes industriales en edificios de vivienda. Se permiten todas las categorías de uso de equipamiento y servicios excepto las de administrativo y servicios. En los polígonos P 21 y P 34 solo se permite vivienda unifamiliar y el uso de industria en pequeños talleres de artesanía en edificios de vivienda.

El único uso de vivienda permitido en las parcelas de *Equipamiento y Servicios* será para personal de dirección, vigilancia o asistencia de centros. El uso industrial queda prohibido.

En la zona *Industrial* se permite el uso industrial en los tipos de talleres e industrias de servicio, almacenes industriales, gran industria e industria agropecuaria en situación de zonas o polígonos completos. El uso de vivienda será aquél necesario para el personal de dirección, mantenimiento y vigilancia, y el uso de equipamiento se limita a las categorías de relación, deportivo, servicios y comercial.

En la *Reserva Residencial* se permite el uso de vivienda unifamiliar, uso de industrial en pequeños talleres de artesanía en edificios de vivienda, y uso público o semipúblico de equipamientos y servicios en todas las categorías.

ZONAS	Polígono	Cond. de planeamiento	Tipos de edificación	Parcela mín.	Ocupación máx.	Nº máx. Plantas según ancho de calle	Altura máx.	Retranqueos	Volumen máx	Edificabilidad	Usos permitidos
1 CASCO URBANO	P 1	AD*	MD Y MM	75 m2 Long. mín. fachada 6m Fondo mín.10m Rectángulo de 6x9 m contenido en planta	Remitirse a norma 7.1.6.1 alineación Patio de Manzana y 7.1.6.2 Fondo máximo edificable	hasta 7 m. 2 pl 7-12 m 2 pl más de 12 m. 4 pl.	7 m 10 m 13 m	-	-		VU, VC, T-1 (S1 y S2), T-2 (S2), T-3 (S1 y S2), C1-7 y C10
	P 2	PERI	Existente y MD	Estrecham. mín. 4m	sin lim., determinada por 7.1.6.2	según altura de cornisa y nº pl en la Pza. España			-		-
	P 3	PERI	MM, AB, AS	160 m2 y disposiciones anteriores	75% y disposiciones anteriores	4 pl	13 m		4 m3/m2	1,43 m2/m2	VU, VC, T-1 (S1 y S2), T-2 (S2), T-3 (S1 y S2), C1-C10
	P 4	PERI	MD Y MM								
	P 5	AD*	MD Y MM	75 m2 Long. mín. fachada 6m Fondo mín.10m Rectángulo de 6x9 m contenido en planta Estrecham. mín. 4m	Remitirse a norma 7.1.6.1 alineación Patio de Manzana y 7.1.6.2 Fondo máximo edificable	hasta 12 m 2 pl a partir 12 m 3 pl	7 m 10 m		-		VU, VC, T-1 (S1 y S2), T-2 (S2), T-3 (S1 y S2), C1-7 y C10
	P 6					cualquier ancho 2 pl	7 m				
	P 7					hasta 12 m 2 pl a partir 12 m 3 pl	7 m 10 m				
	P 8										
	P 9										
	P 10										
2 TRANSICIÓN	P 11	AD*	MD Y MM	160 m2	65%	2 pl	7 m	-	-		VU, VC, T-1 (S1 y S2), T-2 (S2), T-3 (S1 y S2), T-5
	P 12										
	P 13										

	P 14										(S4) sólo P-45, C2-4,10
	P 15										
	P 16	no se permit e**									-
	P 17										idem P11-15
	P 45	AD*									idem P-17, y todas las categorías de equip. Y serv.
3 ENSAN CHES	P 18	ED y PU	AB	1.500 m2	50%	4 pl	13 m	A la linde, mitad de la altura, con un mínimo de 4 m.  Entre edificación aislada, semisuma de alturas, EXCEPTO P22-25	4 m3/m2	1,43 m2/m2	VU, AG, VC, T1(S1,2) T2 (S2), T3 (S1), C 2-8, 10
	P 19										
	P 20	AD*	AS	500 m2	25%	2 pl	7 m		1,5 m3/m2	0,54 m2/m2	VU, T1 (S1)
	P 21										
	P 22	PERI	AB	1.500 m2	50%	3 pl	10 m		4 m3/m2	1,43 m2/m2	idem P18-20
	P 23										
	P 24										
	P 25	ED y PU	AB	1.500 m2	50%	4 pl	13 m		1,5 m3/m2	0,54 m2/m2	VU, T1 (S1)
	P 26										
	P 27										
P 34		AS	750 m2	20%	2 pl	7 m					

ZONAS	Polígono	Cond. deplaneam.	Tipos de edificación	Parcela mín.	Ocupación máx.	Nº máx. Plantas según ancho de calle	Altura máx.	Retranqueos	Volumen máx		Usos permitidos
4 EQUIPAM. Y SERVICIOS	P 28	AD*	AB o la más acorde con entorno para polígonos en zonas de casco y transición	En casco urbano y transición 200 m2, en ensanches y P31, 1.000 m2	CASCO: ver 7.1.6.1 de Patio de Manzana y 7.1.6.2, Fondo edificable TRANSICIÓN: 65% ENSANCHE y P31: 50%	CASCO Y TRANSICIÓN: la determinada en ord. correspondiente; en P39, 3 pl; ENSANCHE y P31, 4pl	CASCO Y TRANSICIÓN determinada en ord. correspondiente; en P39, 10 m; ENSANCHE y P31, 13 m	A la linde, mitad de la altura, con un mínimo de 4 m. Entre edificación aislada, semisuma de alturas, SOLO EN AB	CASCO Y TRANSICIÓN cuando sea MD, MM se aplicará norma de TRANSICIÓN; en AB será 4 m3/m2	1,43 m2/m2	Vivienda: sólo para personal de dirección, vigilancia, asistencia de centros; Industrial: prohibido
	P 29										
	P 30										
	P 31										
	P 32										
	P 33										
	P 35										
	P 36										
	P 37										
	P 38										
P 39											
5 ZONA INDUSTRIAL	P 40	PU	AB, IAS, IAG, IMD	450 m2	-	3 pl	11 m	AB: a fachada ppal 10 m, a resto linderos, 5 m; IMD: a fachada ppal 10 m, a resto no se contempla	Edif. industrial, 7,50 m3/m2 neta, 3,5 m3/m2 sobre superf bruta; Edif. equipam. 4 m3/m2 neta	1,25 m2/m2 para equip. 1,43 m2/m2	T 2-5 (S 3); vivienda necesaria para personal de dirección, mantenim. y vigilancia; Equip. C7-10
	P 41	AD*									
	P 42	PU									
	P 44	PP, PU									
	S 1	PP, PU									
	S 2										
	S 8										
	S 9										
S 10											
6 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	P 43	PERI	Uso de esparcimiento en contacto con medio natural, pudiendo dedicarse un 20% a instalaciones deportivas, al aire libre, que no desfiguren el ambiente natural. Sistema de gestión para obtención de zonas verdes en suelo urbano de cesión, expropiación o compensación. Superficie ocupada < 1% de zona verde. Volumen < 0,1 m3/m2. Uso de espacio libre de dominio y uso público.								

7 RESERVA RESIDENCIAL	S 3	PP, PU	AS, AG, AB para equipamiento complementario	500 m2	25%	2 pl	7 m	4 m a lindes de parcela. Separación entre edif. aisl., mayor a semisuma de alturas de ambas	Residencial: 1,5 m3/m2; Complement., comercial y social, 3 m3/m2	0,54 m2/m2 1,07 m2/m2 para comp., com, soc	VU, T1 (S1), Público o Semipúb en Equipam
	S 4										
	S 5										
	S 6										
	S 7										
	S 11										
	S 12										
S 13											
8 SUELO NO URBANI- ZABLE	Se permitirá edificación diseminada conforme al art. 80 de Ley del Suelo, y conforme a lo establecido en 1.1.7, de medidas para evitar núcleos urbanos en Suelo No Urbanizable. Industria, según art. 85.2										

AD\* Actuación arquitectónica directa. En los casos que fuera necesario se elaborará un Proyecto de Urbanización de Infraestructura, según lo especificado en 5.1.1 o Estudio de Detalle de acuerdo con lo especificado en el capítulo X, Callejero

\*\* No se permite edificación hasta que no se construya la infraestructura necesaria para prevenir esta área de los efectos catastróficos por inundaciones.

AS Edificación aislada

AG Edificación agrupada

#### 4. Planeamiento Asumido por el POM

En la redacción del POM se han ido desarrollando sectores que en un principio estaban programados para ser ejecutados a la aprobación del mismo. Estos sectores se han ido incorporando al suelo urbano según fueran ejecutados o desarrollados. Estos ámbitos se han incorporado como Áreas de Planeamiento Incorporado, y sus ordenanzas particulares se han incorporado a un volumen Anexo al Documento de Ordenación. Estos ámbitos son:

Los siguientes polígonos que no han sido desarrollados se han asumido en el planeamiento como sectores urbanizables:

<b>Polígono o sector de las NNSS</b>	<b>Planeamiento asumido en el POM</b>
Parte no edificada del P-16	Sector 15 San Cristóbal
P 22	Sector 1 Gurugú
P 23	Sector 11 Ruidera
P 24	Sector 11 Ruidera
P 25	Sector 14 El Ferial
P-30	Sector 18 Casa del Pañero
P 42	Sector 20 Estación y Sector 21 San Pedro
P 43	Sector 15 San Cristóbal
S 1.3	Sector 42 Olivarera
S 1.5	Sector 41 Paso de los Llanos
S 2.1	Sector 1 Gurugú
Parte no edificada del S 4	Sector 43 S-4 NNSS
S 5	Sector 4 Los Zumacares
S 11	Sector 33 Los Baños
S 12	Sector 32 Los Paredazos
S 14 B	Sector 44 S-14 B Golf
S 16	Sector 27 El Atochar 1
El Ángel	Sector 2 El Ángel





## **IV ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO**



## INDICE

	Pág.
SECCIÓN 1. ESTRUCTURA ECONÓMICA	91
SECCIÓN 2. ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA	113
SECCIÓN 3. VIVIENDA	141
SECCIÓN 4. DOTACIONES PÚBLICAS	173
SECCIÓN 5. DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO	177



## ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

### SECCIÓN 1. ESTRUCTURA ECONÓMICA

#### 1. ESTRUCTURA ECONÓMICA MUNICIPAL (datos de 2001 - 2005)

##### 1.1. DOTACIÓN DE LOCALES CON ACTIVIDAD ECONÓMICA

De acuerdo con los recuentos censales del 2.001, el número de locales con actividad económica en Valdepeñas se acercaba a las 1.450 unidades, contabilizando tanto locales de carácter productivo o de servicios como los equipamientos urbanos de la ciudad. Estos últimos tienen una representación pequeña dentro del conjunto; no llegan al 7%, aunque son buenos generadores de empleo. El sector comercial es el que tiene mayor peso específico, ya que es una actividad más capilarizada en el tejido urbano, y cuenta con casi 700 locales, lo que supone el 48% del total. El sector servicios de oficinas cuenta con 176 locales, y el industrial con 194 locales, lo que implica el 12 y 13% del total. El resto son locales con actividades diversas.

##### C. Tipo de local considerado

Tipo de local	Local	%
Equipamientos de salud (ambulatorio, centro de salud, hospital...)	36	2,5
Equipamientos educativos (colegio, facultad, guardería, escuela...)	18	1,2
Equipamientos de bienestar social (club de ancianos, centro de servicios sociales, centro de día...)	19	1,3
Equipamientos culturales o deportivos (teatro, cine, museo, sala de exposiciones, polideportivo...)	19	1,3
Local comercial	689	47,6
Oficinas (incluye también el resto de los servicios)	176	12,2
Local industrial	190	13,1
Local agrario	4	0,3
No es aplicable	297	20,5
TOTAL	1.448	100,0

Fuente: Censo de Población y Vivienda del 2.001

De los 1.448 locales existentes, el 20,5% no está con actividad según los datos censales, lo que supone que casi 300 locales se encuentran en esta situación. Los locales con actividad económica suelen estar localizados en edificios exclusivos, es decir en los que no hay viviendas. En concreto, el 74% de ellos están en

edificios sin otro uso urbano. En un 14% de los casos, hay además otra vivienda, y el resto se distribuye en edificios de varias plantas de carácter residencial.

### C. Locales con actividad económica activos y no activos según número de viviendas en el mismo edificio

Nº de Viviendas	Total	%	Activos	%	No Activos	%
0	1.076	74,3	839	72,9	237	79,8
1	203	14,0	164	14,2	39	13,1
2	44	3,0	42	3,6	2	0,7
3	13	0,9	9	0,8	4	1,3
4	14	1,0	13	1,1	1	0,3
5 a 9	28	1,9	21	1,8	7	2,4
10 a 19	28	1,9	24	2,1	4	1,3
20 a 39	35	2,4	33	2,9	2	0,7
40 o más	7	0,5	6	0,5	1	0,3
TOTAL	1.448	100,0	1.151	100,0	297	100,0

Fuente: Censo de Población y Vivienda del 2.001

## 1.2. LA ACTIVIDAD ECONÓMICA Y LA POBLACIÓN

La población activa en Valdepeñas asciende a un poco más de 10.560 personas, según los recuentos censales del 2.001. Entre estos, los dos tercios son hombres y un tercio son mujeres. En términos generales estas cifras arrojan una tasa de actividad media del 46,4%, ascendiendo al 64,7% en el caso de los hombres, y disminuyendo al 30,4% en el de las mujeres.

Por su parte, el paro afecta a casi 1.200 personas, según la misma fuente. En este caso, la distribución entre hombres y mujeres está más desequilibrada, por lo que la tasa de paro femenina es más alta que la masculina. La primera asciende a casi el 15%, y la segunda se queda en el 9,5%

### C. Actividad y paro en la población

Concepto	TOTAL	%	Hombres	%	Mujeres	%
Población	22.765	100,0	10.646	100,0	12.119	100,0
Activos	10.567	46,4	6.885	64,7	3.682	30,4
Parados	1.193	11,3	647	9,5	546	14,8

Fuente: Censo de Población y Vivienda del 2.001

La relación con la actividad se apoya fundamentalmente en la ocupación laboral, que atañe a los hombres y en las tareas del hogar, que afecta a las mujeres. La población ocupada representa el 41% de la población residente en el municipio, subiendo al 59% en el caso de los hombres, y descendiendo al 26% en el de las mujeres. Las tareas del hogar son realizadas prácticamente en exclusividad por las mujeres y a ellas se dedican el 43% de las mismas.

Siguiendo con los no activos, un elemento importante son los pensionistas, que agrupan a más de 4.000 personas, el 18% de la población. Los que lo están por jubilación son el 11% de la población, y son predominantes los del género masculino. Los pensionistas por viudedad representan el 5% del total, y en este caso se trata básicamente de mujeres. Dentro de este grupo, hay que considerar también los estudiantes, que suponen el 11% de la población, y como es lógico la distribución entre hombres y mujeres es al 50% en cada caso.

#### C. Relación con la actividad económica según sexo

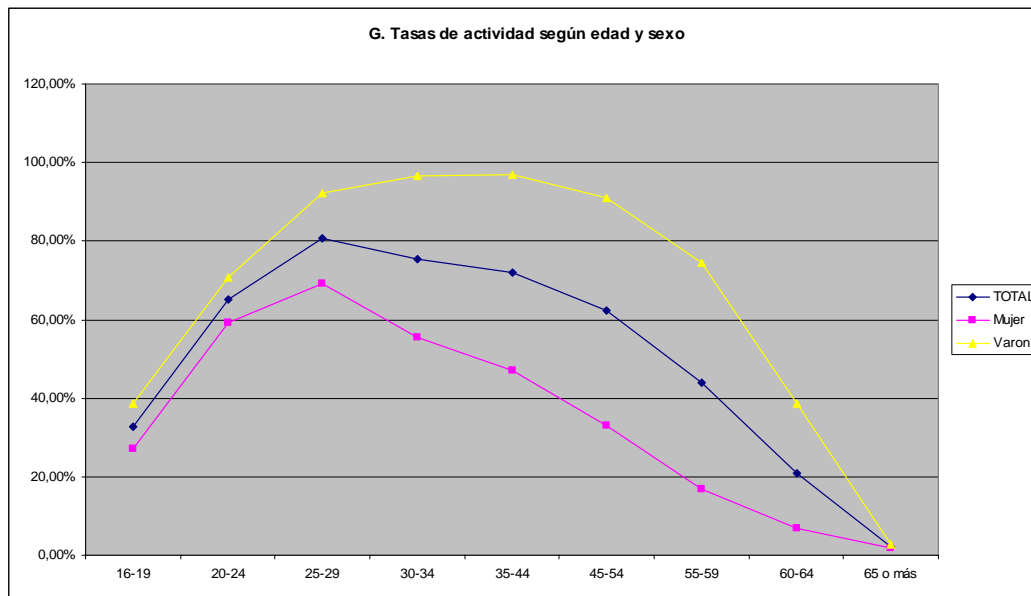
Relación con la actividad	TOTAL	%	Hombres	%	Mujeres	%
Estudiantes	2.525	11,1	1.121	10,5	1.404	11,6
Ocupados	9.374	41,2	6.238	58,6	3.136	25,9
Parados buscando el primer empleo	299	1,3	135	1,3	164	1,4
Parados que han trabajado antes	894	3,9	512	4,8	382	3,2
Pensionistas de invalidez	331	1,5	229	2,2	102	0,8
Pensionistas de viudedad u orfandad	1.165	5,1	38	0,4	1.127	9,3
Pensionistas de jubilación	2.548	11,2	2.150	20,2	398	3,3
Realizando o compartiendo las tareas del hogar	5.365	23,6	111	1,0	5.254	43,4
Otra situación (menores sin escolarizar, rentistas..)	264	1,2	112	1,1	152	1,3
TOTAL	22.765	100,0	10.646	100,0	12.119	100,0

Fuente: Censo de Población y Vivienda del 2.001

#### Las tasas de actividad y paro por edades

La tasa de actividad global del municipio se sitúa en el 46% de la población de más de 16 años. Su distribución por sexo y edades muestra que el papel de la actividad femenina está por debajo de la media en cualquier edad, pero que ésta se hace más palpable en las edades medias. A partir de los 30 años, la mujer deja el mercado laboral regulado progresivamente, coincidiendo con las edades propias de formación de hogares. El papel masculino es el contrario, por cuanto

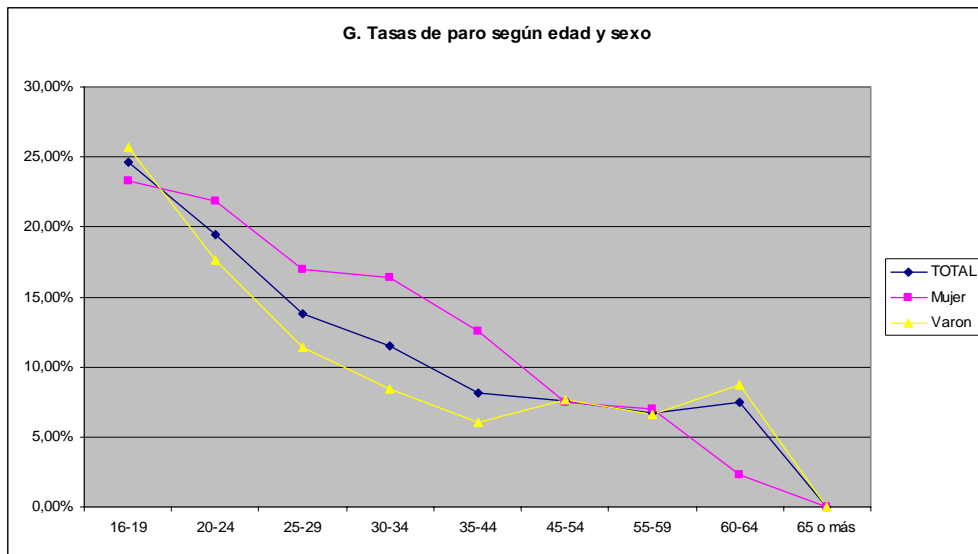
que se sitúa en las cotas más alta de participación en el mercado laboral, y en las edades medias las tasas de actividad rozan el 90%, para luego, a partir de los 50 años empiezan a descender por motivos de salud o jubilaciones etc.



La tasa de paro global municipal se fija el 11% de la población con más de 16 años; el paro juvenil es todavía más alto, sobre todo en las edades más tempranas, llegando al 25% en estos casos, y con independencia del sexo de las personas. A partir de los 20 años, empieza a vislumbrarse la evolución diferencial de este indicador según los sexos. La tasa de paro femenina hace un recorrido por encima de la media, en contraposición de la femenina, cuyo acceso al trabajo es más dificultoso. Esta evolución se prolonga hasta la edad de los 50 años, en la que se equipara; y a partir de esta edad, la situación es la contraria: el paro afecta más a los hombres que a las mujeres.



### La situación profesional de la población ocupada



La situación profesional de los ocupados en Valdepeñas se apoya, como es lógico, en el trabajo por cuenta ajena, pero el índice de personas que trabajan por su cuenta es alto – un 12% -, así como el de empresarios, que reúne a casi el 7,5% de la población ocupada. Pero, el conjunto más numeroso son las personas que trabajan por cuenta ajena. Estos conforman un 80,3% del total.

#### C: Situación profesional de los ocupados

Situación profesional	TOTAL	%
Empresario o profesional que emplea personal	691	7,4
Empresario o profesional que no emplea personal	1.103	11,8
Trabajador por cuenta ajena con carácter fijo o indefinido	4.680	49,9
Trabajador por cuenta ajena con carácter eventual, temporal..	2.848	30,4
Otra situación (Ayuda familiar)	21	0,2
Otra situación (Miembro de cooperativas)	31	0,3
<b>TOTAL</b>	<b>9.374</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Censo de Población y Vivienda del 2.001

La estructura ocupacional se apoya primordialmente en cuatro sectores de actividad. El más importante desde el punto de vista cuantitativo es la industria manufacturera. Son alrededor de 1.900 personas las que trabajan en dicho sector, lo que supone un poco más del 20% de la ocupación laboral. En segundo lugar se encuentra el comercio, la reparación de vehículos y los servicios

personales. En este sector de actividad están trabajando 1.575 personas, lo que representa casi el 17% de la población ocupada. Considerando el conjunto de actividades de servicios a la población en los ámbitos de la educación, sanidad, asistencia social y otros servicios relativos al bienestar comunitario, el número de profesionales en este conjunto de actividades se aproxima a las 1.500 personas, lo que supone el 15% del total. Por último, hay que citar el sector de la construcción, que es extensivo en mano de obra, por lo que el número de personas que trabajan en él, es importante. En concreto, se han contabilizado casi 1.150 ocupados, absorbiendo el 12% de los ocupados.

C. Distribución de los ocupados según el sector de actividad del local donde trabajan

Sector de actividad del local	TOTAL	%
A - Agricultura, ganadería, caza y selvicultura	516	5,5
B - Pesca	-	0
D - Industria manufacturera	1.903	20,3
E - Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua	56	0,6
C - Industrias extractivas	9	0,1
F - Construcción	1.144	12,2
G - Comercio; reparación de vehículos de motor, motocicletas, ciclomotores y artículos personales y de uso doméstico	1.575	16,8
H - Hostelería	525	5,6
I - Transporte, almacenamiento y comunicaciones	506	5,4
J - Intermediación financiera	197	2,1
K - Actividades inmobiliarias y de alquiler; servicios empresariales	497	5,3
L - Administración pública, defensa y seguridad social obligatoria	778	8,3
M - Educación	600	6,4
N - Actividades sanitarias y veterinarias; asistencia social	637	6,8
O - Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad; servicios personales	206	2,2
P - Actividades de los hogares	225	2,4
Q - Organismos extraterritoriales	-	0
TOTAL	9.374	100

Fuente: Censo de Población y Vivienda del 2.001

De acuerdo con los datos proporcionados por el Censo de Población del 2.001, el nivel de cualificación de la población ocupada es alto. En concreto, el 27% de la misma reúne a profesionales de alto nivel, como son los directores de empresas (un 6%), los técnicos y profesionales científicos (un 11,4%) y los técnicos y profesionales de apoyo (un 9,4%). Además de estos, están los

artesanos y trabajadores cualificados de la industria manufacturera, que agrupa al 21% de los ocupados.

Otro sector importante, aunque no por su nivel de cualificación, pero sí por su magnitud son los trabajadores en el sector de la restauración y comercios. Éstos aglomeran al 17% de la población ocupada.

#### C. Nivel de cualificación de la población ocupada

Nivel de cualificación	TOTAL	%
0 - Fuerzas armadas	47	0,5
1 - Dirección de las empresas y de las administraciones públicas	572	6,1
2 - Técnicos y profesionales científicos e intelectuales	1.069	11,4
3 - Técnicos y profesionales de apoyo	881	9,4
4 - Empleados de tipo administrativo	816	8,7
5 - Trabajadores de los servicios de restauración, personales, protección y vendedores de los comercios	1.584	16,9
6 - Trabajadores cualificados en la agricultura y en la pesca	375	4,0
7 - Artesanos y trabajadores cualificados de las industrias manufactureras, la construcción, y la minería, excepto los operadores de instalaciones y maquinaria	1.978	21,1
8 - Operadores de instalaciones y maquinaria, y montadores	1.069	11,4
9 - Trabajadores no cualificados	984	10,5
<b>Total Personas</b>	<b>9.374</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Censo de Población y Vivienda del 2.001

### 1.3. LUGAR DE TRABAJO

La inmensa mayoría de la población ocupada trabaja en el mismo municipio de Valdepeñas; según el Censo de Población del 2.001, el 83% de este conjunto se encuentra en esta situación, lo que equivale a casi 7.780, las personas que trabajan exclusivamente en Valdepeñas. A ellos, hay que añadir un porcentaje pequeño (un 1,7%), de personas que lo hacen en su propio domicilio. Trabajar en otro municipio exclusivamente, o fuera de la provincia, afecta solo al 10% de los ocupados, y, de éstos, la mayor parte lo hacen dentro de un municipio de la misma provincia. Por último, hay un poco más del 5%, que trabajan de manera simultánea en varios municipios de la provincia.

## C. Lugar de trabajo de la población ocupada

Lugar de trabajo	TOTAL	%
Domicilio propio	159	1,7
Varios municipios	478	5,1
Mismo municipio al de residencia	7.795	83,2
Distinto municipio de la misma provincia	611	6,5
Distinta provincia de la misma comunidad	49	0,5
Otra comunidad	267	2,8
En otro país	15	0,2
TOTAL	9.374	100,0

Fuente: Censo de Población y Vivienda del 2.001

Al ser un municipio no muy poblado las distancias a los puestos de trabajo son pequeñas, por lo que el tiempo de llegada a los mismos es pequeño. De hecho, el 85% tarda en este trayecto menos de 20 minutos y el 96% no llega a media hora. Emplear más de este tiempo para hacer este recorrido es realmente anómalo.

## C. Tiempo de llegada al trabajo

Tiempo de llegada	TOTAL	%
Menos de 10 minutos	3.842	47,5
Entre 10 y 20 minutos	3.009	37,2
Entre 20 y 30 minutos	890	11,0
Entre 30 y 45 minutos	137	1,7
Entre 45 minutos y 1 hora	129	1,6
Entre 1 hora y hora y media	40	0,5
Más de hora y media	40	0,5
TOTAL	8.088	100,0

Fuente: Censo de Población y Vivienda del 2.001

## Creación de actividad.

La creación de locales con actividad económica en los últimos 10 años se ha mantenido a un ritmo de casi 7 locales por año. El nivel de creación de actividad tuvo un punto álgido hasta la mitad de la década, para descender en la segunda parte de la misma a niveles muy bajos. Con todo, en el último año parece que se ha producido un cambio en esta tendencia.

## C. Locales con actividad económica activos y no activos localizados en edificios realizados en los últimos diez años

AÑO	TOTAL	%	ACTIVOS	%	NO ACTIVOS	%
1.991	10	13,5	9	14,1	1	10,0
1.992	8	10,8	6	9,4	2	20,0
1.993	5	6,8	4	6,3	1	10,0
1.994	19	25,7	17	26,6	2	20,0
1.995	3	4,1	1	1,6	2	20,0
1.996	6	8,1	5	7,8	1	10,0
1.997	5	6,8	5	7,8	0	-
1.998	4	5,4	4	6,3	0	-
1.999	5	6,8	4	6,3	1	10,0
2.000	1	1,4	1	1,6	0	-
2.001	8	10,8	8	12,5	0	-
TOTAL	74	100,0	64	100,0	10	100,0

Fuente: Censo de Población y Vivienda del 2.001

La mayor parte de los locales con actividad económica esta instalados en edificios de una planta, lo que induce a pensar que son edificios con este uso en exclusiva. Ello indica la fuerte prevalencia de los locales con actividad industrial, de almacenaje o de servicios de talleres u otros. En esta situación se encuentra el 71,55 de los locales, y el cuarto restante se distribuye en edificios de dos o más plantas.

## C. Locales de actividad económica según numero de plantas del edificio

Numero de plantas del edificio	TOTAL		ACTIVOC		NO ACTIVOS	
	Locales	%	Locales	%	Locales	%
1	1.036	71,5	801	69,6	235	79,1
2	235	16,2	193	16,8	42	14,1
3	88	6,1	83	7,2	5	1,7
4	47	3,2	36	3,1	11	3,7
5	20	1,4	18	1,6	2	0,7
6	14	1,0	13	1,1	1	0,3
7	6	0,4	5	0,4	1	0,3
8	2	0,1	2	0,2	0	-
9	0	-	0	-	0	-
10 ó más	0	-	0	-	0	-
TOTAL	1.448	100,0	1.151	100,0	297	100,0

Fuente: Censo de Población y Vivienda del 2.001

## 1.4. EVOLUCIÓN PROFESIONAL DE LOS OCUPADOS

### 1.4.1. La situación profesional de los ocupados

La evolución de la población ocupada durante el final del anterior siglo ha sido de algo más de 600 personas, lo que ha supuesto un incremento porcentual del 8%. Este porcentaje es superior al que presenta el total de la población, cuyo incremento es del 4% durante el mismo periodo de tiempo. Este aumento de la ocupación es debido a una mayor presencia de los trabajadores por cuenta ajena, y con contratación fija. Éstos se han incrementado en un poco más de 1.100 personas, lo que supone un 31% respecto a 1.991. Incrementos porcentuales similares se producen en los casos de los empleadores y los autónomos, aunque éstos, a nivel cuantitativo, tienen una magnitud más reducida.

Por otro lado, lo que resulta muy de destacar es la reducción del peso de los asalariados de carácter eventual. Ello ha sido posiblemente a favor de contrataciones más estables, dando así mayor consistencia al mercado laboral. También en este sentido es de resaltar la práctica desaparición de formas de trabajo ancladas en el pasado, como la ayuda familiar, y en menor medida la participación en cooperativas.

C: Evolución de la situación profesional en Valdepeñas

Situación profesional	AÑOS				Increm. 01 / 91
	1.991		2001		
	Ocupados	%	Ocupados	%	
Empresarios con asalariados	509	5,9	691	7,4	35,8
Empresarios sin asalariados	908	10,5	1.103	11,8	21,5
Asalariado fijo	3.576	41,3	4.680	49,9	30,9
Asalariado eventual	3.452	39,9	2.848	30,4	- 17,5
Ayuda familiar	76	0,9	21	0,2	- 72,4
Miembro cooperativa	79	0,9	31	0,3	- 60,8
Otra situación	62	0,7			- 100,0
Total	8.662	100,0	9.374	100,0	8,2

Fuente: Censo de Población de 1.991 y 2.001

Inciendo sobre el papel del trabajo asalariado en Valdepeñas, puede apreciarse en el siguiente cuadro que la contratación por cuenta ajena apenas ha variado, aunque ha tenido una leve merma de sus efectivos, evaluada en una

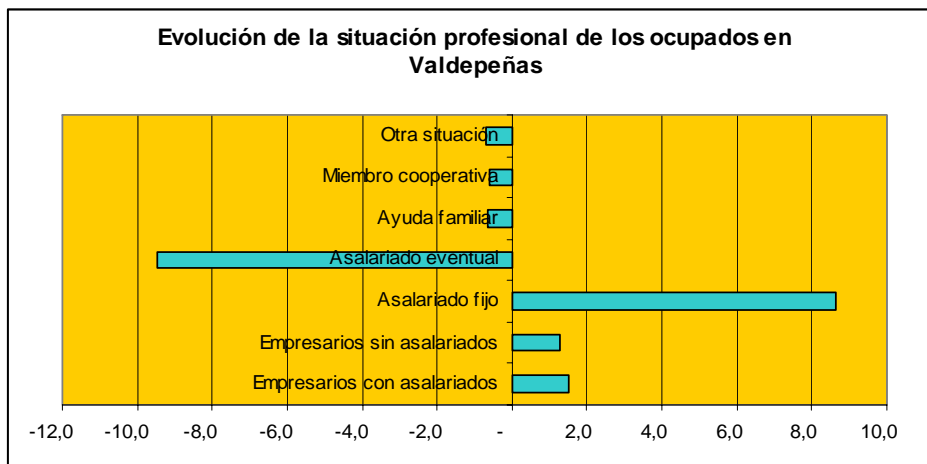
disminución del 0,8%. Pero, lo que realmente se ha reducido de manera espectacular es la tasa de precariedad, que ha bajado más de 10 puntos porcentuales en este periodo: ha pasado del 49% en 1.991, al 39% en el último recuento.

C. Evolución de las tasas de asalarización y precariedad en Valdepeñas

Tasas	AÑOS		Diferencia 91/01
	1991	2001	
Tasa de Asalarización	81,1	80,3	- 0,8
Tasa de Precariedad	49,1	37,8	- 11,3

Fuente: Censo de Población de 1.991 y 2.001

En el gráfico siguiente se recoge una panorámica de la magnitud de la evolución del peso de cada situación profesional en la que se encuentra la población ocupada en Valdepeñas. En él se puede observar que la pérdida de influencia de la contratación eventual, y de otras ligadas a situaciones familiares o municipales. Pero, en especial las primeras son las que pierden mayor peso dentro del mercado laboral municipal. Por otro lado, la contratación regularizada y la participación creciente del empresariado, con o sin empleo, es la tónica dominante en la evolución del mercado de trabajo.



En relación a los sectores de actividad en los que trabaja la población ocupada, se aprecia que Valdepeñas está iniciando un proceso de terciarización, y cuyo pasado industrial todavía tiene fuerza, aunque éste esté pasando paulatinamente a un segundo plano. Como puede apreciarse en el cuadro siguiente, el sector servicios, en general, emplea a más de 1.100 personas desde

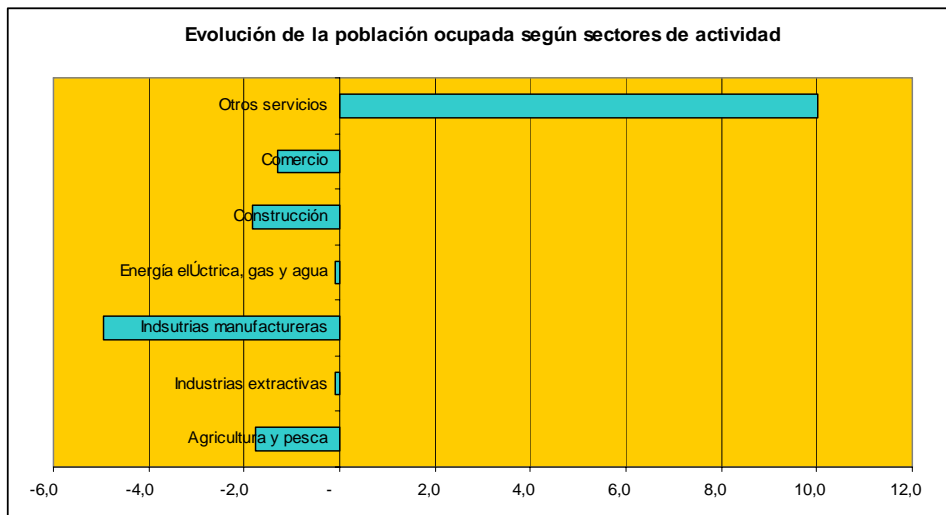
1.991 hasta el año 2.001; ello ha supuesto un incremento del 46%. También ha crecido el comercio, aunque en menor medida. Sin embargo, actividades como la industria manufacturera o la construcción han perdido empleo, aunque siga siendo un factor clave de la economía municipal.

C. Evolución de la población ocupada según sectores de actividad en Valdepeñas

Sector de actividad	AÑOS				Increm 91/01
	1.991		2.001		
	Ocupados	%	Ocupados	%	
Agricultura y pesca	638	7,4	525	5,6	- 17,7
Industrias extractivas	9	0,1			- 100,0
Industrias manufactureras	2.188	25,3	1.903	20,3	- 13,0
Energía eléctrica, gas y agua	60	0,7	56	0,6	- 6,3
Construcción	1.214	14,0	1.144	12,2	- 5,8
Comercio	2.052	23,7	2.100	22,4	2,3
Otros servicios	2.501	28,9	3.646	38,9	45,8
Total	8.662	100,0	9.374	100	8,2

Fuente: Censo de Población de 1.991 y 2.001

En el gráfico siguiente se muestra el balance de la evolución del peso específico de cada sector de la economía municipal durante este periodo de tiempo. En él puede verse cómo el sector servicios ha cogido protagonismo en 10 puntos porcentuales, mientras que la industria la ha perdido en 5 puntos. Hay que decir que todos los sectores con excepción del primero, han perdido relevancia en la estructura económica del municipio.





## 1.5. LA OCUPACIÓN LABORAL EN VALDEPEÑAS Y SU ENTORNO

### 1.5.1. La distribución de la población ocupada

Con la finalidad de evaluar el peso de la actividad económica de Valdepeñas dentro de su ámbito territorial, se han considerado una serie de municipios, que, por su tamaño, pudieran ser complementarios o competidores de la actividad económica de este municipio. Algunos de ellos están dentro de un círculo espacial próximo, como es el caso de: Bolaños - Almagro, Ciudad Real, Daimiel o Manzanares-Membrilla. Otros están más alejados, pero tienen un peso significativo en la estructura territorial de la zona, como es el caso de: Alcázar de S. Juan, o Tomelloso. En el conjunto de estos municipios residen un total de casi 76.500 personas que ocupan un puesto laboral. Un tercio de ellos habitan en la capital provincial, y aparecen tres municipios con cierto peso en este sentido: Valdepeñas, Alcázar de S.Juan y Tomelloso. En cada uno de los tres habitan entre el 12 y el 14% de los ocupados de este conjunto. En el resto de municipios, la proporción de ocupados es claramente inferior, no llegando en ningún caso al 9% .

C. Distribución de la población ocupada en el entorno de Valdepeñas

Municipio	Pob. Ocupada	%
Valdepeñas	9.374	12,3
Alcázar de San Juan	9.819	12,8
Almagro	3.082	4,0
Bolaños de Calatrava	4.174	5,5
Ciudad Real	24.604	32,2
Daimiel	5.704	7,5
Manzanares	6.317	8,3
Membrilla	2.111	2,8
Tomelloso	11.312	14,8
Total	76.497	100,0

Fuente: Censo de Población y Vivienda del 2.001

En relación a la situación profesional de las personas ocupadas en este conjunto de municipios, destaca que los ocupados de Valdepeñas tienen un perfil profesional muy similar al de los residentes en Alcázar de S. Juan, en lo que se refiere al trabajo asalariado, los autónomos y los empleadores. En el resto hay marcadas diferencias; en el encaje Bolaños – Almagro, el peso de la

eventualidad, y, especialmente, el trabajo autónomo es muy alto en relación a los anteriores. Situación similar se produce en el agregado de Membrilla – Manzanares, donde la proporción de los autónomos es muy alta, por el peso de los mismos en el primer municipio. En Ciudad Real, su carácter de capital provincial – administrativa, induce a que la distribución de la situación profesional y laboral de los ocupados se centre fundamentalmente en la contratación por cuenta fija, y el papel de los autónomos y empleadores quede más reducido, que la tónica general de la zona.

### C. Situación profesional de la población ocupada en Valdepeñas y su entorno

Municipios		Situación profesional					
		Empresario o profesional con empleo	Empresario o profesional autónomo	Asalariado o fijo	Asalariado o eventual.	Ayuda familiar	Miembro de cooperativas
Valdepeñas	Ocupados	691	1103	4680	2848	21	31
	%	7,4	11,8	49,9	30,4	0,2	0,3
Alcázar de San Juan	Ocupados	749	807	5337	2901	12	13
	%	7,6	8,2	54,4	29,5	0,1	0,1
Almagro	Ocupados	253	483	1314	990	29	13
	%	8,2	15,7	42,6	32,1	0,9	0,4
Bolaños de Calatrava	Ocupados	311	810	1173	1707	160	13
	%	7,5	19,4	28,1	40,9	3,8	0,3
Ciudad Real	Ocupados	1387	1827	15828	5503	35	24
	%	5,6	7,4	64,3	22,4	0,1	0,1
Daimiel	Ocupados	407	661	1933	2675	5	23
	%	7,1	11,6	33,9	46,9	0,1	0,4
Manzanares	Ocupados	444	650	3488	1730	3	2
	%	7,0	10,3	55,2	27,4	0,0	0,0
Membrilla	Ocupados	160	504	790	655	2	0
	%	7,6	23,9	37,4	31,0	0,1	-
Tomelloso	Ocupados	1118	1356	5042	3663	75	58
	%	9,9	12,0	44,6	32,4	0,7	0,5

Fuente: Censo de Población y Vivienda del 2.001

Centrándose en el trabajo por cuenta ajena, puede apreciarse que, con independencia de Ciudad Real, donde el índice de asalarización es muy alto, un 87%, solo dos municipios, Alcázar de S. Juan y Manzanares, superan ligeramente a Valdepeñas en esta forma de contratación laboral. En el resto, este indicador refleja una participación baja del trabajo asalariado.

Por otro lado, el peso de la contratación eventual es muy alta en todos los municipios, con excepción de en la Capital de la provincia. En Valdepeñas, el índice de precariedad alcanza al 38% de los asalariados (aunque como se vio, está en aumento), y solo Alcázar de S. Juan y Manzanares se encuentra un poco por debajo de esta cifra. En el resto de los municipios, la precariedad es más alta. En ciertos municipios pequeños, como Bolaños, está excepcionalmente alta, pero en Daimiel, que tiene cierta relevancia en la estructura de ciudades de la zona, la precariedad alcanza igualmente cotas semejantes: un 58%.

C: Tasas de asalarización y precariedad (%)

Municipios	Tasa de asalarización	Tasa de precariedad
Valdepeñas	80,3	37,8
Alcázar de San Juan	83,9	35,2
Almagro	74,8	43,0
Bolaños de Calatrava	69,0	59,3
Ciudad Real	86,7	25,8
Daimiel	80,8	58,1
Manzanares	82,6	33,2
Membrilla	68,5	45,3
Tomelloso	77,0	42,1

Fuente: Censo de Población y Vivienda del 2.001

Desde el punto de vista del sector de actividad en la que trabaja la población ocupada, puede constatarse que el sector industrial en Valdepeñas tiene un peso muy significativo, agrupando al 20,3% de los ocupados. Porcentaje que es solamente superado en el caso de Almagro, en el que alcanza a más del 27% de los ocupados. En el resto de los municipios, esta proporción es muy similar a la de Valdepeñas, o está por debajo de ella.

En los dos municipios que pueden competir como zona industrial, Daimiel y Manzanares, hay que decir que en este último, la distribución de la ocupación por sectores de actividad es muy similar a la de Valdepeñas, y en el caso del

primero, el peso de la construcción sobresale dentro de unas cotas poco comunes: un 29,3%.

### C. Sectores de actividad en los que trabaja la población ocupada del entorno

Sector de actividad del local	MUNICIPIOS DEL ENTORNO								
	Valderribas	Alcazar de S. Juan	Almagro	Bolaños de Calatrava	Ciudad Real	Daimiel	Manzanares	Membrilla	Tomelloso
A - Agricultura, y ganadería	5,54%	3,63%	3,50%	22,76%	1,64%	6,82%	4,57%	23,69%	12,33%
B - Pesca	0,01%	.	.	0,05%	0,01%	0,02%	0,02%	.	0,02%
D - Industria manufacturera	20,34%	18,31%	27,35%	22,81%	5,60%	18,06%	21,80%	15,30%	21,99%
E - Producción y distribución de energía	0,57%	0,94%	0,45%	0,46%	0,96%	0,40%	0,65%	0,33%	0,65%
C - Industrias extractivas	0,09%	0,01%	.	0,02%	0,06%	0,02%	.	.	0,04%
F - Construcción	12,17%	11,40%	10,61%	13,18%	6,69%	29,38%	9,05%	13,36%	22,14%
G - Comercio; reparación de vehículos	16,77%	16,88%	22,49%	17,56%	14,44%	11,45%	17,76%	17,76%	13,32%
H - Hostelería	5,61%	4,50%	6,98%	3,52%	4,41%	3,40%	5,24%	3,17%	3,09%
I - Transporte, almacenamiento y comunicaciones	5,41%	9,43%	2,24%	3,40%	5,55%	4,73%	5,81%	5,35%	4,78%
J - Intermediación financiera	2,08%	1,89%	1,40%	1,13%	3,89%	1,88%	2,64%	1,94%	1,49%
K - servicios empresariales	5,28%	5,41%	3,99%	1,72%	8,32%	3,26%	4,07%	2,56%	4,28%
L - Administración pública,	8,30%	9,03%	8,44%	5,61%	19,28%	8,15%	10,54%	8,76%	5,14%
M - Educación	6,37%	6,15%	5,13%	3,91%	12,19%	4,98%	6,08%	2,84%	4,32%
N - Actividades sanitarias; asistencia social	6,78%	7,65%	4,28%	1,63%	12,07%	3,79%	7,71%	2,04%	2,63%
O - Otras actividades sociales	2,24%	3,15%	1,52%	1,25%	2,70%	2,14%	2,55%	1,80%	2,10%
P - Actividades de los hogares	2,43%	1,62%	1,62%	1,01%	2,20%	1,51%	1,50%	1,09%	1,70%
Q - Organismos extraterritoriales	0,01%	0,01%	.	.	0,01%	0,02%	.	.	0,01%

Fuente: Censo de Población y Vivienda del 2.001

El nivel de cualificación de la población ocupada es alto en casi todos los municipios; en Valdepeñas alcanza el 27%, agrupando a los puestos directivos, profesionales científicos y los de apoyo. En situación similar se encuentra

Alcázar de S. Juan y Almagro; Ciudad Real, dado su carácter de capital provincial y la existencia de universidad, el índice de cualificación es bastante más alto. En los municipios más rurales, por el contrario, hay mayor preponderancia de la población sin cualificar.

## C. Situación profesional de la población ocupada en el entorno de Valdepeñas

Situación profesional	MUNICIPIOS DEL ENTORNO								
	Valdepeñas	Alcázar de S. Juan	Almagro	Bolaños de Calatrava	Ciudad Real	Daimiel	Manzanas	Membrilla	Tomelloso
0 - Fuerzas armadas	0,48%	0,32%	1,49%	0,50%	1,13%	0,77%	1,14%	1,18%	0,26%
1 - Dirección de las empresas y de las admón. públicas	6,08%	6,87%	7,43%	6,73%	8,82%	5,35%	8,23%	3,79%	7,20%
- Técnicos y profesionales científicos e intelectuales	11,39%	11,43%	8,60%	4,89%	22,07%	6,80%	11,26%	4,12%	6,38%
3 - Técnicos y profesionales de apoyo	9,41%	9,89%	8,66%	4,72%	13,84%	6,66%	11,87%	5,45%	6,97%
4 - Empleados de tipo administrativo	8,66%	10,10%	8,40%	4,12%	13,23%	7,70%	8,90%	6,92%	6,29%
5 - Trabajadores de los servicios de restauración, personales y comercios	16,93%	16,57%	13,72%	9,46%	15,92%	11,01%	13,82%	10,99%	10,79%
6 - Trabajadores cualificados en la agricultura y en la pesca	3,98%	3,14%	2,63%	8,84%	1,10%	5,73%	3,10%	21,17%	9,96%
7 - Artesanos y trabajadores cualificados de las industrias manufactureras	21,11%	20,91%	24,27%	25,59%	9,71%	34,29%	16,92%	20,80%	33,30%
8 - Operadores de instalaciones	11,44%	12,04%	11,65%	12,05%	5,30%	13,24%	13,63%	12,74%	9,64%
9 - Trabajadores no cualificados	10,52%	8,74%	13,14%	23,10%	8,88%	8,45%	11,13%	12,84%	9,20%

Fuente: Censo de Población y Vivienda del 2.001

## 1.6. ANÁLISIS TERRITORIAL DE LA OFERTA ECONÓMICA

### 1.6.1. La zonificación de la oferta económica

Este municipio tiene como pilares básicos de su economía el sector industrial y el comercio y las actividades de servicios, que como se ha visto anteriormente, es la que más crece en cuanto a generación de empleo. Los otros dos pueden tener una actividad pujante, aunque por reestructuración del sector a nivel tecnológico, puede descender el empleo generado, como ocurre en el sector industrial.

El sector industrial municipal, aunque proviene del sector agroalimentario, y en especial del vinícola, complementa la actividad con el almacenaje de productos, la oferta de talleres y almacén de productos relacionados con la construcción, así como con los servicios de reparación de vehículos y maquinaria agrícola.

Desde el punto de vista de la localización puede citarse el antiguo polígono industrial situado en la periferia Norte del municipio, entre las avenidas del Vino y la de los Estudiantes. Es un área industrial casi colmatada, y, por otro lado, está el polígono industrial a lo largo de la autovía de Cádiz. Además, hay locales industriales o de almacenaje en las periferias municipales, en las salidas hacia otros lugares, como a Baños, etc.

Esta situación parece que se mantendrá en el futuro, según puede desprenderse de las licencias dadas por el Ayuntamiento para este uso. El Ensanche norte es una de las zonas de re - acondicionamiento y promoción de naves industriales, y el 33% de las licencias con este uso se localizan en esta zona. También es significativa la actividad planteada en las nuevas zonas de la ciudad, en éstas, se han otorgado el 24% de las licencias para industrias. El ensanche Este ha iniciado por la parte sur un cierto despegue en este sentido. En el resto de las zonas, esta actividad carece de fuerza.

C. Licencias concedidas para usos industriales según zonas

Zonas	Licencias	%
Centro	4	8,7
Ensanche Norte	15	32,6
Ensanche Este	10	21,7
Ensanche Sur	5	10,9
Ensanche Oeste	1	2,2
Nuevas zonas	11	23,9
Total	46	100,0

Fuente: Ayuntamiento de Valdepeñas y elaboración propia

En lo que se refiere a la actividad comercial y de servicios profesionales y personales, hay que decir que existe una fuerte concentración de este tipo de oferta en el centro del núcleo urbano. Las periferias están, por su parte, escasamente abastecidas, y su oferta se sitúa en las vías de interconexión con el centro urbano tradicional.

En lo que se refiere al centro del núcleo urbano, hay dos zonas claramente diferenciadas. La primera conformada por el tejido urbano tradicional, en la que aparecen una serie de calles comerciales en base a dos ejes de actividad importantes. La segunda la conforma la actuación en forma de Boulevard de La Veguilla, en la que se concentra numerosos locales comerciales y de oficinas, a éste le acompañan como ejes de apoyo la calle del Cristo por el norte y Luís Palacios por el sur.

En el centro tradicional, los ejes principales son la calle Real, junto la plaza del mismo nombre, y la de Veracruz, y de forma paralela está la calle del seis de Junio. Entre estos dos ejes, se teje una trama de vías comerciales Norte - Sur y Este - Oeste, que apenas se acercan hacia la vía de circunvalación, y de conexión con la periferia Oeste de la Estación de FF CC. En el sentido opuesto, la calle Maestro Ibáñez y la de Mediodía sirven de conexión comercial de la periferia Este con el centro urbano. En la periferia Norte, el sistema de conexión comercial se hace con la Calle San Mateos y con la calle de la Unión, que atraviesa el centro y da continuidad hacia esta periferia del municipio. La periferia Sur queda ligeramente aislada de la estructura comercial, ya que el Boulevard de La Veguilla ejerce de barrera en este sentido, y atiende las demandas comerciales de esta parte de la ciudad.

Las periferias están en general escasamente dotadas de servicios comerciales. Solamente cabe destacar la parte Norte por cuanto que dispone de dos grandes superficies al final de la calle del Vino y en la Avenida de los Estudiantes, que sirven como ejes comerciales longitudinales pero con escasa capacidad de generar otras actividades en las calles colaterales. Pero, en cuanto a servicios de proximidad, la oferta existente está muy limitada, y se centra en la parte residencial próxima a la antigua zona industrial, teniendo como eje principal la calle Francisco Morales Nieva. En la periferia Oeste, solamente destaca la oferta comercial del Paseo de la Estación, que sirve de conexión con el núcleo tradicional del municipio. Situación precaria ofrece la periferia Este, cuya oferta se concentra en la calle Veracruz, que cruza la calle Mediodía, para adentrarse en el núcleo central. Esta última calle es un eje que da servicio de proximidad, tanto a la zona más desabastecida del núcleo, como a la periferia comentada. En la periferia sur, el eje del Boulevard de La Veguilla hace de barrera y acoge a las

demandas de la población residente en esta periferia. Solamente la calle de La Virgen conexiona esta parte de la ciudad con el núcleo tradicional al prolongarse en la Calle Real, que es una de las más comerciales del núcleo de la ciudad.

De manera resumida en el siguiente cuadro, puede apreciarse los locales comerciales y de servicios en cada zona de la ciudad. La preponderancia del Centro Histórico y del Ensanche Norte es palpable.

C: Numero de locales en los edificios según zonas

Zonas	Viviendas	Total	Numero de locales						
			0	1	2	3	4	5_9	10_19
Centro	Unidades	3.656	2.736	591	178	36	33	60	22
	%	100,0	74,8	16,2	4,9	1,0	0,9	1,6	0,6
Ensanche Norte	Unidades	2.250	2.125	119	4	-	-	2	-
	%	100,0	94,4	5,3	0,2	-	-	0,1	-
Ensanche Este	Unidades	1.801	1.746	54	1	-	-	-	-
	%	100,0	96,9	3,0	0,1	-	-	-	-
Ensanche Sur	Unidades	2.611	2.540	42	10	18	1	-	-
	%	100,0	97,3	1,6	0,4	0,7	0,0	-	-
Ensanche Oeste	Unidades	1.578	1.531	24	3	1	-	19	-
	%	100,0	97,0	1,5	0,2	0,1	-	1,2	-
Total	Unidades	11.896	10.678	830	196	55	34	81	22
	%	100,0	89,8	7,0	1,6	0,5	0,3	0,7	0,2

Fuente: Censo de Viviendas del 2.001 y elaboración propia

### 1.6.2. Las intervenciones institucionales en materia de desarrollo industrial.

En Valdepeñas existe un polígono industrial del SEPES, que en este momento está colmatado y hay un proyecto de realización de otros más. Simultáneamente, este mismo organismo estatal tiene proyectado otras actuaciones similares en municipios más o menos próximos de Valdepeñas. Estas son las siguientes:

- **Alcázar de S. Juan.** En este municipio está el polígono de Los Alces, en su segunda fase de la que todavía esta por vender 518 m<sup>2</sup>. lo cual indica que prácticamente está colmatado como actuación.
- **Daimiel.** En este municipio se ha desarrollado un polígono, del que todavía quedan en oferta de suelo 2,6 Has, simultáneamente hay una ampliación de 3 Has más, y está en estado de ejecución la 2<sup>a</sup> parte de la actuación, que engloba otras 13 Has.



- **Manzanares.** En este municipio se ha desarrollado la segunda fase del polígono existente, y no queda suelo en oferta en la actualidad.
- **Tomelloso.** En este municipio está en fase de desarrollo un polígono de 60 Has, que por el momento no oferta suelo.
- **Ciudad Real.** En la capital provincial, el SEPES está desarrollado un polígono de 125 Has, donde todavía no está puesta a la venta ninguna parcela del mismo.
- **Valdepeñas.** En este municipio, el SEPES está promocionando el polígono Entrecaminos a ambos lados de la autovía de Andalucía, en dos fases. La primera, está en fase de ejecución y cuenta con 31 Has de superficie; la segunda todavía esta en proceso de desarrollo y cuenta con una superficie de 50 Has. Ninguna de las dos está en proceso de venta, y ni siquiera tienen fijado un precio por metro cuadrado. Además, según el estado de las obras, la primera parte, que se esperaba poner en el mercado a lo largo del año 2.005, está pendiente de acabar las obras de urbanización no estarán acabadas.

En lo que se refiere a la situación de la oferta de suelo industrial en Valdepeñas, el principal problema detectado es que los retrasos en la apertura del polígono inducen a una carencia de suelo para que las empresas se instalen en este municipio.

Hay que decir que el conjunto de la Región de Castilla la Mancha es un ámbito territorial, con un fuerte carácter industrial, que ha sido, por otro lado, promocionado y apoyado por las políticas institucionales de la Junta de Castilla la Mancha. Entre esta institución y el SEPES se han desarrollado 15 millones de metros cuadrados en 81 polígonos, 20 de ellos del SEPES y 60 de la propia Junta de Comunidades. Dentro de este planteamiento, la función de esta región tiene dos vertientes: la primera la descentralización de actividades de la región de Madrid, cuyos claros exponentes son los desarrollos de Guadalajara y Toledo. Por otro lado, la de conexión con otras regiones como el eje a Valencia o a Andalucía en la que Valdepeñas se encuentra en una situación privilegiada.

Hay que considerar varios aspectos de cara al asentamiento y consolidación de Valdepeñas como un foco industrial, que sirva de aglutinador de la producción agroalimentaria y especialmente vinícola de la comarca, al mismo tiempo que sirva de apoyo para almacenaje y conexión con el sur del país. Estos son los siguientes:

- Al tener esta región un carácter claramente industrial, hay una fuerte competencia con otros municipios próximos a Valdepeñas, tal es el caso

de Daimiel y Manzanares. En especial este último, en la misma línea de conexión con el sur del país. No es el caso de Daimiel o Ciudad Real. En el caso de la capital, aunque hay una fuerte oferta de suelo programada, su carácter de ciudad de servicios se orientará hacia la instalación de empresas terciarias e industria escaparate, pudiendo competir con otras capitales o ciudades importantes con la llegada del TAV. Por otro lado, hay que decir que Manzanares y Daimiel tienen una estructura económica basada fundamentalmente en la construcción y en la agricultura.

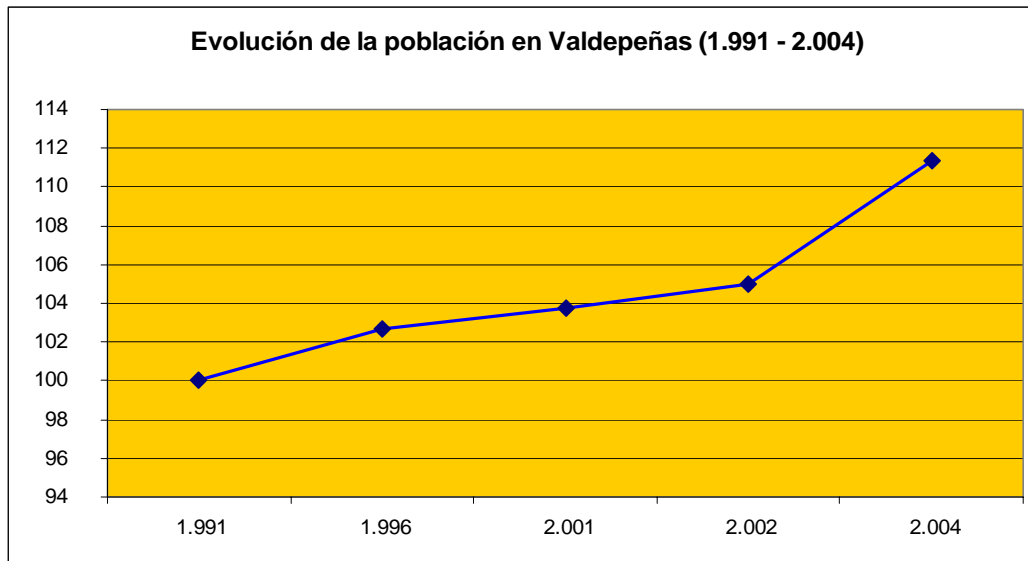
- La proximidad a las comunicaciones con el resto del país, a través de la apertura del nuevo Aeropuerto en las cercanías de Ciudad Real. Ello permitirá un fácil acceso a esta zona para el establecimiento de redes comerciales de las empresas del polígono.
- De cara a aposentar a Valdepeñas como un centro de comercio industrial, sería conveniente que el polígono dispusiese, además de una oferta de suelo para industria, de un parque logístico con la finalidad de que el transporte de mercancías tenga un espacio propio, para transporte internacional. Así mismo, es necesaria la existencia de un área destinada a servicios de carreteras, y terciario de apoyo al polígono, con una oferta de hospedaje y restauración de 24 horas y otros servicios terciarios.

**SECCIÓN 2. ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA****2.1. LA POBLACIÓN DE VALDEPEÑAS: SU EVOLUCIÓN MUNICIPAL Y DENTRO DEL CONTEXTO PROVINCIAL**

De acuerdo con el último recuento padronal del municipio, la población de Valdepeñas asciende a un total de 31.473 habitantes en enero de 2009. A lo largo de la década de los 90, el crecimiento demográfico del municipio ha sido exiguo y tendente al estancamiento, pasando de un crecimiento anual de 137 personas a 55 personas por año. Pero, a partir del comienzo del siglo, esta tendencia se ha roto, y el ritmo demográfico se ha incrementado a casi 350 personas por año hasta 2007; y en más de 1.000 personas cada año en los dos últimos años, 2008 - 09.

INCREMENTOS DE POBLACIÓN 2001-09 (diciembre)				
año	población	incremento anual		incremento absoluto
2001	26.494			
2002	26.796	1,14%	2001-02	302
2003	26.880	0,31%	2002-03	84
2004	27.274	1,47%	2003-04	394
2005	27.634	1,32%	2004-05	360
2006	28.183	1,99%	2005-06	549
2007	28.570	1,37%	2006-07	387
2008	30.255	5,90%	2007-08	1.685
2009	31473	4,03%	2008-09	1.218
media anual				622
		15,40%	incr 2004-09	

De manera más gráfica se puede apreciar la evolución de la demografía municipal en el siguiente gráfico. En él, se puede observar que la tendencia al final del siglo pasado ha sido creciente, pero tendente al estancamiento. Y a partir de esta fecha, la población municipal se incrementa sustancialmente.



En relación al contexto provincial, la evolución demográfica de Valdepeñas se ha mantenido constante en concreto, su peso poblacional supone un 5,5% del total de la provincia. La evolución de la Capital de la provincia ha sido más positiva, y ha pasado a representar de un 12% a un 13,5% respecto al total provincial, desde 1.991 hasta el momento actual. Como puede verse, la tónica demográfica en su totalidad provincial, o municipal, es tenue. Aunque, dada la evolución reciente de Valdepeñas en los últimos años, este municipio haya cobrado mayor peso del mantenido hasta este momento.

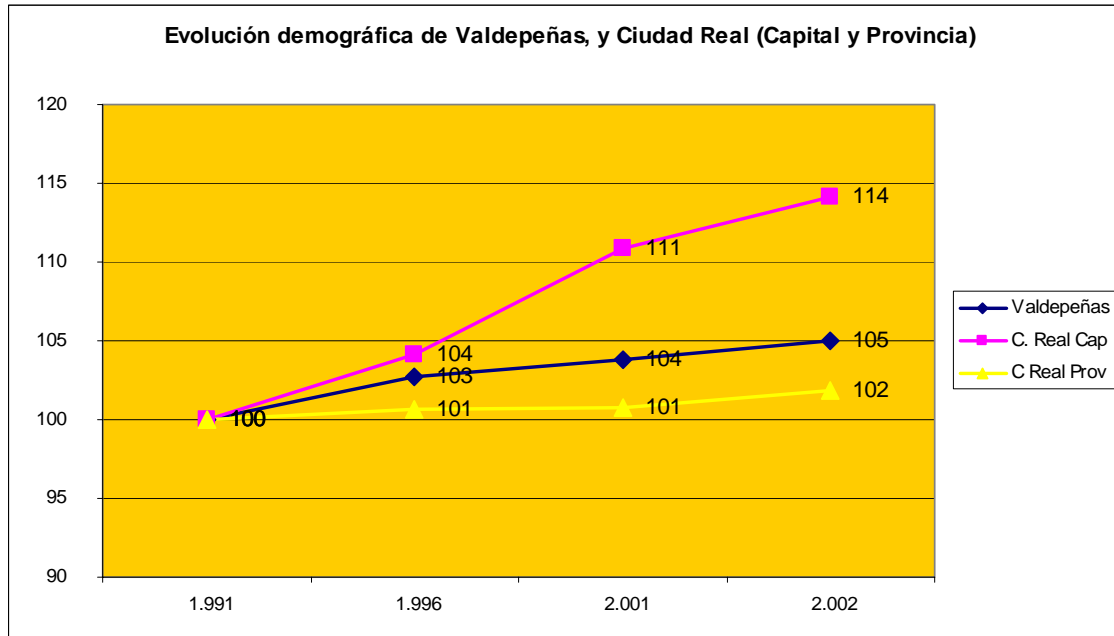
C. Evolución demográfica de Valdepeñas, Ciudad Real – Capital y Provincia (1.991 – 2.002)

Población por ámbitos territoriales		AÑOS			
		1.991	1.996	2.001	2.002
Valdepeñas	Habitantes	25.530	26.217	26.494	26.796
	% resp a provincia	5,4	5,5	5,5	5,5
C. Real Cap	Habitantes	57.030	59.392	63.251	65.084
	% resp a provincia	12,0	12,4	13,2	13,4
C. Real Prov	Habitantes	475.435	478.672	478.957	484.338
	% resp a provincia	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Censos de población de 1.991 y 2.001, Padrón municipal de 1.996 y renovación padronal del 2.002.

Esta atonía demográfica comentada, puede apreciarse en la información del gráfico siguiente, donde el incremento de la población provincial en los últimos 12 años ha sido solo del 2%. Valdepeñas ha tenido un ritmo de crecimiento más importante, pero escasamente significativo situándose en un 5% en el mismo

periodo de tiempo. La capital, por su papel administrativo, ha tenido una evolución más substancial, emplazándose en un 14%.



## 2.2. LA POBLACIÓN RESIDENTE Y LA VINCULADA

En base a los datos proporcionados por el Censo de Población del 2.001, además de la población residente en el municipio, que totalizan 26.620 personas, hay otras 3.351 (un 11% más), que, aunque no son residentes en el municipio, si hacen su vida en él, y utilizan sus servicios.

Dentro de la población vinculada, la relación con el municipio de Valdepeñas se apoya fundamentalmente en motivos laborales (un 41%, acude al municipio por esta razón), o de ocio de fin de semana: un 45% de estas personas tienen una segunda vivienda en el municipio. El resto son estudiantes, que, si bien porcentualmente carecen de mucha significación, hay que considerar que casi 500 personas acuden al municipio para realizar sus estudios.

C. Población residente y vinculada al municipio según razones de esta.

<b>POBLACIÓN RESIDENTE Y VINCULADA</b>	<b>Habitantes</b>	<b>%</b>
<b>Total conjunto de población</b>	<b>29.620</b>	<b>100,0</b>
<b>Total población residente</b>	26.269	88,7
Sólo reside	16.644	63,4
Reside y trabaja	7.954	30,3
Reside y estudia	1.134	4,3
Reside y tiene una segunda vivienda allí	537	2,0
<b>Total Población vinculada no residente</b>	<b>3.351</b>	<b>11,3</b>
Porque trabaja allí	1.371	40,9
Porque estudia allí	486	14,5
Porque tiene una segunda vivienda allí	1.494	44,6

Fuente: Censo de Población del 2.001

## 2.3. LA ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA INTERNA DE VALDEPEÑAS

### 2.3.1. Grupos de edad y su evolución reciente

Como puede apreciarse, la estructura por grandes grupos de edad se ha mantenido constante en Valdepeñas. Solamente se aprecia alguna variación, aunque muy ligeras entre la población infantil, que baja un punto porcentual, y la población madura que sube un poco más de un punto. Por otro lado, hay que decir que el índice de envejecimiento es alto: un 17%, aunque tiende a la baja en el último recuento padronal. Y, por otro lado se encuentra lejos del punto de no retorno del 23%

## C: Evolución reciente la población de Valdepeñas según grupos de edad (2.001 – 2.004)

Grupos de edad	AÑOS			
	2.001		2.004	
	Habitantes	%	Habitantes	%
Niños (0 a 14 años)	4.525	17,2	4.665	16,4
Adolescentes (15 a 24 años)	3.663	13,9	3.782	13,3
Jóvenes (25 a 34 años)	4.028	15,3	4.431	15,6
Maduros (35 a 49 años)	5.857	22,3	6.766	23,8
Mayores (50 a 64 años)	3.553	13,5	3.948	13,9
Viejos (65 años y más)	4.643	17,7	4.831	17,0
<b>TOTAL</b>	<b>26.269</b>	<b>100,0</b>	<b>28.423</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Censo de Población del 2.001 y Renovación padronal del 2.004

Tomando en consideración la evolución de los grupos de edades a nivel quinquenal, se observa de nuevo que las diferencias en los últimos cuatro años son mínimas. La población infantil y adolescente ha disminuido en todas las edades, aunque en una proporción muy pequeña; como máximo 0,4 puntos porcentuales. La población adolescente se mantiene en términos generales. La población madura y de mayores aumenta, en especial en el caso de los que están en la década de los 40 años, aunque este incremento no llega a un punto porcentual. La tercera edad disminuye su peso, en especial en el caso de los que están entre los 65 y 69 años.

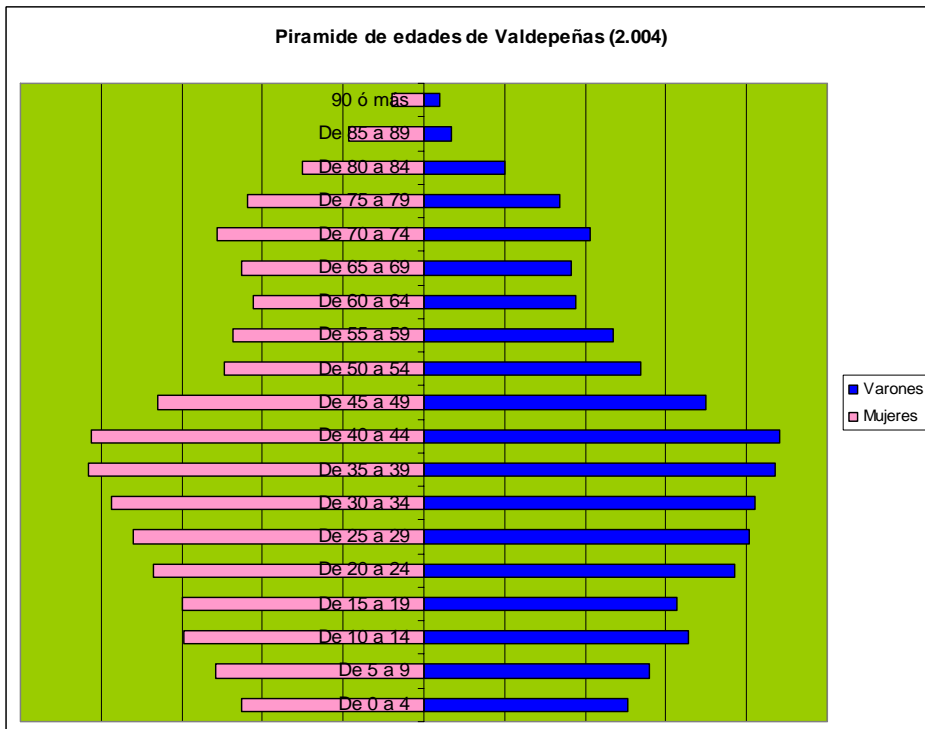
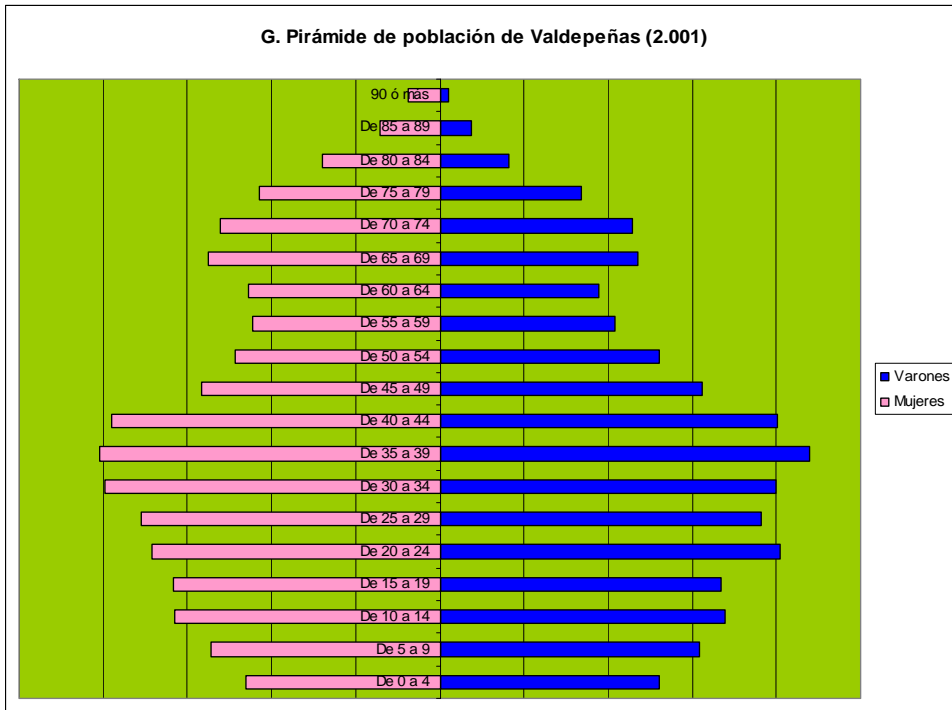
## C. Evolución del peso demográfico de los grupos quinquenales de edad en Valdepeñas (2.001 – 2.004)

Grupos de edad quinquenales	AÑOS		Incremento 04 / 01
	2.001	2.004	
De 0 a 4	4,9	4,8	- 0,1
De 5 a 9	5,8	5,4	- 0,4
De 10 a 14	6,5	6,3	- 0,3
De 15 a 19	6,5	6,1	- 0,4
De 20 a 24	7,4	7,2	- 0,3
De 25 a 29	7,4	7,6	0,3
De 30 a 34	8,0	8,0	0,0
De 35 a 39	8,4	8,5	0,1
De 40 a 44	7,9	8,5	0,6
De 45 a 49	5,9	6,8	0,8
De 50 a 54	5,0	5,2	0,1
De 55 a 59	4,3	4,7	0,4
De 60 a 64	4,2	4,0	- 0,2
De 65 a 69	5,1	4,1	- 1,0
De 70 a 74	4,9	4,6	- 0,3
De 75 a 79	3,8	3,9	0,1
De 80 a 84	2,2	2,5	0,3
De 85 a 89	1,1	1,3	0,2
90 ó más	0,5	0,5	0,1
TOTAL	100,0	100,0	-

Fuente: Censo de Población del 2.001 y Renovación padronal del 2.004

De manera más gráfica puede apreciarse la escasa diferencia, considerando el sexo de la población, en las pirámides de población de Valdepeñas en estos dos años, en los siguientes gráficos.





## 2.3.2. La distribución territorial de la ciudad

### 2.3.2.1. Zonificación de la ciudad

Con la finalidad de poder hacer un análisis de los datos más pormenorizado, se ha zonificado la ciudad en cinco zonas; estas son:

- **El Centro Histórico del núcleo urbano de Valdepeñas**, que conforma el tejido incluido dentro de las siguientes vías:
  - La plaza de San Marcos
  - La calle de San Marcos
  - La calle del Cruce
  - La calle Mediodía
  - La calle Bataneros
  - La calle Correderas
  - La calle de Luís Palacios
  - La calle Angosta
  - La calle Norte
  - La calle de La Acera de Cristo
  - La Avenida de la Constitución
  
- **El Ensanche Norte**, formado por el siguiente entorno de vías
  - La Avenida de los Estudiantes
  - La Plaza de San Marcos
  - La Calle de San Marcos
  - La calle de Las Cruces
  - La calle Mediodía
  - La Salida a Baños del Peral
  
- **El ensanche Este**, que lo conforma la parte del núcleo comprendido entre las siguientes calles:
  - La calle Mediodía y salida a Baños del Peral
  - La calle Zarza
  - La calle de San Juan
  - La circunvalación de Valencia
  
- **El Ensanche Sur**, compuesto por el fragmento urbano comprendido entre las calles siguientes:

- La calle San Juan y el paseo de Luís Palacios
  - La calle Angosta
  - La calle Norte
  - La calle Acera de Cristo
  - El ferrocarril
  - La circunvalación a Valencia
- **El Ensanche Oeste** está incluido dentro de las siguientes calles:
- La calle Acera de Cristo
  - La avenida de la Constitución
  - La avenida de los Estudiantes
  - Las nuevas zonas de edificación junto a la Carretera de Andalucía

#### 2.3.2.2. La distribución demográfica por zonas

De acuerdo con las renovaciones padronales del ayuntamiento de Valdepeñas<sup>1</sup>, la evolución demográfica entre el 2.001 y el 2.004 ha sido positiva, y la población ha crecido en un 11%. Dentro del municipio, el centro histórico es el que alberga mayor número de residentes; en concreto, el 27% de ellos. Pero esta población está estancada, y tiende muy ligeramente a la baja. Lo mismo ocurre con el Ensanche Sur, en el que habita el 22% de la población, aunque se encuentra en una fase de inmovilización, incluso se reduce de manera muy tenue. El Ensanche Norte es uno de los más dinámicos, ya que en él habita el 19% de la población, y su tendencia es al alza en los últimos años. Lo contrario ocurre en el Sur del municipio; el incremento de población está por debajo de la media, y pierde peso específico en la distribución de la población municipal. El Ensanche Oeste se encuentra en una fase de despegue; es una zona con un potencial muy importante por la proximidad al sistema de conexión vial y del ferrocarril, pero está en sus inicios: incrementa sus recursos poblacionales por encima de la media, pero se mantiene en lo referente a su peso relativo dentro de la ciudad.

---

<sup>1</sup> Se ha tomado como referencia las revisiones padronales para poder tener una visión homogénea de la población entre los años y las zonas establecidas. Los datos del 2.001 no coinciden con el Censo debido a que son dos fuentes diferentes en lo que se refiere a la recogida de información de la población

## C. Evolución de la población en las zonas de Valdepeñas entre el 2.001 y el 2.004

Zonas	AÑOS		Increm. .04/01	AÑOS		Diferencia 04/01
	Habitantes 2.001	Habitantes 2.004		Peso (%) 2.001	Peso (%) 2.004	
Centro Histórico	7.054	7.662	8,6	27,7	27,0	- 0,7
Ensanche Norte	4.457	5.353	20,1	17,5	18,8	1,4
Ensanche Este	4.699	5.065	7,8	18,4	17,8	- 0,6
Ensanche Sur	5.906	6.493	9,9	23,2	22,8	- 0,3
Ensanche Oeste	3.385	3.844	13,6	13,3	13,5	0,3
Total	25.501	28.417	11,4	100,0	100,0	-

Fuente: renovaciones padronales del 2.001 y 2.004 y elaboración propia

## El Centro de Valdepeñas

En esta zona, la evolución poblacional ha sido del 8,6 %, situándose en casi los 7.700 habitantes en el 2.004. La población que se instala en la zona, son maduros jóvenes, que están en su primer ciclo familiar. Los grupos de edad con mayor vigor son los que tienen entre los 35 años y 49 años; a ellos se unen la población infantil, que, aunque manteniendo su peso relativo, incrementa sus efectivos cuantitativos en un 3%. También se instalan personas maduras con más edad, aunque en menor medida que los anteriores.

## C: La evolución de la población en el Casco Histórico según grupos de edad

Grupos de edad	AÑOS		Increm. 04/01	AÑOS		Diferencia 04/01
	Habitantes 2.001	Habitantes 2.004		Peso (%) 2.001	Peso (%) 2.004	
0 -14	1.117	1.154	3,3	15,8	15,1	- 0,8
15 -24	921	918	- 0,3	13,1	12,0	- 1,1
25 -34	1.102	1.207	9,5	15,6	15,8	0,1
35 - 49	1.564	1.818	16,2	22,2	23,7	1,6
50 -64	1.042	1.196	14,8	14,8	15,6	0,8
65 y más	1.308	1.369	4,7	18,5	17,9	- 0,7
Total	7.054	7.662	8,6	100,0	100,0	-

Fuente: renovaciones padronales del 2.001 y 2.004 y elaboración propia

## El Ensanche Norte

El ensanche Norte del municipio es claramente una zona de expansión, ya que su población ha aumentado un 20%. Es un área donde se instalan personas en su primer ciclo de vida; los que más han crecido son los maduros jóvenes, cuyos efectivos se han situado en un 32% más que hace tres años, y su peso ha pasado del 22% a casi el 25,5%. También se han incrementado los jóvenes en edad de emanciparse, pero en su caso, no es porque se hayan instalado recientemente, sino por el paso del tiempo, que ha hecho que este grupo aumente.

C: La evolución de la población en el Ensanche Norte según grupos de edad

Grupos de edad	AÑOS		Increm. 04/01	AÑOS		Diferencia 04/01
	Habitantes 2.001	Habitantes 2.004		Peso (%) 2.001	Peso (%) 2.004	
0 -14	842	981	16,5	18,9	18,3	- 0,6
15 -24	578	679	17,5	13,0	12,7	- 0,3
25 -34	801	1.005	25,5	18,0	18,8	0,8
35 - 49	998	1.317	32,0	22,4	24,6	2,2
50 -64	527	638	21,1	11,8	11,9	0,1
65 y más	711	733	3,1	16,0	13,7	- 2,3
Total	4.457	5.353	20,1	100,0	100,0	-

Fuente: renovaciones padronales del 2.001 y 2.004 y elaboración propia

## El Ensanche Este.

Esta parte de la ciudad ha tenido un crecimiento por debajo de la media municipal, y su endeble crecimiento se debe fundamentalmente a la instalación de personas que están en su primer ciclo familiar. Así han aumentado sus efectivos los maduros jóvenes (entre 35 y 49 años), acompañados de una fuerte presencia de la población infantil. En menor medida, también tienen alguna relevancia los maduros más avanzados, que viven con sus hijos adolescentes.

C: La evolución de la población en el Ensanche Este según grupos de edad

Grupos de edad	AÑOS		Increm. 04/01	AÑOS		Diferencia 04/01
	Habitantes 2.001	Habitantes 2.004		Peso (%) 2.001	Peso (%) 2.004	
0 -14	896	908	1,3	19,1	17,9	- 1,1
15 -24	683	697	2,0	14,5	13,8	- 0,8
25 -34	676	732	8,3	14,4	14,5	0,1
35 - 49	1.029	1.182	14,9	21,9	23,3	1,4
50 -64	626	691	10,4	13,3	13,6	0,3

65 y más	789	855	8,4	16,8	16,9	0,1
Total	4.699	5.065	7,8	100,0	100,0	-

Fuente: renovaciones padronales del 2.001 y 2.004 y elaboración propia

### El Ensanche Sur

Esta zona, que se ha mantenido dentro de una dinámica demográfica similar a la media urbana, ha centrado su papel como área de acogimiento de personas jóvenes con sus hijos pequeños. Los maduros jóvenes han incrementado sus recursos en un 18%, aumentado su peso relativo casi en un 2%, y les han seguido la población infantil, que se han incrementado en un 6%. Por otro lado, el peso de las personas en edad de emanciparse también ha aumentado de una manera significativa: un 17%, lo cual es indicativo de las dificultades de encontrar vivienda para esta población.

C: La evolución de la población en el Ensanche Sur según grupos de edad

Grupos de edad	AÑOS		Increm. 04/01	AÑOS		Diferencia 04/01
	Habitantes 2.001	Habitantes 2.004		Peso (%) 2.001	Peso (%) 2.004	
0 -14	905	963	6,4	15,3	14,8	- 0,5
15 -24	882	964	9,3	14,9	14,8	- 0,1
25 -34	780	915	17,3	13,2	14,1	0,9
35 - 49	1.298	1.533	18,1	22,0	23,6	1,6
50 -64	854	911	6,7	14,5	14,0	- 0,4
65 y más	1.187	1.207	1,7	20,1	18,6	- 1,5
Total	5.906	6.493	9,9	100,0	100,0	-

Fuente: renovaciones padronales del 2.001 y 2.004 y elaboración propia

### El Ensanche Oeste

Esta es un área que por su localización, tiene un potencial urbanístico importante, y su crecimiento no ha hecho más que comenzar. Por otro lado, es una zona que tiende a tener un cierto standing dentro de la ciudad. Las personas que se instalan en la zona son pocas, pero son núcleos familiares formados por maduros jóvenes próximos a los 50 años, con hijos adolescentes. Estos últimos han crecido un 19%, cifra cercana al 22% obtenido por la población madura joven, y por encima de los que superan esta edad.

C: La evolución de la población en el Ensanche Oeste según grupos de edad

Grupos de edad	AÑOS		Increm. 04/01	AÑOS		Diferencia 04/01
	Habitantes 2.001	Habitantes 2.004		Peso (%) 2.001	Peso (%) 2.004	
0 -14	611	659	7,9	18,1	17,1	- 0,9
15 -24	439	523	19,1	13,0	13,6	0,6
25 -34	502	570	13,5	14,8	14,8	- 0,0
35 - 49	748	916	22,5	22,1	23,8	1,7
50 -64	446	510	14,3	13,2	13,3	0,1
65 y más	639	666	4,2	18,9	17,3	- 1,6
Total	3.385	3.844	13,6	100,0	100,0	-

Fuente: renovaciones padronales del 2.001 y 2.004 y elaboración propia

## 2.4. EL MOVIMIENTO DEMOGRÁFICO DE VALDEPEÑAS

### 2.4.1. El movimiento natural de la población

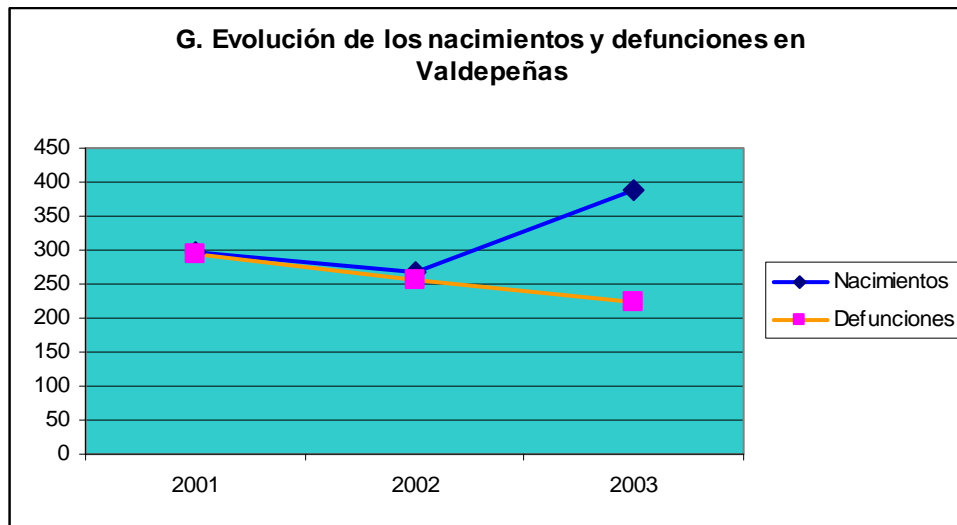
Según la información recogida, el movimiento natural de la población en Valdepeñas ha mantenido una tónica estable en la que el saldo no solo era uniforme, sino que además era muy reducido. Es decir: había tantos nacimientos como defunciones. A partir del inicio de presente siglo, esta tendencia se ha roto, y el saldo ha empezado a ser creciente, hasta llegar a 163 personas más en el año 2003.

C: Evolución del movimiento natural de la población

Altas y Bajas	Año		
	2.001	2.002	2.003
Nacimientos	296	269	387
Defunciones	295	256	224
Total	1	13	163

Fuente: Ayuntamiento de Valdepeñas y elaboración propia

Esta tendencia al alza por parte del movimiento natural de la población en los años pasados más recientes, se debe tanto al aumento de los nacimientos, en el que habrá tenido una cierta influencia la llegada de familias inmigrantes, como la disminución del número de fallecimientos. En el gráfico siguiente queda expuesta esta evolución.



### 2.4.2. El saldo migratorio reciente

El proceso migratorio hacia este municipio no es un fenómeno nuevo, sino que se inició a lo largo de la última década del pasado siglo. Con el nuevo, el saldo migratorio no ha hecho más que subir, aposentando este fenómeno de asentamiento en el municipio de personas nacidas en otros países. En concreto, el incremento entre el 2.001 y el 2.003 está próximo a doblarse.

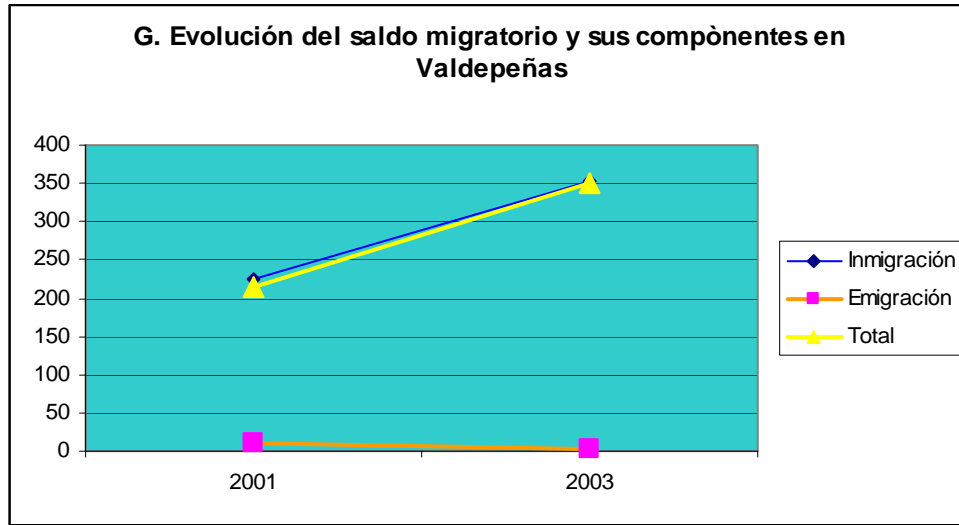
C. Evolución del saldo migratorio en Valdepeñas

Altas y Bajas	Años	
	2.001	2.003
Inmigración	225	353
Emigración	11	2
Total	214	351

Fuente: Ayuntamiento de Valdepeñas y elaboración propia

Esta evolución tiene como componentes principales, tanto el incremento de las personas que vienen del extranjero, como la disminución de residentes en Valdepeñas, que se traslada fuera de España. Éstos siempre han sido una cantidad muy pequeña, y lo es cada vez más. Sin embargo, por el contrario, la afluencia de personas inmigradas no ha hecho más que incrementarse. En el grafico siguiente queda reflejada la situación.





### 2.4.3. El proceso de inmigración

Siguiendo los datos del Censo de Población del 2.001, los residentes en Valdepeñas son en su gran mayoría oriundos de este municipio; en concreto un poco más del 75% de la población han nacido en este lugar. Solo un 2% provienen de países extranjeros, y el resto son españoles, ya sean de la misma Provincia o Comunidad o diferente región. La distribución es la siguiente.

C. Población de Valdepeñas, según lugar de origen.

AMBITO TERRITORIAL	Habitantes	%
Total población	26.269	100,0%
Mismo municipio	19.859	75,6%
Distinto municipio de la misma provincia	3.231	12,3%
Distinta provincia de la misma comunidad	263	1,0%
Otra comunidad	2.390	9,1%
Nacido en el extranjero	525	2,0%

Fuente: Censo de Población del 2.001

Siguiendo la misma fuente, los países generadores de inmigrantes en este municipio son: Colombia y Ecuador de América Latina y también Marruecos de la zona del Magreb. Por otro lado, al comparar el número de inmigrantes y de nacidos fuera se observa que el proceso de formación de hogares familiares ha

comenzado dentro de este grupo de población. Por esta razón, es inferior el número de nacidos fuera que los considerados como extranjeros, porque hay personas extranjeras nacidas dentro del país.

Población de Valdepeñas según país de nacimiento

País de nacimiento	Habitantes	%
España	25.829	98,3
Alemania	1	0,0
Bulgaria	1	0,0
Italia	4	0,0
Francia	10	0,0
Reino Unido	5	0,0
Marruecos	55	0,2
Cuba	3	0,0
Rep. Dominicana	10	0,0
Argentina	3	0,0
Colombia	221	0,8
Ecuador	37	0,1
Venezuela	1	0,0
Resto de países	89	0,3
<b>TOTAL</b>	<b>26.269</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Censo de Población del 2.001

La venida de población de otras zonas de España o del extranjero se ha ido incrementando paulatinamente a lo largo de los últimos años. Entre el año 2.000 y el 2.001 se ha pasado de 250 personas al año a casi 300 personas. Cifras que no se alcanzan nunca en tiempos pretéritos. Por otro lado, hay que decir que la inmigración todavía tiene como elemento protagonista la persona española residente en otras zonas. Pero, el peso que va adquiriendo la población extranjera mantiene una tendencia al alza. Todavía son minoritarios, pero su presencia adquiere cada vez más fuerza.

C. Año de llegada de la población inmigrante, según sea española o extranjera

AÑO DE LLEGADA	Total		Españoles		Extranjeros	
	Habitantes	%	Habitantes	%	Habitantes	%
TOTAL	5.648	100,0	5.253	100,0	395	100,0
2001	290	5,1	179	3,4	111	28,1
2000	252	4,5	154	2,9	98	24,8
1999	202	3,6	157	3,0	45	11,4
1998	193	3,4	173	3,3	20	5,1

1997	155	2,7	141	2,7	14	3,5
1996	209	3,7	189	3,6	20	5,1
1991-1995	839	14,9	797	15,2	42	10,6
1981-1990	1143	20,2	1116	21,2	27	6,8
1971-1980	940	16,6	931	17,7	9	2,3
1961-1970	670	11,9	665	12,7	5	1,3
Antes de 1961	755	13,4	751	14,3	4	1,0

Fuente: Censo de Población del 2.001

La inmigración demográfica a Valdepeñas sigue manteniendo la tónica general en cuanto a su procedencia. Los países del centro de América Latina y el magreb son los puntos generadores de este tipo de corriente migratoria. En concreto, entre Colombia y Perú aportan más del 50% de la población inmigrante; y Marruecos un poco más del 9%.

#### C. Procedencia de la población inmigrante en los últimos 5 años

País	Habitantes	%
España	48	16,4
Italia	2	0,7
Francia	2	0,7
Reino Unido	3	1,0
Marruecos	27	9,2
Rep. Dominicana	1	0,3
Colombia	139	47,6
Ecuador	17	5,8
Resto de países	53	18,2
TOTAL	292	100

Fuente: Censo de Población del 2.001

#### 2.4.3.1. El aposentamiento de la población inmigrante

Con independencia de los datos censales, el Ayuntamiento de Valdepeñas lleva un registro padronal, en el que también se recogen datos sobre la población en general y los inmigrantes. Este suele ser más fiable, por cuanto que muchos inmigrantes no se censan, pero si se empadronan para poder utilizar diferentes servicios comunitarios. Tomando como referencia estos datos, puede apreciarse como un claro exponente de la creciente incidencia de población extranjera en el municipio la evolución de los inmigrantes instalados en el mismo en los años más recientes. Así en el año 2.001 residían 440 personas nacidas en el extranjero,

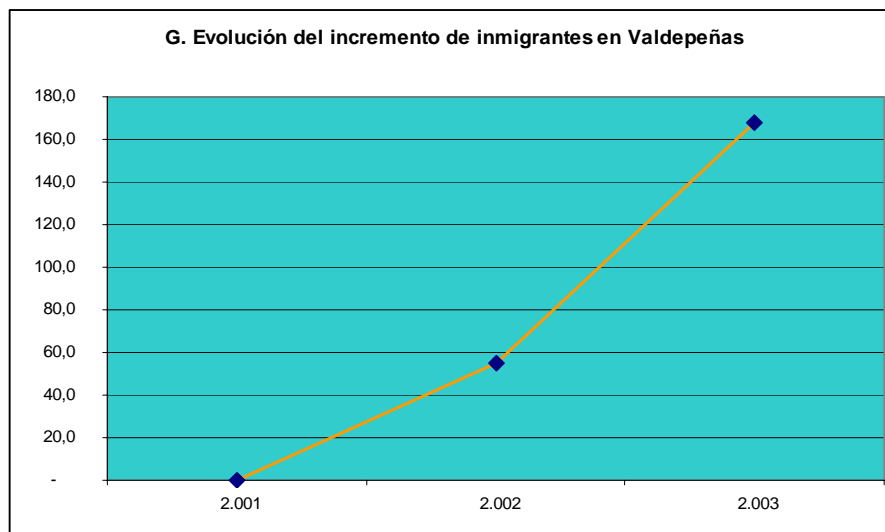
y en el 2.003 han pasado a ser casi 1.800 personas extranjeras; es decir: se han multiplicado por 2,7.

C. Evolución de la población inmigrante aposentada en Valdepeñas

Población inmigrante	Años		
	2.001	2.002	2.003
Habitantes	440	683	1.178
Incremento %	-	55,2	167,7

Fuente: Ayuntamiento de Valdepeñas y elaboración propia

Si se grafía esta información, queda reflejada de manera más nítida el fuerte incremento demográfico protagonizado por estas personas. En él, se puede apreciar la línea de crecimiento exponencial de este componente poblacional en el municipio.



En relación a la procedencia de los inmigrantes se dan fuertes incidencias al considerar que éste no es solo un proceso, que es cada vez más numeroso, sino que, además, ofrece algunas modificaciones en su composición, dignas de mención. Tradicionalmente, los países de América del Sur han sido un foco importante en el proceso migratorio, que se instala en este municipio. Esta situación se mantiene aún, aunque pierde ímpetu. Ciertamente la población llegada de estos países se ha multiplicado por casi 1,5, y mantiene su peso específico como el mayor contingente de inmigrantes en el municipio. Pero, éste

ha pasado de representar del 71% al 60% en solo dos años. Sin embargo, los países del Este de Europa, aunque su peso todavía es reducido – un 11%-, cobran fuerza dentro de este conjunto de población. Los provenientes de los países del Magreb, mantienen una tendencia ligera al alza, y actualmente representan el 19% del total. El resto de las zonas tienen un peso menor al de las comentadas.

### C. Evolución de la población inmigrante asentada en Valdepeñas

Países	AÑOS			
	2.001		2.003	
	Población	%	Población	%
EU +EEUU	37	5,4	64	5,4
Países del Este	15	2,2	130	11,0
Magreb	119	17,4	223	18,9
Países tropicales	10	1,5	29	2,5
América del Sur	487	71,3	714	60,5
Oriente	1	0,1	2	0,2
Oriente próximo	6	0,9	8	0,7
Australia		-	1	0,1
Apartidas	9	1,3	9	0,8
Total	684	100,1	1180	100,0

Fuente: Ayuntamiento de Valdepeñas y elaboración propia

Dentro de los países exportadores de población que se instala en Valdepeñas, destaca sobre manera el caso de los países del Este de Europa. Éstos, como ya se ha comentado, tienen una influencia creciente en los últimos años; pero, en este caso, la situación se debe casi en exclusividad a la llegada en muy poco tiempo de 102 personas de nacionalidad Rumana. Con este país, España mantiene estrechas relaciones comerciales, que han podido inducir a esta fuerte corriente migratoria.

El Magreb casi ha doblado sus efectivos en el municipio, siendo Marruecos un país emergente en este proceso migratorio, al que se une a Argelia, y también Mauritania; ambos con cierta tradición en la zona. También América del Sur, y en concreto Colombia ha sido, y se mantiene en la actualidad, como un país protagonista de esta corriente migratoria. A éste, se une actualmente Ecuador, que adquiere cada vez mayor preponderancia dentro del conjunto de emisores de inmigrantes. La situación, de forma pormenorizada, es la siguiente.

### C. Evolución de la población inmigrante aposentada en Valdepeñas según país de origen

Países	AÑOS		Increm % 03/01
	2.001	2.003	
Bulgaria		2	
Dinamarca	1	3	200,0
Francia	6	14	133,3
Italia	5	9	80,0
Polonia	1	2	100,0
Portugal	11	12	9,1
Reino unido	8	14	75,0
Alemania	1	1	-
Suiza	2	2	-
EE UU	2	7	250,0
<b>EU +EEUU</b>	<b>37</b>	<b>64</b>	<b>73,0</b>
Rumania		102	
Ucrania	4	7	75,0
Estonia	2	2	-
Lituania	5	11	120,0
Republica checa	3	3	-
Eslovenia		1	
Rusia	1	4	300,0
<b>Países del Este</b>	<b>15</b>	<b>130</b>	<b>766,7</b>
Argelia	40	59	47,5
Egipto	2	2	-
Etiopia	1	1	-
Guinea	1	1	-
Marruecos	44	113	156,8
Mauritania	31	47	51,6
<b>Magreb</b>	<b>119</b>	<b>223</b>	<b>87,4</b>
Cuba	3	3	-
Rep dominicana	5	9	80,0
Venezuela	2	17	750,0
<b>Países tropicales</b>	<b>10</b>	<b>29</b>	<b>190,0</b>
Argentina	4	12	200,0
Bolivia	2	23	1.050,0
Brasil	9	24	166,7
Colombia	404	504	24,8
Chile	11	37	236,4
Ecuador	51	107	109,8
Perú	6	6	-
Uruguay		1	
<b>América del Sur</b>	<b>487</b>	<b>714</b>	<b>46,6</b>
China		1	

India	1	1	-
<b>Oriente</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	
Irak	3	3	-
Israel		1	
Líbano	1	1	-
Turquía	1	1	-
<b>Oriente próximo</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>42,9</b>
<b>Australia</b>		<b>1</b>	
<b>Apátridas</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>-</b>
Total	684	1180	72,5

Fuente: Ayuntamiento de Valdepeñas y elaboración propia

#### 2.4.4. Evolución de la población hasta 2009

La población en Valdepeñas ha crecido en el último quinquenio (2004-2009) en mayor proporción que en el resto de municipios similares de la provincia.

INCREMENTOS DE POBLACIÓN 2001-09 (diciembre)			
año	población	incremento anual	
2001	26.494		
2002	26.796	1,14%	2001-02
2003	26.880	0,31%	2002-03
2004	27.274	1,47%	2003-04
2005	27.634	1,32%	2004-05
2006	28.183	1,99%	2005-06
2007	28.570	1,37%	2006-07
2008	30.255	5,90%	2007-08
2009	31.473	4,03%	2008-09
		15,40%	incr 2004-09

Fuente: INE (2001 – 2007) y Padrón Municipal

El crecimiento del 15% en el quinquenio 2004-2009 refleja un poderoso desarrollo de la ciudad, también reflejado en el aumento de viviendas construidas (aún cuando este último es menor).

## 2.5. LOS HOGARES: CARACTERÍSTICAS Y SU FORMACION

### 2.5.1. La formación de hogares

La formación de hogares ha tenido un desarrollo creciente en los últimos años en Valdepeñas. El 30% de los hogares se han formado a finales del siglo pasado hasta el 2.001, manteniendo un ritmo de crecimiento en alza de más de 550 hogares. Éste se ha ido incrementando paulatinamente en estos años. Simultáneamente, el crecimiento poblacional ha sido ligeramente inferior, debido a que el tamaño del hogar se ha reducido, siguiendo las pautas generales de este índice a nivel nacional. Ha pasado de 3,4 durante la década de los 80 a 3,01 en 2001, según el censo de vivienda de 2001. Cabe recordar que a efectos de definición estadística, la definición de “hogar” indica todo conjunto de personas que viven en la misma vivienda, y normalmente es una cifra mayor que la de “familias”, ya que estadísticamente una vivienda de una sola persona se considera un hogar, pero no una familia: la familia, estadísticamente para el INE, es todo conjunto de dos o más personas que viven en una vivienda con relaciones familiares.

Según los datos del último censo del INE en Valdepeñas, a 1 de enero de 2001 existían:

Nº DE RESIDENTES	Nº DE HOGARES	Nº DE VIVIENDAS
26.269	8.721	11.896

Fuente: INE, Censo de Población de 2001

Los datos siguientes se refieren a los hogares en Valdepeñas; la estadística procede de los Censos de Población del INE, el más reciente de los cuales es de enero 2001.



## C. Año de llegada de la población en número de habitantes y hogares a la vivienda

Año de llegada	Población	%	Hogares	%	Tamaño del hogar
2.001	1.565	6,0	568	6,5	2,8
2.000	1.314	5,0	448	5,1	2,9
1.999	1.494	5,7	502	5,8	3,0
1.998	1.067	4,1	366	4,2	2,9
1.997	1.046	4,0	343	3,9	3,0
1.996	1.304	5,0	409	4,7	3,2
1.991-1.995	3.687	14,1	1.127	12,9	3,3
1.981-1.990	6.671	25,5	1.960	22,5	3,4
1.971-1.980	3.899	14,9	1.316	15,1	3,0
1.961-1.970	2.160	8,3	874	10,0	2,5
1.941-1.960	1.425	5,5	588	6,7	2,4
Antes de 1.941	487	1,9	220	2,5	2,2
Total	26.119	100,0	8.721	100,0	3,0

Fuente: Censo de Población del 2.001

Desde la perspectiva del tamaño familiar, los hogares unipersonales, los que están formados por una sola persona, suponen el 17% del total. Pero, además de estos, la estructura de los hogares en este municipio se apoya en núcleos familiares de dos o cuatro personas. Los primeros representan el 25% del total, y los segundos un 24%; éstos son los pilares básicos de la estructura de hogares en Valdepeñas. En segundo lugar, se encuentran las familias formadas por tres personas.

## C. Distribución del tamaño de los hogares en Valdepeñas

Numero de personas	Habitantes	%
1 persona	1.495	17,1
2 personas	2.181	25,0
3 personas	1.728	19,8
4 personas	2.084	23,9
5 personas	844	9,7
6 personas	262	3,0
7 personas	86	1,0
8 personas	28	0,3
9 personas	10	0,1
10 ó más personas	3	0,0
TOTAL	8.721	100,0

Fuente: Censo de Población del 2.001

Desde el punto de vista de la conformación de hogares, los unipersonales están formados, lógicamente, por personas solas, ya sean hombres o mujeres y de

diversas edades; pero, lo que predomina son las mujeres solas de más de 65 años. Éstas suponen un total del 9% del total. En porcentajes muy inferiores (entre un 2 y un 3%) están los hombres mayores, y las personas más jóvenes con independencia de su sexo. Por otro lado, los hogares monoparentales con hijos son relativamente escasos; el peso de las personas adultas con menores no llega al 1,5% del total, siendo más frecuente esta situación entre las mujeres.

Como es lógico, la población residente en este municipio se agrupa en núcleos familiares; los más extendidos, aunque por poca diferencia, son los de dos adultos sin menores. Éstos representan el 24% del total, y son un poco más frecuentes (27%) los que tienen menos de 64 años. Entre éstos, predominan las parejas recién formadas; es decir aquellas que tienen menos de 34 años y no han empezado a tener hijos. También son frecuentes, casi en la misma medida (un 22%), los hogares formados por una pareja e hijos menores. Entre éstos, la situación más usual es la de una pareja con uno o dos menores; éstos representan el 19,5% del total, y los padres tienen más de 35 años.

El escenario de la convivencia de dos núcleos familiares en la misma vivienda es relativamente significativo. Hay casi un 9% de hogares en las que conviven cuatro adultos de diferentes edades con o sin menores. Hay que decir que, en este caso, los datos pueden incidir en núcleos normales, en los que los hijos tengan más de 16 años.

C. Tipos de hogares según su composición en Valdepeñas

Tipo de hogar	Hogares	%
Una mujer de 16 a 64 años	290	3,3
Un hombre de 16 a 64 años	265	3,0
Una mujer de 65 o más años	769	8,8
Un hombre de 65 o más años	171	2,0
Una mujer adulta con uno o más menores	100	1,1
Un hombre adulto con uno o más menores	27	0,3
Dos adultos de 16 a 64 años, sin menores	881	10,1
Dos adultos, uno al menos de 65 años o más, sin menores	1.220	14,0
Dos adultos y un menor	728	8,3
Dos adultos y dos menores	981	11,2
Dos adultos y tres o más menores	192	2,2
Dos adultos de 35 años o más, uno de 16 a 34 años, sin menores	597	6,8
Dos adultos de 35 años o más, uno de 16 a 34 años y un menor	336	3,9
Dos adultos de 35 años o más, uno de 16 a 34 años y dos o más menores	118	1,4
Otro hogar de tres adultos, con o sin menores	471	5,4
Dos adultos de 35 años o más, dos de 16 a 34 años, sin	547	6,3

menores		
Dos adultos de 35 años o más, dos de 16 a 34 años y un menor	181	2,1
Dos adultos de 35 años o más, dos de 16 a 34 años y dos o más menores	40	0,5
Otro hogar de cuatro adultos, con o sin menores	245	2,8
Cinco o más adultos, con o sin menores	562	6,4
TOTAL	8.721	100,0

Fuente: Censo de Población del 2.001

### 2.5.2. Distribución territorial de los hogares

Atendiendo a la distribución de hogares según su zona de residencia, puede apreciarse que una primera tipología, la formada por personas solas, suponen, en términos globales, un poco más del 17% de los hogares, y estos núcleos unifamiliares tienden a estar localizados en el Centro Histórico de la ciudad. En general son personas mayores de 65 años, aunque, algunos tienen menos edad, pero a la vista del conjunto de datos sobre las edades, no son personas jóvenes. A ellos, puede decirse que se unen las familias monoparentales, es decir, aquellas formadas por un adulto con menores, estas también se concentran en buena medida en el mismo Centro de la ciudad, y tampoco tienen que ser personas jóvenes.

La formación de nuevos hogares, estimada en base a los formados por parejas menores de 65 años, sin hijos menores o que viven solos, conforman el 32% de los mismos, y tienden a concentrar su lugar de residencia en el Ensanche Norte, como lugar de crecimiento urbano; también el Ensanche Este, pero en menor medida, igualmente que en el caso del Ensanche Oeste, aunque éste último podría incrementarse debido a la concentración de licencias de nueva edificación en esta zona.

Las parejas, con hijos en edad de emancipación, con edades más o menos avanzadas, conforman el 34% de los hogares en la ciudad. Hay dos zonas, donde existe una mayor concentración de este tipo de núcleos familiares. Estos son los Ensanches Sur y el Este; especialmente éste último, donde este grupo alcanza el 40% de los hogares allí residentes, y en el Este alcanzan el 36%. Ello quiere decir que son dos zonas donde existe una cierta retención de la demanda residencial de primer acceso, ya que los hijos tienen dificultades para poder emanciparse.

## C. Distribución del tipo de hogares según las zonas de la ciudad

Tipología del hogar	Total		ZONAS									
			Centro Histórico		Ensanche Norte		Ensanche Este		Ensanche Sur		Ensanche Oeste	
	Hogares	%	Hogares	%	Hogares	%	Hogares	%	Hogares	%	Hogares	%
Una persona de 16 a 64 años	555	6,4	223	9,0	95	6,2	81	5,4	85	4,2	71	5,9
Una persona con más de 65 años	940	10,8	328	13,2	130	8,5	104	7,0	222	11,0	156	13,1
Un adulto con uno o más menores	127	1,5	58	2,3	17	1,1	17	1,1	18	0,9	17	1,4
Dos adultos con menores	1.901	21,8	461	18,5	397	26,0	392	26,3	384	19,0	267	22,3
Dos adultos de 16 a 64 sin menores	881	10,1	232	9,3	191	12,5	136	9,1	200	9,9	122	10,2
Dos adultos, uno con más de 65 años sin menores	1.220	14,0	352	14,2	194	12,7	196	13,2	325	16,1	153	12,8
Dos adultos con más de 35 años, uno de 16 a 34 años, con o sin menores	1.051	12,1	250	10,1	187	12,2	208	14,0	259	12,8	147	12,3
Dos adultos con más de 35 años, dos de 16 a 34 años, con o sin menores	768	8,8	213	8,6	137	9,0	132	8,9	195	9,6	91	7,6
Otro hogar de 3 o más adultos con o sin menores	1.278	14,7	370	14,9	180	11,8	224	15,0	333	16,5	171	14,3
<b>Total</b>	<b>8.721</b>	<b>100,0</b>	<b>2.487</b>	<b>100,0</b>	<b>1.528</b>	<b>100,0</b>	<b>1.490</b>	<b>100,0</b>	<b>2.021</b>	<b>100,0</b>	<b>1.195</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Censo de Vivienda del 2.001 y elaboración propia

**2.5.3. Los hogares y la vivienda**

En la mayoría de los casos, las viviendas donde residen los hogares son en propiedad y están totalmente pagadas. Esta situación afecta al 62% de los hogares, y es un poco inhabitual en comparación con la tónica habitual del país, donde este porcentaje es inferior, y tienen más peso los hogares donde la vivienda, aunque esté comprada, tiene todavía cargas financieras. En el caso de Valdepeñas, esta circunstancia afecta a un porcentaje que no llega la 17%. La opción de compra es la más difundida, mientras que el alquiler tiene una cuota muy baja: un 9%. La disposición de una vivienda en propiedad es algo

consustancial al esquema de valores de los habitantes, ya que, incluso, la cesión familiar de la vivienda o la herencia afecta a un porcentaje muy alto, en términos relativos, de los hogares del municipio: un 7% de los hogares se encuentra en esta situación.

#### C. Régimen de tenencia de los hogares

Régimen de tenencia	Hogares	%
En propiedad por compra, totalmente pagada	5.412	62,1
En propiedad por compra, con pagos pendientes (hipotecas...)	1.450	16,6
En propiedad por herencia o donación	632	7,2
En alquiler	806	9,2
Cedida gratis o a bajo precio por otro hogar, la empresa...	277	3,2
Otra forma	144	1,7
<b>TOTAL</b>	<b>8.721</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Censo de Población del 2.001

En relación a los problemas comentados por los residentes en los hogares de Valdepeñas, el más comentado es la escasa limpieza de las calles donde residen. Este aspecto afecta al 42% de los hogares de este municipio, y es el problema más importante desde el punto de vista de hogares afectados. En segundo lugar, y casi a partes iguales, aparecen, como aspectos problemáticos, el tema de los ruidos – un 19% de los hogares lo saca a colación –, la contaminación provocada por el sector industrial y de tráfico. Este último aspecto lo citan el 17% de los hogares. El resto de cuestiones planteadas no tienen tanta relevancia, al afectar a menos del 10% de los hogares.

#### C. Tipo de problemas detectados en hogares

Tipo de problema	Hogares	%
Ruidos exteriores	1.648	18,9
Contaminación o malos olores provocados por la industria, el tráfico...	1.517	17,4
Poca limpieza en las calles	3.672	42,1
Malas comunicaciones	628	7,2
Pocas zonas verdes en la zona	593	6,8
Delincuencia o vandalismo en la zona	593	6,8
Falta de servicio o aseo dentro de la vivienda	35	0,4
<b>TOTAL</b>	<b>8.721</b>	<b>100</b>

Fuente: Censo de Población del 2.001

Además de los servicios habituales, los hogares en Valdepeñas se calientan a través de un sistema de calefacción individual; este es el caso del 58% de los

mismos. Hay un 11% que lo hacen por medio de un sistema de calefacción colectivo, y otro 16%, porcentaje alto, que no tienen sistema de calefacción en la vivienda y ésta se caldea por aparatos específicos.

Por otro lado, un poco más de la mitad de los hogares dispone de un vehículo familiar para sus traslados, y un 13,5% tienen dos coches. Por su lado la disposición de una segunda residencia afecta a pocos hogares, ya que solo el 7% dispone de una de este tipo.

C. Tipo de equipamiento existente en los hogares

Tipo de equipamiento	Hogares	%
Con calefacción individual	5.076	58,2
Con calefacción colectiva	959	11,0
Sin instalación pero con aparatos que permiten calentar alguna habitación	1.369	15,7
Tiene refrigeración	1.526	17,5
Dispone de 1 vehículo	4.448	51,0
2 vehículos	1.177	13,5
3 o más vehículos	174	2,0
Dispone de segunda vivienda	610	7,0
<b>TOTAL</b>	<b>8.721</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Censo de Población del 2.001

### SECCIÓN 3. VIVIENDA

Nota: Salvo indicación en contrario, los datos siguientes se refieren a la década 1991-2001, única para la que existen datos desagregados del Censo de Vivienda.

#### 3.1. EL MERCADO RESIDENCIAL: 1991 - 2001

##### 3.1.1. El parque de viviendas: su evolución

El parque de viviendas en Valdepeñas se compone de 11.896 unidades, según el censo de enero de 2.001. Éste se ha incrementado en un 24% entre 1991 y 2001; y en un 20% entre 2001 y 2009. La evolución más significativa del parque la conforman las viviendas vacías; éstas se han duplicado en estos 10 años 1991-2001, pasando de casi 1.100 unidades a prácticamente 2.300. Las viviendas secundarias, que no han tenido un papel relevante, han ido en disminución, todo ello debido probablemente a un proceso de reconversión en viviendas de primera residencia. Su decremento se cifra en un 30%, y su peso dentro del parque ha pasado del 11% al 6% al final de la década.

Las viviendas principales han tenido una evolución creciente en términos cuantitativos, aunque su peso dentro del parque residencial se ha visto disminuido; éste ha pasado del 78% al 73% en el último recuento. Su evolución ha supuesto un incremento de su dimensión del 17%, aunque la población ha mantenido una dinámica creciente, pero inferior a esta cifra (un 4%). Ello es indicativo de que la formación de hogares se apoya en tamaños del mismo más reducido, tal y como se ha visto en los informes de demografía<sup>2</sup>.

C. Evolución del parque residencial según tipo de viviendas

Tipo de vivienda	AÑO				Incr 01/91
	1991		2001		
	Viviendas	%	Viviendas	%	
Principales	7.476	77,8	8.721	73,3	17,0
Secundarias	1.029	10,7	722	6,1	- 30,0
Vacías	1.082	11,3	2.290	19,2	12,0
Otro tipo	23	0,2	163	1,4	609,0
<b>TOTAL</b>	<b>9.611</b>	<b>100,0</b>	<b>11.900</b>	<b>100,0</b>	<b>24,0</b>

Fuentes: Censos de Población y Vivienda de 1.991 y 2.004 y elaboración propia

<sup>2</sup> Ver capítulo de evolución demográfica y el de tamaño de los hogares

De manera consecuente con lo anterior, la edificación anual de viviendas en Valdepeñas tiene como factores principales, las viviendas de primera residencia y las que se mantienen vacías. En ambos casos, la edificación se sitúa alrededor de 120 -125 unidades al año, de 1991 a 2001. La fuerte incidencia de las viviendas vacías puede ser consecuencia de un fuerte proceso edificatorio, o de la compra de viviendas por personas no residentes en el municipio.

C. Evolución anual del parque residencial

Tipo de vivienda	Viviendas edificadas 01/91	Edificación por año (viviendas)
Principales	1.245	125
Secundarias	-307	- 31
Vacías	1.208	121
Otro tipo	140	14
<b>TOTAL</b>	<b>2.289</b>	<b>229</b>

Fuentes: Censos de Población y Vivienda de 1.991 y 2.004 y elaboración propia

### 3.1.2. Características del parque residencial

En términos generales, puede decirse que el parque residencial en Valdepeñas no es denso, por cuanto que la mayoría de las viviendas se encuentran en edificios de pocas alturas. En concreto, el 37% de las viviendas está en edificios de una altura, y el 31% en inmuebles de dos alturas; ello conforma más del 67% del parque residencial. En éstas, residen más del 68% de la población del municipio. La edificación en altura es también de baja densidad, ya que el 25% de las viviendas se encuentran en edificios de 3 o 4 alturas, y alternativas más densificadas son escasas, no llegando a cubrir el 10% del parque del municipio.

C. Distribución de las viviendas y la población residente según la altura del edificio

Alturas	Viviendas	%	Población	%	Nº pers / viv
Altura 1	3.192	36,6	9.351	35,6	2,9
Altura 2	2.688	30,8	8.681	33,0	3,2
Altura 3	800	9,2	2.418	9,2	3,0
Altura 4	1.300	14,9	3.861	14,7	3,0
Altura 5	404	4,6	1.084	4,1	2,7
Altura 6	83	1,0	222	0,8	2,7
Altura 7	173	2,0	472	1,8	2,7
Altura 8	53	0,6	129	0,5	2,4
Altura 9	0	0,0	0	-	



Altura 10 o superior	28	0,3	51	0,2	1,8
<b>TOTAL</b>	<b>8.721</b>	<b>100</b>	<b>26.269</b>	<b>100</b>	<b>3,0</b>

Fuentes: Censos de Población y Vivienda de 1.991 y 2.004 y elaboración propia

Respecto al equipamiento de las viviendas, hay que decir que el nivel dotacional es alto, ya que prácticamente la totalidad de las viviendas disponen de abastecimiento y saneamiento de aguas de carácter público. Además, el 54% de las viviendas dispone de agua caliente central. Sin embargo, la instalación de gas es escasa; solo afecta al 22% de las viviendas.

Por otro lado, la incidencia de las residencias en baja altura y la juventud del parque han supuesto una difusión generalizada del garaje como elemento asociado a la residencia; y el 32 % del parque dispone de este equipamiento.

#### C. Equipamiento de las viviendas y población afectada

Equipamiento	Habitantes	%	Viviendas	%
Agua corriente abastecimiento público	25.891	98,7	8.601	98,7
Agua corriente abastecimiento privado	325	1,2	105	1,2
Evacuación aguas residuales (alcantarillado)	25.986	99,0	8.631	99,1
Evacuación aguas residuales (otro)	139	0,5	45	0,5
Portería (sólo automático)	11.812	45,0	3.827	43,9
Portería (sólo encargado)	0	-	1	0,0
Portería (ambos)	475	1,8	149	1,7
Tiene garaje	8.951	34,1	2.782	31,9
Tiene gas	5.626	21,4	1.900	21,8
Tiene teléfono	23.514	89,6	7.726	88,7
Tiene agua caliente central	14.672	55,9	4.721	54,2
<b>TOTAL</b>	<b>26.243</b>	<b>100,0</b>	<b>8.713</b>	<b>100,0</b>

Fuentes: Censos de Población y Vivienda de 1.991 y 2.004 y elaboración propia

Puede decirse que el parque residencial de Valdepeñas es joven, por cuanto que en los últimos 20 años se ha edificado casi el 40% del mismo, y el 57,5% es posterior a 1.970. Por otro lado, esta situación no proviene de una magnitud estática en el tiempo, sino que es una tendencia inmobiliaria reciente del municipio. A partir de 1.970, el porcentaje de viviendas construidas se ha ido incrementando en aproximadamente dos puntos porcentuales por década.

## C. Año de edificación de las viviendas

Año de edificación	Viviendas	%
Antes de 1900	510	5,9
1900-1920	427	4,9
1921-1940	392	4,5
1941-1950	624	7,2
1951-1960	864	9,9
1961-1970	972	11,2
1971-1980	1.463	16,8
1981-1990	1.616	18,5
1991-2001	1.845	21,2
TOTAL	8.713	100,0

Fuentes: Censos de Población y Vivienda de 1.991 y 2.004 y elaboración propia

Consecuentemente con lo anterior, el estado de conservación del parque es bueno, ya que es reciente. Solo en un 3% de los casos hay problemas en los edificios de Valdepeñas, afectado a poco más de 600 personas. Pero, en el resto, el 97% de los edificios, su estado de conservación es bueno.

## C. Estado del edificio y población afectada

Estado del edificio	Edificio	%	Población	%
Ruinoso	31	0,4	74	0,3
Malo	20	0,2	42	0,2
Deficiente	210	2,4	537	2,0
Bueno	8.452	97,0	25.590	97,5
TOTAL	8.713	100,0	26.243	100,0

Fuentes: Censos de Población y Vivienda de 1.991 y 2.004 y elaboración propia

La frecuencia de edificación en Valdepeñas se sitúa entre los 150 y un poco más de los 220 edificios. Casi todos los años el ritmo edificatorio ha sido inferior a esta última cifra. Solamente destacan el año 94 y 99, en los que se han dado cuotas de edificación máximas, superando los 220 edificios.

## C. Edificios edificados en los últimos 10 años según año de construcción

Año	Edificios	%
1.991	168	9,1
1.992	162	8,8
1.993	151	8,2
1.994	217	11,8
1.995	137	7,4
1.996	183	9,9
1.997	177	9,6
1.998	125	6,8
1.999	228	12,4
2.000	143	7,8
2.001	154	8,3
TOTAL	1.845	100,0

Fuentes: Censos de Población y Vivienda de 1.991 y 2.004 y elaboración propia

Puede decirse que el tamaño de las viviendas del parque de Valdepeñas es grande. Hay pocas viviendas de tamaño reducido: no llega al 6%, las que tienen una superficie útil inferior a 60 m<sup>2</sup>. La mayor parte del parque tiene unos 90 m<sup>2</sup>; este tamaño es el del 25% de las viviendas del parque municipal. Además, más del 30% supera esta cifra hasta los 120 m<sup>2</sup>, y el resto, un 29%, dispone de superficies superiores a las comentadas.

## C. Tamaño de las viviendas

Tamaño de la vivienda	Vivienda	%
Hasta 30 m <sup>2</sup>	10	0,1
31-45 m <sup>2</sup>	113	1,3
46-60 m <sup>2</sup>	389	4,5
61-75 m <sup>2</sup>	710	8,1
76-90 m <sup>2</sup>	2.195	25,2
91-105 m <sup>2</sup>	1.475	16,9
106-120 m <sup>2</sup>	1.259	14,4
121-150 m <sup>2</sup>	1.049	12,0
151-180 m <sup>2</sup>	513	5,9
Más de 180 m <sup>2</sup>	1.008	11,6
TOTAL	8.721	100,0

Fuentes: Censos de Población y Vivienda de 1.991 y 2.004 y elaboración propia

Consecuentemente con lo anterior, y a la vista del tamaño de las viviendas, lo predominante en el parque residencial de este municipio son las viviendas con 5 o 6 habitaciones; esta tipología acapara casi el 67% del conjunto. Le sigue en

importancia las que tienen 4 habitaciones, aunque su peso es netamente inferior a los anteriores: se quedan en solo un 16%; y una situación similar aparece en las viviendas con más de 7 habitaciones. Las viviendas pequeñas con menos de 3 habitaciones apenas tienen relevancia, no llegando al 3% del total.

C. Numero de habitaciones en las viviendas

Numero de habitaciones	Viviendas	%
1 habitación	18	0,2
2 habitaciones	27	0,3
3 habitaciones	210	2,4
4 habitaciones	1.378	15,8
5 habitaciones	3.509	40,2
6 habitaciones	2.230	25,6
7 habitaciones	648	7,4
8 habitaciones	313	3,6
9 habitaciones	169	1,9
10 ó más habitaciones	219	2,5
TOTAL	8.721	100,0

Fuentes: Censos de Población y Vivienda de 1.991 y 2.004 y elaboración propia

### 3.1.3. Las viviendas vacías

En relación a las viviendas vacías, aparecen diversas situaciones. Hay un porcentaje significativo de este tipo de viviendas (un 27%), que se han edificado antes de los años 50, es de suponer, como se verá más adelante, que el estado de las mismas sea deficiente y por esta razón estén vacías. Por otro lado, un 19% han sido edificadas en la última década, lo que da a entender que se trata de viviendas en promoción o adquiridas por motivos de rentabilidad económica. En el resto de los periodos contemplados, el porcentaje de viviendas vacías está situado en el 12%, con excepción de las edificadas en la década de los años 70, en la que se contabilizan un 18% de viviendas en esta situación. Ello puede ser producto de un proceso de mejora residencial, que ha dejado viviendas fuera del mercado.

## C. Año de edificación de las viviendas vacías

Año de edificación	Viviendas	%
Antes de 1.900	126	5,5
1.900-1.920	140	6,1
1.921-1.940	123	5,4
1.941-1.950	213	9,3
1.951-1.960	276	12,1
1.961-1.970	272	11,9
1.971-1.980	415	18,2
1.981-1.990	284	12,4
1.991-2.001	435	19,0
TOTAL	2.284	100,0

Fuentes: Censos de Población y Vivienda de 1.991 y 2.004 y elaboración propia

Dentro de las edificadas en esta última década, la mayor parte de las viviendas vacías (un 55%) corresponden a promociones recientes, y que todavía no han encontrado un comprador. Lo habitual es que de las viviendas edificadas cada año, alrededor de 25 estén todavía vacías, con excepción de 1.994, en el que esta cifra es mayor debido al alto número de viviendas edificadas en este año.

## C. Año de edificación de las viviendas vacías realizadas en los últimos 10 años

Año de edificación	Vivienda	%
1.991	20	4,6
1.992	24	5,5
1.993	16	3,7
1.994	64	14,7
1.995	14	3,2
1.996	26	6,0
1.997	23	5,3
1.998	40	9,2
1.999	71	16,3
2.000	67	15,4
2.001	70	16,1
TOTAL	435	100,0

Fuentes: Censos de Población y Vivienda de 1.991 y 2.004 y elaboración propia

Como es lógico en el caso de las viviendas vacías, el porcentaje de las mismas que están en un situación de deterioro es más alto que en el conjunto del parque residencial. En este caso, casi el 12% de este tipo de viviendas se encuentran en una situación deficiente. Pero, a la vista del alto número de viviendas vacías

antiguas, se deduce que en buena parte, éstas no están en esta situación de deterioro, sino que existen otras razones. Por otro lado, hay que decir que la gran mayoría de las viviendas vacías se encuentran en buen estado para entrar en el mercado de vivienda usada.

C. Estado del edificio con viviendas vacías

Estado del edificio	Vivienda	%
Ruinoso	32	1,4
Malo	25	1,1
Deficiente	191	8,4
Bueno	2036	89,1
<b>TOTAL</b>	<b>2284</b>	<b>100,0</b>

Fuentes: Censos de Población y Vivienda del 2.001 y elaboración propia

Hay que destacar que la mayor parte de las viviendas vacías están en edificios aislados o de una sola vivienda. Lo cual significa que estas corresponden a una oferta residencial, que todavía no está satisfecha. No se trata de un problema de deterioro del parque, sino más bien de la adecuación de la oferta a la demanda de vivienda.

C. Viviendas vacías según número de viviendas en el edificio

Nº viviendas en el edificio	Viviendas vacías	%
1	1.128	49,3
2	170	7,4
3	66	2,9
4	40	1,7
5 a 9	248	10,8
10 a 19	388	16,9
20 a 39	173	7,6
40 o más	77	3,4
<b>TOTAL</b>	<b>2.290</b>	<b>100,0</b>

Fuentes: Censos de Población y Vivienda del 2.001 y elaboración propia

Lo mismo puede decirse al contemplar los datos sobre el equipamiento de estas viviendas. Son viviendas en buen estado, con abastecimiento y saneamiento público, y disponen de gas en similar medida que el conjunto del parque. Sólo es de destacar una menor incidencia de las viviendas con garaje, debido en parte a su antigüedad, al igual que la disponibilidad de agua caliente central.

## C. Instalaciones en las viviendas vacías

Instalaciones	Viviendas	%
Agua corriente abastecimiento público	2.194	96,1
Agua corriente abastecimiento privado	77	3,4
Evacuación aguas residuales (alcantarillado)	2.243	98,2
Evacuación aguas residuales (otro)	21	0,9
Portería (sólo automático)	1.005	44,0
Portería (sólo encargado)	1	0,0
Portería (ambos)	39	1,7
Tiene garaje	459	20,1
Tiene gas	545	23,9
Tiene teléfono	1.716	75,1
Tiene agua caliente central	976	42,7
TOTAL	2284	100,0

Fuentes: Censos de Población y Vivienda del 2.001 y elaboración propia

### 3.2. DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DEL PARQUE RESIDENCIAL Y CARACTERÍSTICAS DIFERENCIALES: 1991 - 2001

#### 3.2.1. La distribución de las viviendas en el municipio.

De acuerdo con los últimos recuentos censales, el parque residencial de Valdepeñas lo componen casi 11.900 viviendas (enero 2001); y, de ellas, casi un tercio están localizadas dentro del centro histórico de la ciudad. El resto se distribuyen en los diversos ensanches de la misma, siendo el más numeroso el sur y el norte del municipio. En este último se ubican el 19% del parque, y un 22% en el primero. La zona Este y, especialmente, la Oeste es donde menos número de viviendas hay; un 15% y un 13% respectivamente.

#### C. Distribución de las viviendas del parque residencial según zonas

Zonas	Viviendas	%
Centro	3.656	30,7
Ensanche Norte	2.250	18,9
Ensanche Este	1.801	15,1
Ensanche Sur	2.611	21,9
Ensanche Oeste	1.578	13,3
Total	11.896	100,0

Fuente: Censo de Viviendas del 2.001 y elaboración propia

Los ensanches Este, Sur y Oeste son zonas de la ciudad donde predominan de manera muy significativa las viviendas principales. En estas zonas hay pocas viviendas vacías o de segunda residencia. En estas tres áreas, entre el 76% y el 82% del parque está utilizado por sus residentes habituales. En el centro histórico y el ensanche Norte hay mayor dispersión de valores, aunque el uso del parque como residencia habitual (68%) es la tónica general. Un 32% -seis puntos por encima de la media- están vacías, o son una segunda residencia.

C: Viviendas según tipos y zonas

Zonas	Viviendas	Total	Tipo de vivienda	
			Principales	No principales
Centro	Unidades	3.656	2.487	1.169
	%	100,0	68,0	32,0
Ensanche Norte	Unidades	2.250	1.528	722
	%	100,0	67,9	32,1
Ensanche Este	Unidades	1.801	1.490	311
	%	100,0	82,7	17,3
Ensanche Sur	Unidades	2.611	2.021	590
	%	100,0	77,4	22,6
Ensanche Oeste	Unidades	1.578	1.195	383
	%	100,0	75,7	24,3
Total	Unidades	11.896	8.721	3.175
	%	100,0	73,3	26,7

Fuente: Censo de Viviendas del 2.001 y elaboración propia

En la década de los 90, donde más se ha edificado es el ensanche Norte y en el centro histórico de la ciudad. En el resto de las zonas, alrededor del 80% del parque son viviendas construidas con anterioridad a 1.991. En todas estas zonas, el ritmo de edificación se ha mantenido constante a lo largo de la década, hasta los tres últimos años, en que éste se ha visto ligeramente incrementado. En el centro histórico, también el 80% del parque se ha edificado con anterioridad a esta fecha, pero su ritmo edificatorio ha sufrido más altibajos a lo largo de la década; al principio y al final de la misma es cuando se ha edificado con mayor intensidad. La zona Norte es donde la edificación es más reciente, y su ritmo de edificación ha sido constante en este periodo, con algunos años muy álgido, ya que en tres de ellos se ha llegado al 5% del parque actual.



## C. Viviendas según año de edificación y zonas

Zonas	Viviendas	Total	AÑOS											
			1.991	1.992	1.993	1.994	1.995	1.996	1.997	1.998	1.999	2.000	2.001	Antes de 1.991
Centro	Unidades	3.656	79	85	67	83	23	107	32	53	48	71	81	2.927
	%	100,0	2,2	2,3	1,8	2,3	0,6	2,9	0,9	1,4	1,3	1,9	2,2	80,1
Ensanche Norte	Unidades	2.250	53	47	19	117	13	55	106	47	124	63	71	1.535
	%	100,0	2,4	2,1	0,8	5,2	0,6	2,4	4,7	2,1	5,5	2,8	3,2	68,2
Ensanche Este	Unidades	1.801	46	14	44	47	44	39	14	18	51	21	43	1.420
	%	100,0	2,6	0,8	2,4	2,6	2,4	2,2	0,8	1,0	2,8	1,2	2,4	78,8
Ensanche Sur	Unidades	2.611	25	42	26	16	68	31	29	36	57	27	40	2.214
	%	100,0	1,0	1,6	1,0	0,6	2,6	1,2	1,1	1,4	2,2	1,0	1,5	84,8
Ensanche Oeste	Unidades	1.578	27	31	23	30	12	14	37	19	39	47	30	1.269
	%	100,0	1,7	2,0	1,5	1,9	0,8	0,9	2,3	1,2	2,5	3,0	1,9	80,4
Total	Unidades	11.896	230	219	179	293	160	246	218	173	319	229	265	9.365
	%	100,0	1,9	1,8	1,5	2,5	1,3	2,1	1,8	1,5	2,7	1,9	2,2	78,7

Fuente: Censo de Viviendas del 2.001 y elaboración propia

La edificación en Valdepeñas es de baja intensidad, existiendo un fuerte componente de edificios residenciales de una sola altura. De acuerdo con los datos censales del 2.001, el 68% de los mismos se encuentran en esta situación. Este porcentaje es superado entre siete y diez y seis puntos porcentuales en los ensanches Este, Sur y Oeste de la ciudad. En el centro histórico de Valdepeñas es donde hay más variedad de alturas. Sólo hay un 38% de viviendas en edificios de una sola altura; en el resto, aunque son de baja intensidad, hay mayor presencia de edificios con más alturas. En el ensanche norte, la situación es muy parecida a la media del municipio; es muy fuerte la presencia de edificios con sólo una altura, aunque lo es en menor frecuencia que en el resto de los ensanches.

## C: Viviendas según la altura del edificio y zonas

Zonas	Vivienda	Total	Altura del edificio										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 o más	No aplic
Centro	Unidades	2.487	944	630	442	264	101	48	32	11	4	2	9
	%	100,0	38,0	25,3	17,8	10,6	4,1	1,9	1,3	0,4	0,2	0,1	0,4
Ensanche Norte	Unidades	1.528	1.086	212	129	89	11	1	-	-	-	-	-
	%	100,0	71,1	13,9	8,4	5,8	0,7	0,1	-	-	-	-	2
Ensanche Este	Unidades	1.490	1.250	108	76	54	-	-	-	-	-	-	0,1
	%	100,0	83,9	7,2	5,1	3,6	-	-	-	-	-	-	-
Ensanche Sur	Unidades	2.021	1.748	170	62	41	-	-	-	-	-	-	-
	%	100,0	86,5	8,4	3,1	2,0	-	-	-	-	-	-	-

Ensanche Oeste	Unidades	1.195	902	157	90	39	7	-	-	-	-	-	
	%	100,0	75,5	13,1	7,5	3,3	0,6	-	-	-	-	-	11
Total	Unidades	8.721	5.930	1.277	799	487	119	49	32	11	4	2	0,1
	%	100,0	68,0	14,6	9,2	5,6	1,4	0,6	0,4	0,1	0,0	0,0	

Fuente: Censo de Viviendas del 2.001 y elaboración propia

Como es lógico, si se toman en consideración el número de plantas de los edificios, lo más habitual es que los edificios tengan una o dos plantas. Esta situación es más frecuente entre las viviendas de los ensanches. En el Sur, Este y Oeste abundan especialmente los edificios con una sola planta. En el Norte, lo predominante es que tengan dos plantas. En el casco histórico, por su parte, hay mayor diversidad en cuanto al número de plantas, y son escasas las viviendas en edificios de una sola planta, y predominan los que tienen dos o cuatro plantas.

C: Viviendas según número de plantas y zonas

Zonas	Viviendas	Total	Número de plantas								
			1	2	3	4	5	6	7	8	10 y más
Centro	Unidades	3.656	334	972	581	749	550	120	199	109	42
	%	100,0	9,1	26,6	15,9	20,5	15,0	3,3	5,4	3,0	1,1
Ensanche Norte	Unidades	2.250	672	740	259	431	100	48	-	-	-
	%	100,0	29,9	32,9	11,5	19,2	4,4	2,1	-	-	-
Ensanche Este	Unidades	1.801	1.136	385	45	235	-	-	-	-	-
	%	100,0	63,1	21,4	2,5	13,0	-	-	-	-	-
Ensanche Sur	Unidades	2.611	1.402	856	134	219	-	-	-	-	-
	%	100,0	53,7	32,8	5,1	8,4	-	-	-	-	-
Ensanche Oeste	Unidades	1.578	845	290	224	167	52	-	-	-	-
	%	100,0	53,5	18,4	14,2	10,6	3,3	-	-	-	-
Total	Unidades	11.896	4.389	3.243	1.243	1.801	702	168	199	109	42
	%	100,0	36,9	27,3	10,4	15,1	5,9	1,4	1,7	0,9	0,4

Fuente: Censo de Viviendas del 2.001 y elaboración propia

En relación a la dotación de habitaciones en las viviendas en Valdepeñas, lo más habitual es que dispongan de 5 habitaciones, más cocina y cuarto de baño. En esta situación se encuentra el 40% de las viviendas, y, si se contabiliza las que tienen una habitación más, se llega al 66% del parque. Esta tendencia general es seguida con escasas diferencias dentro de los ensanches Norte, Este y Sur de la ciudad. En el Oeste, hay mayor proporción de viviendas más pequeñas, aunque la mayoría siguen las pautas de la ciudad. En el centro histórico sigue también las mismas pautas, pero tienen mayor presencia las viviendas con seis habitaciones.

## C. Viviendas según número de habitaciones y zonas

Zonas	Vivienda	Total	Número de habitaciones									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 y más
Centro	Unidades	2.487	3	10	62	371	991	714	154	63	43	76
	%	100,0	0,1	0,4	2,5	14,9	39,8	28,7	6,2	2,5	1,7	3,1
Ensanche Norte	Unidades	1.528	9	3	34	285	639	336	119	49	26	28
	%	100,0	0,6	0,2	2,2	18,7	41,8	22,0	7,8	3,2	1,7	1,8
Ensanche Este	Unidades	1.490	1	2	41	227	613	376	110	63	27	30
	%	100,0	0,1	0,1	2,8	15,2	41,1	25,2	7,4	4,2	1,8	2,0
Ensanche Sur	Unidades	2.021	3	6	29	292	842	482	181	89	50	47
	%	100,0	0,1	0,3	1,4	14,4	41,7	23,8	9,0	4,4	2,5	2,3
Ensanche Oeste	Unidades	1.195	2	6	44	203	424	322	84	49	23	38
	%	100,0	0,2	0,5	3,7	17,0	35,5	26,9	7,0	4,1	1,9	3,2
Total	Unidades	8.721	18	27	210	1.378	3.509	2.230	648	313	169	219
	%	100,0	0,2	0,3	2,4	15,8	40,2	25,6	7,4	3,6	1,9	2,5

Fuente: Censo de Viviendas del 2.001 y elaboración propia

En relación al tamaño de las viviendas, la mayor parte de ellas tiene 90 m<sup>2</sup>, y las siguen, por orden de importancia, las que tiene entre esta superficie y los 105 m<sup>2</sup>, y a continuación, las que tienen hasta 120 m<sup>2</sup>. En los ensanches Sur y Oeste, el parque sigue esta misma tónica, aunque la proporción de viviendas con más superficie es superior a la normal. En el casco histórico, también se sigue la línea general, aunque las viviendas más pequeñas tienen una relevancia superior a la media, quizás por el tipo de promociones que se realizan en este tipo de áreas urbanas. En el ensanche Este, las viviendas de tamaño medio sobresalen sobre el resto del parque; y en el Norte han aparecido viviendas de tamaño más reducido, de manera similar a lo que ocurre en el Casco histórico.

## C. Viviendas según su superficie útil y por zonas

Zonas	Vivienda	Total	Superficie útil de la vivienda (m <sup>2</sup> )									
			> 30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-120	121-150	151-180	Más de 180
Centro	Unidades	2.487	2	24	139	214	716	415	419	256	114	188
	%	100,0	0,1	1,0	5,6	8,6	28,8	16,7	16,8	10,3	4,6	7,6
Ensanche Norte	Unidades	1.528	2	46	108	155	427	262	185	149	77	117
	%	100,0	0,1	3,0	7,1	10,1	27,9	17,1	12,1	9,8	5,0	7,7
Ensanche Este	Unidades	1.490	1	14	52	74	493	257	179	169	81	170
	%	100,0	0,1	0,9	3,5	5,0	33,1	17,2	12,0	11,3	5,4	11,4
Ensanche Sur	Unidades	2.021	5	23	55	186	330	341	293	274	165	349
	%	100,0	0,2	1,1	2,7	9,2	16,3	16,9	14,5	13,6	8,2	17,3

Ensanche Oeste	Unidades	1.195	-	6	35	81	229	200	183	201	76	184
	%	100,0	-	0,5	2,9	6,8	19,2	16,7	15,3	16,8	6,4	15,4
Total	Unidades	8.721	10	113	389	710	2.195	1.475	1.259	1.049	513	1.008
	%	100,0	0,1	1,3	4,5	8,1	25,2	16,9	14,4	12,0	5,9	11,6

Fuente: Censo de Viviendas del 2.001 y elaboración propia

### 3.2.2. Situación de la vivienda según zonas

Respecto al régimen de tenencia, lo más habitual es que las personas residan en viviendas, que ya han terminado de pagar; esta situación es especialmente corriente en el Centro Histórico de la ciudad, donde están situadas el 32% de las viviendas ya pagadas. Las viviendas recién compradas, y que todavía tienen una hipoteca tienen una mayor presencia relativa en las zonas, donde se están produciendo los crecimientos urbanos: el Ensanche Norte y en el del Oeste. En el primero también es significativo el peso de las cesiones. En los Ensanches Sur y Este predomina el régimen de propiedad por herencia, especialmente en el último, donde el 46% de las viviendas provienen de este trámite civil. También en estos ensanches hay una fuerte presencia del alquiler, así como en el Centro de la ciudad.

C. Régimen de tenencia de la vivienda según zonas

Zonas	Total		En propiedad pagada		En propiedad con hipoteca		Propiedad por herencia		En alquiler		Cesión		Otra forma	
	Viviendas	%	Viviendas	%	Viviendas	%	Viviendas	%	Viviendas	%	Viviendas	%	Viviendas	%
Centro Histórico	2.487	28,5	1.734	32,0	374	25,8	76	12,0	204	25,3	58	20,9	41	28,5
Ensanche Norte	1.528	17,5	872	16,1	405	27,9	55	8,7	93	11,5	89	32,1	14	9,7
Ensanche Este	1.490	17,1	951	17,6	121	8,3	133	21,0	217	26,9	33	11,9	35	24,3
Ensanche Sur	2.021	23,2	1.138	21,0	310	21,4	293	46,4	198	24,6	66	23,8	16	11,1
Ensanche Oeste	1.195	13,7	717	13,2	240	16,6	75	11,9	94	11,7	31	11,2	38	26,4
Total	8.721	100,0	5.412	100,0	1.450	100,0	632	100,0	806	100,0	277	100,0	144	100,0

Fuente: Censo de Vivienda del 2.001 y elaboración propia

En relación al estado del parque residencial, dado su juventud, su estado de conservación es bueno y no hay graves problemas en este sentido. Esta situación es extensible al conjunto de zonas que componen la ciudad; en todas ellas, más del 90% de las viviendas se encuentran en buen estado. Solamente puede decirse que existen pequeños problemas en los Ensanches Este, Sur y Oeste, en los que se han detectado situaciones de deterioro en el parque, pero que no llegan normalmente a una situación de gravedad o ruina.

## C. Estado de conservación de la vivienda según zonas

	Viviendas	Total	ESTADO DE CONSERVACION			
			Ruinoso	Malo	Deficiente	Bueno
Centro	Unidades	3.656	2	8	70	3.572
Histórico	%	100,0	0,1	0,2	1,9	97,7
Ensanche Norte	Unidades	2.250	2	1	32	2.213
	%	100,0	0,1	0,0	1,4	98,4
Ensanche Este	Unidades	1.801	18	13	94	1.675
	%	100,0	1,0	0,7	5,2	93,0
Ensanche Sur	Unidades	2.611	19	9	131	2.446
	%	100,0	0,7	0,3	5,0	93,7
Ensanche Oeste	Unidades	1.578	28	16	91	1.440
	%	100,0	1,8	1,0	5,8	91,3
Total	Unidades	11.896	71	48	432	11.729
	%	100,0	0,6	0,4	3,6	98,6

Fuente: Censo de Vivienda del 2.001 y elaboración propia

Desde la perspectiva de la evolución de la edificación residencial en Valdepeñas, hay dos zonas de fuerte presión inmobiliaria. En primer lugar el Ensanche Norte donde el 32% del parque se ha edificado en la última década del pasado siglo, y es una zona que se ha conformado prácticamente desde el año 1.970. El casco histórico tienen mayor tradición, pero a juzgar por la juventud de su parque, hace prever que ha habido un fuerte proceso de sustitución de viviendas. Por los datos se deduce que el proceso edificatorio es significativo desde el punto de vista cuantitativo, pero que se mantiene dentro de un ritmo constante de 60 -80 viviendas al año. No como en el ensanche antes comentado donde el ritmo de edificación ha ido en aumento, pasando de 30-40 viviendas al año a 70 viviendas. De todas formas, hay que decir que en el Casco Histórico, la promoción de la Boulevard de La Veguilla puede intensificar este proceso.

En el Ensanche Oeste, que hasta hace poco se ha venido manteniendo en un régimen de atonía edificatoria, los nuevos desarrollos han permitido una conversión de esta tendencia, y se ha embarcado en una dinámica más emprendedora. Hasta el 2.001, en la última década, su ritmo edificatorio era de 30 viviendas anuales, pero esta tendencia se ha incrementado a la luz de las licencias de edificación concedidas.

Los ensanches Sur y Este se mantienen dentro de régimen edificatorio atenuado por el momento; su momento de mayor esplendor ha sido entre los años 50 y 70 del siglo pasado.

## C: Periodo de edificación de las viviendas según zonas

Años	Total		ZONAS									
			Centro Histórico		Ensanche Norte		Ensanche Este		Ensanche Sur		Ensanche Oeste	
	Viviendas	%	Viviendas	%	Viviendas	%	Viviendas	%	Viviendas	%	Viviendas	%
1991-2001	2.531	21,3	729	19,9	715	31,8	381	21,2	397	15,2	309	19,6
1981-1991	2.015	16,9	683	18,7	287	12,8	356	19,8	437	16,7	252	16,0
1971-1981	2.040	17,1	850	23,2	450	20,0	310	17,2	232	8,9	198	12,5
1961-1970	1.332	11,2	461	12,6	218	9,7	239	13,3	267	10,2	147	9,3
1951-1960	1.251	10,5	319	8,7	298	13,2	112	6,2	290	11,1	232	14,7
1941-1950	879	7,4	269	7,4	63	2,8	92	5,1	246	9,4	209	13,2
1921-1940	553	4,6	117	3,2	64	2,8	61	3,4	214	8,2	97	6,1
1900-1920	604	5,1	113	3,1	73	3,2	85	4,7	276	10,6	57	3,6
Antes de 1900	675	5,7	111	3,0	80	3,6	164	9,1	246	9,4	74	4,7
No es aplicable	16	0,1	4	0,1	2	0,1	1	0,1	6	0,2	3	0,2
Total	11.896	100,0	3.656	100,0	2.250	100,0	1.801	100,0	2.611	100,0	1.578	100,0

Fuente: Censo de Vivienda del 2.001 y elaboración propia

**3.2.3. Distribución de las viviendas vacías**

En relación a las viviendas vacías existentes en cada zona de la ciudad, hay que decir que en los Ensanches Sur y Este, este tipo de viviendas se concentra en tipologías de baja densidad de acuerdo con lo existente; son viviendas de 1 o 2 alturas. En el Centro Histórico y en el Ensanche Norte la situación es más diluida y ofrece una panorámica más variada en cuanto que se trata de edificios, en los que predomina la baja densidad, pero también hay viviendas en edificios de mayor número de alturas. Lo mismo ocurre en el Ensanche Oeste, donde si bien antes existían viviendas de baja altura, ahora empieza a ensancharse la banda a tipologías de mayor densidad.

## C: Distribución territorial de las viviendas vacías según numero de alturas

Zonas	Viviendas	Total	ALTURA								
			1	2	3	4	5	6	7	8	10 y más
Centro	Viviendas	796	97	178	136	169	132	20	31	23	10
Histórico	%	100,0	12,2	22,4	17,1	21,2	16,6	2,5	3,9	2,9	1,3
Ensanche	Viviendas	503	140	118	76	131	29	9	0	0	0
Norte	%	100,0	27,8	23,5	15,1	26,0	5,8	1,8	-	-	-
Ensanche	Viviendas	237	194	28	3	12	0	0	0	0	0
Este	%	100,00	81,86	11,81	1,27	5,06	-	-	-	-	-
Ensanche	Viviendas	457	297	99	31	30	0	0	0	0	0
Sur	%	100,0	65,0	21,7	6,8	6,6	-	-	-	-	-
Ensanche	Viviendas	297	157	59	38	33	10	0	0	0	0
Oeste	%	100,0	52,9	19,9	12,8	11,1	3,4	-	-	-	-
Total	Viviendas	2.290	885	482	284	375	171	29	31	23	10
	%	100,0	38,6	21,0	12,4	16,4	7,5	1,3	1,4	1,0	0,4

Fuente: Censo de Vivienda del 2.001 y elaboración propia

### 3.2.4. Problemas detectados en el parque

Los ruidos urbanos puede decirse que no conforman un problema de envergadura en el municipio; así se expresa el 81% de los residentes censados. Esta tendencia se mantiene en todas las zonas de la ciudad, y en especial se ajusta a la media en los ensanches Norte, Este y Oeste. Los que menos se quejan de este tema son los residentes en el ensanche Sur, donde solo el 5% de los habitantes lo ha planteado. Por el contrario, los residentes en el casco histórico son los más sensibles, debido que la difusión de ruidos en los cascos es más frecuente. Aún así, solo lo mencionan como problema, el 30% de los residentes.

C. Existencia de ruidos exteriores por zonas

Zona	Vivienda	Total	Ruidos exteriores	
			Si	No
Centro	Unidades	2.487	743	1.744
	%	100,0	29,9	70,1
Ensanche Norte	Unidades	1.528	279	1.249
	%	100,0	18,3	81,7
Ensanche Este	Unidades	1.490	310	1.180
	%	100,0	20,8	79,2
Ensanche Sur	Unidades	2.021	105	1.916
	%	100,0	5,2	94,8
Ensanche Oeste	Unidades	1.195	208	987
	%	100,0	17,4	82,6
Total	Unidades	8.721	1.645	7.076
	%	100,0	18,9	81,1

Fuente: Censo de Viviendas del 2.001 y elaboración propia

Tampoco puede decirse que la contaminación o los malos olores sean un problema significativo en Valdepeñas; solo para un 17% de los residentes lo es. Este malestar aumenta en los ensanches Oeste y Sur, en especial en este último, donde el 29% plantea esta queja; y en menor medida también lo es para un 24% de los habitantes del Oeste. La presencia cercana del FF CC puede contribuir a ello, así como los olores trasladados por el aire de la parte industrial próxima. Para los residentes en el resto de zonas, esta cuestión carece de importancia.

C: Existencia de contaminación o malos olores por zonas

Zonas	Vivienda	Total	Contaminación o malos olores	
			Si	No
Centro	Unidades	2.487	260	2.227
	%	100,0	10,5	89,5
Ensanche Norte	Unidades	1.528	193	1.335
	%	100,0	12,6	87,4
Ensanche Este	Unidades	1.490	183	1.307
	%	100,0	12,3	87,7
Ensanche Sur	Unidades	2.021	595	1.426
	%	100,0	29,4	70,6
Ensanche Oeste	Unidades	1.195	286	909
	%	100,0	23,9	76,1
Total	Unidades	8.721	1.517	7.204
	%	100,0	17,4	82,6

Fuente: Censo de Viviendas del 2.001 y elaboración propia

Al ser Valdepeñas, una ciudad de tamaño medio, los problemas de comunicaciones son prácticamente inexistentes. Solo hay un 7% de su población que alega tenerlos. Las zonas más afectadas son el ensanche Norte, y el del Este, donde este tema lo plantean el 12% y el 17% respectivamente. En el resto de zonas apenas tiene significación este tema.

C. Existencia de malas comunicaciones por zonas

Zonas	Vivienda	Total	Malas comunicaciones	
			Si	No
Centro	Unidades	2.487	94	2.393
	%	100,0	3,8	96,2
Ensanche Norte	Unidades	1.528	189	1.339
	%	100,0	12,4	87,6
Ensanche Este	Unidades	1.490	252	1.238
	%	100,0	16,9	83,1
Ensanche Sur	Unidades	2.021	36	1.985
	%	100,0	1,8	98,2
Ensanche Oeste	Unidades	1.195	54	1.141
	%	100,0	4,5	95,5
Total	Unidades	8.721	625	8.096
	%	100,0	7,2	92,8

Fuente: Censo de Viviendas del 2.001 y elaboración propia



Más problemático resulta el tema de la falta de zonas verdes; para el 48% de los residentes en este municipio, éste es un aspecto claro. Y es especialmente acuciante para los residentes en el casco histórico, donde el 72% echa de menos este tipo de equipamiento ya que solo disponen de plazas ajardinadas. También en el Ensanche Norte, a pesar de disponer de algún parque importante en la ciudad, el 53% opina que éstos no son suficientes. En el resto de ensanches, la situación es más liviana, aunque persiste un amplio porcentaje de habitante, que se quejan de escasez de este tipo de zonas. Donde más satisfechos se encuentran son los que residen en el ensanche Este, quizás por el parque reciente de la zona.

C. Escasez de zonas verdes por zonas

Zonas	Vivienda	Total	Pocas zonas verdes	
			Si	No
Centro	Unidades	2.487	1.795	692
	%	100,0	72,2	27,8
Ensanche Norte	Unidades	1.528	803	725
	%	100,0	52,6	47,4
Ensanche Este	Unidades	1.490	343	1.147
	%	100,0	23,0	77,0
Ensanche Sur	Unidades	2.021	709	1.312
	%	100,0	35,1	64,9
Ensanche Oeste	Unidades	1.195	522	673
	%	100,0	43,7	56,3
Total	Unidades	8.721	4.172	4.549
	%	100,0	47,8	52,2

Fuente: Censo de Viviendas del 2.001 y elaboración propia

Los problemas de delincuencia o vandalismo son escasos en esta ciudad, y son realmente escasos los que lo ponen de manifiesto. No llega la 7% los que se han quejado al respecto; y no hay ninguna zona de la ciudad donde los que ven a este tema como un problema lleguen a un 10%.

## C. Existencia de vandalismo o delincuencia por zonas

Zonas	Vivienda	Total	Vandalismo o delincuencia	
			Si	No
Centro	Unidades	2.487	154	2.333
	%	100,0	6,2	93,8
Ensanche Norte	Unidades	1.528	103	1.425
	%	100,0	6,7	93,3
Ensanche Este	Unidades	1.490	140	1.350
	%	100,0	9,4	90,6
Ensanche Sur	Unidades	2.021	89	1.932
	%	100,0	4,4	95,6
Ensanche Oeste	Unidades	1.195	106	1.089
	%	100,0	8,9	91,1
Total	Unidades	8.721	592	8.129
	%	100,0	6,8	93,2

Fuente: Censo de Viviendas del 2.001 y elaboración propia

## 3.3. EL RITMO RECIENTE DE LA EDIFICACIÓN: 2001 - 2004

## 3.3.1. Evolución de las licencias

Considerando la evolución en la concesión de licencias de edificación, puede apreciarse que en Valdepeñas se concede anualmente una media de 84 licencias para edificación residencial; este número no expresa las viviendas con licencia concedida, ya que cada licencia puede corresponder a varias viviendas.

Hay que considerar que en esta cifra se incluyen los datos del 2.004, que solo reflejan la concesión de licencias hasta octubre, lo que indica que este valor medio será ligeramente superior. La distribución por tipologías indica una clara prevalencia de la vivienda unifamiliar en lo que a licencias se refiere, seguido de las viviendas en edificios con varias viviendas. En todos estos años considerados, no se presentan diferencias significativas de la magnitud anual de licencias concedidas, solamente hubo mayor actividad de lo normal en el año 2.001.

C: Evolución del número de licencias y media anual\*

Tipo de licencias	Años				Nº de licencias		Lic / año
	2.001	2.002	2.003	2.004	Total	%	
Rehabilitación viv.	13	8	4	5	30	9,0	8
Viv. multifamiliares	17	19	18	14	68	20,4	17
Viv. unifamiliares	79	58	60	39	236	70,7	59
<b>Total</b>	<b>109</b>	<b>85</b>	<b>82</b>	<b>58</b>	<b>334</b>	<b>100,0</b>	<b>84</b>

Fuente: Ayuntamiento de Valdepeñas y elaboración propia

\* Sin considerar el número e viviendas por licencia

Desde la perspectiva de las viviendas incluidas en las licencias, hay que decir que el ritmo de edificación potencial, según las licencias concedidas, asciende a una media no inferior a las 419 unidades anuales. Prevalcen la magnitud de viviendas en las licencias concedidas para edificios multifamiliares, y éstas suponen el 67% del total. Las concedidas para viviendas unifamiliares también se pueden incluir varias debido a que pueda tratarse de una promoción de viviendas unifamiliares adosadas o pareadas. Pero, no son tan numerosas, como en el caso anterior. En este sector, las viviendas con licencia suponen el 31% del conjunto. Por último, está la rehabilitación de viviendas, que, en general afecta a una sola vivienda, pero hay pocos edificios que se rehabiliten en su totalidad.

C: Evolución del número de viviendas establecidas en las licencias y media anual

Tipo de edificación	Años				Nº de viviendas		Viv / año
	2.001	2.002	2.003	2.004	Total	%	
Rehabilitación viv.	19	8	4	7	38	2,3	10
Viv. multifamiliares	256	199	467	200	1.122	67,0	281
Viv. unifamiliares	204	106	152	52	514	30,7	129
<b>Total</b>	<b>479</b>	<b>313</b>	<b>623</b>	<b>259</b>	<b>1.674</b>	<b>100,0</b>	<b>419</b>

Fuente: Ayuntamiento de Valdepeñas y elaboración propia

En cuanto a las zonas con mayor dinámica edificatoria, hay que hablar del centro histórico de la ciudad, y de la avenida de La Veguilla y las calles adyacentes. Casi el 30% de las licencias concedidas por el Ayuntamiento

corresponden a esta zona; y, por otro lado, dentro de los ensanches de la ciudad, el del Norte es el que registra mayor actividad en este sentido: el 21% de las licencias corresponden a esta zona. El resto se distribuyen en los otros ensanches de la ciudad y las nuevas zonas residenciales. Por otro lado, hay que decir que en el centro y en el boulevard de la ciudad, hay cierta preponderancia por las licencias para viviendas multifamiliares en edificios, mientras que en los ensanches y en las nuevas zonas residenciales priman más las viviendas unifamiliares.

C. Licencias concedidas entre el 2.001 y octubre del 2.004 según tipos de obra y zonas

Zonas	Rehabilitación viv		Viv. multifamiliar		Viv. Unifamiliares		Total	
	Nº de Licencias	%	Nº de Licencias	%	Nº de Licencias	%	Nº de Licencias	%
Boulevard	4	13,3	15	22,1	12	5,1	31	9,3
Centro	7	23,3	21	30,9	34	14,4	62	18,6
Ensanche Este	5	16,7	2	2,9	32	13,6	39	11,7
Ensanche Norte	7	23,3	10	14,7	52	22,0	69	20,7
Ensanche Oeste	4	13,3	8	11,8	33	14,0	45	13,5
Ensanche Sur	2	6,7	3	4,4	41	17,4	46	13,8
Nuevas zonas	1	3,3	9	13,2	32	13,6	42	12,6
Total	30	100,0	68	100,0	236	100,0	334	100,0

Fuente: Ayuntamiento de Valdepeñas y elaboración propia

Tomando en consideración las viviendas que se pueden edificar, se aprecia que la zona del centro histórico y el boulevard adquieren mayor protagonismo; casi un 35% de las viviendas permitidas se localizan en esta zona, gracias a que a la presencia de las licencias para viviendas multifamiliares es muy alta en comparación con el resto de zonas de la ciudad. En el ensanche Norte y las nuevas zonas residenciales el peso de las promociones de viviendas unifamiliares hace de ellas unas áreas de fuerte dinamismo edificatorio, especialmente con el resto de ensanches de la ciudad.

## C. Viviendas con licencia concedida entre el 2.001 y octubre del 2.004, según tipos de obra y zonas

Zonas	Rehabilitación viv.		Viv. multifamiliares		Viv. Unifamiliares		Total	
	Nº de viviendas	%	Nº de viviendas	%	Nº de viviendas	%	Nº de viviendas	%
Boulevard	6	15,8	197	17,6	51	23,8	254	15,2
Centro	7	18,4	268	23,9	52	24,3	327	19,5
Ensanche Este	5	13,2	19	1,7	38	17,8	62	3,7
Ensanche Norte	7	18,4	56	5,0	122	57,0	185	11,1
Ensanche Oeste	10	26,3	97	8,6	75	35,0	182	10,9
Ensanche Sur	2	5,3	211	18,8	64	29,9	277	16,5
Nuevas zonas	1	2,6	274	24,4	112	52,3	387	23,1
Total	38	100,0	1122	100,0	514	240,2	1674	100,0

Fuente: Ayuntamiento de Valdepeñas y elaboración propia

**3.3.2. La demanda de vivienda y su resolución**

De acuerdo con la evolución de los grupos de edades, en Valdepeñas la demanda formada por personas en edad de emanciparse (entre los 25 y 34 años) apenas ha variado. El peso de este grupo de edad se ha mantenido estable, y dentro de unas cotas aceptables, lo que significa que no hay un flujo de personas en edad de emancipación que presione en el mercado residencial. Por otro lado, lo que si aumenta, pero muy ligeramente, es la población madura que está en sus primeros momentos del ciclo familiar. Lo que supone en su conjunto que este sector de la demanda parece canalizarse dentro de la oferta actual residencial. Por lo que se deduce que hay un importante sector de la demanda, que proviene de la mejora de la situación residencial, que se canaliza en la oferta de viviendas en las nuevas zonas residenciales y en la Veguilla.

## C. Evolución de los grupos de edad y su peso porcentual entre el 2.001 y el 2.004

Grupos de edad	Población		Increm. 04/01	Peso (%)		Diferencia 04/01
	2.001	2.004		2.001	2.004	
0-14	4.807	4.665	- 3,0	17,4	16,4	- 0,97
15-24	3.803	3.781	- 0,6	13,8	13,3	- 0,45
25-34	4.170	4.429	6,2	15,1	15,6	0,51
35-49	6.145	6.766	10,1	22,2	23,8	1,59
50-64	3.750	3.946	5,2	13,6	13,9	0,33
65 y más	4.979	4.830	- 3,0	18,0	17,0	- 1,01
Total	27.654	28.417	2,8	100,0	100,0	-

Fuente: Renovación padronal del 2.001 y 2.004 y elaboración propia

La zona del centro histórico de Valdepeñas, en la que hay una fuerte presión edificatoria, está orientada a satisfacer la demanda por mejora residencial. Esta situación deriva en que el peso de las edades maduras ha crecido, tanto en peso relativo, como en su magnitud cuantitativa. Estas últimas han crecido el doble que el conjunto de la población de la zona, (un 16% frente a un 8% global); y los que superan los 50 años, lo han hecho en un 5%.

C. Evolución de los grupos de edad y su peso porcentual entre el 2.001 y el 2.004 en la zona centro de Valdepeñas

Grupos de edad	Población		Increm. 04/01	Peso (%)		Diferencia 04/01
	2.001	2.004		2.001	2.004	
0-14	1.117	1154	3,3	15,8	15,1	- 0,8
15-24	921	918	- 0,3	13,1	12,0	- 1,1
25-34	1.102	1207	9,5	15,6	15,8	0,1
35-49	1.564	1818	16,2	22,2	23,7	1,6
50-64	1.042	1196	14,8	14,8	15,6	0,8
65 y más	1.308	1369	4,7	18,5	17,9	- 0,7
Total	7.054	7662	8,6	100,0	100,0	-

Fuente: Renovación padronal del 2.001 y 2.004 y elaboración propia

El ensanche Norte del Valdepeñas es una zona en la que se incrementa la población, debido quizás a la presión edificatoria en esta parte de la ciudad. Las personas que están en edad de emancipación, mantienen su peso relativo en los mismos términos, pero aumenta su magnitud en un 25,5%. Por otro lado, lo que da a entender que es una zona de recepción de demanda de primera vivienda es que es una zona de parejas con hijos, ya que la población infantil ha aumentado sus recursos en un 16%, así como los de los maduros jóvenes en edad de iniciar su primer ciclo familiar; éstos se han incrementado en un 32%.

C. Evolución de los grupos de edad y su peso porcentual entre el 2.001 y el 2.004 en el ensanche Norte de Valdepeñas

Grupos de edad	Población		Increm 04/01	Peso (%)		Diferencia 04/01
	2.001	2.004		2.001	2.004	
0-14	842	981	16,5	18,9	18,3	- 0,6
15-24	578	679	17,5	13,0	12,7	-0,3
25-34	801	1.005	25,5	18,0	18,8	0,8
35-49	998	1.317	32,0	22,4	24,6	2,2
50-64	527	638	21,1	11,8	11,9	0,1
65 y más	711	733	3,1	16,0	13,7	-2,3
Total	4.457	5.353	20,1	100,0	100,0	-

Fuente: Renovación padronal del 2.001 y 2.004 y elaboración propia

En el ensanche Este de la ciudad, se incrementa sustancialmente la población en edades maduras, y más en concreto, los que se encuentran en su primera fase de su ciclo familiar. Estos han incrementado sus recursos en un 15%, casi el doble de lo que ha aumentado la población en su conjunto. La población en edad de emanciparse se mantiene estable en lo que se refiere a su peso dentro de la distribución de edades, y ha aumentado sus recursos en la misma medida que el conjunto de residentes en esta zona.

C. Evolución de los grupos de edad y su peso porcentual entre el 2.001 y el 2.004 en el ensanche Este de Valdepeñas

Grupos de edad	Población		Increm. 04/01	Peso (%)		Diferencia 04/01
	2.001	2.004		2.001	2.004	
0-14	896	908	1,3	19,1	17,9	- 1,1
15-24	683	697	2,0	14,5	13,8	- 0,8
25-34	676	732	8,3	14,4	14,5	0,1
35-49	1.029	1.182	14,9	21,9	23,3	1,4
50-64	626	691	10,4	13,3	13,6	0,3
65 y más	789	855	8,4	16,8	16,9	0,1
Total	4.699	5.065	7,8	100,0	100,0	-

Fuente: Renovación padronal del 2.001 y 2.004 y elaboración propia

El ensanche Sur de la ciudad es un área de recepción de la demanda en la que predominan los hogares recién emancipados, o en sus inicios del ciclo familiar. Los residentes con más de 25 años y menos de 49 años han visto aumentados sus recursos en esta zona, tanto desde el punto de vista cuantitativo (han acrecentado sus cuantías demográficas en un 17 – 18%) como también en su peso relativo. Hay que considerar que en esta zona se ha desarrollado una promoción pública de viviendas que ha podido absorber buena parte de la población joven y con escasos recursos.

C. Evolución de los grupos de edad y su peso porcentual entre el 2.001 y el 2.004 en el ensanche Sur de Valdepeñas

Grupos de edad	Población		Increm. 04/01	Peso (%)		Diferencia 04/01
	2.001	2.004		2.001	2.004	
0-14	905	963	6,4	15,3	14,8	- 0,5
15-24	882	964	9,3	14,9	14,8	- 0,1
25-34	780	915	17,3	13,2	14,1	0,9
35-49	1.298	1.533	18,1	22,0	23,6	1,6
50-64	854	911	6,7	14,5	14,0	- 0,4
65 y más	1.187	1.207	1,7	20,1	18,6	- 1,5
Total	5.906	6.493	9,9	100,0	100,0	-

Fuente: Renovación padronal del 2.001 y 2.004 y elaboración propia

El ensanche Oeste de la ciudad es un área con un fuerte potencial de desarrollo urbanístico de la ciudad. En ella, se incorpora no sólo la zona que está dentro de vía ferroviaria, sino también que ha saltado hacia la autopista de Andalucía. Los datos de población indican que es una zona de recepción de demanda de vivienda por reposición; son hogares ya formados por parejas con hijos adolescentes. Estos grupos de edad son los que más han crecido en este ensanche. En concreto, su tamaño se ha incrementado en un 19% en el caso de los adolescentes y en un 22,5% los adultos. Ambos porcentajes están muy por encima de la media de crecimiento del conjunto de la zona.

C. Evolución de los grupos de edad y su peso porcentual entre el 2.001 y el 2.004 en el ensanche Oeste de Valdepeñas

Grupos de edad	Población		Increm. 04/01	Peso (%)		Diferencia 04/01
	2.001	2.004		2.001	2.004	
0-14	611	659	7,9	18,1	17,1	- 0,9
15-24	439	523	19,1	13,0	13,6	0,6
25-34	502	570	13,5	14,8	14,8	- 0,0
35-49	748	916	22,5	22,1	23,8	1,7
50-64	446	510	14,3	13,2	13,3	0,1
65 y más	639	666	4,2	18,9	17,3	- 1,6
Total	3.385	3.844	13,6	100,0	100,0	-

Fuente: Renovación padronal del 2.001 y 2.004 y elaboración propia



### 3.4. LA VIVIENDA: HABITANTES POR VIVIENDA

A fecha 1 de enero de 2001, según el Censo de Viviendas de 2001 del INE, existían en Valdepeñas 11.896 viviendas.

En los años 2001 a 2004 se concedieron licencias de nueva construcción para 1.642 viviendas, según datos municipales, totalizados a continuación e detallados más abajo. El crecimiento del parque de viviendas fue mucho más rápido que el crecimiento de la población, como se infiere de las tablas siguientes.

Nº DE VIVIENDAS			
Total 1-1-2001	11896		
Nº licencias vda concedidas			
año (1 enero)	nº licencias	tasa anual en el periodo:	
2001	412	3,46%	
2002	392	3,18%	2001-02
2003	569	4,48%	2002-03
2004	269	2,03%	2003-04
TOTAL 2001-04	1642	13,80%	2001-04

POBLACIÓN: Nº HABITANTES			
año (1 enero)	Población	Tasa anual en el periodo:	
2001	26494		
2002	26796	1,14%	2001-02
2003	26880	0,31%	2002-03
2004	27274	1,47%	2003-04
2005	27634	4,30%	2001-04

Por tanto, el número de habitantes por vivienda sigue disminuyendo:

HABITANTES POR VIVIENDA			
año	población	nº vdas	hab / vda
2001	26494	11896	2,23
2002	26796	12308	2,18
2003	26880	12700	2,12
2004	27274	12969	2,10
		estimación:	
2009	31473	13984	2,25
Teniendo en cuenta un 15% de vivienda vacía, la previsión de habitantes / vivienda es de $2,25 + 15\% = 2,58$ . Redondeando, 2,6 habitantes por vivienda en 2009			

De acuerdo al cómputo de viviendas con nueva licencia de edificación concedida entre los años 2001 y 2004, y los datos de población de ese periodo, el número de viviendas creció más rápidamente que el número de habitantes; es decir, disminuyó el número de personas por vivienda.

En 2009 el número de personas por vivienda, excluyendo las viviendas vacías para no distorsionar el cálculo, es de 2,6 personas por vivienda.

El dato es consecuente con el descenso de la superficie de viviendas, la disminución de la natalidad y del número de hijos por familia, y con el creciente número de personas solas.

A continuación se aportan tablas de Licencias Concedidas por el ayuntamiento entre los años 2001-2004, con las que se han elaborado los datos anteriores.

**AÑO 2001**

OBRAS CONCEDIDAS	nº vdas	EMPLAZAMIENTO	FECHA CONCESI ÓN
1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA, TENIS Y GIMNASIO	1	CALLE EDUARDO NUÑEZ 3	03-abr-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y COCHERA	1	CALLE TRIANA 101	15-mar-01
AMPLIACION LICENCIA DE 13 A 14 VIVIENDAS	1	CALLE NUEVA APERTURA	04-abr-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y GARAJE	1	CALLE HINOJO S/N	04-abr-01
REHABILITACION DE VIVIENDA	1	CALLE ESCUELAS 35	05-abr-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BAJO COCHERA	1	CALLE SAN FRANCISCO 11	03-may-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	1	CALLE MANUEL LOPEZ VILLASENOR S/N	09-abr-01
EDIFICACION DE VIVIENDA Y COCHERA	1	CALLE MANZANA C/V TRAVESIA MANZANA	09-abr-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR CON NAVE	1	CALLE FRANCISCO MEGIA S/N	16-abr-01
7 VIVIENDAS Y SOTANO GARAJE	7	CALLE UNION 38	29-may-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1	CALLE MAESTRO IBANEZ 39	04-may-04
MODIFICACION LICENCIA DE 27 A 44 VIVIENDAS LOC. Y COCHERAS	17	AVDA 1º JULIO C/V N. APERT. C/V CRISTO, MANZ 10 POL 3	04-feb-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PLANTA PRIMERA CON GARAJE	1	CALLE TRIANA 41	29-may-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y COCHERA	1	AVENIDA ESTUDIANTES 37	30-may-01
DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS CON GARAJE	2	CALLE UNION 132	04-jun-01
EDIFICIO DE 5 VIVIENDAS Y LOCAL	5	AVENIDA DE LOS ESTUDIANTES 39	19-dic-03
16 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS Y COCHERAS	16	POLIGONO 40 PARCELA 18	08-oct-01
VIVIENDA	1	CALLE ANGEL GARCIA DEL VELLO 45	17-jul-01
6 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS	6	CALLE BONILLAS 16	17-jul-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1	CALLE AMOR 22	20-jul-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1	CALLE CUBA S/N	08-oct-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GARAJE	1	CALLE BALBUENA 100	10-ago-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GARAJE	1	CALLE SEIS DE JUNIO 221	10-ago-00
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1	CALLE TRIANA C/V CALLE MARTIRES	21-ago-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y COCHERA	1	CALLE SOL C/V MEDIODIA	16-ago-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1	CALLE PERU 44	10-sep-01
CUATRO VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS	4	AVENIDA DEL VINO C/V CALLE NUEVA APERTURA P-34	06-mar-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERIAS	1	CALLE VERONICA 51	15-mar-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y LOCAL	1	CALLE SANTA TERESA DE JORNET 5	14-abr-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GARAJE	1	CALLE SEIS DE JUNIO 93	20-ago-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR COCHERA Y ANEJOS	1	CALLE NUEVA APERTURA C/V SALIDA DE LOS LLANOS	14-ago-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GARAJE	1	CALLE HEROES DEL SEIS DE JUNIO 23	14-ago-01
32 VIVIENDAS, LOCALES Y COCHERAS	32	MANZANA 10 PARCELA B POLIGONO 3	25-oct-01
40 VIVIENDAS, LOCALES Y COCHERAS	40	MANZANA 10 PARCELA B POLIGONO 3	25-oct-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1	CALLE BUENSUCESO 40	02-oct-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y COCHERA	1	CALLE AMOR 12	11-oct-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1	SECTOR 7 TERCERA FASE PARCELA 120	09-oct-01
11 VIVIENDAS, LOCAL Y COCHERA	11	CALLE CORREDERAS C/V TRAVESIA CORREDERAS	06-feb-02
DOS VIVIENDAS, LOCAL Y SOTANO	2	CALLE TORRECILLAS C/V NUEVA APERTURA	05-abr-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1	CALLE ALONSO MERLO DE LA FUENTE 22	11-oct-01
TRES VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS CON GARAJES	3	CALLE POSTAS 89	05-abr-01
EDIFICIO DE 8 VIVIENDAS Y 4 GARAJES	8	CALLE SEIS DE JUNIO C/V CALLE CALVARIO	19-oct-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y GARAJE	1	CALLE TORRECILLAS Y SALIDA DE LOS LLANOS	27-dic-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1	PARCELA 33 SECTOR 7	21-nov-01
2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS CON GARAJE	2	SALIDA DEL PERAL 23 C/V SAN FRANCISCO	14-nov-01
5 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS	5	FRANCISCO CEJUDO PERALTA S/N	09-nov-01
DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS	2	CALLE MEDIODIA C/V FRANCISCO LAGUNA	25-sep-01
SEIS VIVIENDAS UNIFAMILIARES	6	CALLE FRANCISCO CEJUDO PERALTA S/N	09-nov-01
DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES	2	CALLE EMPEDRADA 18	06-nov-01
4 VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS Y UNA AISLADA	4	AVENIDA DEL VINO C/V CALLE AMAPOLA	06-mar-02
VIVIENDA ENTRE MEDIANERIAS	1	CALLE PRINCESA 41	16-nov-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y GARAJE	1	CALLE UNION C/V CALLE TORERO	12-nov-01
EDIFICIO 18 VIVIENDAS, LOCALES COMERCIALES Y GARAJE	18	CALLE MAESTRO IBANEZ 5 Y 7	30-mar-01
26 VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS	26	CALLE CIRIACO DE LA CRUZ	18-ene-02
ADAPTACION DE PLANTA COMERCIAL A 4 VIVIENDAS	4	CALLE CORREDERAS 14	16-nov-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1	CALLE TORECILLAS 14	17-dic-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y GARAJE	1	CALLE HINOJO 3	27-nov-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y COCHERA	1	CALLE BODEGA S/N	30-nov-01
VIVIENDAS 3, 4, 5 Y 6 DE 33	4	CALLE C Y D SECTOR 3	03-may-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y COCHERA	1	CALLE SAN MARCOS S/N	26-nov-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GARAJE	1	CALLE HERNAN CORTES 32	17-dic-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GARAJE	1	CALLE FRANCISCO VELA SILLAR PARCELA 72 Y 73	09-ene-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1	CALLE GENERAL MARGALLO 132	07-dic-01
DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS	2	CALLE ALAMEDA S/N	28-dic-01
26 VIVIENDAS LOCALES Y COCHERAS	26	AVENIDA PRIMERO DE JULIO 68 C/V CALLE N. APERTURA	19-dic-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1	CALLE PRINCESA 40	12-feb-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y COCHERA	1	CALLE IGNACIO CRESPO FOIX 10	08-ene-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERIAS	1	CALLE AMPARO 7	13-nov-01
VIVIENDA Y GARAJE	1	CALLE TRINIDAD 73	28-dic-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y GARAJE	1	CALLE MANUEL MIRALLES C/V C ANTONIO LOPEZ TORRES	27-dic-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PANTA BAJA CON GARAJE	1	CALLE IGNACIO CRESPO FOIX S/N	28-dic-01
7 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS Y COCHERAS	7	CALLE LA FRAILA S/N	04-feb-02
PRIMERA FASE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y COCHERA	1	CALLE FRANCISCO VELA SILLER S/N	21-ene-02
DOS VIVIENDAS GARAJES Y TRASTEROS	2	TRAVESIA CUBEROS 5	17-ene-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GARAJE	1	CALLE MANUEL DELICADO 11	17-dic-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GARAJE	1	TRAVESIA TRIANA 49	17-dic-01
8 VIVIENDAS EN BLOQUE DE MANZANA	8	AVENIDA ESTUDIANTES 20	09-may-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GARAJE	1	CALLE AMOR 3	28-dic-01
8 VIVIENDAS Y SOTANO GARAJE	8	PASEO DE LA ESTACION C/V CALLE MARI SANCHEZ	22-feb-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y COCHERA	1	CALLE VERACRUZ 65	05-jul-01
18 VIVIENDAS, COCHERAS Y TRASTEROS	18	TRAVESIA PRIMERO DE JULIO 4	04-jul-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	1	POLIGONO 149 PARCELA 345	29-may-01
39 VIVIENDAS Y COCHERAS	39	POLIGONO 40	20-mar-01
EDIFICIO 3 VIVIENDAS, LOCAL Y SOTANO	3	AVENIDA ESTUDIANTES C/V CALLE FRAILA	01-mar-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PLANTA ALTA CON BAJA	1	CALLE SAN BLAS 12	29-ene-01
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y COCHERA	1	CALLE IGNACIO CRESPO FOIX	30-ene-01
SEIS VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS	6	CALLE NUEVA APERTURA P 19	24-ene-01
4 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS	4	CALLE NUEVA APERTURA C/V RAMIRO LEDESMA	24-ene-01
OCHO VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y COCHERAS	8	CALLE CRISTO ESQUINA ALEGRIA	17-ene-01
VIVIENDA ENTRE MEDIANERIAS	1	CALLE CENCIBEL 15	17-ene-01
VIVIENDA ENTRE MEDIANERIAS	1	CALLE TRIANA 158	17-ene-01
<b>TOTAL 2001</b>	<b>412</b>		

**AÑO 2002**

		<b>FECHA CONCESI ÓN</b>
<b>OBRAS CONCEDIDAS</b>	<b>EMPLAZAMIENTO</b>	
NUMEROS 7, 8, 9 Y 10	4 CALLE C Y D SECTOR 3	17-oct-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 CALLE ARENA C/V MEDIODIA	24-01-03
DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS	2 CALLE TRIANA C/V SNA MIGUEL	30-ene-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y COCHERA	1 CALLE SN CRISTOBAL 9	8-01-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 CALLE LIMON C/V TRAVESIA LIMON	23-04-02
4 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS	4 CALLE CASTELLANOS 52	29-04-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 CALLE PRIM 5	19-04-02
UNIFAMILIAR COCHERA	1 CALLE TERCIA 6	27-06-02
EDIFICIO DE 10 VIVIENDAS LOCALES COMERC. Y SOTANO GARAJE	10 CALLE TORRECILLAS C/V CALLE CASTELLANOS	26-02-02
EDIFICIO DE 13 VIVIENDAS COCHERAS Y TRASTEROS	13 TRAVESIA PRIMERO DE JULIO C/V TRAV CORREDERAS	09-08-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADAS NUMERO 34	1 CALLE C Y D DEL SECTOR 3 CALLE RCOCINANTE	22-07-02
SEIS VIVIENDAS LOCALES Y GARAJES	6 CALLE SAN MARCOS 24 26	30-04-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 CALLE MEDIODIA 18	23-04-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y COCHERA	1 CALLE LORENZO LUZURIAGA 25	23-04-02
PARA EJECUCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 CALLE SAN CARLOS C/V TRAVESIA TRIANA 46	29-04-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERIAS CON BAJO COCHER	1 CALLE CENCIBEL 16	5-06-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PLANTA BAJA Y COCHERA	1 CALLE CRESPO FOIX S/N	5-06-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR EN DOS PLANTAS	1 CALLE GENERAL MOLA C/V CALLE HERNAN CORTES 69	10-05-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PLANTA BAJA Y COCHERA	1 TRAVESIA CUBEROS 19	3-05-02
EDIFICIO 10 DE VIVIENDAS LOCALES Y GARAJES	10 CALLE SEIS DE JUNIO C/V CALLE FRANCISCO MORALES	5-06-02
EDIFICIO DE VIVIENDAS LOCAL Y GARAJES	1 CALLE LUCERO 24	4-06-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y COCHERA	1 CALELL MINA 42	17-06-02
SEIS VIVIENDAS Y DOS LOCALES	6 AVENIDA ESTUDIANTES 39	16-07-02
EDIFICACION CON VIVIENDA Y GARAJES	1 CALLE VERACRUZ C/V TRIANA	21-01-03
UNIFAMILIAR Y SOTANO	1 CALLE ALAMEDA C/V CALLE GURUGU	11-06-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y GARAJE	1 CALLE ROMERO 3	22-07-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y GARAJE	1 CALLE MAGDALENA	11-06-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PLANTA	1 CALLE MEDIODIA 44	11-10-02
VIVIENDA ENTRE MEDIANERIAS	1 TRAVESIA SAN JAUN 28	22-07-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GARAJE	1 CALLE EMPEDRADA 11	11-06-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y GARAJE	1 CALLE TRIANA 111	21-02-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y COCHERA	1 CALLE NUEVA APERTURA	30-07-02
14 VIVIENDAS 2 LOCALES Y GARAJES	14 CALLE PINTOR MENDOZA 50 C/V TORRECILLAS	14-05-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y COCHERA	1 CALE CANTARRANAS 88	26-02-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GARAJE	1 CALLE E C/V CALLE H	14-02-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR LOCAL Y COCHERA	1 PROLONGACION MARTINES S/N	13-08-02
VIVIENDA ENTRE MEDIANERIAS	1 CALLE TERESA JORNET 8	12-07-02
VIVIENDAS 19 A 26 8 VIVIENDAS	26 CALLE D SECTOR 3	31-07-02
25 VIVIENDAS TRASTEROS Y GARAJES	25 CALLE ESPERANZA 14	9-10-02
11 VIVIENDAS Y COCHERAS	11 AVENIDA PRIMERO DE JULIO C/V CALLE ZARZAS	27-11-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GARAJE	1 CALLE SOL 5	11-02-02
EDIFICIO DE 6 VIVIENDAS LOCAL Y GARAJE	6 CALLE VIRGEN 97	9-10-02
SEIS VIVIENDAS Y COCHERAS	6 PASEO LUIS PALACIOS C/V TOMAS DE ANTEQUERA	14-01-03
20 VIVIENDAS PORTAL A	20 CALLE NUESTRA SEÑORA DE LOS LLANOS S/N	13-06-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y GARAJE	1 CALLE ALAMEDA C/V TRAVESIA TRIANA S/N	12-09-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 CALLE PERU 32	TO 3-05-02
EDIFICIO DE 33 VIVIENDAS LOCALES Y COCHERAS	33 AVENIDA PRIEMRO DE JULIO 17	30-09-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 CALE ESPRONCESA 23	6-11-02
VIVIENDA	1 CALLE CUBEROS 5	16-09-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 CALLE CONVENTO C/V LORENZO LUZURIAGA	10-10-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 CALLE ROMERO PARCELA 2	11-06-03
19 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS	19 AVENIDA DEL VINO CALLE ROCINANTE	12-11-02
41 VIVIENDAS LOCALES COMERCIALES Y SOTANO	41 AVENIDA PRIMERO DE JULI C/V CALLE LUZ	2-10-02
VIVIENDA	1 CALLE LUZ C/V CALLE CHALANES	19-11-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 CALLE AMPARO 14	17-10-04
VIVIENDA UNIFAMILIAR YCOCHERA	1 TRAVESIA LIMON C/V CALLE LEON	06-nov-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ MOLINILLO 23	24-oct-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ ANGEL GARCIA DEL VELLO 20	14-oct-02
30 VIVIENDAAS, TRASTEROS, LOCALES Y COCHERAS	30 C/ NUEVA APERTURA CV ACERA DEL CRISTO MANZ 10	14-feb-03
4 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS	4 TRAVESIA CUEROS 18	16-abr-02
8 VIVIENDAS, LOCAL COMERCIAL Y GARAJE	8 ACERA DEL CRISTO CV CALLE NORTE	24-ene-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ MENDEZ NUÑEZ 12	12-dic-02
3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES	3 TRAVESIA MANZANA 14	30-ene-03
4 VIVIENDAS UNIFAMILIARES	4 SECTOR 3 C Y D	12-mar-02
3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS	3 C/ LORO 25	15-ene-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ CANTARRANAS 48	12-dic-02
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ CONVVENTO CV CALLE TRINIDAD	30-ene-03
7 VIVIENDAS, LOCAL COMERCIAL Y COCHERAS	7 C/ UNION 4	21-ene-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ ECHEGARAY 7	10-ene-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ VERACRUZ 96	17-dic-02
3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS Y COCHERAS	3 C/ MEXICO CV CALLE PERU SN	30-ene-03
4 VIVIENDAS	4 C/ LORENZO LUZURIAGA 29	21-ene-03
4 VIVIENDAS	4 C/ MEDIODIA CV CALLE AMAPOLA	12-nov-03
10 VIVIENDAS Y 4 APARTAMENTOS	10 AVDA. ESTUDIANTES 32	10-ene-03
8 VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS	8 POLIGONO D SECTOR 4	03-abr-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ NUEVA APERTURA PARCELA 130 SECTOR 7	24-ene-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ CALVARIO 2	17-feb-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ AMOR 21	21-ene-03
<b>TOTAL 2002</b>	<b>392</b>	

**AÑO 2003**

<b>OBRAS CONCEDIDAS</b>	<b>EMPLAZAMIENTO</b>	<b>FECHA CONCESI</b>
VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GARAJE	1 CALLE NORTE S/N	03-feb-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GARAJE	1 C/ BODEGA S/N PARCELA 12	17-feb-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y LOCAL	1 C/ SEIS DE JUNIO 184	17-mar-03
6 VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJE	6 C/ SAN MARCOS Nº 24 Y 26	17-mar-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR CON LOCAL	1 C/ CARMEN 22	17-mar-03
2 VIVIENDA UNIFAMILIARES	2 C/ ROCINANTE (CY D S-3)	17-mar-03
DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES	2 C/ ESPERANZA 35	18-feb-03
6 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS CON GARAJE	6 C/ ESTRIBO C/V C/ GARCIA BENEDI S/N	03-abr-03
2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES	2 C/ BUENSUCESO CV TRAVESIA BUENSUCESO	03-abr-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ ROMERO 12	07-abr-03
11 VIVIENDAS ADOSADAS	11 C/SECTOR 3 CALLES C Y D	17-mar-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ CRUCES CV TRAVESIA ORIENTE	12-mar-03
13 VIVIENDAS Y SOTANO GARAJE	13 C/ BUENSUCESO 64	05-may-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ POCICO 25	14-may-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ CRUZ VERDE 4	09-may-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ ANTONIO SAURA 12	16-may-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ SAN FRANCISCO 17	19-may-03
2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES	2 C/ MARTIRES CV C/ TRIANA	02-jun-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ ALTILLO 2	29-may-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ MANUEL DELICADO SN	05-may-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ BATANEROS 83	12-jun-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ VIRGEN 137	12-jun-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 AVDA DEL VINO S/N	13-jun-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ CALDEREROS 55	12-jun-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ ZAPATERO 10	12-jun-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ CHILANCO 7	13-jun-03
34 VIVIENDA, TRASTEROS, LOCALES Y COCHERAS	34 PARCELA A MANZANA 10 POLIGONO 3	23-abr-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ ROMERO SN	02-jul-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ CASTILLO 11	02-jul-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ SAN MIGUEL 6	10-jul-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ CONSTITUCION 59	15-jul-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ PRIM 21	07-ago-03
4 VIVIENDAS, SÓTANO Y GARAJE	4 C/ ZARZAS 2	07-ago-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ LUPARIA 18	21-ago-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ MEDIODIA 142	22-ago-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ CENCIBEL 3	21-ago-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y GARAJE	1 C/ RELOJ SN	25-sep-03
11 VIVIENDAS LOCAL COMERCIAL Y GARAJE	11 ADA. 1º DE JULIO 15	26-sep-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ CONVENTO 8	17-sep-03
3 VIVIENDAS CON GARAJE Y TRASTEROS	3 TRAVESIA CUBEROS 16	17-sep-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ AMOR 10	17-sep-03
10 VIVIENDAS, LOCAL Y GARAJES	10 C/ REAL C/V CRUCES	21-ago-03
2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES	2 A 2 DEL SECTOR 6 A	03-oct-03
TRES VIVIENDAS UNIFAMILIARES	3 C/ LUNA CV TRAVESIA LA LUNA	13-oct-03
20 VIVIENDAS, UNIFAMILIARES	20 SECTOR 1 PARCELA 1	16-oct-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ ALEGRIA 3	22-oct-03
18 VIVIENDAS, LOCAL Y COCHERAS	18 C/ FRANCISCO MORALES 7	23-oct-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ SAN JUAN DE AVILA 34	11-nov-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ CRUCES 44	11-nov-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 TRAVESIA POCICO 22	13-nov-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ MEDIODIA CV ANIMAS	18-nov-03
6 VIVIENDAS PAREADAS	6 C/ EDUARDO NUÑEZ C/V 02 SECTOR 4	03-dic-03
6 VIVIENDAS LOCAL COMERCIAL, SOTANO Y GARAJES	6 C/ BERNARDO BALBUENA 61	28-nov-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ CHILE 11	03-dic-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 PROLONGACION C/ MEDIODIA PARCELA 1 POLIGONO 21	14-may-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 TRAVESIA LIMON C/V PAMPLONA 22	09-dic-03
9 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS Y COCHERAS	9 C/ ROCINANTE SN	05-nov-03
15 VIVIENDAS Y COCHERAS	15 C/ VIRGEN 32 Y 34	07-nov-03
190 VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PUBLICA	190 BARRIADA DE CONSOLACIÓN	08-oct-03
EDIFICIO DE 10 VIVIENDAS Y GARAJES	10 NUESTRA SEÑORA DE LOS LLANOS	13-oct-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ TORRECILLAS C/V BODEGA	10-jul-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y NAVE-COCHERA	1 C/ VERÓNICA Nº 38	29-dic-03
VIVIENDA AISLADA	1 C/ ESPINOSA DE LOS MONTEROS S/N	06-nov-03
18 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS	18 C/ 1 A SECTOR 6 A AMAPOLA	13-oct-03
37 VIVIENDAS, TRASTEROS, LOCALES Y COCHERAS	37 PARCELA A MANZANA 10 POLIGONO 3	23-may-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ ALONSO MERLO DE LA FUENTE 27	22-ago-03
5 VIVIENDAS Y LOCAL COMERCIAL	5 PASEO ESTACION 4	21-ago-03
8 VIVIENDAS Y COCHERAS	8 C/ PICADERO 25	10-oct-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ FRANCISCO VELA SILLER 18	13-oct-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ ALAMEDA 37	17-mar-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ LIMÓN CV ECHEGARAY	04-mar-04
4 VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y GARAJES	4 C/ FRANCISCO VELA SILLER S/N	17-sep-03
19 VIVIENDAS, LOCAL Y COCHERAS	19 PASEO LUIS PALACIOS CV LIBERTAD	10-oct-03
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y GARAJE	1 C/ MEDIODIA 30	12-mar-03
13 VIVIENDAS LOCALES Y COCHERAS	13 C/ CAPITÁN FILLOL CV C/ SOR CÁNIDA	08-ago-03
12 VIVIENDAS, OFICINAS, LOCALES Y GARAJES	12 C/ SEIS DE JUNIO CV C/ RAIMUNDO CARO PATON	17-mar-03
<b>TOTAL 2003</b>	<b>569</b>	

**AÑO 2004**

		<b>FECHA CONCESI ÓN</b>
<b>OBRAS CONCEDIDAS</b>	<b>EMPLAZAMIENTO</b>	
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ AMPARO 31	04-mar-04
LOCAL COMERCIAL	AVDDA. DEL SUR S/N	04-mar-04
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 PARAJE DE BAÑOS DEL PERAL PARCELA 70	12-mar-04
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ REINA Nº 30	11-mar-04
4 VIVIENDAS PAREADAS	4 C/ FRANCISCO MORALES NIEVA CV SECTOR 6A	22-mar-04
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 ACERA DEL CRISTO SN	23-mar-04
REFORMA DE VIVIENDA	C/ HERNÁN CORTES 7	30-mar-04
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ REPÚBLICA ARGENTINA 9	21-abr-04
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ ÁNIMAS 30	07-may-04
NAVE PORCHE	C/ FCO. QUEVEDO 10	07-may-04
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ TORRECILLAS 107	11-mar-04
AMPLIACION DE UNA PLANTA EN VIVIENDA	TRAVESIA TRINIDAD 10	10-may-04
ELEVACIÓN DE PLANTA PARA VIVIENDA	C/ SAN CRISTOBAL	18-may-04
11 VIVIENDAS, LOCAL Y COCHERAS	11 C/ CRISTO	04-may-04
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ ESPARTERO 15	06-may-04
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ PANAMA C/V BUENOS AIRES	21-may-04
NAVE INDUSTRIAL	C/ LA TINA 13	26-may-04
REFORMA DE VIVIENDA	C/ MEDIODIA 135	28-may-04
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ CUBA 13	20-may-04
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ ALEGRIA S/N	02-jun-04
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ FLOR 14	01-jun-04
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ ANGEL ANDRADE Nº 7	28-may-04
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ ALEGRIA 5 BIS	01-jun-04
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 TRAVESIA GENERAL PRIM 15	02-jun-04
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ MEDIODIA 35	20-may-04
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ LIBERTAD S/N	02-jun-04
NAVE SIN USO	PARCELAS 19 Y 20 DEL POLIGONO 94	01-jun-04
NAVE SIN USO	N-IV. KM 200	30-abr-04
3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES	3 C/ GURUGU S/N	30-mar-04
11 VIVIENDAS, LOCAL Y COCHERAS	11 TRAVESIA PRIMERO DE JULIO C/V TRAV CORREDERAS 6	10-jun-04
NAVE SIN USO	C/ BOTA PARCELA 98 POLIGONO INDUSTRIAL	11-jun-04
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 POLIGONO 117 PARCELA 94, 104	21-jun-04
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ ESPARTEROS 11	30-jun-04
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ FCO. VELA SILLER PARCELA 68	25-jun-04
VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GARAJE	1 C/ AVE MARIA 23	30-jun-04
ADAPTACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA	C/ MADRILAS 11	10-may-04
10 VIVIENDAS, LOCAL COMERCIAL Y GARAJE	10 C/ FCO. MORALES 33	07-jul-04
10 VIVIENDAS Y COCHERAS	10 AVDA. 1º DE JULIO 78	29-jun-04
7 VIVIENDAS Y GARAJE	7 C/ JABALON CV TRAVESIA CORREDERAS	02-jul-04
4 VIVIENDAS Y GARAJE	4 C/ POSTAS C/V HERNÁN CORTÉS	01-jul-04
ADAPTACIÓN DE NAVE A VIVIENDA	1 C/ LUZ S/N	02-jul-04
ADAPTACIÓN DE NAVE A ALMACÉN	C/ BOCOY Nº 6	24-jun-04
12 VIVIENDAS Y COCHERA	12 C/ VIRGEN C/V CONVENTO	09-jul-04
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y NAVE CON COCHERA	1 C/ BODEGA CV SALIDA LOS LLANOS	09-jul-04
3 TRIVIENDAS Y DOS COCHERAS	3 C/ MEDIODIA 51	09-jul-04
8 VIVIENDAS UNIFAMILIARES	8 SECTOR 6 A CALLE I C/V DE	13-jul-04
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 SLDA. DE LA MEMBRILLA 11	10-may-04
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y COCHERA	1 C/ SAN MARCOS 8	01-jun-04
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ AZUCENA 40	19-jul-04
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ MENDEZ NUNEZ 14	22-jul-04
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ AMOR 4	22-jul-04
5 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS	5 C/ CARMELO LARA CALLE DE SECTOR 3	27-jul-04
NAVE SIN USO	AVDA. DEL VINO SN PARCELA 84 POL INDUSTRIAL P-44	27-jul-04
LOCAL DIAFANO	AVDA. DEL SUR S/N	15-jul-04
33 VIVIENDAS Y GARAJES	33 C/ POSTAS CV AVE MARIA CV SALIDA LLANOS	28-jul-04
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ VIRGEN 143	05-ago-04
VIVIENDAS Y GARAJE	1 C/ ROSALES 11	06-ago-04
VIVIENDA EN PLANTA BAJA	1 CARRIL DEL YESO, POL 96 PARC 50,51, 71, 73, 75, 76 y 183	06-ago-04
12 VIVIENDAS Y GARAJES	12 C/ EMPEDRADA S/N	03-jun-04
TRES VIVIENDAS UNIFAMILIARES	3 SALIDA DE LOS LLANOS	17-ago-04
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ REPÚBLICA ARGENTINA SN	17-ago-04
14 VIVIENDAS Y GARAJES	14 C/ CRUCES SN	26-ago-04
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y COCHERA	1 C/ CURA CALAO	26-ago-04
VIVIENDA Y CORTIJO	1 POLIGONO 127 PARCELA 4	27-jul-04
REFORMA Y AMPLIACION DE SUPERMERCADO	C/ SEIS DE JUNIO 62	26-ago-04
ADAPTACIÓN DE LOCAL A BAR	C/ CONSTITUCIÓN 21	23-sep-04
ADAPTACIÓN DE LOCAL A DISCO BAR	PLAZA SAN MARCOS C/V AVDA. ESTUDIANTES	23-sep-04
CUBRICIÓN DE PARCELA	C/ FUDRE 2	23-sep-04
EDIFICIO 8 VIVIENDAS	8 AVDA. 1º DE JULIO	05-may-04
ADAPTACIÓN Y REFORMA DE LOCAL PARA BAR CAFETERIA	AVDA. PRIMERO DE JULIO 15	26-ago-04
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 TRAVESIA MOLINETA 8	17-ago-04
17 VIVIENDAS, 12 PLAZAS DE GARAJE Y 7 TRASTEROS	17 C/ ARPA	26-abr-04
REFORMA Y AMPLIACION DE VIVIENDAS	C/ HERNÁN CORTES 23	28-sep-04
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ CHALANES CV C/ LUZ	29-sep-04
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 C/ LUPARIA C/V TRAVESIA LIRIO	29-sep-04
38 VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES	38 AVDA. 1º DE JULIO CV TOMAS DE ANTEQUERA	28-sep-04
19 VIVIENDAS Y COCHERAS Y LOCAL	19 C/ BUENSUCESO 1, 3, 5	28-sep-04
NAVE AGRICOLA	POLIGONO 25 PARCELA 12	05-oct-04
NAVE SIN USO	C/ ALAMEDA 7	06-oct-04
<b>TOTAL 2004</b>	<b>269</b>	

## SECCIÓN 4. DOTACIONES PÚBLICAS (datos de 2005)

### 4.1. EQUIPAMIENTO DOCENTE

#### 4.1.1. Tipo de equipamiento

El tipo de equipamiento que se recoge en este apartado es el siguiente:

- **Escuelas infantiles.** Son las escuelas que se destinan a la educación de los más pequeños, y cuentan con dos ciclos: el primero hasta los 3 años, y el segundo ciclo hasta los seis años de edad. No es obligatoria, aunque hay un compromiso por parte del MEC de integrar el segundo ciclo de manera universal.
- **Los Centros de Educación Primaria.** Esta dirigida a la población de 6 a 12 años, desarrollada en tres ciclos formativos, y es obligatoria y gratuita.
- **Los Centros de Educación Secundaria.** Se proporciona en Institutos y tiene dos partes: la primera de carácter obligatoria, con dos ciclos formativos y dirigidos a la población entre 12 y 16 años. La segunda no es obligatoria, y corresponde al Bachillerato, para la población de 16 a 18 años; y la formación profesional de duración variable.
- **La educación especial y de adultos.** No es obligatoria y es un servicio de inserción educacional para personas sin estudios, o con niveles bajos o con alguna discapacidad.
- **Los centros universitarios.** Tienen tres ciclos, según el nivel de formación y de duración variable.

#### 4.1.2. La oferta educacional en Valdepeñas.

La oferta educativa en el municipio la componen cuatro centros de carácter privado orientados a la educación primaria y secundaria, y doce públicos con un abanico mayor de actividades formativas. Los primeros son cuatro colegios de enseñanza situados en el núcleo tradicional de Valdepeñas, y en las inmediaciones del nuevo boulevard del Seis de Junio. La oferta pública es más variada en cuanto que está integrada por siete colegios de enseñanza secundaria situados en el centro histórico del municipio, y en todos sus ensanches, con excepción del Oeste de la ciudad. Por otro lado, cuenta con un foco formativo en la Avenida de los Estudiantes de carácter profesional, que da servicio a la población del lugar, más a otros provenientes de la comarca. Por otro lado está la Universidad a Distancia situada en el centro de la ciudad.

## C. Oferta formativa de Valdepeñas según tipologías, adscripción y lugar de emplazamiento

Tipo de oferta	Zona	Dirección
<b>Oferta pública</b>		
C.P. Jesús Baeza	C	Real s/n
C:P: Lorenzo Medina	C – EE	Bataneros 14
C.P. Jesús Castillo	EN	Feria del Vino S/n
C.P. Lucero	ES	Travesía Lucero s/n
C.P. Luís Palacios	C Boulevard	Cristo S/N
C.P. Juan Alcaide	EN	Magdalena s/N
C.P. Virgen de la Consolación	EE	Barrio de la Consolación
IES Bernardo Balbuena	EN	Avda Estudiantes s/n
IES Francisco Nieva	EN	Avda Estudiantes s/n
IES Gregorio Prieto	EN	Avda Estudiantes s/n
Escuela Oficial de Idiomas	EN	Avda Estudiantes s/n
UNED	CC	Seis de Junio + Torrecillas
<b>Oferta privada</b>		
Santísima Trinidad	ES Boul	Virgen s/n
Virgen de la cabeza	ES boul	Virgen s/n
San Agustín	boulevard	Luis Palacios s/n
Ntra Sra de los Dolores	C	Real s/n

Fuente: Ayuntamiento de Valdepeñas

**4.1.3. La distribución territorial de la demanda de servicios formativos.**

En la zona Centro, la población hasta los 18 años la conforman una magnitud cercana a las 1.500 personas, y en los últimos años ha crecido un 5%; debido especialmente al auge urbanístico de la zona del Boulevard Seis de Junio. A esta zona han venido a residir familias que han mejorado su situación residencial, y cuyos hijos son adolescentes. En concreto, los tramos que más se han incrementado son los de personas de 17 y 18 años. Pero, en su conjunto prácticamente todas las edades han aumentado sus recursos en esta zona de la ciudad.



## C. Evolución de los grupos de edad formativos en la zona Centro

Grupos de Edad (años)	AÑO		Increm. 04/01
	2.001	2.004	
0-5	417	439	5,3
6-12	543	546	0,6
13-16	315	335	6,3
17-18	144	173	20,1
Total	1.419	1.493	5,2

Fuente: Revisión Padronal de 2.001 y 2.004 y elaboración propia

En el ensanche Norte de la ciudad se ha dado el proceso contrario; la pérdida de población en edades formativas ha sido considerable, ya que, en su conjunto, sus efectivos se han reducido un 23%, aunque su magnitud todavía es numerosa: en total suman casi 1.250 personas. Pero, no hay ningún grupo de edad que escape a esta norma global de la zona. Los más afectados son las personas en edades de formación secundaria, la que está en edades formativas voluntarias.

## C. Evolución de los grupos de edad formativos en el Ensanche Norte

Grupos de Edad (años)	AÑO		Increm. 04/01
	2.001	2.004	
0-5	480	395	-17,7
6--12	626	437	-30,2
13-16	320	279	-12,8
17-18	194	136	-29,9
Total	1.620	1.247	-23,0

Fuente: Revisión Padronal de 2.001 y 2.004 y elaboración propia

En el ensanche Este de la ciudad, el número de personas en edades formativas se han mantenido estables, y se sitúa en las 1.180; han crecido algo en los últimos años, pero solo un 1,6%. Los grupos de edad más temprana han disminuido drásticamente (un 11,3%), y en términos similares han aumentado los que se encuentran en los periodos voluntarios de la formación.

## C. Evolución de los grupos de edad formativos en el Ensanche Este

Grupos de Edad (años)	AÑO		Increm. 04/01
	2.001	2.004	
0-5	292	259	- 11,3
6-12	468	483	3,2
13-16	277	299	7,9
17-18	127	142	11,8
Total	1.164	1.183	1,6

Fuente: Revisión Padronal de 2.001 y 2.004 y elaboración propia

En el ensanche Sur del municipio, la población con menos de 19 años se ha incrementado un 4,6%, situándose en casi las 1.300 personas. En este caso, la causa de este aumento es debido casi en exclusividad a las personas que están en edades de formación obligatoria, y cursan sus estudios en los diversos ciclos de la formación primaria y secundaria, establecidas en la LOGSE.

## C. Evolución de los grupos de edad formativos en el Ensanche Sur

Grupos de Edad (años)	AÑO		Increm. 04/01
	2.001	2.004	
0-5	300	303	1,0
6-12	455	491	7,9
13-16	306	327	6,9
17-18	171	168	-1,8
Total	1232	1289	4,6

Fuente: Revisión Padronal de 2.001 y 2.004 y elaboración propia

En el Ensanche Oeste de la ciudad la población en estas edades no es muy numerosa; es la más baja de la ciudad estimándose en 783 personas. Pero, se han incrementado de manera muy significativa a lo largo de estos cuatro años. El índice de crecimiento es del 12,4%, afectando fundamentalmente a los que están en edades de bachillerato o formación profesional. Los más jóvenes, y los que están en estudios de secundaria obligatoria también han tenido un crecimiento sustancial.

## C. Evolución de los grupos de edad formativos en el Ensanche Oeste

Grupos de Edad (años)	AÑO		Increm. 04/01
	2.001	2.004	
0-5	218	241	10,6
6-12	296	309	4,4
13-16	182	208	14,3
17-18	81	115	42,0
Total	777	873	12,4

Fuente: Revisión Padronal de 2.001 y 2.004 y elaboración propia

## SECCIÓN 5. DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO

### 5.1. DIAGNOSTICO SECTORIAL

#### 5.1.1. Análisis demográfico<sup>3</sup>

Sobre este punto, los principales aspectos a considerar son los siguientes:

- 1.- La población de Valdepeñas ha tenido una evolución estable, creciendo de manera muy tenue hasta el 2.002; a partir de esta fecha inicia un despegue de gran importancia, aunque sigue la misma tendencia que la capital. Por otro lado, la población de Valdepeñas se compone de la residente, más otras 3.300 personas vinculadas, que no residen en el municipio, pero acuden frecuentemente por motivos de trabajo, estudios ó 2ª residencia.**

La población actual de Valdepeñas es de 31.473 personas según la renovación padronal del municipio de enero de 2009. La evolución demográfica del mismo ha pasado de una clara atonía a finales del siglo en que crecía con un ritmo inferior a las 100 personas anuales a tener una expansión demográfica importante y cifrada en más de 600 personas por año, desde que se inicia en el nuevo siglo. Valdepeñas mantiene con esta tónica demográfica una tendencia que le acerca a las cotas de la Capital, que tiene más población, pero cuya evolución es más contenida.

Por otro lado, Valdepeñas tiene una función comarcal que hace que exista además de su población, otro contingente de personas residentes en otros municipios, pero que son usuarios habituales de la ciudad. En concreto se trata

<sup>3</sup> Datos de 2004

de 3.300 personas, que acuden al municipio por trabajo, estudios o segunda residencia.

**2.- La estructura demográfica del entorno de Valdepeñas se basa en 20 municipios, en los que la cabecera comarcal es Valdepeñas y hay dos núcleos de apoyo: Bolaños y la Solana.** Entre los tres reúnen a la mitad de los residentes en este entorno, y son los únicos que tienen una dinámica demográfica positiva. En el resto predominan los núcleos de 1.000 a 5.000 habitantes y en todos ellos la evolución poblacional se mantiene estable, o con una tendencia a la baja.

**3.- La composición por edades de Valdepeñas muestra una población relativamente poco envejecida, con un aumento de la edades medias, de maduros jóvenes y adultos.**

La composición por edades y sexos que presenta Valdepeñas es una pirámide equilibrada en la que aumenta ligeramente el peso de las personas maduras (entre 35 y 49 años), lo cual le permite un índice de regeneración demográfica importante al ser éstas las personas con mayor capacidad de reproducción social. Por otra parte el índice de envejecimiento no es excesivamente alto – un 17% -, y tiende a la baja, lo cual no hace más que apoyar lo anteriormente comentado.

**4.- Valdepeñas está formado por la zona del centro histórico y cuatro ensanches, uno en cada punto cardinal del municipio. El centro histórico tiene una dinámica demográfica estable y basada en la mejora de residencia, en especial en la zona de La Veguilla. El ensanche Norte es de gran dinamismo poblacional, al igual que el Oeste, cuya proximidad con el sistema de conexión configura una zona de gran potencial de desarrollo urbano. El Este y el Sur son más estables en su evolución demográfica, y atienden a personas en su primer ciclo familiar.**

Valdepeñas está formado por un núcleo histórico y rodeado por cuatro ensanches en cada punto cardinal. Entre todas estas zonas, solamente tienen un desarrollo resuelto el ensanche Norte y el oeste, cuyos crecimientos se sitúan en el 20% y 13% respectivamente. Ambos por encima de la media municipal; el resto lo hacen por debajo de la misma.

El Centro Histórico es una zona donde se instalan personas en el primer y segundo ciclo de vida, en especial en la zona de La Veguilla, y es donde mayor índice de envejecimiento existe, aunque éste no es alarmante, y tiende a la baja

(un 18%). El Ensanche Norte acoge a personas en su primer ciclo de vida familiar y el índice de envejecimiento ha descendido de manera muy significativa; ha habido un proceso de regeneración demográfica claro. El Ensanche Este recoge también a personas que inician su vida familiar, aunque se mantiene el mismo índice de envejecimiento de la población. El Ensanche Sur incluye una fuerte presencia de personas mayores y jóvenes en edad de emancipación, lo que hace suponer que hay una demanda retenida de jóvenes para encontrar vivienda. El Ensanche Oeste inicia su andadura recientemente y acoge a personas que inician su vida familiar, pero todavía no se ha dado ningún síntoma de regeneración demográfica; el índice de envejecimiento es del 17%, aunque tiende a la baja.

**5.- El movimiento natural durante años ha sido estable y prácticamente nulo: había tantos números de nacimientos como de defunciones. A partir del principio de este siglo, esta tendencia se rompe y el movimiento natural de Valdepeñas aumenta sobremanera, debido fundamentalmente a la llegada de población inmigrante.**

Hasta principios de siglo, el movimiento natural de la población en Valdepeñas era prácticamente nulo; de hecho, en el 2.001 éste fue igual a 1. Es decir que había tantas defunciones como nacimientos. Pero, a partir de esta fecha este indicador toma fuerza, y, coincidiendo con el apogeo de la llegada de población inmigrante, el número de nacimientos aumenta sobremanera, mientras que se reduce el de defunciones. Todo ello hace que tome fuerza este indicador, y que en un futuro siga en esta misma línea.

**6.- El saldo migratorio, que ha tenido una leve evolución al alza durante los últimos años del siglo pasado, ha cobrado importancia en el crecimiento demográfico municipal. En este momento, la venida de personas del extranjero crece de manera muy clara, siendo los países centrales de la América del Sur y el Magreb los focos tradicionales de este proceso, al que se han unido recientemente los países del Este de Europa.**

El número de inmigrantes no hace más que aumentar en el municipio de Valdepeñas. De hecho en los últimos tres años, este componente de la población se ha incrementado un 68%, y en 2001 son casi 1.200 los extranjeros residentes en este municipio. Por otro lado, las llegadas anuales de extranjeros se han incrementado claramente en los últimos años, lo que significa que es un fenómeno relativamente reciente.

Por el momento, los países del centro de América del Sur son los focos emisores de población foránea más importantes, pero están perdiendo fuerza: han pasado de representar el 71% al 60,5% en los últimos tres años; aunque todavía conforman el contingente más extenso de extranjeros en el municipio. Estas personas acuden fundamentalmente de Colombia y Ecuador. El Magreb también ha sido tradicionalmente un foco emisor de población foránea, y esta tendencia ha cogido nuevos bríos, incrementándose un 87%, por la intensificación de inmigrados marroquíes. Los países del Este de Europa han hecho su aparición en este proceso de manera reciente; no ha sido un centro emisor tradicional, pero la llegada de personas procedentes de Rumania, país con el que existen conciertos de colaboración con España, ha tenido una clara incidencia en este proceso.

**7.- La evolución positiva de la población municipal permite que la formación de nuevos hogares aumente paulatinamente. Así, si a finales de siglo se creaban alrededor de 400 hogares al año, en los últimos años esta cifra supera los 550 hogares. Ello es debido a la evolución de la población, pero también, a que el tamaño de los hogares se ha reducido, pasando de 3,2 personas a finales de los noventa a 2,6 en los años actuales.**

Considerando que la tendencia demográfica de Valdepeñas es al alza, de manera colateral el proceso de formación de hogares tiende a incrementarse. A finales del siglo, se formaban una media de 400 hogares al año en Valdepeñas, y en el momento actual, este índice se sitúa en los 568 hogares. La tendencia ascendente de este factor se debe tanto al aumento de la población, como a que los hogares son cada vez más reducidos, y por tanto hay mayor número, tendencia generalizada de las sociedades avanzadas, y en Valdepeñas, el tamaño se ha ido reduciendo progresivamente desde un 3,2 pers / hogar a finales del siglo pasado a 2,6 en el último año. Por tanto, a la vista de estos dos componentes, es de prever que el incremento de hogares seguirá aumentando en el municipio.

**8.- La propiedad de la vivienda como un valor social en Valdepeñas es un claro exponente de la situación de los hogares. La gran mayoría tiene una vivienda en propiedad, ya sea porque la han comprado, la estén pagando o habiten una cedida por su familia. El alquiler es poco aceptado en este municipio. Por otro lado, los problemas más acuciantes de estos vecinos en relación al entorno urbano en 2001 son la escasez de limpieza en las calles, y en segundo lugar los ruidos y la contaminación.**

El régimen de tenencia de la vivienda claramente mayoritario es la propiedad de la misma; así se encuentra el 86% de los hogares de Valdepeñas. De éstos, lo más habitual es que la familia la tenga libre de cargas, y esté totalmente pagada; éste el caso del 62%. A ellos, hay que añadir otro 17%, que todavía tiene pagos hipotecarios por hacer; y las cesiones por herencia o donación afecta al 7%. El alquiler de la vivienda es muy bajo, solo se encuentra en esta situación el 9%, cuando lo más habitual es que se llegue al 12%.

En relación al entorno urbano, el principal problema detectado es la poca limpieza de las calles; este hecho ha sido alegado en el censo de 2001 por el 42% de los hogares censados en el municipio, en segundo lugar y casi a partes iguales, aparecen como problemas importantes la contaminación existente y los ruidos y olores producidos por el tráfico o las industrias cercanas.

**9.- La población futura de Valdepeñas, de acuerdo a los criterios demográficos, puede ascender en una horquilla de 32.000 a 38.000 habitantes en los próximos años.**

#### **5.1.2. Sobre la estructura económica<sup>4</sup>**

En relación a este tema es preciso considerar los siguientes puntos

**1.- Hay casi 1450 locales destinados a la actividad económica en Valdepeñas, de los cuales la mayoría están destinados a uso comercial; siendo también significativo el peso de los dedicados a actividad industrial (un 13%), y los utilizados para oficinas (un 12%). La mayor parte de ellos están localizados en edificios de uso no residencial.**

La actividad económica en Valdepeñas se desarrolla en 1.151 locales, que están activos, y hay, además, otros 297, que no tienen actividad. Como es lógico, la mayor parte de estos locales son utilizados para el comercio minorista, las reparaciones y la restauración. Son locales que, en buena medida, están localizados en el Centro Histórico de la ciudad. Igualmente, los locales dedicados a los servicios comunitarios, y la oferta de servicios de oficinas tienen cierta tendencia a ocupar los lugares centrales de la ciudad, y en el caso de este municipio, éstos últimos tienen un peso relativo del 12%, mientras que los primeros apenas sobrepasan el 7% de los locales con actividad.

---

<sup>4</sup> Datos del censo de 2001

La industria, por su parte, ocupa 190 locales, lo que supone el 13%, y su tendencia es a ocupar las zonas industriales del borde de la ciudad, ya sea por tener los servicios de un polígono industrial, o por utilizar terrenos baratos en las salidas de la ciudad.

Por otra parte hay que considerar que los locales con actividad económica tienden a ocupar edificios con un solo uso, y no tienen tendencia a compatibilizar su actividad con la residencia. Solo el 26% de los locales están ubicados en edificios residenciales.

**2.- En 2001, la población activa en relación a los que tienen más de 16 años es del 46%, y el paro alcanza el 11%. La actividad tiene más incidencia dentro de la población masculina, y el paro tiene mayor peso dentro de la mujer. El desempleo afecta fundamentalmente a los jóvenes en general y a las mujeres en particular. Las tasas en las edades tempranas doblan la media municipal, y su evolución a lo largo del tiempo es más favorable para los hombres, su valor discurre por debajo de la media, al contrario que en el caso de las mujeres. Todo ello, hasta llegar a los 55 años, momento en el que se cambian las tornas. Por su parte, el hombre tiene una presencia en el mundo laboral, que afecta a casi al 100% de los mismos en las edades medias para descender bruscamente a partir de los 55 años, en la mujer su presencia en la vida laboral tiene su punto álgido en los 30 años, descendiendo paulatinamente a partir de esta edad.**

La población activa en Valdepeñas supera las 10.550 personas, y considerando a la población que está en edad de trabajar, esta cifra representa que la tasa de actividad municipal es del 46%, porcentaje que se encuentra dentro de las cotas medias nacionales. Entre estas personas activas, el índice de paro es del 11,3%, que es un poco superior a la media nacional, estimada en un 9%.

La tasa de actividad alcanza el 65% en el caso de los hombres, y baja al 30% en el caso de las mujeres, que abandonan el mercado laboral en el momento de la formación de nuevos hogares. Por otra parte, este último colectivo está más afectado por el paro que los hombres: su tasa de desempleo alcanza el 15%, mientras que la masculina desciende al 9%.

Los primeros momentos para tener la posibilidad de entrar al mercado laboral son difíciles, y las tasas de desempleo son altas (se sitúan en un 25%) tanto para hombres, como para mujeres. A lo largo del tiempo, el paro afecta más a las mujeres, que a los hombres, hasta que cumplen los 54 años. A partir de este



momento, y después de un periodo de 5 años, en el que están equiparados, la situación es la inversa: el paro afecta más a los hombres que a las mujeres.

Por su parte, la entrada en el mercado laboral empieza con la superación de los primeros problemas, y la tasa de hombres y mujeres aumenta progresivamente hasta que al llegar a los 30 años, las mujeres abandonan el mundo laboral, y su tasa desciende gradualmente. Los hombres se mantienen en el mercado, y bordean tasas del 95 – 100% hasta 50 años, momento en que su participación empieza a descender sin reajuste alguno.

**5.- Las actividades industriales tienen una fuerte presencia en Valdepeñas, englobando al 22% de los ocupados, al que pueden unirse el 5,5% de los dedicados a la agricultura. Pero hay otros sectores de relieve en el municipio, tales como los servicios comunitarios, el comercio en su concepto más amplio y los servicios profesionales. Todo ello indica que, aunque su estructura económica provenga de la industria, es un municipio en proceso de terciarización.**

El sector industrial es uno de los pilares básicos de la economía municipal, y en él trabaja el 25% de la población ocupada de Valdepeñas, englobando a los que trabajan en la industria propiamente dicha, junto a los que lo hacen en la agricultura, que está estrechamente ligada al primero. No obstante, en los últimos años, la participación de la ocupación en estos sectores ha disminuido. Ello no significa necesariamente que este sector tienda a la baja, porque su permanencia en el mercado puede estar ligado más a los procesos tecnológicos, que a la ocupación.

Este descenso en la ocupación industrial se ha producido en otros sectores de actividad, que son tradicionales, tales como el comercio, la restauración o la construcción. Sin embargo, la ocupación está aumentando claramente en otros servicios de carácter profesional; en concreto, el número de ocupados en este sector se ha incrementado un 46%, y su peso específico en la estructura ocupacional municipal ha aumentado en 10 puntos porcentuales. Esta extensión de servicios cualificados induce a concluir que la actividad de Valdepeñas ha iniciado un proceso de terciarización de su economía, incluyendo otras actividades de servicios que no tenían demasiado peso en épocas anteriores.

**6.- La fuerza de trabajo empleada en el municipio es de alta cualificación; se apoya fundamentalmente en los técnicos, y los artesanos o trabajadores cualificados en la industria, agricultura, y maquinaria agrícola. Por otro**

**lado, son estos sectores del sector terciario los que presentan mayor dinamismo en el empleo.**

La estructura ocupacional de Valdepeñas se caracteriza por una fuerte presencia de directivos, profesionales científicos y de apoyo, trabajadores cualificados de la agricultura, y artesanos personal cualificado de industrias o construcción. En resumen puede decirse que existe un alto grado de cualificación dentro de la población ocupada; ya que todos estos tipos de trabajadores representan a más de la mitad de la población ocupada. A ello, se une el hecho de que solo un 10,5% de los ocupados ocupan puestos sin cualificar. Ello implica que el auge del sector servicios se está produciendo dentro de una oferta binaria de asistencia cualificada a la población, y al tejido empresarial del municipio.

**7.- La estructura laboral se aposenta en el trabajo asalariado, aunque se incrementa el peso de los empresarios y autónomos; pero, lo más significativo es el descenso de la precariedad en el empleo.**

Como ocurre en el conjunto del mercado laboral, éste se aposenta en el trabajo por cuenta ajena. Valdepeñas no es una excepción, y este sector de activos representa el 80% del total. Apenas ha tenido variación en los últimos años, ya que en 1.991, este índice era del 81%. Pero, hay que decir que el mercado laboral de Valdepeñas ha sufrido algunas variaciones dignas de mención. El número de empresarios y de autónomos ha aumentado un 36%, los primeros, y un 21%, los segundos. A ellos, hay que añadir que, dentro del trabajo por cuenta ajena, la participación de los que están asalariados con un contrato fijo se ha incrementado en 9 puntos porcentuales, disminuyendo en la misma medida los que disponen de una relación laboral eventual. Todo ello es indicativo de que el mercado laboral de Valdepeñas tiende a encuadrarse dentro de un marco de estabilidad laboral.

**8.- Como competidores en el desarrollo industrial, Valdepeñas cuenta, dentro de su entorno territorial más próximo, con tres centros importantes: Bolaños, Manzanares y Daimiel. El primero tiene un carácter muy agrícola, por lo que no tiene mucha fuerza en este sentido, además de estar situado fuera de la red principal de carreteras. Lo mismo le pasa a Daimiel, pero en este caso, este municipio presenta una estructura económica muy similar a Valdepeñas. Manzanares, reúne, además, las mismas condiciones que Valdepeñas; se encuentra en la red general de carreteras, y tiene una ocupación muy similar. En comparación con**

**Manzanares, el principal problema de Valdepeñas es la escasa agilidad institucional para poner en el mercado el suelo industrial proyectado.**

Valdepeñas se encuentra inmerso en una red de municipios con potencial de desarrollo industrial; ésta está formada por 8 entidades a considerar: Alcázar de S.J., Almagro, Bolaños, Ciudad Real, Daimiel, Manzanares, Membrilla y Tomelloso. En todos estos municipios, la industria manufacturera ofrece un puesto laboral a por lo menos el 15% de los ocupados de cada municipio, con excepción de la Capital. Pero, además, se han desarrollado promociones de suelo industrial por parte del SEPES en cinco de ellos: Alcázar, Daimiel, Manzanares, Tomelloso y Ciudad Real, además de en el propio Valdepeñas. Entre este conjunto de posibles competidores cabe considerar que, por su proximidad, solamente Bolaños, Daimiel y Manzanares pueden tener un carácter competitivo en relación con Valdepeñas. En el caso de Ciudad Real, hay que considerar además que tiene una clara vocación de ciudad de servicios administrativos y profesionales, pero no relacionados con el sector industrial.

Respecto a los tres municipios estrechamente relacionados como competidores de Valdepeñas, hay que considerar que Bolaños es un núcleo claramente rural, donde su potencial industrial está muy ligado a los productos de este sector. Su tradición industrial es reciente y poco desarrollada, y su actividad se encuadra dentro del sector agrícola, donde existe, por otro lado, un alto nivel de precariedad en la contratación. Además, en otro orden de cosas, debe tenerse en cuenta que no existe previsión para la realización de un proyecto institucional en este campo.

En Daimiel, hay que considerar que la situación relativa al desarrollo industrial es muy similar a la de Valdepeñas. En este caso, su ubicación respecto a la red de carreteras se encuentra en situación desventajosa en comparación a Valdepeñas. Pero, su impulso industrial se apoya en desarrollos de suelo industrial promovidos por el SEPES, cuya actuación primera no está colmatada; existe una ampliación de la misma de 3 Has, y está en estado de ejecución la segunda parte de este polígono, que pondrá en oferta otras 13 Has.

Manzanares puede considerarse como el principal competidor de Valdepeñas; en primer lugar, porque se encuentra dentro de la misma red de comunicaciones a escasa distancia entre ellos, y más próximo de Madrid y del norte de la Comunidad de Castilla la Mancha. Estos dos municipios tienen una estructura productiva similar, y su diferencia hay que buscarla fundamentalmente en su tamaño poblacional, y, por tanto, de magnitud de la oferta de apoyo a la actividad industrial. Ello tiene dos repercusiones: por un

lado, en un núcleo como Manzanares, se puede carecer de algunos servicios, pero simultáneamente la oferta de suelo industrial puede ser más competitiva. A ello, hay que añadir que el SEPES dispone de un polígono, que está totalmente colmatado, y la demanda de suelo en este sentido puede provocar la realización de otros proyectos de urbanización.

En Valdepeñas, el ritmo de licencias para actividades industriales es de 15 anuales durante los últimos cuatro años. Éstos se dan tanto en las antiguas zonas industriales del norte de la ciudad, como en las nuevas zonas próximas a la Carretera de Andalucía. Por otro lado hay un polígono del SEPES en ejecución, que va a suponer 80 Has en un futuro. El principal problema es que su puesta en marcha va con retraso, y la demanda de parcelas se ha podido ir a otras zonas más baratas, o alternativas a Valdepeñas. Hay que contar que la venta de parcelas podría comenzar en este año 2005. Por todo ello, puede decirse que con el suelo vacante y el proyectado, no parece existir un problema grave de carencia del mismo, sino de la agilidad para ponerlo en el mercado.

**10.- Desde un punto de vista territorial, la actividad económica municipal se centra en el sector servicios y de oficinas en el Centro Histórico, y en la industria en el Ensanche Norte. Los servicios comunitarios, por su parte, están más repartidos entre las zonas, aunque el Centro Histórico acapara buena parte de ellos, en parte debido a los equipamientos culturales y sanitarios.**

Desde el punto de vista territorial, lo que mas destaca es la fuerte presencia de la actividad industrial en el Ensanche Norte de la ciudad; el 57% de los locales censados en 2.001 se localizan en esta zona. El resto se distribuye en los otros ensanches de la ciudad ocupando los bordes de la ciudad, utilizando las salidas de la misma. En el futuro esta tendencia se mantendrá dentro de su inercia, incluso se incrementará en Ensanches como el Este de la ciudad. Pero, empiezan a surgir con fuerza las nuevas zonas industriales que bordean la carretera de Andalucía, donde el 26% de las 46 licencias otorgadas para este uso en 2002-2003 se localizan en estos nuevos emplazamientos.

El Centro Histórico de la ciudad dispone de una amplia oferta de comercios, locales de restauración y oficinas de servicios profesionales. El 64,3% de este tipo de locales se encuentran en esta parte de la ciudad. Puede decirse que el resto de las zonas de la ciudad están claramente desabastecidos en los que se refiere sobre todo a los servicios de proximidad. Respecto a los servicios

comunitarios, hay una clara concentración de este tipo de dotaciones en el Centro Histórico, debido a que en él, se localizan la oferta cultural y la sanitaria.

**11.- En la mayor parte de los edificios no existen locales comerciales, aunque en el Centro Histórico es donde hay mayor compatibilidad de usos residenciales y terciarios.**

Los locales en los que se llevan a cabo actividades económicas se instalan en edificios destinados a este uso. La mayor parte de los edificios residenciales no disponen de locales comerciales o de otro tipo, excepto en el Centro Histórico, donde debido a las topologías residenciales hay mayor diversidad de usos en los edificios.

### **5.1.3. Sobre el parque residencial<sup>5</sup>**

Sobre este tema los aspectos más sobresalientes son los siguientes:

**1.- El parque residencial se ha incrementado en un 24%, y dispone de 11.896 unidades en 2001. Las viviendas principales se han incrementado solo un 17%, y las secundarias se han reducido en un 30%. Lo cual indica, a la vista del escaso crecimiento poblacional, que ha habido un proceso de transformación de viviendas de 2ª residencia en primera.**

El parque residencial en Valdepeñas se compone de 11.896 unidades en 2001, de las que un 73% son viviendas principales. Éstas han visto reducirse su participación en el conjunto en 4 puntos porcentuales; y lo mismo les ha pasado a las 2ª residencia: han disminuido y apenas sobrepasan el 6%. Todo ello da a pensar que ha habido un proceso de transformación de las mismas en residencia habitual. Pero, por otro lado las viviendas vacías han doblado su magnitud y representan el 19% del parque. Por lo que cabe pensar que existe una fuerte presión inmobiliaria en el municipio: se trata de viviendas en oferta, pero no de viviendas que estén vacías desde hace tiempo. Son viviendas que todavía no se han vendido.

**2.- Las viviendas vacías se han incrementado en más del doble que en 1.991. Dado que se trata de un parque joven, que está en buen estado, esta fuerte presencia de viviendas vacías induce a pensar en una clara presión de la**

---

<sup>5</sup> Datos del censo de 2001

**actividad inmobiliaria en el municipio. Ello es especialmente claro en el Centro Histórico, y en el Ensanche Norte de Valdepeñas.**

El parque de viviendas en Valdepeñas es joven en general, pero lo es especialmente en el caso de las viviendas vacías. Más de la mitad de ellas se han edificado durante la década de los 70 en adelante, y el 19% se han construido en la última década. Por otro lado, el estado del edificio donde se hayan es bueno, no está ruinoso o tiene deficiencias, y a ello se une que en el 49% de los casos se trata de viviendas unifamiliares. Todo ello arroja como conclusión que se trata de viviendas que están en oferta en el mercado y que todavía no se han vendido. Esta situación se da especialmente en el Centro Histórico de Valdepeñas y en su Ensanche Norte (la mayor parte unifamiliares), donde las viviendas no principales conforman el 32% del parque local, muy por encima de la media municipal.

**3.- El parque de vivienda se basa en una trama poco densa; son viviendas en edificios de poca altura. Solamente en la parte del centro histórico de Valdepeñas hay viviendas con mayor densidad, pero en los ensanches son edificios de una o dos alturas. Por otro lado, al ser un parque relativamente joven, las viviendas tienen un buen equipamiento.**

El parque de viviendas de Valdepeñas forma un conjunto poco denso, donde el 68% de las viviendas son unifamiliares. Solamente en el Centro Histórico de la ciudad hay mayor variedad de edificios, y en este caso el 80% de los mismos se han construido antes de 1.991. Los Ensanches, ya sean más poblados como el Norte o el Sur, o con menos viviendas como le Este y el Oeste, son viviendas muy recientes y de baja intensidad edificatoria. Por otro lado, al ser viviendas jóvenes, el nivel de su equipamiento y servicios es alto y está en buen estado.

**4.- Las viviendas tienen un tamaño de 75 a 105 m<sup>2</sup> en su mayoría. Esta situación se da más en el Centro Histórico que en los ensanches. Son viviendas que tienen entre 5 y 6 habitaciones, además de la cocina y cuarto de baño. Solamente en el Ensanche Oeste hay un cierto peso de tipologías más reducidas, por ser una zona nueva con ofertas más adecuadas a los requerimientos de la demanda actual.**

El parque residencial del municipio se compone de viviendas, que tienen, en su mayoría, entre 75 y 105 m<sup>2</sup> de superficie útil. Así se encuentra el 44% de las viviendas del municipio. Este tamaño, incluso con superficies que llegan a los 120 m<sup>2</sup> son todavía más habituales dentro del Centro Histórico de la ciudad. En los ensanches, las viviendas son más reducidas, estando dentro de las cotas de

90 m<sup>2</sup>, y éstas adquieren un fuerte protagonismo dentro del ensanche Este de la ciudad.

En consecuencia con lo anterior, las viviendas predominantes son de 5 y 6 habitaciones, y éstas tienen mayor presencia relativa en el Centro Histórico y en los Ensanches Norte y Este. En el Oeste, que es una zona nueva, los tamaños más reducidos tienen mayor peso, para poder adecuarse a los nuevos planteamientos de la demanda condicionada por los altos precios.

**5.- Los problemas con el entorno se centran en la escasez de limpieza, y la falta de zonas verdes. El resto de aspectos no presentan problemas significativos. En relación al primero, los habitantes del Ensanche Norte son los más sensibles al respecto. Mientras que la escasez de zonas verdes es un tema que afecta en gran medida a los habitantes del Centro Histórico.**

Dentro del conjunto de problemas con el entorno urbano detectados en el Censo de Viviendas, destacan dos: la escasez de limpieza y la ausencia de zonas verdes. Estos aspectos lo han planteado el 42% y el 48% de los habitantes de Valdepeñas<sup>6</sup>. El resto de problemas planteados apenas tienen relevancia para los habitantes de este municipio. Respecto al segundo de los puntos, la falta de zonas verdes, para los habitantes del Centro Histórico de Valdepeñas es un tema de primera índole, y a él se refiere el 72% de los mismos. Ello no es de extrañar, ya que la carencia de este tipo de equipamiento es una realidad concreta en esta zona. También se muestran descontentos sobre la carencia de zonas verdes, pero en menor medida (un 53%), los residentes en el Ensanche Norte de la ciudad.

La falta de limpieza en la zona es un aspecto resaltado por el 42% del conjunto de residentes. Y en todas las zonas lo resaltan importantes porcentajes de residentes: entre un 30 % y un 45%; pero es en el Ensanche Norte donde más afectados se encuentran por esta situación, alcanzando el 56% el porcentaje de personas que se quejan de ello.

**6.- La demanda de vivienda en Valdepeñas está más enfocada a la resolución de los problemas de jóvenes en edad de emanciparse y en la mejora residencial. No se han detectado grandes bolsas de población con necesidades de vivienda. Solamente en el Ensanche Sur se ha detectado**

---

<sup>6</sup> Datos del censo de viviendas de 2001

**una cierta acumulación de personas en edad de emanciparse que todavía viven con sus padres.**

Las variaciones en los pesos relativos de los grupos de edad en los últimos años han sido mínimos dentro de la población de Valdepeñas, solo ha aumentado el peso de las personas en edad madura. En la zona Centro, en este grupo de los más adultos se ha incrementado debido a que es una zona donde se instalan las familias para mejorar su situación residencial. Lo mismo ocurre para la población en su primer ciclo familiar en el Ensanche Norte y Oeste de la ciudad. Solamente en el Ensanche Sur hay una cierta retención de personas en edad de emanciparse que está retenida en las viviendas paternas y hace que su peso relativo se haya incrementado en los últimos años.

#### **5.1.4. Sobre los equipamientos urbanos**

En relación a los equipamientos los puntos a tener en cuenta son los siguientes:

**1.- En términos generales, los déficits de equipamiento en Valdepeñas están relacionados con la distribución territorial, más que con la oferta global. Esto ocurre en la mayoría de los tipos de dotaciones; las localizaciones de los mismos están orientadas hacia el conjunto de la ciudad, más que hacia las zonas o los barrios, por lo que el uso de los mismos es dificultoso. No obstante, hay algunas situaciones de deficiencias a considerar en el conjunto de la ciudad o en una parte de las mismas, tal como la falta de zonas ajardinadas, la carencia de oferta docente de 2º grado, o falta de equipos sociales para la atención de situaciones de riesgo sanitario.**

De manera más concreta, puede establecerse que la dotación educativa, tanto la infantil como la primaria, es suficiente para su población, pero en los Ensanches Este y Oeste hay déficit de este tipo de equipamiento. Lo mismo ocurre en la secundaria; se dispone de una dotación extensa, pero situada en el extremo oeste de la ciudad, que hace difícil el acceso cotidiano a la población, aunque es una buena localización para los estudiantes comarcales. En el tema sanitario ocurre lo mismo, la dotación local de Centro de salud se concentra en el Centro Histórico, pero en este caso no es solo que se requeriría una mejor distribución territorial de la oferta, sino que además se necesitaría mayor dotación. Situación similar se produce en el caso de las zonas verdes. A nivel de ciudad la extensión existente es adecuada, pero hay un serio problema en dotaciones de zonas ajardinadas en la ciudad, y con excepción del Ensanche Oeste no existe este tipo de equipamiento. Pero a nivel general, en especial cuando se disponga de la



totalidad del suelo de reserva para este uso superará lo indispensable. Con el equipamiento deportivo se produce la misma situación; hay una superficie para este uso a nivel global suficiente. Pero en el Ensanche Norte, y Oeste, la oferta es para el conjunto de la ciudad, aunque lo utilicen los residentes próximos, y en el centro y resto de los ensanches hay carencias de este tipo de equipamiento a nivel local.

Respecto a la dotación socio asistencial, hay que considerar que existe una amplia gama de servicio, cuya incidencia es variable en la población. Así, la dotación de Centros de Servicios Sociales, es suficiente a nivel ciudad e incluso a nivel de barrio, con excepción del Ensanche Oeste. Hay suficientes Centros de Atención a los Inmigrantes. Se requiere un hogar del jubilado más, si es posible en un ensanche de población envejecida, como el Este. Igualmente se requiere otro albergue para transeúntes. Hay suficientes residencias de ancianos, aunque mayoritariamente privados. Respecto a la oferta cultural hay una amplia gama de dotaciones, orientadas a la divulgación y el espectáculo, y parece conveniente ampliar la oferta de Centros Culturales o de Juventud dedicados al fomento de las actividades culturales en sus niveles medios.

**2. Desde el punto sectorial, las carencias principales se centran en aspectos tales como: la carencia de una oferta educativa de 2º grado diversificada, la falta de zonas ajardinadas para uso público cotidiano, la carencia de equipamiento de ayuda para grupos de riesgo.**

Desde un punto de vista sectorial y a la vista del previsible crecimiento de Valdepeñas, hay tres puntos que se deben considerar:

- La carencia de una oferta de 2º grado de enseñanza diversificada; este tipo de dotación, que actualmente está concentrado en la Avenida de los Estudiantes, requiere de una mayor dispersión territorial en el municipio. En este momento no es un servicio de proximidad, y requiere desplazamiento desde cualquier zona de Valdepeñas. Hay que considerar que la zona Sur tiene un fuerte potencial demográfico para estos grupos de edades.
- La falta de zonas ajardinadas de uso cotidiano es una constante en el conjunto de la ciudad. Solamente existe una de tamaño adecuado en el Ensanche Oeste, al lado de la Estación del FF CC, pero que da servicio a la parte interior del ensanche y no a las nuevas zonas residenciales. El resto de zonas está desabastecido, aunque el Boulevard de La Veguilla podría tener esa función si se cubriese. Pero en los ensanches solo se

dispone de plazas más o menos reducidas, y parques urbanos. Éste es un tipo de equipamiento de proximidad, que da servicio a diversos grupos de población conjuntamente, tales como: la población infantil, personas sin empleo activo, y los personas de 3ª edad. Los parques son de uso más ocasional, y no tienen esta relación tan directa con los residentes del entorno.

- La falta de determinados servicios relacionados con atención a personas que no pueden valerse por sí mismas, o que están en situación de riesgo social. Este tipo de servicios actualmente se canaliza a través de los Centros Sociales, que cuentan con una dotación adecuada para la ciudad. Pero, este tipo de situaciones requiere una infraestructura específica. Éstas son casas tuteladas o centros de acogida para personas con edades avanzadas o sin recursos; también son una infraestructura, junto con los centros de acogida, para mujeres solas con cargas familiares o situaciones de familias desestructuradas etc...

### **3.- El ensanche Oeste es la zona más afectada por su carencia de equipamientos, y es un punto débil en este sentido por su potencial de desarrollo urbanístico.**

El tema del Ensanche Oeste es que, por el momento, la población residente no es muy significativa, pero entra dentro de las posibilidades de convertirse en una zona de expansión urbana por su cercanía al sistema de comunicación y a las posibilidades que ofrece la estación de FFCC. En este momento es una zona dividida en dos por el ferrocarril, y la parte próxima a la ciudad dispone de equipamiento deportivo, zonas ajardinadas y una reserva de parque. Pero en el resto de equipamientos es deficitaria. Por el momento, la población no llega a las 3.500 habitantes. El futuro desarrollo de la zona ha empezado ya en la parte exterior, tanto en el aspecto industrial como residencial. Al ello se unen las posibilidades de desarrollo en las proximidades de la estación que podría ampliar el uso industrial al de servicios y residencia.

Por todo ello, esta zona se convierte en una zona de expansión de la que se pueda obtener suelo para dotar de equipamiento a la parte interna de este ensanche.

## 5.2. DIAGNOSTICO INTEGRADO

### 5.2.1. Los condicionantes previos

La evolución histórica de Valdepeñas hasta finales del siglo pasado ha sido de continuidad en sus principales factores. Su economía, basada en la industria y el comercio, se ha mantenido estable, así como el tamaño demográfico también ha tenido este comportamiento, a pesar de ser claramente la cabecera comarcal de la zona. Por otro lado, se trata de una población con un alto nivel de cualificación profesional, con una amplia participación de oficios y artesanos especializados del sector industrial. El índice de paro está dentro de las cotas normales nacionales, y pasado los primeros momentos de dificultad para el acceso al mundo laboral, los hombres mantienen una tasa de actividad alta a lo largo de su vida, aunque no es así en el caso de las mujeres, que dejan voluntariamente este campo a los 30 años, edad temprana en comparación con lo habitual en el nivel nacional.

Su pequeño crecimiento demográfico se apoyaba en la inmigración de personas de las zonas limítrofes, mientras que el movimiento natural de su población era estable y muy bajo: el número de fallecimientos se equiparaba con el de nacimientos.

La formación de hogares ha mantenido un ritmo creciente, fundamentado básicamente en la disminución del tamaño de la familia. La tipología dominante ha sido una pareja con hijos, aunque el número de núcleos unipersonales y parejas formadas por personas mayores ha aumentado. Ello es debido a que en esta situación de atonía demográfica, la evolución de la tasa de envejecimiento ha sido de tener cada vez más fuerza.

El desarrollo residencial se ha basado en la extensión de la ciudad por la zona Norte, ocupando las partes intersticiales entre el polígono industrial y El Centro Histórico de la ciudad. Los ensanches Sur y Este, especialmente el primero fue una localización para hogares con ingresos pequeños, y en los últimos tiempos ha ido ocupándose el ensanche Oeste de la ciudad, en sus proximidades a la Estación de FF CC y la autovía de Andalucía. Además de éste último, la operación del Boulevard de La Veguilla ha sido un fuerte atractivo para nuevos desarrollos residenciales.

La demanda de vivienda se ha movido tanto por emancipación como por mejora de residencia. Los datos indican que no existen retenciones significativas de demandas de vivienda por emancipación a nivel de ciudad, aunque existen

bolsas en el Ensanche Sur, donde los niveles de ingresos de los jóvenes son insuficientes para el acceso a una nueva vivienda. De hecho es donde se han realizado promociones de viviendas de protección pública (casi 200 unidades), para poder atender a este tipo de demanda. Pero, en términos generales, la formación de hogares indica que las parejas en inicio de su primer ciclo familiar, con o sin hijos, son un contingente importante de los residentes en la ciudad, que acuden fundamentalmente al Ensanche Norte de la ciudad. Por otro lado la demanda por reposición, es decir las familias ya formadas y en segundo ciclo familiar con hijos adolescentes se instalan en la zona Centro, en especial en el Boulevard de La Veguilla, o en las nuevas zonas residenciales del borde Oeste de la ciudad.

El crecimiento de la ciudad y especialmente de las necesidades de la población ha llevado a la instalación de equipamientos de carácter comunitario. Estos adolecen, en términos generales, de una fuerte concentración dentro del Centro Histórico de la ciudad. Así mismo, puede decirse que el problema en relación a este tema no es la existencia de importantes situaciones deficitarias cuantitativamente, pero sí de distribución de los mismos dentro de la ciudad. El caso más claro en cuanto a concentración en el centro de la ciudad es el del equipamiento cultural, en este caso justificado por su vocación a situarse en los lugares más accesibles. Pero, las dotaciones de equipamiento de carácter más local y destinados a la realización de programas no profesionales o de enseñanza, como es el caso de las casas de cultura o de juventud siguen la misma concentración.

Situación similar ofrece la oferta de dotaciones sanitarias. En este caso, hay que plantear en primer lugar una situación deficitaria, ya que haría falta mayor número de Centros de Salud; pero, además, el problema actual es que éstos en la actualidad están situados en el Centro Histórico de la ciudad, cuando es un equipamiento de proximidad al usuario. Además, hay una dotación hospitalaria con localización adecuada ya que sirve, no solo a los residentes en Valdepeñas, sino también a los habitantes de la comarca.

Otro aspecto a considerar es el de las zonas verdes, que tienen un comportamiento diferencial según su tipología. El Centro Histórico está bien dotado de espacios públicos de uso vecinal, pero carece de parques o de jardines. Éste es un aspecto del que los vecinos del centro se quejan: un 48% de ellos plantea que no hay zonas verdes. En prácticamente todo el municipio, con excepción de la zona junto a la Estación de FF CC, se carece de zonas ajardinadas, y en este caso, sí que puede hablarse abiertamente de una situación deficitaria cuantitativamente.

En los temas educativos la situación se ha resuelto en base a tener una oferta pública distribuida por el conjunto del municipio para los primeros niveles, y una oferta privada dentro del Casco antiguo de Valdepeñas. El principal problema es la oferta de los segundos niveles obligatorios y Formación Profesional, que se localizan en un amplio complejo educativo al final de la Avenida de los Estudiantes, localización alejada para dar servicio a los Ensanches Este y Sur de la ciudad.

La oferta de bienestar social se apoya en exceso en los Centros Sociales, que están repartidos por la ciudad, y que a través de ellos se canaliza todo tipo de programa social. Además, hay albergues de transeúntes en un número suficiente, tres Centros de Atención al Inmigrante, lo cual demuestra la envergadura de lo que este fenómeno supone en la ciudad. Pero, se carece de infraestructura para atender a los programas de protección social a familias desestructuradas, o personas en situación de debilidad social, como viviendas tuteladas. La asistencia a los mayores se hace bien por la vía de centros de tercera edad, localizados en el Centro, cuando debería ser un equipamiento de proximidad, bien por residencias de tercera edad privadas, y localizadas en áreas tranquilas de la ciudad, junto a parques periféricos. Éstas, tienen plazas concertadas para personas que no pueden valerse por si mismos.

### **5.2.2. Los desajustes actuales**

Los desajustes en la estructura social de Valdepeñas provienen fundamentalmente de las transformaciones en el sistema económico municipal, y de la incidencia de los procesos migratorios. Este origen acarrea una serie de desarreglos en la organización del mercado residencial, el suelo para actividades económicas y la dotación de equipamientos sociales.

Considerando, en primer lugar, los orígenes de los conflictos de la ciudad, el principal aspecto es el relativo decaimiento de la industria como motor de la actividad económica municipal, para dejar espacio a un proceso de terciarización de la misma. Ello no implica que la industria deje de ser un factor económico de primer orden, que ahora no es exclusivo. Hay 190 locales dedicados a la industria en el municipio, pero la población ocupada en este sector ha disminuido. Ello no significa necesariamente una pérdida de pujanza en su actividad, ya que el crecimiento industrial se apoya más en la modernización del proceso productivo con medios tecnológicos, que con un aumento de su empleo. Es un sector que mantiene su pujanza como se ve por el número de nuevas iniciativas que en la ciudad; en los últimos cuatro años se

han otorgado 49 licencias de nueva edificación para actividades industriales, tanto en el Ensanche Norte, tradicional en este campo, como en las nuevas áreas de desarrollo al lado de la Autovía de Andalucía. Por otro lado, la actividad se ha diversificado, y las nuevas instalaciones son de servicios a la industria, y no están focalizados en la industria agroalimentaria en general, y del vino en particular, como en épocas pasadas.

Simultáneamente, Valdepeñas tenía como otro sector significativo: el comercio y la hostelería, que se focalizaba en el Centro Histórico de la Ciudad. Ésta ha sido una actividad claramente emparejada al centro de la ciudad, en edificios de uso residencial, y ha tejido una oferta en una malla de calles del centro, aprovechando las principales vías de comunicación y de unión entre ellas. La contrapartida de dicha situación es que los Ensanches de la ciudad se encuentran claramente desabastecidos de este tipo de comercio de proximidad, teniendo que desplazarse a las zonas centrales para sus necesidades de compra cotidiana y ocasional. Ello ha favorecido la aparición de centros comerciales de tamaño medio en dichos ensanches. Pero, la oferta tradicional ocupa la zona central de la ciudad, y ahora sigue con los desarrollo del Boulevard de La Veguilla. Hay que decir que la ocupación laboral en este sector disminuye y aumenta claramente en los servicios profesionales. Sector, éste, que es compatible urbanísticamente con el comercio tradicional, o de nuevo cuño, así como con otras actividades productivas. Por otro lado, este sector atrae personal cualificado, y da una respuesta a las demandas empresariales de la zona, así como al consumo de servicios para familias.

Desde el punto de vista de la población, hay que considerar que Valdepeñas está iniciando un proceso de crecimiento poblacional. Así como hasta el final del siglo pasado la población se mantenía estable con un movimiento natural casi inexistente y un saldo migratorio ínfimo, a partir de este siglo, la situación se ha invertido. Valdepeñas crece a ritmo de 480 personas anuales, debido en gran parte a la instalación de residentes extranjeros en el municipio. Éstos, en los últimos años, han incrementado su magnitud de manera muy significativa pasando de 680 inmigrantes en el 2.001 a 1.180 en el 2.003. Ello ha tenido como consecuencia que la estructura demográfica en el municipio se ha reequilibrado: ha descendido la tasa de envejecimiento, y se han reforzado los grupos de edades pertenecientes a las personas en edad de trabajar. Al ser personas provenientes del centro de Sur América, el Magreb, y, en los últimos tiempos de los países del Este de Europa (especialmente Rumania), es de suponer, aunque se carece de datos estadísticos, que las personas con un nivel profesional sin cualificar habrán aumentado, así como las personas que trabajan en labores domésticas o de limpieza.

La reordenación de la actividad económica, basada en la actividad industrial tradicional, y las emergentes de servicios profesionales, conlleva a que la disposición de usos del suelo se alterne con actividades complementarias en los polígonos industriales. Simultáneamente, lo mismo puede decirse del suelo residencial en que debe contemplarse la complementariedad de actividades de servicios con los proyectos de viviendas. En relación al primer tema, hay que decir que Valdepeñas, por su localización en la red de comunicaciones, es un punto intermedio entre Madrid y Andalucía, al mismo tiempo que dispone de unos productos agroalimentarios de calidad, aptos para la exportación. Por otro lado, está relativamente cercano al próximo aeropuerto de Ciudad Real. Pero, hay que considerar que hay dos núcleos a escasa distancia, que podrían ser competidores importantes en las actividades industriales; Manzanares y Daimiel. En ambos, hay actuaciones institucionales de promoción de polígonos industriales, en algunos casos, ya colmatados, y en otro, con parcelas todavía en venta. Situación que no es ajena en Valdepeñas, ya que también el SEPES tiene proyectado un polígono, que está en proceso de ejecución, aunque todavía no tiene parcelas en venta, por lo que las posibles demandas de suelo son derivados hacia otras ofertas en los municipios antes comentados. Todo ello en caso de querer instalarse en un polígono, ya que suelo industrial vacante todavía existe en el municipio. Pero no se dispone de una oferta centralizada en los servicios de apoyo y otros, además del industrial propiamente dicho. Por tanto, el problema radica más en la agilidad institucional de poner suelo industrial en oferta, que en una carencia del mismo. Por otra parte, es necesario que en dicha actuación se contemple no solo la actividad productiva, sino que se incluya la de servicios al polígono, de carretera, así como la posibilidad de tener una parte destinada a centro logístico, que apoye el transporte de los productos a otras zonas.

El proceso de terciarización que, hasta el momento sustituye la actividad comercial en el Centro Histórico de Valdepeñas, tiene que servir como elemento dinamizador de la actividad urbana de la ciudad. En este sentido, cabría la posibilidad de ofrecer alternativas a los problemas siguientes: el déficit de equipamiento comercial en los ensanches de la ciudad, y plantear la oportunidad de desarrollo de nuevas áreas de centralidad urbana, que descongestionen el centro de la ciudad. Por el momento, el incremento de este tipo de actividades, que tiene que ver con los servicios financieros, inmobiliarios, profesionales y de apoyo a las empresas tiende a sustituir los emplazamientos de un comercio tradicional, de escasas posibilidades de sobrevivencia en el centro de la ciudad. Este proceso se da especialmente en la zona del nuevo Boulevard de La Veguilla. Pero, simultáneamente los ensanches

de la ciudad, que han carecido de dotaciones comerciales tradicionales, no se han podido aprovechar del empuje de estas nuevas actividades, con excepción de las ofertas existentes en los centros comerciales de la ciudad. Este es un proceso que se está iniciando, pero la tendencia irá en aumento en la medida de que la actividad económica municipal se diversifique hacia las ofertas de servicios a las empresas y al consumo de la población.

En lo que respecta al crecimiento poblacional, hay que considerar, en primer lugar, la llegada de personas venidas de otros países, y de sus características. En el momento actual este proceso migratorio es el determinante en el despegue demográfico municipal, y en el reequilibrio de sus componentes en cuanto a edad, y situación ante la actividad económica. Hay que decir que estas personas entran dentro del mercado laboral en puestos de trabajo no cualificados, ya sea dentro de las actividades agrícolas, como de servicios de mantenimiento de inmuebles, construcción o de servicios a los hogares. Pero, contemplándose Valdepeñas como una ciudad industrial de servicios profesionales, la posibilidad de que aumente el flujo de inmigrantes de origen nacional cobra más fuerza.

Como consecuencia de lo anterior, el crecimiento demográfico basado en inmigrantes trae consigo claras necesidades de vivienda de protección pública o con ayudas de carácter oficial de cara a ofrecer una oferta de vivienda asequible para esta población. En los últimos años, se han desarrollado dos operaciones en este sentido: una en el Ensanche Sur de la ciudad, y otra que está en ejecución de 50 unidades en las nuevas zonas residenciales. Esta población, que no conoce los protocolos institucionales para el acceso a la vivienda, debe ser canalizada a través de los Centros de Atención al Inmigrantes existentes en la ciudad. Pero es una población que tenderá a regularizar su situación, suponiendo que no lo ha hecho ya. Hay que considerar que si están empadronados y pueden ser contabilizados en las estadísticas municipales, que es la fuente de los cálculos realizados, son personas ya regularizadas. Pero, habrá otras que todavía están en este proceso. En cualquier caso, éste será un foco de necesidad de vivienda ya sea para personas solas, como para hogares, ya que en breve se iniciará el segundo ciclo de familias. Hay que decir que el número de personas inmigrantes están al 50% entre hombres y mujeres, pero ello no quiere decir que conformen hogares propiamente dichos.

Otro aspecto a considerar es el de los equipamientos urbanos, en especial, los que atañen a la educación y sanidad. El reequilibrio demográfico por la inyección de población joven en edad de trabajar y de crear un hogar por parte de los inmigrantes va a generar una demanda de servicios educacionales y



sanitarios en la ciudad, en especial los que se refieren a los primeros niveles formativos y la asistencia primaria sanitaria. Todo ello adicionalmente al uso de la oferta deportiva, zonas verdes o culturales.

Por otro lado, hay que considerar que la formación de hogares que en futuro puede generarse a partir de los actuales residentes contabilizados en el Censo de Población, conformará una demanda de vivienda significativa, aunque, en este caso, se trata de una población con un nivel medio o alto de cualificación, por lo que la oferta de vivienda en el municipio resulta la adecuada en cuanto a gasto del hogar por este motivo. Hay que considerar que la compra de las viviendas es ágil, ya que hay un porcentaje relativamente pequeño de hogares endeudadas por este motivo en el municipio.



## **V MEMORIA DE TRÁFICO**



**ÍNDICE DE LA MEMORIA DE TRÁFICO**

	Pág.
<b>1. INTRODUCCIÓN</b>	205
<b>2. CONFIGURACIÓN DEL VIARIO</b>	205
<b>3. TOMA DE DATOS DEL CAMPO</b>	207
3.1. AFORO DIARIO	207
3.2. INTERSECCIONES	217
3.3. VEHÍCULO FLOTANTE	222
<b>4. CONCLUSIONES</b>	225
<b>ANEXO. GRÁFICOS Y TABLAS</b>	229
REPARTO MODAL DEL TRÁFICO EN CADA INTERSECCIÓN	231
AFOROS DE LAS INTERSECCIONES	238
VEHÍCULO FLOTANTE (ITINERARIO ROJO)	245
VEHÍCULO FLOTANTE (ITINERARIO VERDE)	247
VEHÍCULO FLOTANTE (ITINERARIO NEGRO)	248
VEHÍCULO FLOTANTE (ITINERARIO AZUL)	249



## 1. INTRODUCCIÓN

El presente estudio pretende caracterizar el tráfico y la movilidad en Valdepeñas de modo que sus resultados sirvan para justificar la toma de decisiones del Plan de Ordenación Municipal. El trabajo desarrollado, sin llegar a ser una modelización del tráfico, ha permitido conocer los siguientes aspectos:

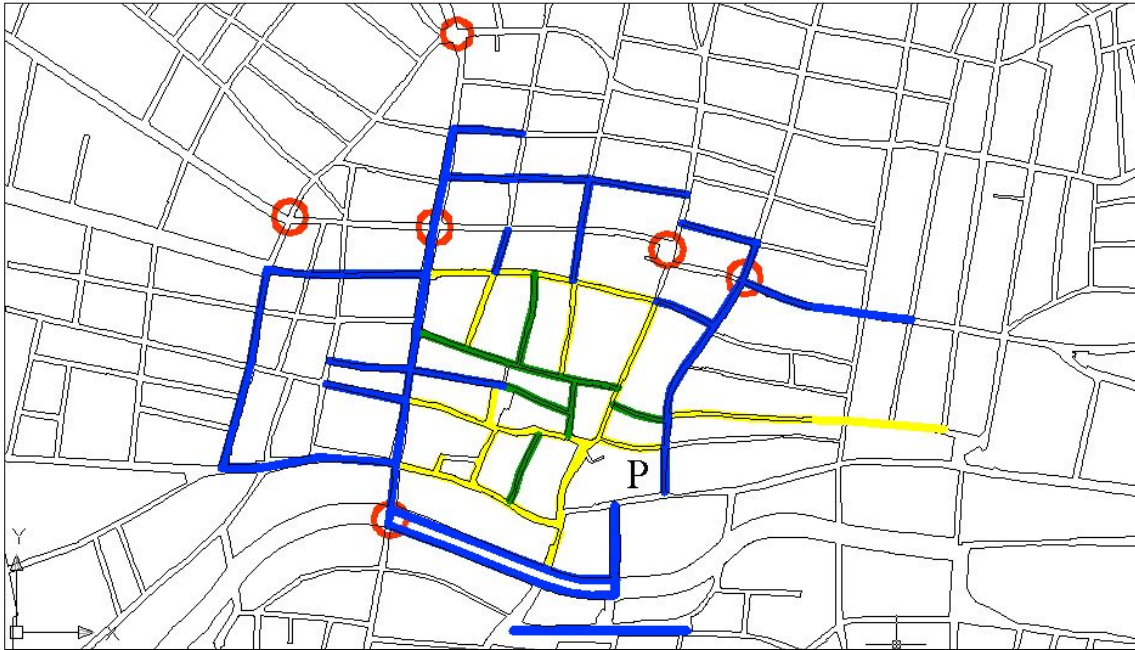
- la variación temporal de la intensidad del tráfico a lo largo del día.
- la distribución modal del tráfico.
- la relevancia de las entradas y salidas más importantes de la localidad.
- el análisis del funcionamiento de las intersecciones más importantes.
- un diagnóstico del funcionamiento de la circulación en las distintas zonas del núcleo.

## 2. CONFIGURACIÓN DEL VIARIO

El tráfico está condicionado por la configuración del viario urbano en Valdepeñas, cuyos elementos más relevantes son:

- a) Centro histórico relativamente mallado

La zona centro de la localidad responde a una estructura en malla (orientada según los puntos cardinales), rota por lo que probablemente sean los ejes preexistentes de caminos históricos (claramente el eje C/ Real, C/ de la Virgen). Esta zona está limitada al oeste por la calle Seis de Junio, antigua travesía de la carretera de Andalucía desde su apertura en el S.XVIII. Las calles en este espacio son muy estrechas, y actualmente están en gran parte peatonalizadas, o con el estacionamiento y parada claramente restringidos, al estar el estricto espacio de paso delimitado entre bolardos.



**En verde las calles peatonales, en amarillo las que tienen la parada restringida y en azul la zona azul. Los círculos corresponden a las intersecciones semaforizadas.**

#### b) Primera corona de crecimiento

Es el espacio que rodea el centro histórico, donde al este es clave el papel del ferrocarril, borde del crecimiento y alrededor del cual se ubicaron gran cantidad de bodegas, y que ha supuesto una clara barrera al crecimiento urbano. Este espacio que rodea al centro histórico se caracteriza por el desarrollo de sectores entre los caminos y carreteras históricos que son los únicos ejes con continuidad definida, mientras que el resto del viario se compone de calles cortas que rara vez continúan al otro lado de los ejes. Al igual que en el centro, la gran mayoría de las calles tienen una sección estrecha. Esta falta de continuidad dificultará los movimientos de circunvalación del centro.

Además, al sur se sitúa el arroyo de la Veguilla, alrededor del cual aparece otro viario continuo, pero que termina al oeste en un parque, y al este en paso bajo el ferrocarril (cuya ampliación está aprobada). Además, transversalmente, es una barrera puesto que no todas las calles lo cruzan mediante puentes, y son pocas las cuentan con continuidad clara: de este a oeste, Seis de Junio, calle de la Virgen (que es estrecha y de tráfico restringido), calle Zarzas, y calle Luz, ya que las calles del Norte, y Tomás



Antequera apenas tienen continuidad (esta situación podría mejorar continuando la calle Constitución hasta la calle del Norte)

c) Polígonos y desarrollos recientes

Situados principalmente al norte (equipamientos, polígonos de vivienda y polígono industrial), sur (equipamientos y vivienda) y oeste (vivienda) de la ciudad, aunque con mejor continuidad del viario que las anteriores, tienen ordenaciones independientes, y en muchos casos secciones de viario insuficientes. Por ello, son pocos los ejes que no correspondan con carreteras y caminos históricos que tengan una continuidad clara, y cuando la tienen, como por ejemplo la calle Amapola (al norte, este –oeste), su sección es insuficiente como viario colector.

Como se ha indicado, esta estructura del viario condiciona en gran medida el tráfico. Puesto que el centro es peatonal, el ferrocarril es una barrera muy potente, el paso entre los diversos ejes radiales es malo, y la barrera del arroyo de la Veguilla, gran cantidad de desplazamientos acaban pasando por el eje norte sur, la calle Seis de Junio, la antigua travesía, o por los ejes este – oeste, el canal y la calle Torrecilla – Veracruz. La circunvalación de la ciudad es posible, pero a través de calles que no son principales, ni por sección, ni por prioridad en los cruces. Por este motivo, suele ser más rentable tender hacia el centro que evitarlo.

Puesto que el casco de Valdepeñas es bastante antiguo y está muy consolidado, es inviable pensar en mejorar la sección del viario interior para aumentar su capacidad. Por ello, el nuevo POM ha de buscar facilitar y hacer posible los movimientos de circunvalación que actualmente son difíciles:

- cerca del centro por las características del viario como se acaba de indicar.
- lejos del centro, porque hay que hacerlo mediante la carretera CM-412 al sur, y la A-4 al oeste, vías de alta capacidad no diseñadas para el tráfico local y cuya conexión entre sí no es muy buena. Su uso como vías de circunvalación solo es posible al sur mediante la CM-412, pero es de esperar que esta situación mejore si la construcción de la Autovía Valdepeñas – Ciudad Real cierra la circunvalación de la CM-412 por el norte, desafectando del tráfico de paso a la variante actual de esa carretera, circunvalación sur.

### 3. TOMA DE DATOS DE CAMPO

Se detallan a continuación las operaciones de toma de datos sobre el terreno para el análisis de la situación del tráfico en Valdepeñas. Se han desarrollado básicamente dos tipos de trabajos:

- aforos y conteos en calles e intersecciones para identificar el volumen del tráfico y su distribución temporal.
- análisis de la circulación mediante vehículo flotante para diagnosticar las características de movilidad.

Además, se ha procedido a la observación de intersecciones y puntos de conflicto, de la rotación del aparcamiento, y otras operaciones como carga y descarga, o movimiento de vehículos pesados que pueden afectar al tráfico. De igual manera, se observó el comportamiento de los peatones, en muchas calles obligados a invadir la calzada por la escasa sección de las aceras.

#### 3.1. AFORO DIARIO

##### METODOLOGÍA

Como primera aproximación al comportamiento del tráfico se procedió a realizar un aforo en la calle Seis de Junio, en su zona norte, llegando al cruce de la plaza de la Independencia. Se eligió este lugar (ver plano) por los siguientes motivos:

- corresponde con la salida hacia el norte de la localidad, más relevante en la A-4 (Manzanares y Madrid), que el sur (Santa Cruz de Mudela y Córdoba).
- sirve de acceso a una de las grandes áreas de actividad, el polígono industrial y la avenida del vino.
- sirve de acceso a una zona de equipamientos educativos y sanitarios.
- sirve de acceso a espacios comerciales en mediana superficie (Intermarché, Sabeco, Plus, etc.)
- sirve de acceso al centro desde las zonas residenciales del norte.



Por todo ello, era de esperar que este punto pudiera caracterizar adecuadamente la distribución del tráfico a lo largo del día en la ciudad de Valdepeñas, así como el tráfico de entrada y salida.

Se procedió a un conteo de vehículos en ambos sentidos desde las 7:00 del día 19 de mayo jueves, hasta las 23, en intervalos de 15 minutos lo que permite analizar la evolución a lo largo del día. Se considera que el tráfico entre las 23:00 y las 7:00 horas será menos importante que el existente en el intervalo considerado.

El día elegido, un jueves es suficientemente representativo de un día laborable. En fin de semana, viernes o lunes los resultados podrían haber sido ligeramente distintos. El momento del año elegido puede ser representativo, aunque al desarrollarse con el horario de verano, el horario comercial de la tarde puede verse ligeramente retardado con respecto a lo que sucedería en una muestreo en invierno. En cualquier caso, las diferencias no serían muy relevantes.

Se contaron las siguientes categorías.

- turismo y furgonetas.
- taxi
- bicicletas
- ciclomotores y motocicletas.
- autobuses
- camiones

## RESULTADOS

Durante la el periodo analizado, pasaron por el punto de conteo un total de 5.395 vehículos en dirección norte y 4.823 en dirección sur, lo que resulta una intensidad total entre las 7:00 y las 23:00 horas de **10.218 vehículos**.

El desequilibrio entre entrada y salida puede deberse a dos factores:

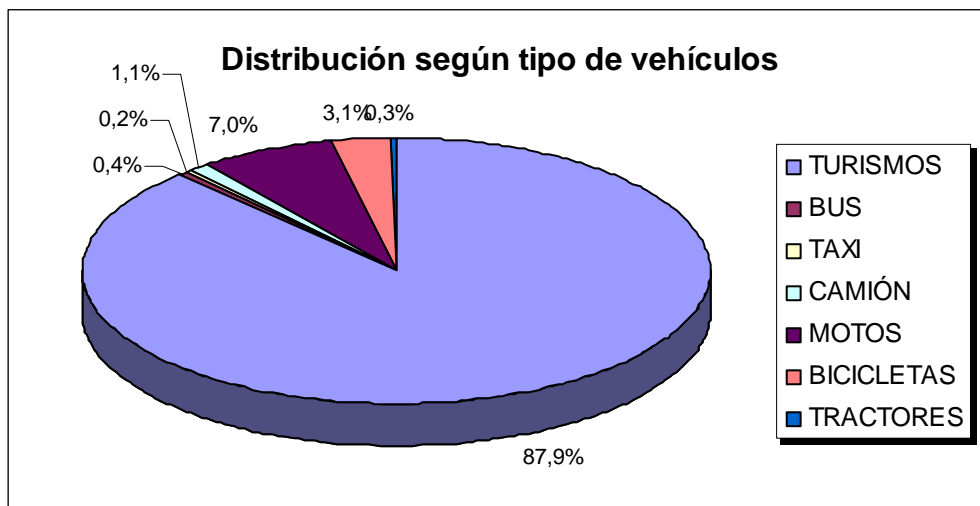
- el día del conteo la calle 6 de junio fue cortado en dirección sur a unos 150 metros del punto de conteo como consecuencia de la demolición de un edificio, lo que pudo motivar el desvío de parte del tráfico hacia el sur por la calle Constitución (los conductores conocedores de esta circunstancia).
- la regulación semafórica del cruce de la Plaza de la Independencia (ver apartado xx) favorece la utilización hacia el Norte de la calle seis de Junio frente a la calle constitución, mientras que en sentido sur no hay diferencia.

El total de vehículos contados se distribuyó según la siguiente tabla:

	NORTE		SUR		TOTAL	
	TOTAL	TOTAL %	TOTAL	TOTAL %	TOTAL	TOTAL %
TURISMOS	4720	87,5	4262	88,4	8982	87,9%
BUS	28	0,5	8	0,2	36	0,4%
TAXI	12	0,2	13	0,3	25	0,2%
CAMIÓN	74	1,4	43	0,9	117	1,1%
MOTOS	384	7,1	334	6,9	718	7,0%
BICICLETAS	163	3,0	149	3,1	312	3,1%
TRACTORES	14	0,3	14	0,3	28	0,3%
<b>TOTAL</b>	5395	100	4823	100	10218	100,0%

Como no podía ser de otro modo, la distribución es muy similar en sentido norte y sur. Es destacable el elevado porcentaje de turismos y furgonetas (88 %), además del 7 % de motos y el 3 % de bicicletas. Sin embargo, el porcentaje de pesados (camiones y autobuses) es poco importante en términos relativos (1,5 %), lo que no quiere decir que dadas las características físicas del viario, su presencia no sea conflictiva. Como veremos más adelante, la distribución modal no es constante en el tiempo, sino que cambia a lo largo del día.

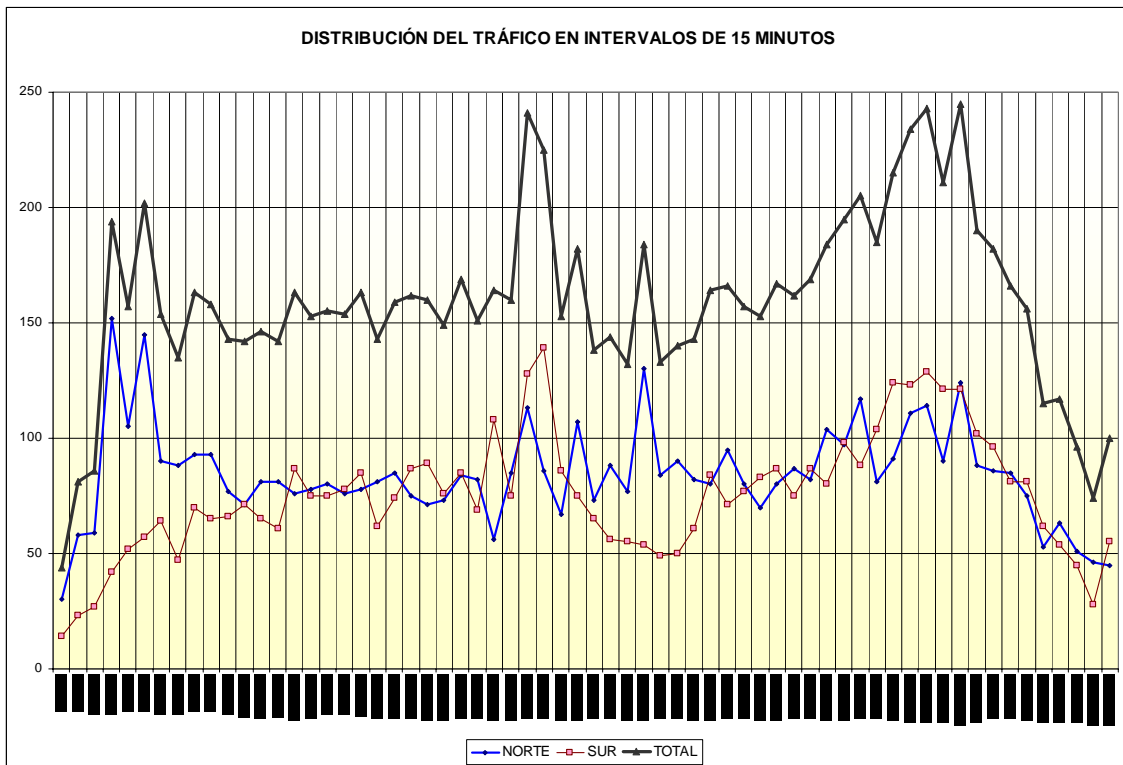
Esta distribución según tipos de vehículos queda, de manera gráfica, de la siguiente manera:



DISTRIBUCIÓN TEMPORAL

La toma de datos cada 15 minutos permite detectar los momentos de pico y valle a lo largo del día, y detectar las diferencias entre los movimientos de entrada (sentido sur) y salida (sentido norte) de Valdepeñas, hacia la Avenida del Vino o la de los Estudiantes.

El gráfico siguiente muestra las intensidades de tráfico de vehículos aforadas cada 15 minutos en el punto de conteo, tanto en sentido norte y sur, como el total.



En lo que respecta al **tráfico total** son destacables los siguientes aspectos:

- la mayor intensidad de tráfico se da a la caída de la tarde, de 20:30 a 20:45, con un aforo de 245 vehículos, y de 20:00 a 20:15 (243 vehículos). En este momento parece coincidir el cierre de los comercios con el final de la jornada de tarde.
- la segunda punta se da de 14:00 a 14:15, donde se producen los viajes de vuelta a la residencia para la comida de mediodía. La punta se prolonga hasta las 14:30, y a partir de ese momento disminuye hasta valores de valle.
- la otra punta importante se produce a primera hora la mañana con los viajes de incorporación al trabajo. Así, se han contabilizado 202 vehículos de 8:15 a 8:30, y 194 de 7:45 a 8:00.
- las variaciones entre periodos de 15 minutos son muy fuertes, lo que muestra que las puntas duran pocos minutos.
- los periodos de valle entre puntas mantienen un tráfico relativamente importante. El valor mínimo (132) que se produce entre las 15:30 y las 15:45, supone un 54 % del la intensidad máxima.

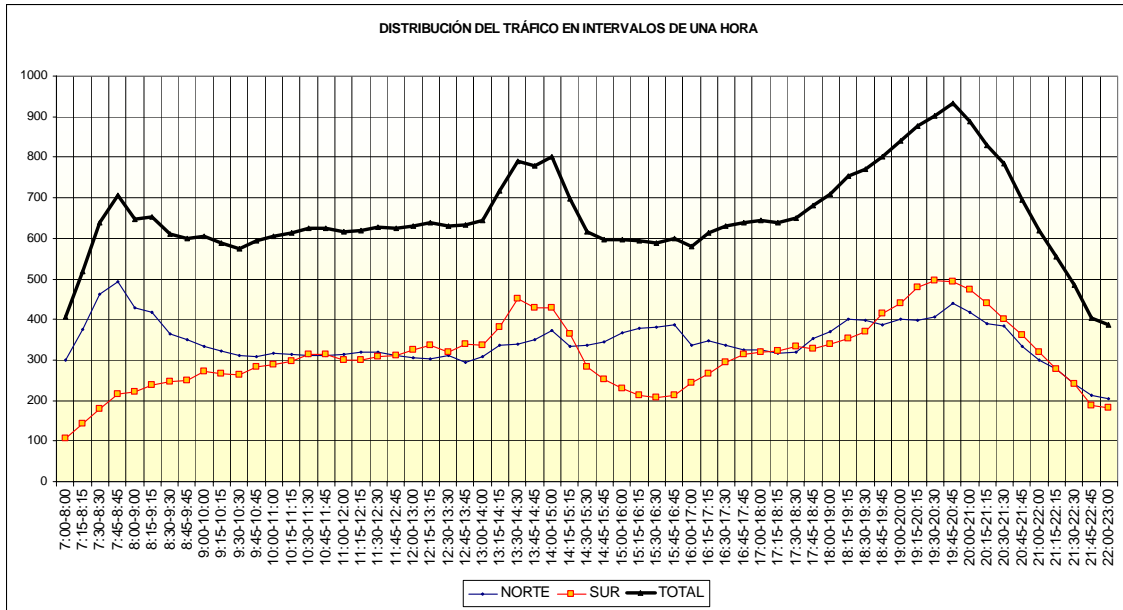
Considerando el tráfico en sentido norte, y sur se aprecian las siguientes diferencias:

- el tráfico en sentido norte es más importante a primera hora de la mañana, como era de esperar, ya que este tramo coincide con la salida hacia el polígono industrial y la avenida de los estudiantes. Este fenómeno se produce a primera hora de la tarde, sobre todo de 15:45 a 16:00.
- de manera complementaria, el tráfico en sentido sur es más importante al final de la mañana, y al final de la tarde.
- las diferencias entre puntas y valle son más importantes considerando ambos sentidos por separado. Si para el total del tráfico en el punto de aforo el valle mínimo suponía un 54 % del tráfico máximo total, para el sentido norte es 37% de 13:30 a 13:45, y para el sentido sur del 36% de 16:15 a 16:30. El primero corresponde al final de la mañana, y el segundo al final de la pausa del mediodía, antes de la apertura de comercios.

#### DISTRIBUCIÓN TEMPORAL EN HORAS PUNTA

Una técnica habitual en el análisis de tráfico en ciudades es el análisis de horas punta. Para ello, se suman por grupos de cuatro los aforos de 15 minutos, obteniéndose las intensidades horarias cada 15 minutos. De esta manera, se detectan las horas punta, y se regularizan las fluctuaciones que suceden en poco tiempo.

El resultado para Valdepeñas del análisis de intensidades en horas punta es el que cabía esperar de una localidad pequeña, donde los viajes normalmente duran pocos minutos. Los picos de la curva de intensidades medidas cada 15 minutos se suavizan ahora, para mostrar los tramos horarios con más tráfico. Sin embargo, el tráfico no se distribuye de manera continua y uniforme en el intervalo de cada hora, e incluso durante la medición se detectó que las fluctuaciones son muy rápidas, durando menos de los 15 minutos elegidos como intervalo de medición. En resumen, el tráfico puede variar mucho en cuestión de unos pocos minutos.



Se constata ahora como la hora punta corresponde al periodo comprendido entre las 19:45 y las 20:45, siendo las diferencias mayores entre puntas que las que se daban en la gráfica correspondiente a las intensidades en intervalos de 15 minutos. El segundo periodo de punta se produce en el mediodía (entre las 13:30 y las 15:00), y uno más breve, casi no alcanza a una hora, entre las 7:45 y las 8:45.

Sin embargo, como se ha comentado, debido a que los desplazamientos en una ciudad del tamaño de Valdepeñas duran poco tiempo, no tiene mucho sentido hablar de horas punta, y sí de cuartos de hora punta e, incluso, como se pudo apreciar mientras se hacían los conteos de cinco minutos punta. Así, se detectan periodos muy cortos de gran intensidad (de 7:50 a 7:55, de 14:00 a 14:10, etc.) muy condicionados por los horarios de entrada y salida del trabajo y centros educativos. Por esto motivo, como se verá más adelante, la congestión, cuando aparece, lo hace de repente y desaparece al poco tiempo.

**DISTRIBUCIÓN TEMPORAL DE VEHÍCULOS PESADOS**

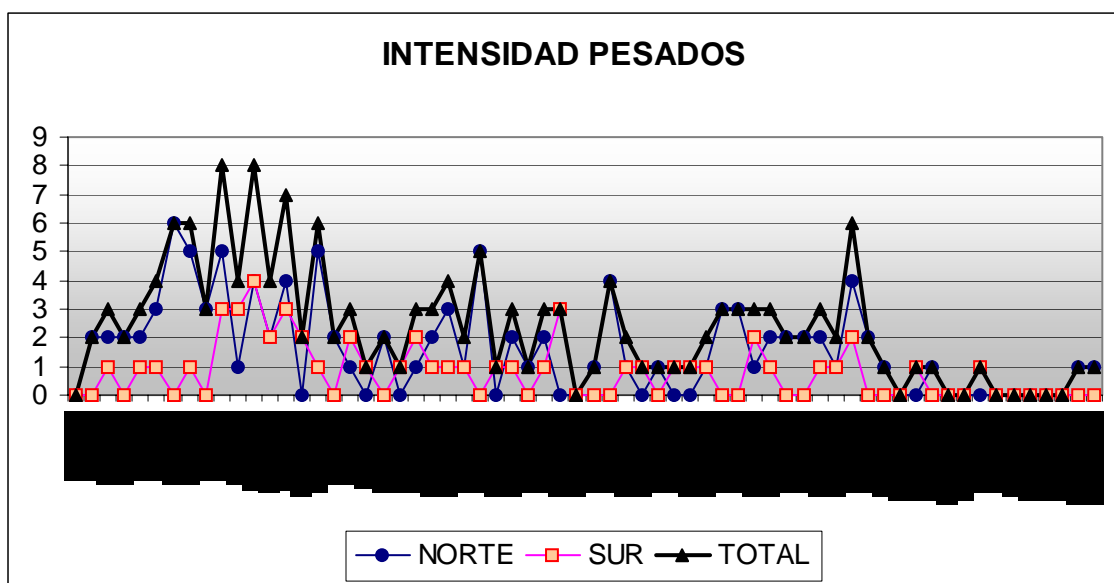
Dada la escasa sección muchos viales de Valdepeñas, la presencia de vehículos pesados puede provocar problemas. Según la información proporcionada por el Ayuntamiento, la presencia de empresas y bodegas en el casco urbano obliga al acceso de vehículos pesados (ver plano).





En cualquier caso, el porcentaje de pesados en el punto de conteo nunca fue muy elevado. El valor máximo se produjo de 9:45 a 10:00 superando el 11 %, pero más por disminución del número de turismos que por aumento del de pesados.

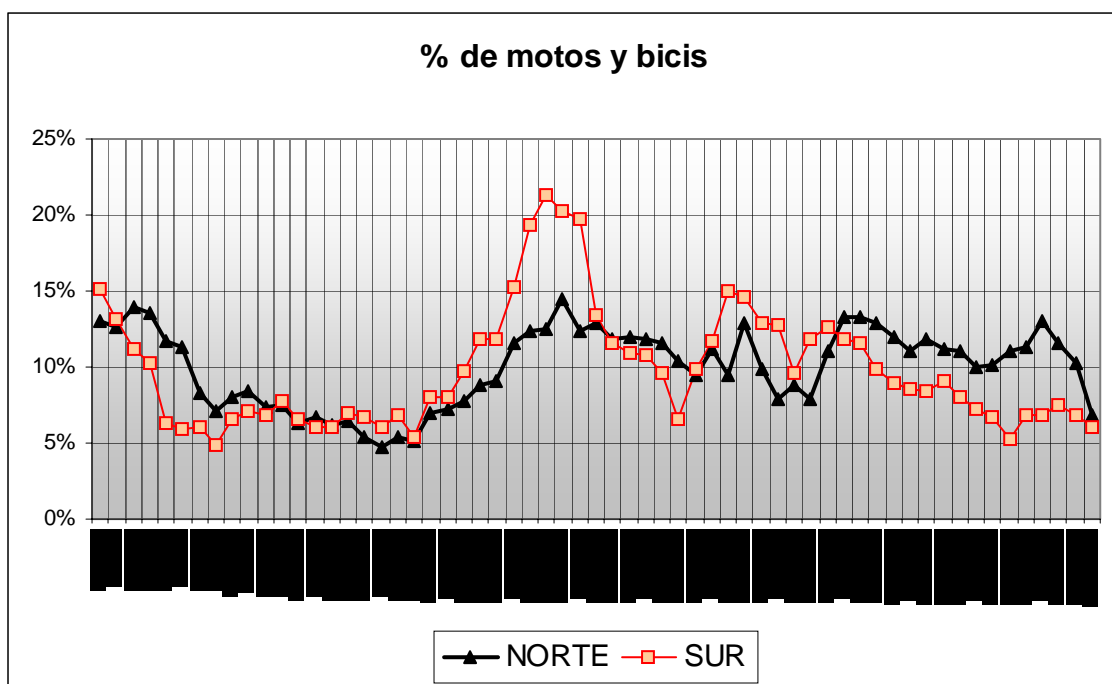
Si nos centramos en los valores absolutos de intensidades de vehículos pesados, ver gráfico, se observa que la intensidad hacia el norte es por lo general superior a la existente hacia el sur, y que el los cuartos de hora con más pesados suceden en la mañana, entre las 8:30 y 11:00, aunque se observa una fuerte variabilidad.



**MOTOS Y BICICLETAS**

Como se ha visto al principio, dentro del reparto por tipos de vehículos total, las motocicletas y bicicletas juegan un papel relativamente importante, suponiendo un 7 y 3 % del total de vehículos respectivamente, lo que supone en conjunto un 10 %.

El gráfico siguiente muestra como se distribuyen este porcentaje de bicicletas y motos a lo largo del tiempo en sentido norte y sur. Como las puntas son concentradas y se producen fuertes oscilaciones, se ha optado por agrupar en intervalos de una hora, lo que permite suavizar las gráficas.



Se observa como el porcentaje de motos y bicis tienen un valle claro en ambos sentidos (valores alrededor del 7 % de motos y bicis) entre las 8:00 y las 13:00, que corresponde con el horario escolar, mientras que el resto del día los porcentajes son sensiblemente mayores, llegándose en dirección sur a un porcentaje máximo del 21 % de 13:45 a 14:45, que corresponde con la hora de salida de los institutos.

Parece claro que este tipo de vehículos está claramente relacionado con la movilidad de la juventud que, por motivos de edad y económicos, no tiene acceso al coche. Estos últimos se concentran principalmente en las horas de entrada y salida de los centros de enseñanza situados en la Avenida de los Estudiantes, aunque también hay un porcentaje (el correspondiente a los valles, alrededor del 6 %) que no correspondería a gente joven.

### 3.2. INTERSECCIONES

#### METODOLOGÍA

El análisis en detalle de los flujos en las intersecciones principales permite obtener una idea de los movimientos principales, y detectar situaciones en las que las intersecciones se muestren insuficientes.

Se eligieron siete cruces importantes para la localidad, exteriores e interiores, según la siguiente tabla:

Nº	SITUACIÓN	TIPO
1	Intersección Circunvalación CM-412, con acceso oeste a Valdepeñas y A-4 en dirección norte	Glorieta ovalada de 5 brazos, actualmente uno cortado
2	Intersección de Avenida del Vino y Gregorio Prieto con calles Amapola y Tonel	Intersección semaforizada en tres ciclos
3	Intersección sur de la Circunvalación CM-412, acceso sur a Valdepeñas y a la A-4 por la CM-5157 (antigua N-IV)	Glorieta de 4 brazos
4	Intersección este de la Circunvalación de la CM-412, con la carretera de Cozar (CR-624) y acceso este a Valdepeñas	Glorieta de 4 brazos
5	Intersección de Avda Primero de Junio con seis de Julio	Intersección semaforizada sin uso en el momento del conteo, ahora miniglorieta
6	Plaza de Veracruz, confluencia de C/ Real con Veracruz y Torrecilla.	Intersección semaforizada en dos ciclos.
7	Plaza de la Independencia, confluencia de Avda. Gregorio Prieto, Estudiantes, San Marcos, Seis de Junio, Constitución	Intersección semaforizada en cuatro ciclos

En periodos de 30 minutos se contabilizaron todos los movimientos de la intersección, situando aforadores en cada entrada, que iban registrando la salida de cada vehículo. Además, se contabilizó la distribución según tipo de vehículos, turismos y furgonetas, camiones, buses, motos y bicicletas principalmente. Además, la suma de los movimientos por destinos para contabilizar los flujos totales de tráfico de entrada y salida en cada ramal, realizándose aforos de 30 minutos que se pueden comparar con el aforo de la

calle seis de Junio descrito en el apartado anterior. Finalmente, se procedió a la observación del cruce, detectando posibles conflictos, movimientos ilegales, disfunciones, etc.

Los resultados se han extrapolado a una hora, y se recogen en su totalidad en el ANEXO.

## **RESULTADOS**

Para facilitar su comprensión, los resultados se han extrapolado a una hora, y se recogen en su totalidad en el ANEXO. destacamos aquí los datos más relevantes de cada intersección.

### INTERSECCIÓN 1.

Se realizaron conteos entre las 7:30 y las 8:00 y entre las 13:10 y las 13:40.

Esta glorieta soporta un tráfico máximo de 872 veh/hora, con los movimientos principales los que tienen que ver con la entrada desde Moral por la CM-412, los tráficos en la circunvalación y la entrada en Valdepeñas hacia la calle Torrecilla. Aunque hay algo más de tráfico a primera hora, la distribución no cambia excesivamente.

El porcentaje de pesados es del 10%, apareciendo un 2% de autobuses y porcentajes despreciables de tractores, motos y bicicletas.

La intersección funciona con mucha fluidez, las colas nunca son importantes, por lo que esta intersección puede admitir todavía mucho más tráfico. Esto justifica su utilización en el futuro dentro de las vías arteriales de la ciudad, responsables de la circunvalación de la misma.

### INTERSECCIÓN 2

Esta intersección está semaforizada en tres ciclos:

- verde en Amapola y Tonel y resto rojo. Tiempo de verde 27 seg.; Tiempo de rojo , 60 seg.
- verde en Avda. Gregorio Prieto y rojo en el resto. Tv=32 seg; Tr= 67 seg.
- verde en Avda. del vino y rojo en el resto. Tv= 30 seg; Trojo= 70 seg.

Se realizaron conteos entre las 8:17 y las 8:47 y entre las 14:20 y las 14:50.

Esta intersección soporta un tráfico importante en dirección norte sur, aunque los tráficos transversales también son importantes, estando condicionados por la hora de entrada y salida de los institutos y colegios de la avenida de los estudiantes.

Con su semaforización en tres ciclos, funciona bien pese a no existir carriles de giro a la izquierda en las calles Tonel y Amapola, porque los porcentajes de éstos giros son bajos (máximo medido para Tonel del 8% y del 7 % para Amapola), por lo que los vehículos detenido en el centro no entorpecen demasiado el tráfico.

La intersección funcionaría muy bien con una glorieta por lo equilibrado de los flujos en los cuatro brazos, pero actualmente no parece que haya espacio suficiente, aunque merecería la pena su estudio en detalle.

### INTERSECCIÓN 3

La intersección de la antigua N-IV salida sur de Valdepeñas con la Circunvalación de la CM-412, funciona mediante una glorieta sin problema alguno, por lo que podría admitir más tráfico en el futuro si la CM-412 funciona realmente como Ronda de la ciudad.

Es destacable que los porcentajes de camiones llegan al 20%, al tratarse de una carretera. Además, muchos de ellos hacen el movimiento de, viniendo de Levante, dirigirse hacia el sur por la N-IV, para lo que van por la antigua carretera en vez de seguir por la circunvalación para acceder a la A-4 en su cruce con la CM-412 como indica la señalización.

Evidentemente el tráfico en ramal hacia Valdepeñas es más importantes que en el ramal hacia Santa Cruz, y tiene un orden de magnitud similar al que circula por la circunvalación.

### INTERSECCIÓN 4

Por el momento en que se realizaron los conteos (inicios a las 9:20y 17:30), el valle de la mañana y la tarde las intensidades no fueron importantes, pero

permiten caracterizar el tráfico en la circunvalación y el tráfico de entrada en Valdepeñas desde el Este, así como la poca importancia relativa de la carretera a Cózar. Extrapolando mediante la curva de distribución obtenida del aforo, a las horas puntas estas intensidades, se deduce que al igual que la glorieta anterior podría soportar mucho más tráfico en el futuro.

El porcentaje de camiones llegó al 22 % (motivos similares a la intersección anterior)

A las 9 y a las 17 la entrada en Valdepeñas tiene las intensidades máximas, por encima del tráfico en la circunvalación, con tráfico proveniente principalmente de la CM-412 dirección a Villanueva de los Infantes. este dato pone de manifiesto la importancia de Valdepeñas como centro atractor de tráfico.

### INTERSECCIÓN 5

De la esta intersección solo se puedo realizar un conteo a las 11:8, centro de la mañana, ya que a la tarde estaba cortada por las obras de construcción de una miniglorieta. Los tráficos, en su gran mayoría de ligeros (solo 3 % de pesados), se concentran en la calle Seis de Junio.

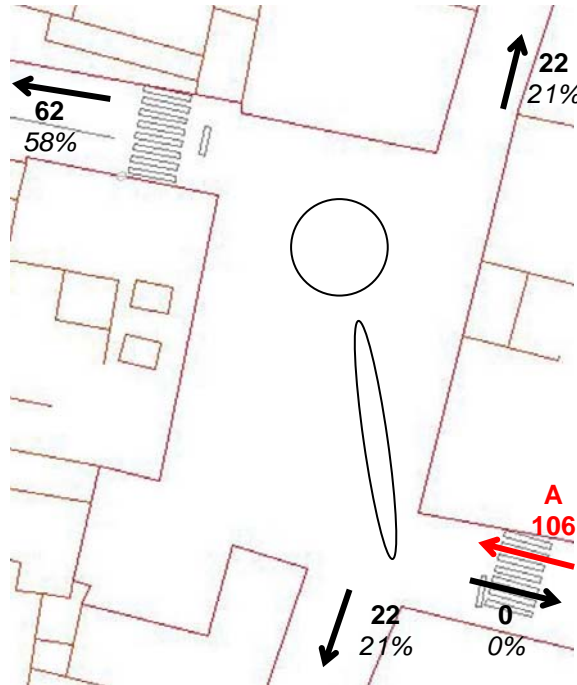
E giro más importante se produce para los vehículos provenientes de norte que giran al oeste en la avda. Primero de Julio, ya que hacia el oeste el tráfico es menos intenso (de tal manera que cuando los camiones de MERCADONA descargan cortan la calle y no producen grandes molestias). Ahora bien, cuando sea posible salir de Valdepeñas hacia el oeste por la avenida del canal prolongada bajo el FC hasta la circunvalación, este movimiento será más importante.

la construcción de una miniglorieta facilitará estos giros a izquierda que antes atascaban seis de junio al detenerse los vehículos en el centro, con lo que de seguro la situación del tráfico mejorará.

### INTERSECCIÓN 6

La intersección de la Plaza de Veracruz está semaforizada debido a que la geometría de las calles es poco favorable, ya que por intensidades de tráfico no sería necesario. Por este motivo sería interesante estudiar una solución con una miniglorieta remontable excéntrica hacia el norte, y una mediana igualmente

remontable que permitiera los escasos giros (21 %) desde la calle Veracruz hacia la calle Real en dirección sur, según el esquema.



Esta solución, sacrificando las escasas plazas de aparcamiento de la plaza de Veracruz, permitiría eliminar los semáforos, y ganar espacio para los peatones, destacando el edificio del auditorio Francisco Nieva.

### INTERSECCIÓN 7

Esta es una intersección muy compleja que se resuelve mediante semáforos, condicionada por las excentricidades existentes entre los ejes de las calles y la falta de espacio. Los flujos más importantes se dan el eje norte sur, aunque los transversales también son importantes.

El escaso espacio disponible para el carril de espera para giros a la izquierda en la calle seis de junio sentido norte hace que un vehículo pesando o varios ligeros atasquen esta vía. Además, los peatones son obligados a grandes rodeos para ir por los pasos de cebra, por lo que es habitual observar como cruzan a través de la calzada, principalmente en dirección norte-sur.

Dadas las restricciones que tiene, las mejoras posibles pasan por eliminar ciertos tráficos, probablemente buscando recorridos alternativos, a lo que podría contribuir la conversión de algunas calles (Constitución y/o seis de Junio) a

único sentido, aunque eso debería enmarcarse en un rediseño global del funcionamiento del viario de la localidad..

Este cruce mejoraría sustancialmente si es posible lograr con el nuevo viario del POM conexiones norte sur y con el noroeste que eviten este punto y la calle seis de junio

### 3.3. VEHÍCULO FLOTANTE

#### METODOLOGÍA

El análisis del tráfico mediante vehículo flotante permite detectar las velocidades del tráfico, localizar los puntos de parada motivada por el diseño del viario (semáforos, stops, etc.) y aquellos producidos por la congestión del viario.

En ella, se inserta un vehículo en el tráfico, y se toma nota de la localización de las detenciones, su duración y su motivo.

En este caso establecieron cuatro itinerarios, rojo, azul verde y negro (ver planos). Las horas de realización de los itinerarios, intentando coincidir cerca de una punta y de un valle, fueron las siguientes.

HORAS	ITINERARIO
De 8.00 a 8:28 y de 10:43 a 11:03	Negro (de norte a sur pasando por la estación y vuelta)
De 9:21 a 9:42 y de 12:04 a 12:24	Verde (del noreste al sur este y de ahí al noreste)
De 10:22 a 10:39 y de 12:32 a 12:48	Rojo (zona centro)
De 8:37 a 9:14 y de 11:18 a 11:58	Azul (circunvalación intermedia en ambos sentidos)

#### RESULTADOS GLOBALES

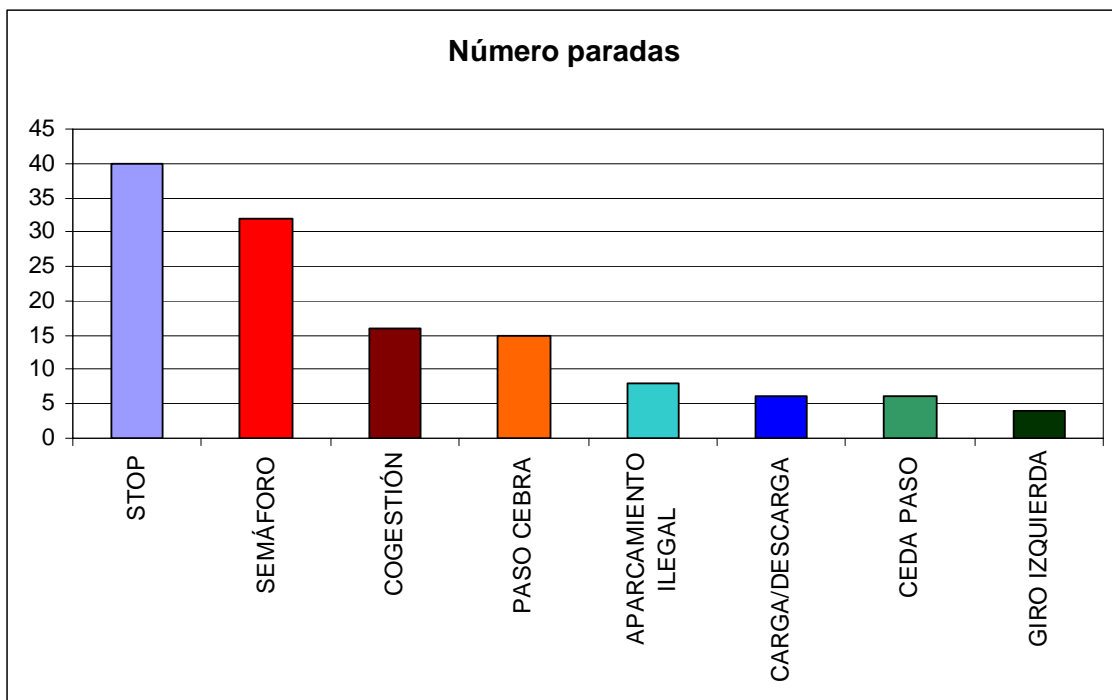
En los anexos se detallan los resultados para cada itinerario, a continuación destacamos los resultados globales.

En primer lugar es necesario destacar que, dado el tamaño de Valdepeñas, el tráfico se mueve siempre en unos valores moderados, y que las congestiones existentes, si bien molestas, son pequeñas, lo que no quiere decir que en

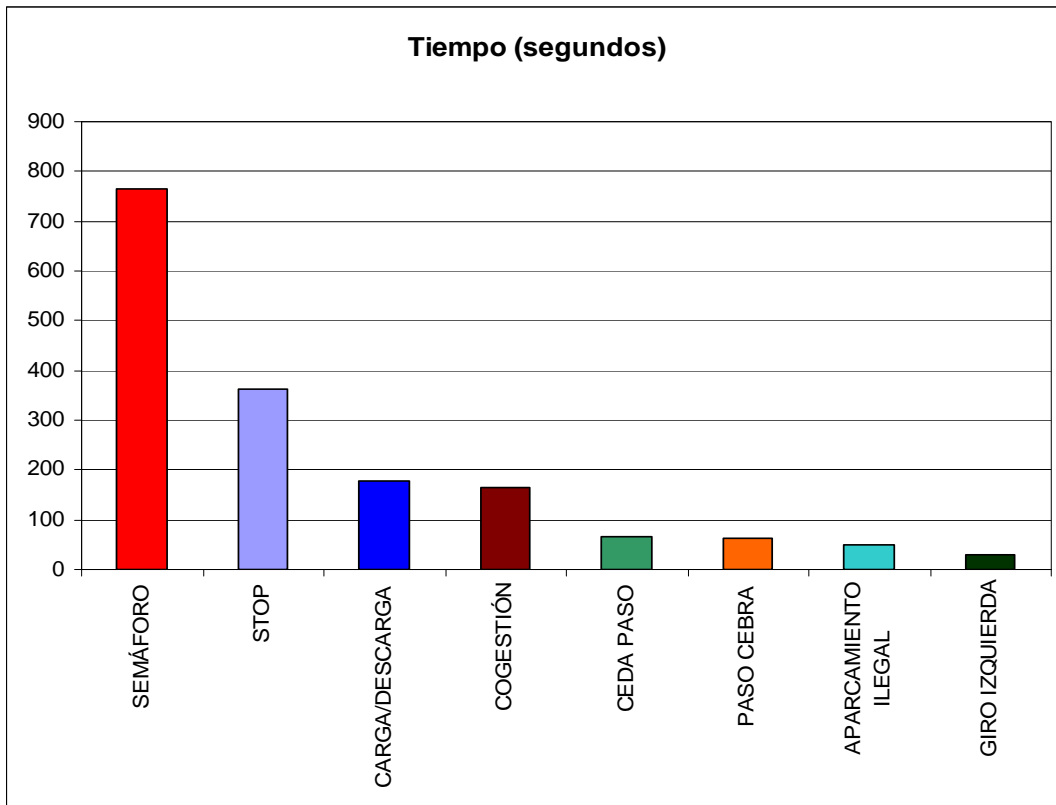


momentos y lugares puntuales no puedan aparecer conflictos molestos, que por otra parte, forman parte de la realidad del tráfico urbano.

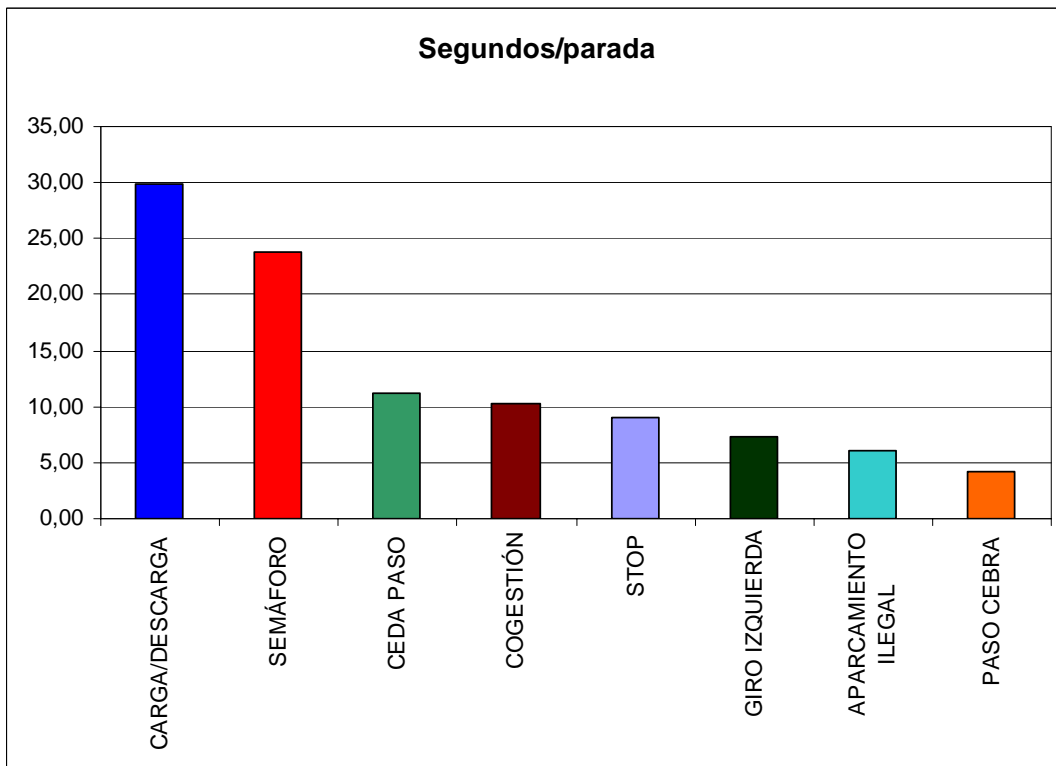
El gráfico siguiente muestra la frecuencia con que se han dado los diferentes motivos de parada. Los motivos de parada con diferencia más frecuentes, stops y semáforos son consecuencia de las características del viario y su funcionamiento, mientras que la congestión, tercer motivo en frecuencia, se da prácticamente lo mismo que los pasos de cebra, o lo que es lo mismo, que la presencia de peatones interfiere en el tráfico de manera similar a la congestión propia del mismo.



Ahora bien, la influencia de una parada depende de su duración, ya que evidentemente no es lo mismo detenerse unos segundos que minutos. Por ello, si súmanos los segundos de parada, los motivos se reparten según el siguiente gráfico, que pone de manifiesto la importancia de los semáforos en la ralentización del tráfico, y por ejemplo hace que los tiempos detenidos en pasos de cebra sean pequeños.



Por último, se han calculado los tiempo de medios de parada para las distintas causas.



Se observa como, aunque poco frecuentes, las paradas más largas se deben a vehículos (generalmente camiones) que bloquean el paso mientras realizan operaciones de carga y descarga, y que de nuevo, las paradas más largas de media a continuación corresponden a los semáforos.

En lo que respecta a las velocidades de circulación, las medias son elevadas entre los 15 y 15 km/h, aunque evidentemente es la calle seis de junio donde las velocidades son mayores al haber también más paradas. La presencia de peatones, cruces, y actividad abundante interfiere en el tráfico en la calle que, aunque a trompicones logra superar la congestión que, dicho sea de paso, solo se extiende en un tramo relativamente corto, el comprendido entre el canal y la calle torrecilla.

#### 4. CONCLUSIONES

El tráfico en Valdepeñas está condicionado por su estructura urbana que muestra carencias en lo que se refiere a continuidad del viario, principalmente en los movimientos de circunvalación del centro. Esta situación se ve agravada por la existencia de barreras como el ferrocarril y el canal..

Del mismo modo, la importancia de la ciudad anterior a la generalización del automóvil, hace que muchas calles tengan secciones insuficientes y alineaciones irregulares, lo que dificulta el tráfico y tiende a concentrarlo en los escasos ejes continuos, principalmente la calle Seis de Junio, antigua travesía de la N-IV.

Las intersección es exteriores de la ciudad funcionan bien, mientras que las interiores están en muchos casos semaforizadas, siendo uno de los motivos principales de ralentización del tráfico. El motivo de la semaforización tiene que ver generalmente con la excentricidad de los cruces y con la presencia de muchas calles de doble sentido, que necesitan de los semáforos para poder realizar los giros a izquierda. Algunas intersecciones semaforizadas podrían sustituirse por miniglorietas, y otras podrían simplificarse renunciando al doble sentido en algunas calles. Esto probablemente alargaría algunos desplazamientos, pero mejoraría la fluidez del tráfico y, en algunos casos, las condiciones de los peatones (es más sencillo cruzar calles de sentido único).

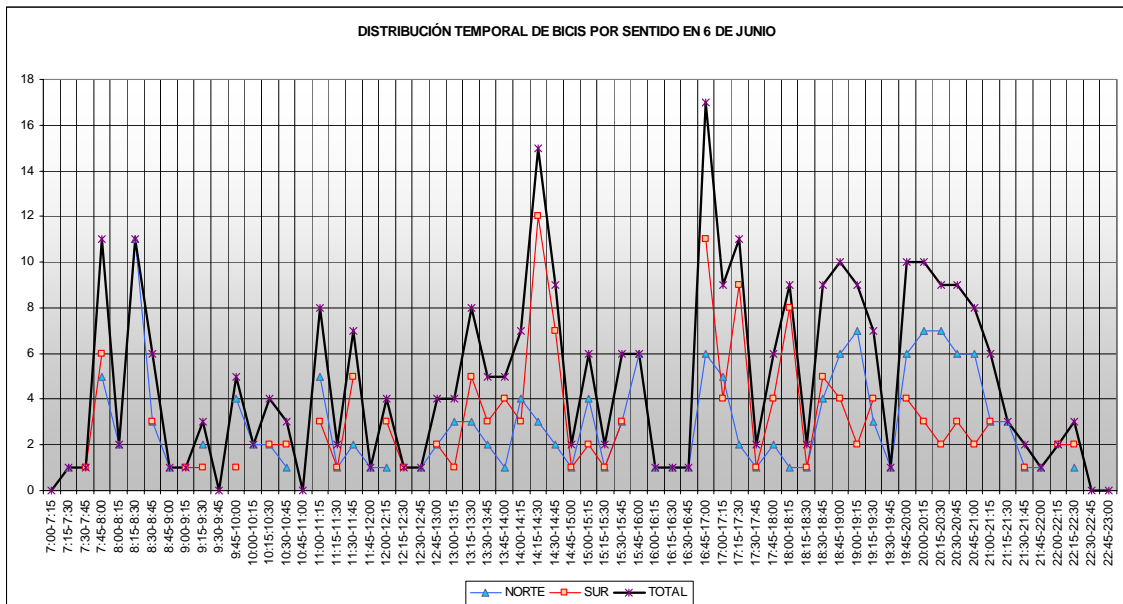
Aunque la congestión no es excesiva, se concentra en una área central (básicamente Seis de Junio donde convergen muchos itinerarios). Es por tanto manifiesta la necesidad de dotar a la ciudad de vías de circunvalación que

permitan conectar la periferia entre sí sin necesidad de atravesar el centro, y que mejoren la permeabilidad de las barreras, el ferrocarril y el arroyo de la Veguilla. Más aún cuando se prevé el crecimiento alrededor de la ciudad consolidada, y la aparición de nuevos centros atractores y generadores de tráfico, como el campo de Golf, el nuevo polígono industrial Entrecaminos, o los futuros enlaces de la autovía Ciudad Real – Valdepeñas.

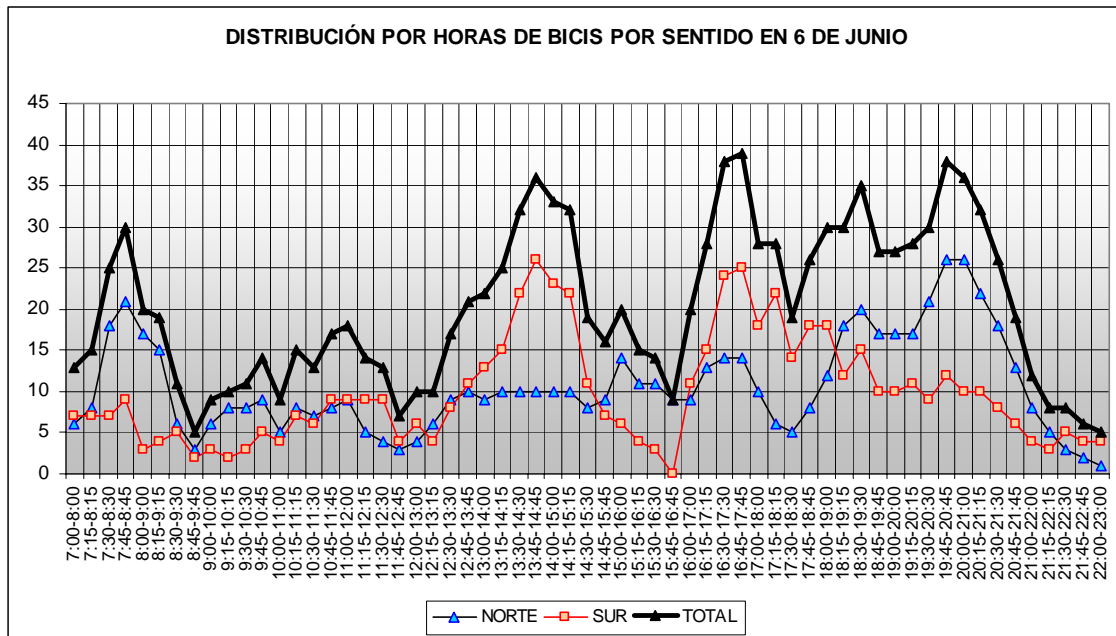
## BICICLETAS

Del aforo realizado en la calle Seis de Junio resultó que un 3% por ciento de los vehículos aforados eran bicicletas. Aunque este porcentaje podría parecer pequeño, su valor absoluto, quiere decir que cada día pasan por el punto de aforo más de 300 bicicletas, utilizando una infraestructura no específica.

Como se observa en los datos del conteo, las bicicletas se concentran en los periodos de punta (mañana, antes y después de comer y durante la tarde), bajando su presencia en los valles, sobre todo por la mañana. Analizando el gráfico parece clara la influencia del horario escolar en la distribución temporal de este modo de transporte.



Si agrupamos las frecuencias por horas en lugar de periodos de 15 minutos, se regularizan los picos y se obtiene una distribución más definida de las horas punta para las bicicletas. Se confirma la influencia del horario escolar, pero aparece una punta de 19:45 a 20:45 que también puede estar relacionada con motivos laborales.



Los usuarios de bicicleta, según se pudo apreciar en el conteo, estarían repartidos al 50 % aproximadamente entre jóvenes (sin acceso a coche) y adultos, que podrían ir en coche, colaborando a la cogestión. En una localidad como Valdepeñas, la bici debería ser un modo a promocionar (sus ventajas son evidentes), creando una red de carriles bici completada con calles de tráfico templado, donde las velocidades del automóvil y la bicicleta fueran compatibles, mejorando así la seguridad de los ciclistas. Este sistema debería dar acceso a las zonas generadoras de empleo, grandes equipamientos (educativos y deportivos principalmente) e integrarse en los espacios libres y zonas verdes.

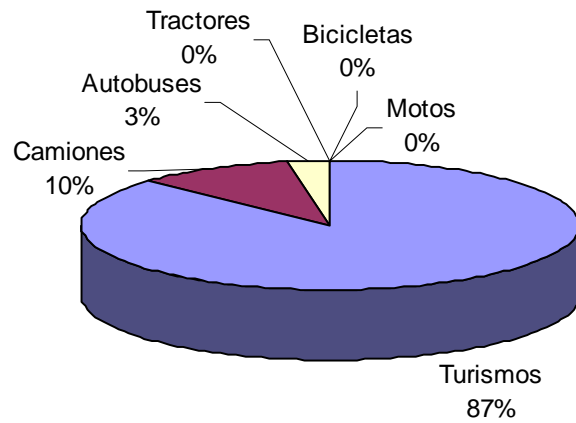
## **ANEXO. GRAFICOS Y TABLAS**





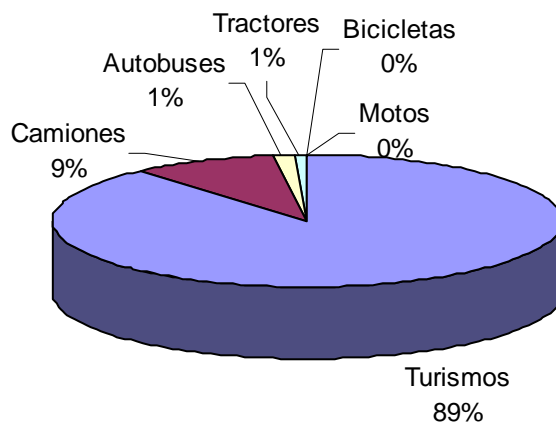
## REPARTO MODAL DEL TRÁFICO EN CADA INTERSECCIÓN

### INTERSECCIÓN 1:



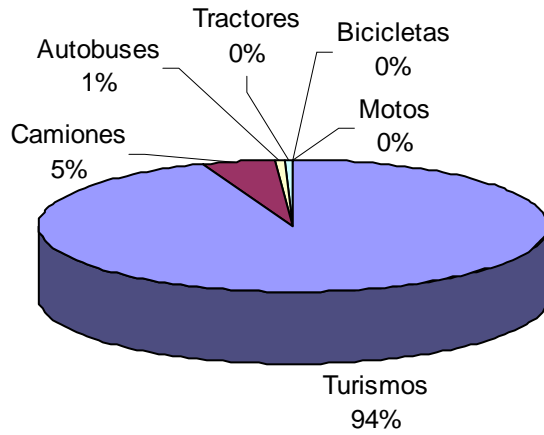
Hora: 7:30-8:00

Hora 13:10-13:40

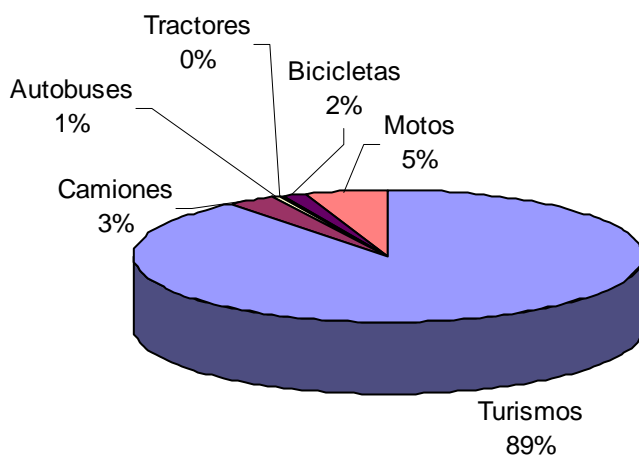


**INTERSECCIÓN 2:**

HORA: 8:17-89:47

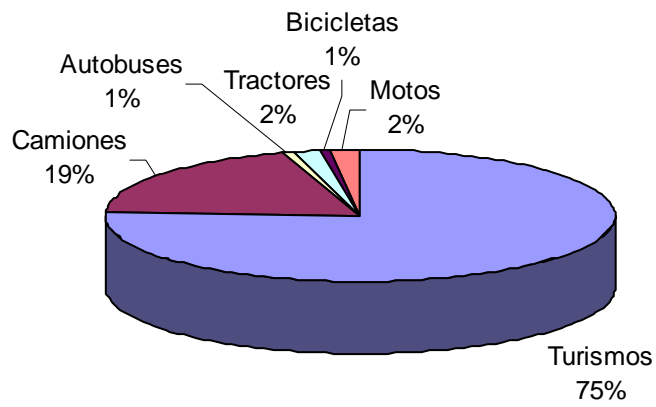


HORA: 14:20-14:50

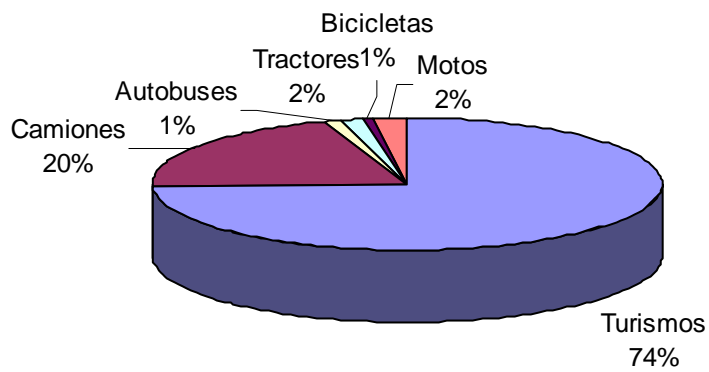


**INTERSECCIÓN 3:**

HORA: 10:00-10:30

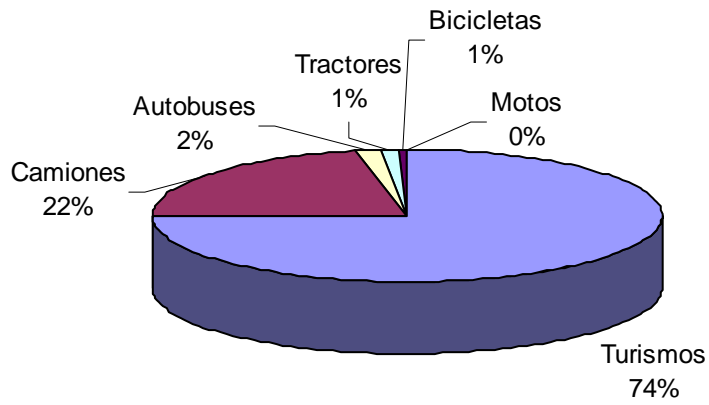


HORA: 16:45-17:15

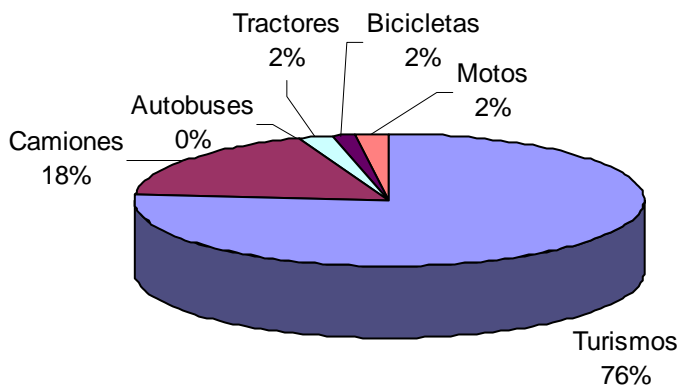


**INTERSECCIÓN 4:**

HORA: 9:20-9:50

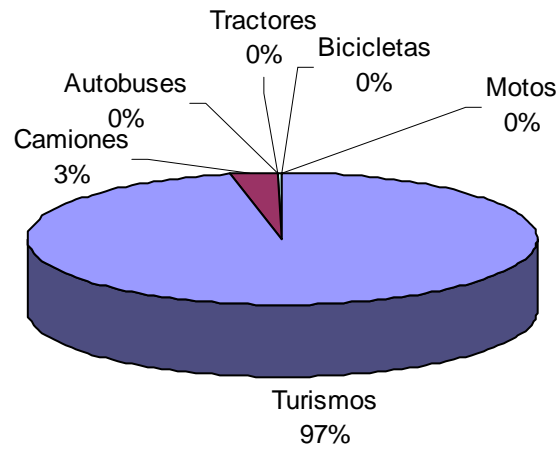


HORA: 17:30-18:00



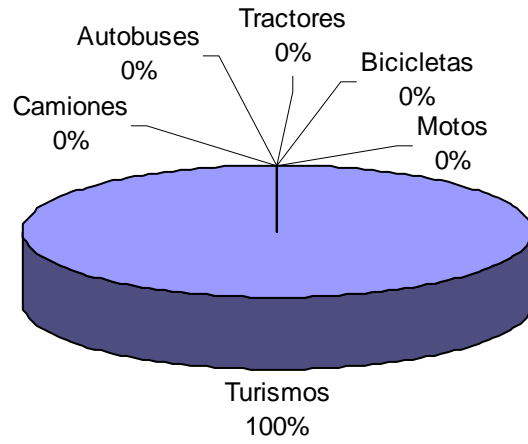
**INTERSECCIÓN 5:**

HORA: 11:48-12:18

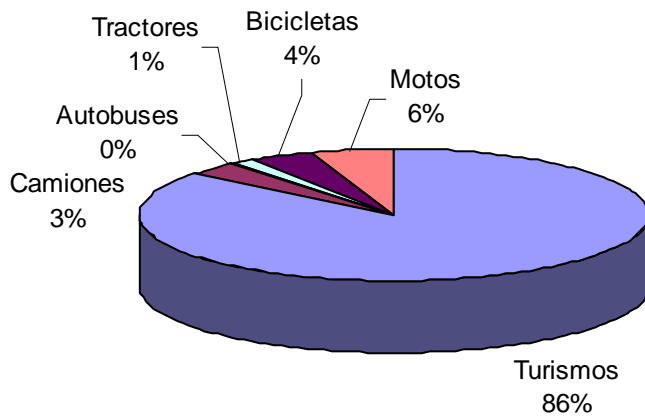


**INTERSECCIÓN 6:**

HORA: 11:05-11:35

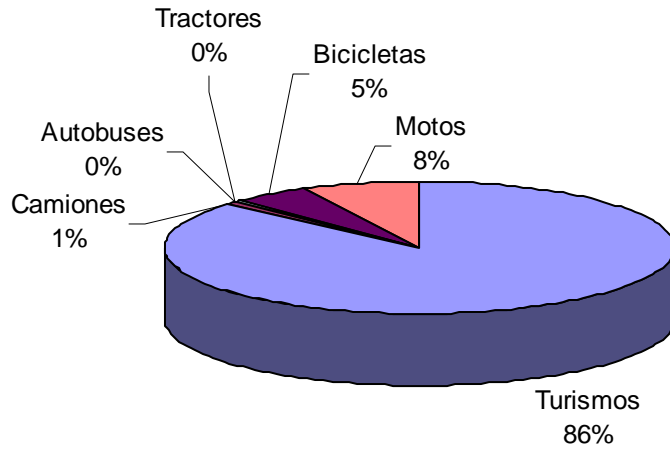


HORA: 18:16-18:46



**INTERSECCIÓN 7:**

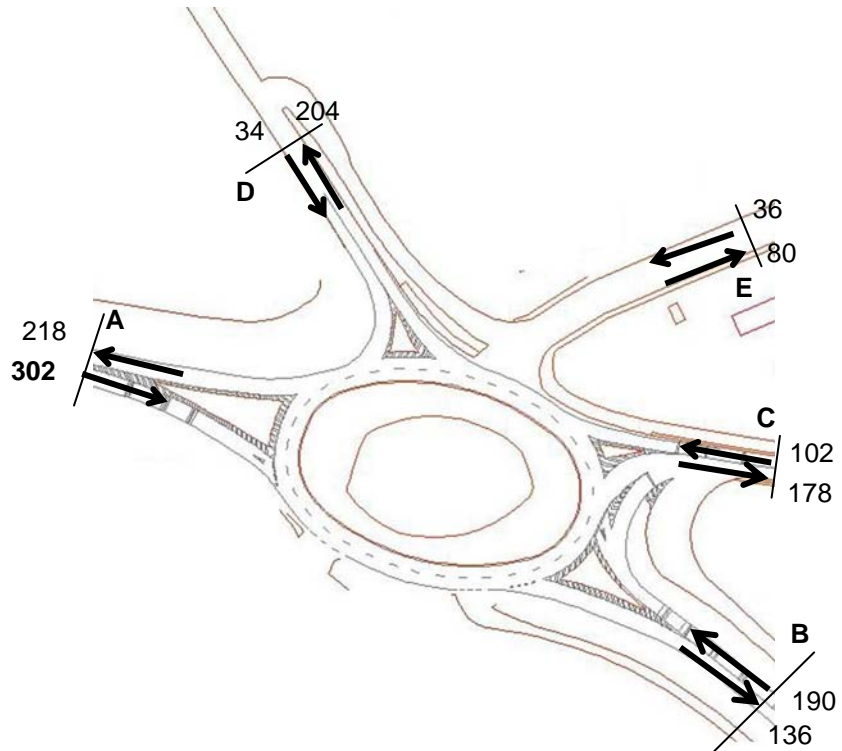
HORA: 19:00-19:30



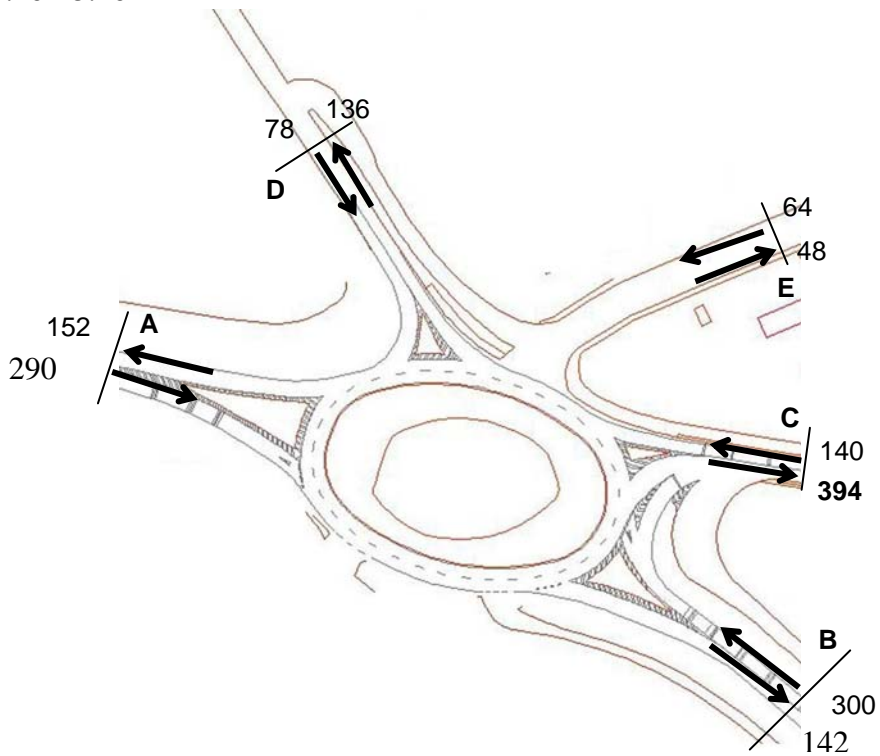
## AFOROS DE LAS INTERSECCIONES

### INTERSECCIÓN 1

Hora 7:30-8:00



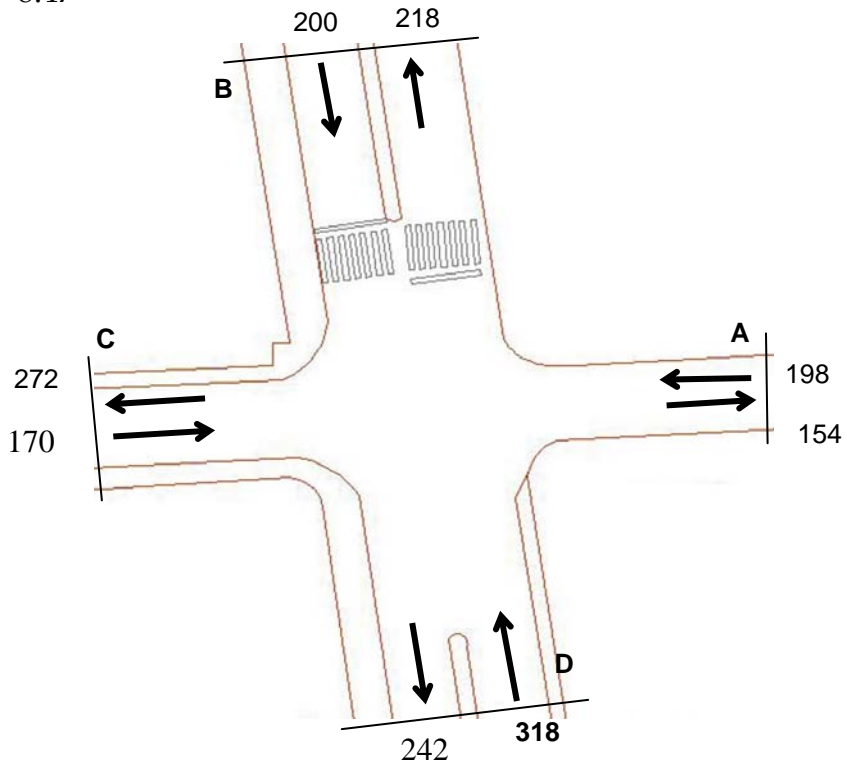
Hora 13:10-13:40



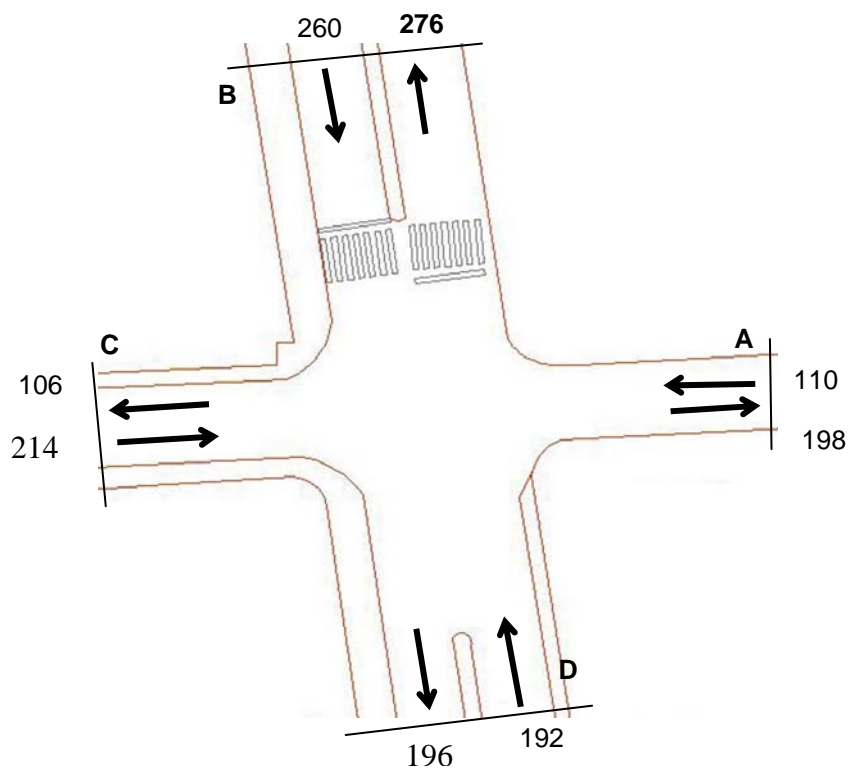


**INTERSECCIÓN 2:**

Hora 8:17-8:47

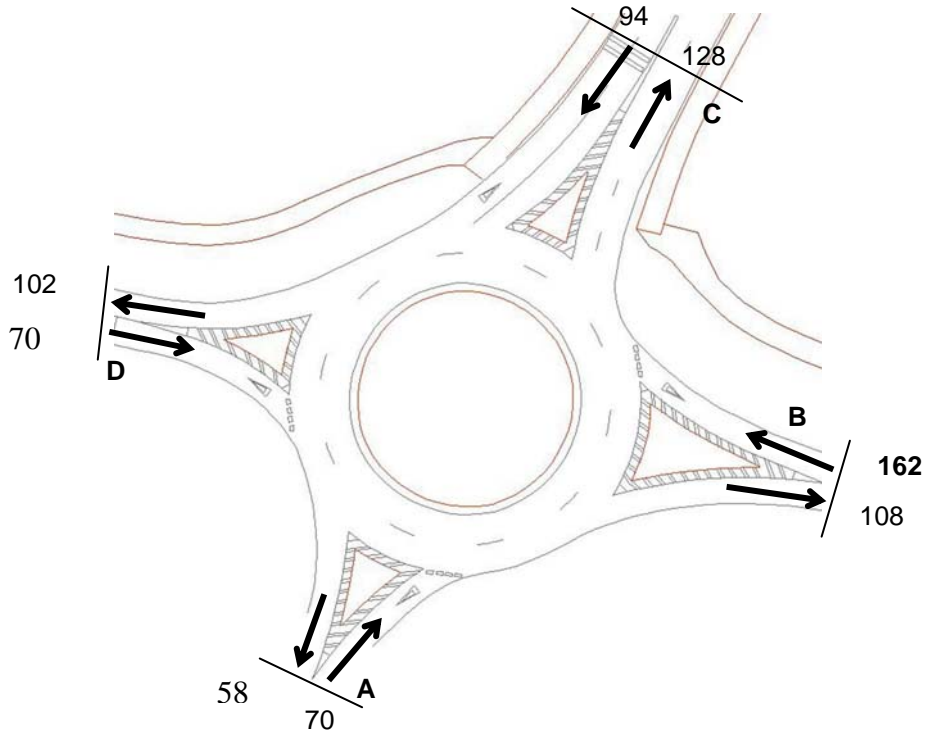


Hora 14:20-14:50

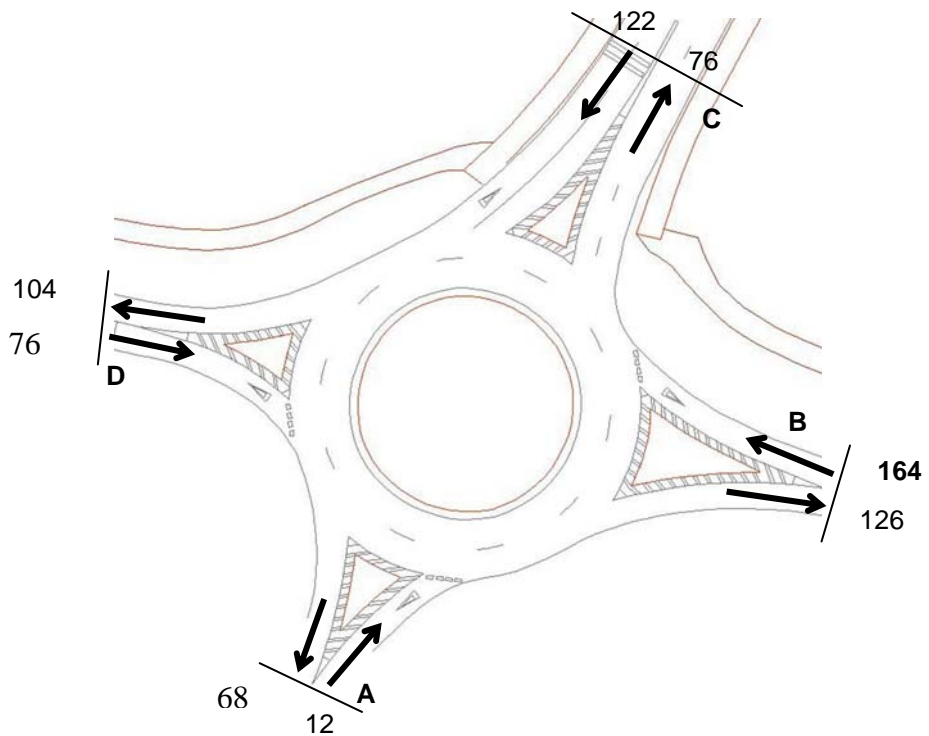


**INTERSECCIÓN 3:**

Hora 10:00-10:30

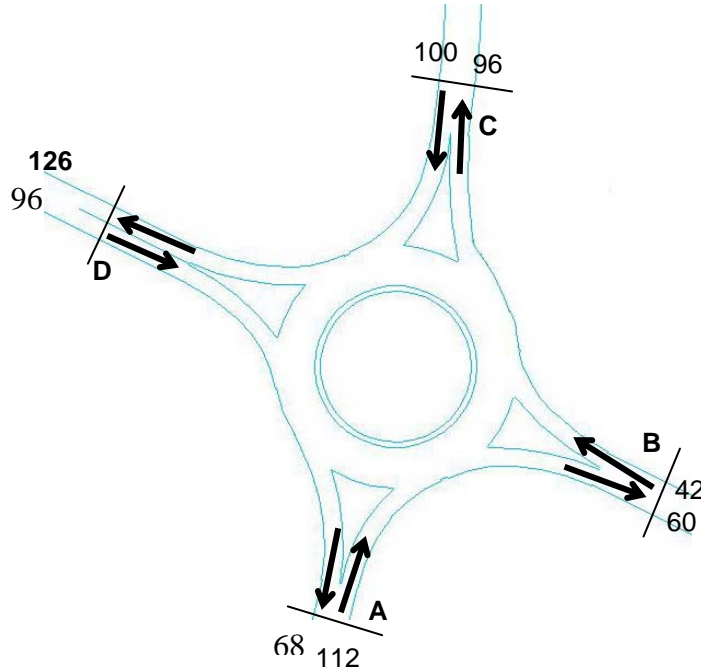


Hora 16:145-17:15

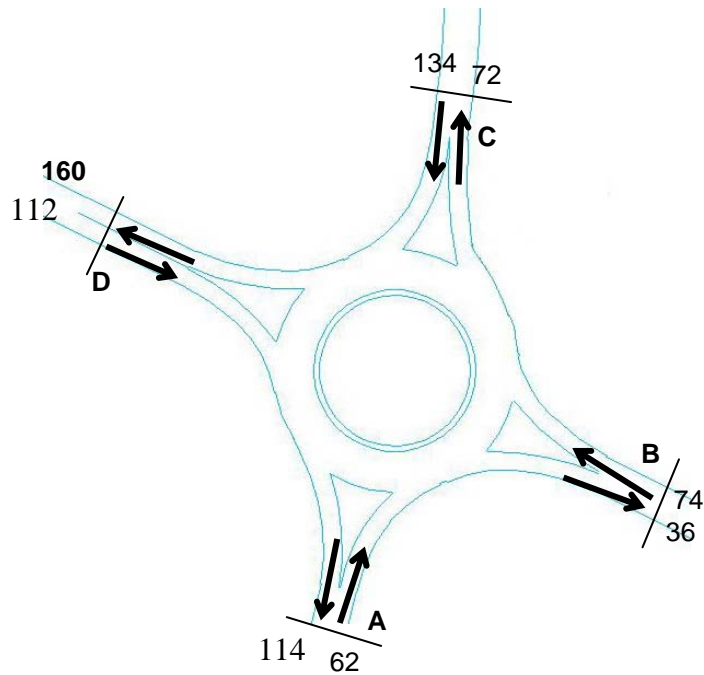


**INTERSECCIÓN 4:**

Hora 9:20-9:50

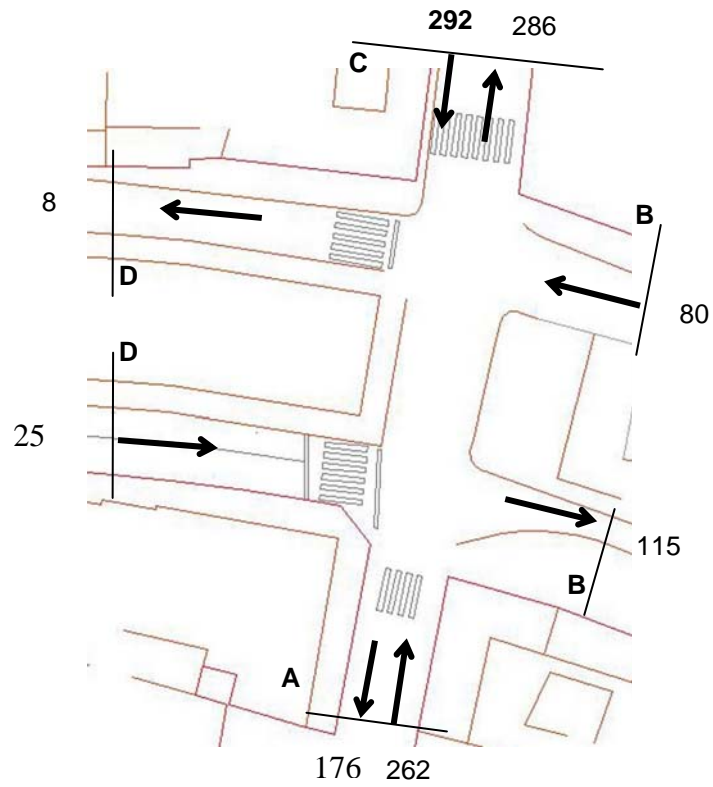


Hora 17:30-18:00



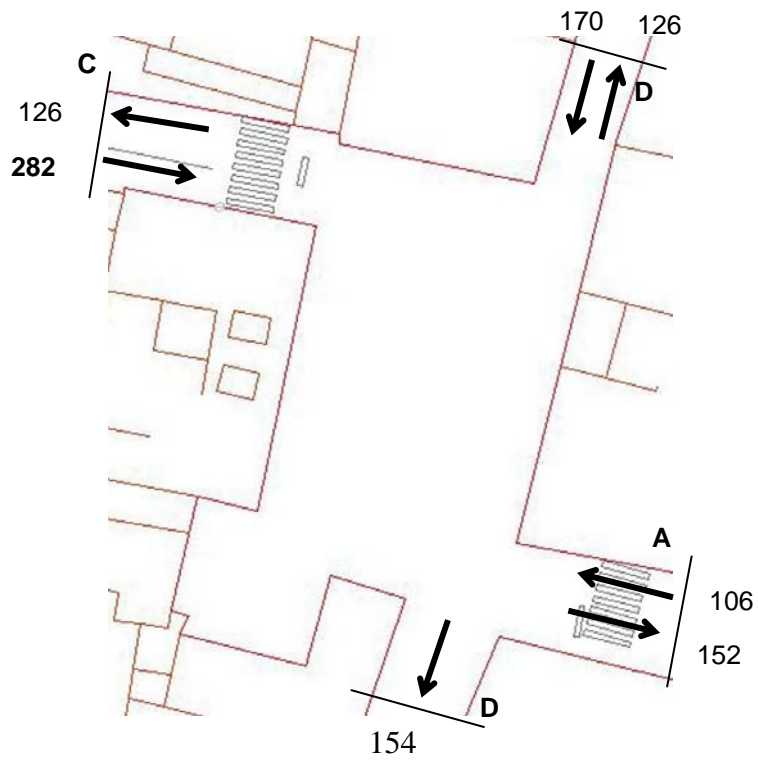
**INTERSECCIÓN 5:**

Hora 11:48-12:18. Valores extendidos a 1 hora

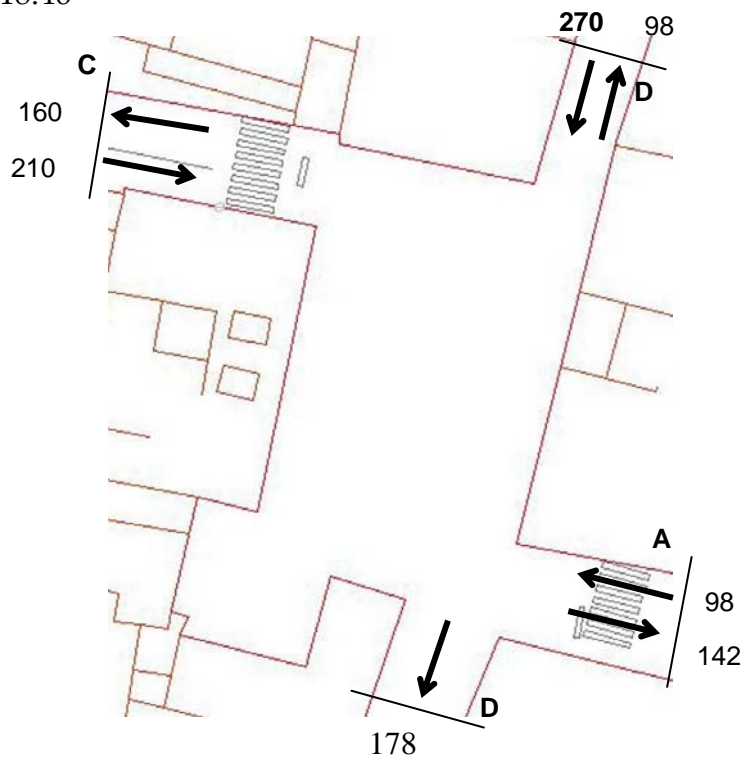


**INTERSECCIÓN 6:**

Hora 11:05-11:35

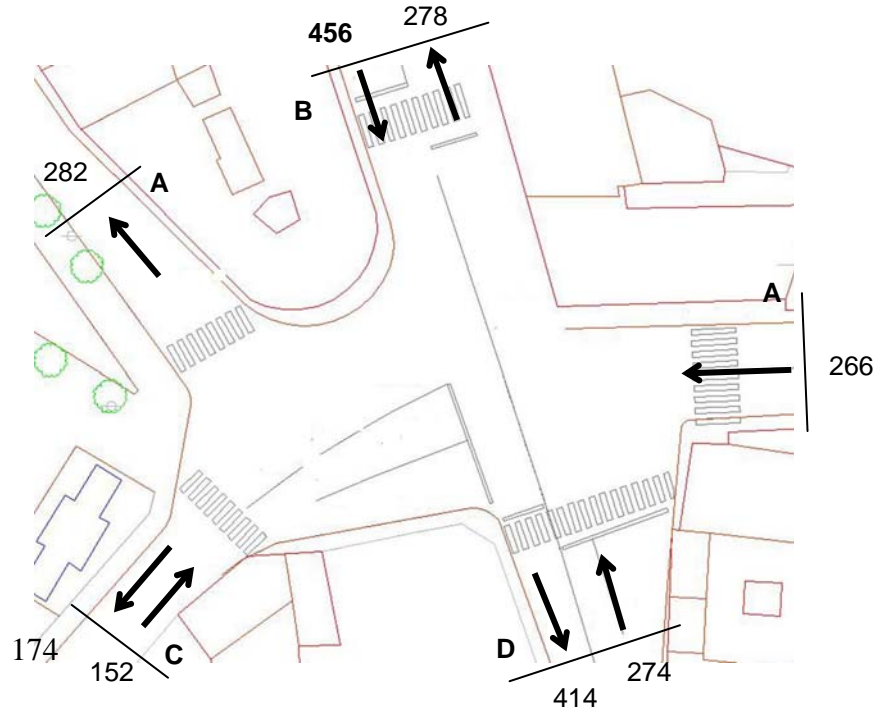


Hora 18:16-18:46



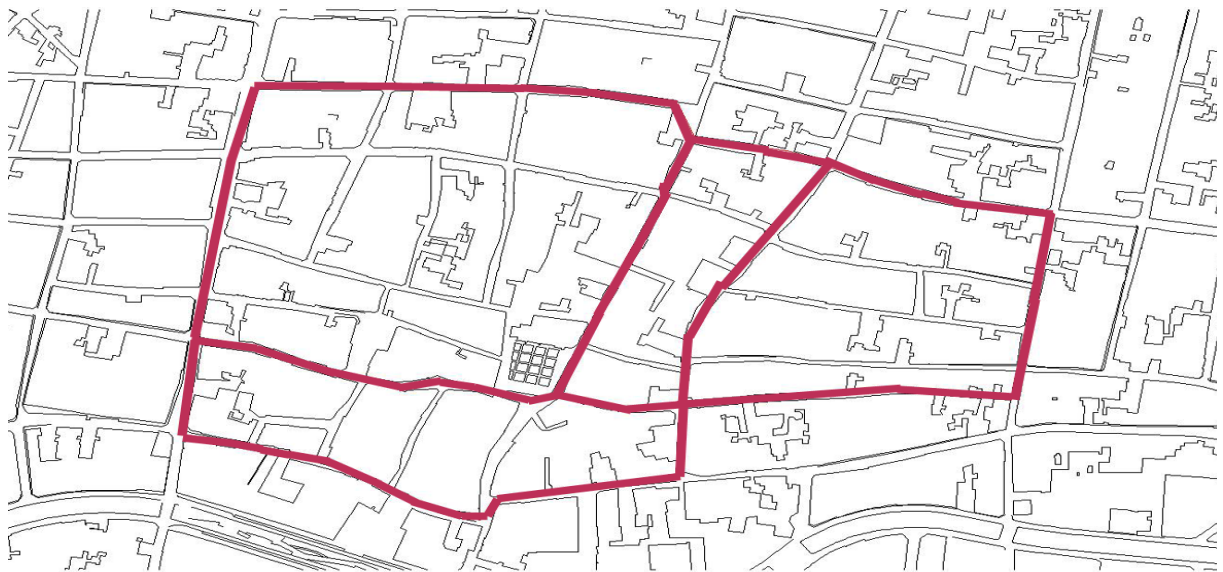
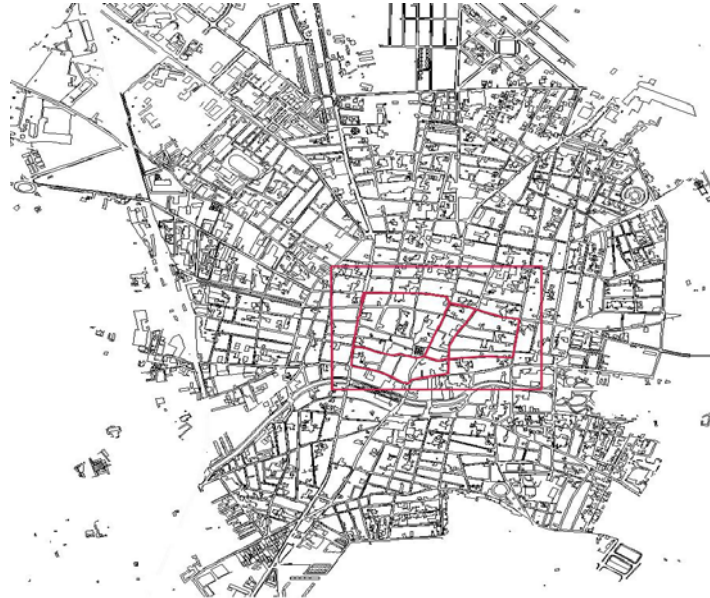
**INTERSECCIÓN 7:**

Hora 19:00-19:30



**VEHÍCULO FLOTANTE**

**ITINERARIO ROJO**

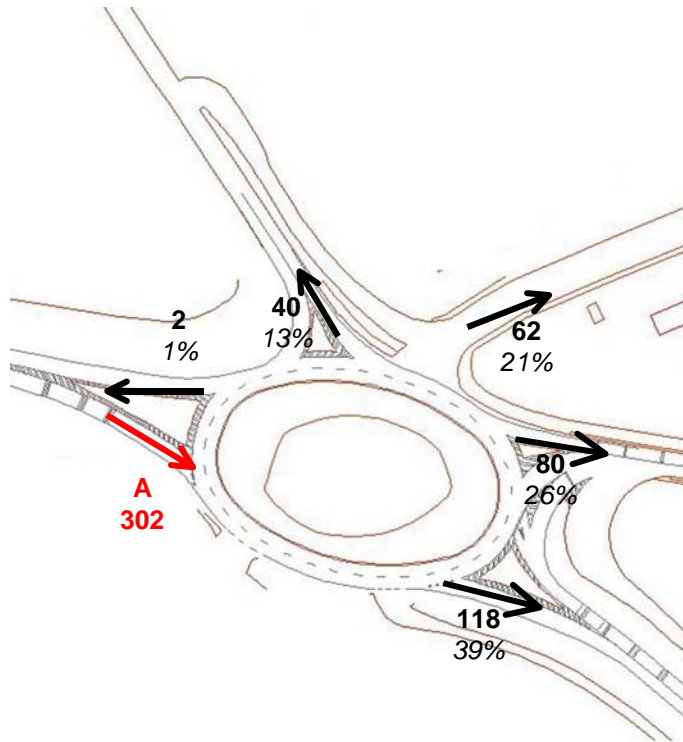


**AFOROS DIRECCIONALES**

**INTERSECCIÓN 1**

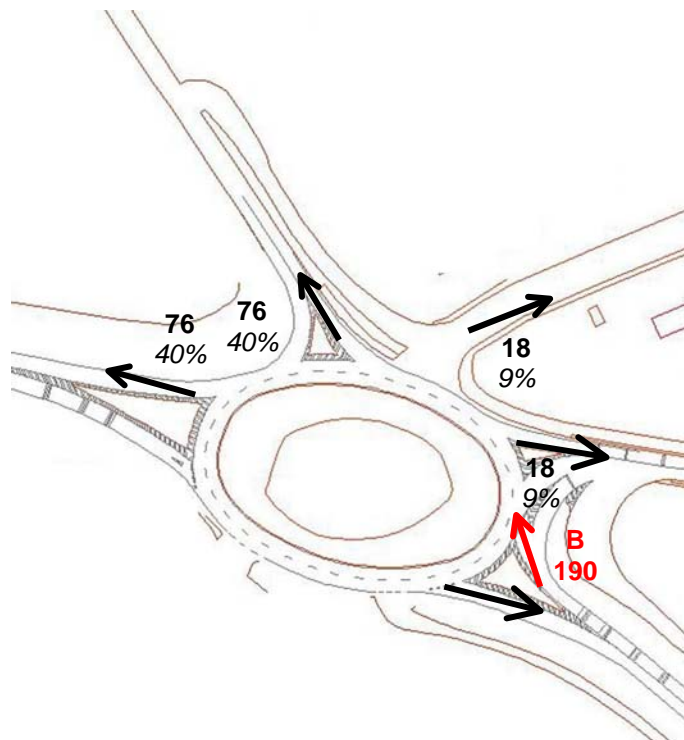
Hora 7:30-8:00

Entrada **Ciudad Real**



Hora 7:30-8:00

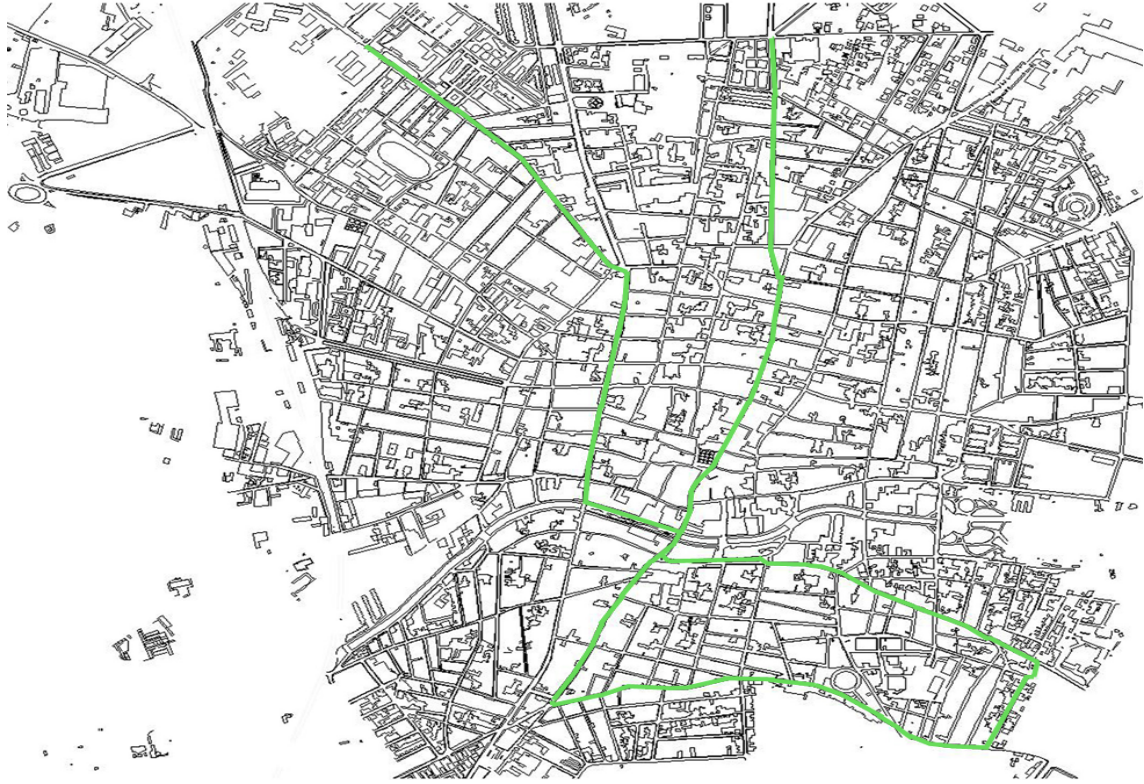
Entrada **Circunvalación**





## **VEHÍCULO FLOTANTE**

### **ITINERARIO VERDE**



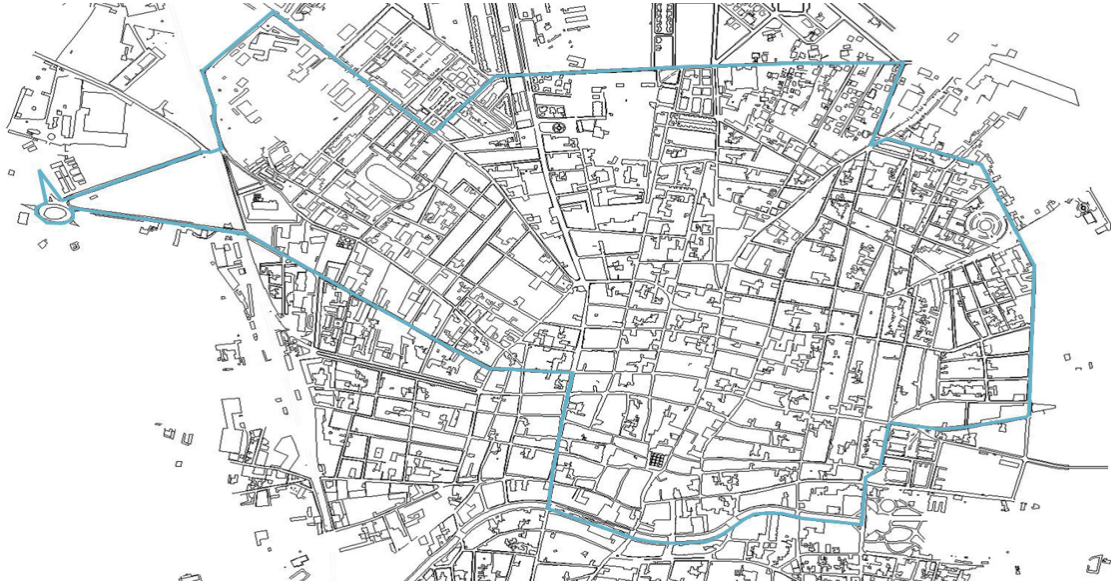
## VEHÍCULO FLOTANTE

### ITINERARIO NEGRO



## **VEHÍCULO FLOTANTE**

### **ITINERARIO AZUL**





## **VI. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL MUNICIPIO**



## ÍNDICE DE LAS CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL MUNICIPIO

	Pág.
1. Características geológicas y topográficas	255
2. Características climáticas	256
3. Características hidrológicas	256
4. Valores paisajísticos y ecológicos	257
5. Afecciones sectoriales	259
6. Planes, programas y proyectos públicos sectoriales	262





Los siguientes apartados aportan información sobre el territorio del término municipal. Se analizan las características físicas y geomorfológicas más significativas. La información que se recopila en este documento está basada en el documento Anexo de Estudio Ambiental. En él las características territoriales aparecen descritas con mayor profundidad y detalle, por lo que este documento simplemente se limita a recopilar la información y aportar datos generales, lo que servirá para elaborar un análisis sobre la aptitud territorial, remitiendo al Estudio Ambiental en caso de requerir información adicional o justificaciones al respecto.

### **1. Características geológicas y topográficas**

Valdepeñas se encuentra entre dos unidades naturales que son la Llanura Manchega y el Campo de Santa Cruz de Mudela-Valdepeñas. La primera resulta ser muy plana con poco relieve y es un área de cuenca sedimentaria constituida por arenas más o menos arcillosas. La segunda se caracteriza por la combinación de los llanos manchegos y el zócalo de la Meseta. Presenta relieves suaves y ligeros desniveles. En cuanto a geología, el término municipal se puede definir como un área llana rodeada de cerros y sierras de escasa altitud.

Existen formaciones volcánicas como son el paraje del Cerro de la Peñalosa y el de la Sierra de Siles, que están protegidas por la legislación como elementos geomorfológicos de protección especial.

Se han identificado siete unidades edáficas de los que se aportan fichas analizando sus características físicas, químicas, riesgos por erosión hídrica y eólica, aprovechamientos y cultivo y asociación edáfica característica. Se resume el apartado de Aprovechamiento y Cultivos de cada unidad edáfica, ya que se considera la parte más relevante de cara a influir en el planeamiento.

1. En secano estos suelos soportan el cultivo del viñedo y el cereal fundamentalmente. En regadío se aprovechan las aguas procedentes del acuífero 23 con riegos por aspersión, caracterizados por su distribución anárquica, por la aparición de nuevas áreas a regar y el abandono de otras y así sucesivamente. Destacan los cultivos de maíz, alfalfa y remolacha.
2. El cultivo predominante es el olivo, aunque en las parcelas de menor pendiente se siembra también cereal.
3. El aprovechamiento es en secano con el cultivo del cereal y el viñedo.

4. El aprovechamiento es en secano con el cultivo del cereal y el viñedo fundamentalmente.
5. Dada su topografía favorable y el grado de humedad que mantiene la masa del suelo gran parte del año, hace que su aprovechamiento agrícola sea el más antiguo e intenso de los suelos existentes en el término. El aprovechamiento es el regadío, destacando los cultivos de vid, maíz, alfalfa y remolacha.
6. Predomina el cereal y el viñedo en secano.
7. Interés agrícola nulo.

## **2. Características climáticas**

La información recopilada sobre temperatura y precipitación corresponde a los datos meteorológicos de la estación termopluiométrica de Valdepeñas "Los Charcos". Los datos de insolación y régimen de vientos viene de la estación de Ciudad real "Escuela de Magisterio" e "Instituto" respectivamente. El intervalo anual que se ha tomado es de 1971- 2001.

El clima de la zona de estudio se caracteriza por ser de temperaturas extremadas, frías en invierno y calurosas en verano, aunque de noches frescas. La precipitación se distribuye casi toda, el 90% en las estaciones del invierno, primavera y otoño, siendo éste último menos lluvioso. Se produce un período de sequía desde finales del mes de Mayo hasta finales del mes de Septiembre, período que representa unos 122 días.

Desde mediados de Abril se utiliza la reserva de agua en el suelo, existiendo falta de agua desde mediados de Mayo a finales de Octubre, almacenándose agua en el suelo desde Noviembre a Enero, existiendo un exceso desde Febrero a mediados de Abril, volviendo en este punto a utilizarse la reserva del suelo.

En cuanto a los vientos, predominan los vientos de componente W y NE. En los meses de Enero, Febrero, Mayo, Junio y Julio, predominan los vientos de componente W, en los meses de Marzo y Abril las frecuencias se reparten prácticamente a partes iguales entre ambas componentes. Para el resto de los meses, es decir en el período comprendido entre Agosto y Diciembre predominan los vientos de componente NE.

## **3. Características hidrológicas**

Dentro de la Zonificación Hidrográfica planteada en el Plan Hidrológico I del Guadiana, el término municipal de Valdepeñas se localiza en la Zona 2:

Jabalón. Subzona 2.1. Jabalón. El cauce más importante existente en el término municipal es el río Jabalón, afluente del Guadiana, que atraviesa Valdepeñas de este a oeste: En su extremo oriental, constituye la frontera con el término de Torre de Juan Abad, abandona el término en dirección a Torrenueva y vuelve a entrar en el municipio girando en las proximidades de Valdepeñas, para salir con dirección a Moral de Calatrava.

Por otra parte en el extremo suroriental del término municipal se localiza sobre el río Jabalón el Embalse de “La Cabezuela”, de 42,83 m<sup>3</sup> de capacidad, que se extiende además en los términos municipales vecinos de Torrenueva y Torre de Juan Abad. La titularidad del mismo pertenece a la Confederación Hidrográfica del Guadiana y al Ministerio de Medio Ambiente.

La denominación y jerarquización de las cuencas y subcuencas hidrográficas del término municipal es la siguiente.

- Arroyo Caz del Molino de Chávez
- A.de Calatrava
- A. de la Cañada del Alcalde
- A. de la Fuente del Indio
- A. de la Jarosa
- A. de la Pata del Caballo
- A. de la Veguilla
- A. de las Casas de Madero
- A. de las Fuentes
- A. de las Mocedades
- A. de los Clérigos
- A. del Asno
- A. del Peral
- A. del Pozo de los Erizos
- A. del Rincón de la Nava
- A del Zapatero
- Río Jabalón

#### **4. Valores paisajísticos y ecológicos**

Existen varias zonas sensibles denominadas hábitats de protección especial y refugios de fauna, como pueden ser los tamujares, saucedas silicícolas, comunidades rupícolas silicícolas, dehesas de encinas y majadales asociados. También existe un refugio de fauna, que es el embalse de la Cabezuela. Es

importante destacar que, teniendo en cuenta los Planes de recuperación del águila imperial ibérica, de la cigüeña negra y el Plan de Conservación del buitre negro, aprobado por Decreto 275/2003, de 9 de septiembre, así como el Plan de Recuperación del lince ibérico, aprobado por Decreto 276/2003, de 9 de septiembre, prácticamente la totalidad del término municipal de Valdepeñas pertenece a la Zona de Importancia tanto del águila imperial ibérica (Incluida en la categoría en Peligro de Extinción en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas, Decreto 33/98) como del Buitre Negro (Incluida en la categoría de Vulnerable en el Regional de Especies Amenazadas, Decreto 33/98), límites geográficos especificados en el Anejo I y III del citado Decreto.

Se ha analizado el paisaje de Valdepeñas según tres baremos, objeto, visible y percibido.

#### **Paisaje - Objeto**

Se trata del paisaje físico, cuya manifestación espacial corresponde a una combinación determinada de sus componentes estructurales – abiótica, biótica y antrópicos -.

#### **Paisaje – Visible**

Se trata de la porción de paisaje – objeto que puede ser percibida por un observador en función de su posición.

#### **Paisaje – Percibido**

El paisaje pasa a ser una realidad física experimentada por el hombre en función de sus rasgos culturales y psicológicos y se encuentra condicionada por su capacidad física de percepción.

Teniendo en cuenta los niveles de análisis de paisaje anteriormente citados, dado el carácter del lugar y la escala de la intervención futura se ha optado en primer lugar por analizar el mismo desde el Paisaje-Visible para después valorarlo a través del cálculo de su Fragilidad Visual. De esta forma mediante esta metodología, el análisis del Paisaje – Visible permitirá plantear criterios de Integración Paisajística del futuro crecimiento urbano en su entorno paisajístico y mediante la caracterización del territorio a través de su Fragilidad Visual será un instrumento más a utilizar para planificar los usos y actividades futuras en el término municipal.

El paisaje del término municipal se caracteriza por su **carácter estático**; llanura que genera vistas amplias, enmarcadas en los planos medio y lejano por los cerros y sierras, actuando a modo de hitos, que atrapan la mirada. Este carácter estático se ve potenciado por el carácter puntual y lineal que presentan vides y olivos.

En el Estudio Ambiental, en el capítulo I.9 Análisis del Paisaje, se realiza una profunda evaluación sobre el paisaje de Valdepeñas, su fragilidad y su evolución. Por tanto se remite al Estudio Ambiental, Anexo de este Documento de Información, para su comprensión exhaustiva.

## 5. Afecciones sectoriales

### Carreteras y ferrocarril

Existen diversas carreteras radiales en Valdepeñas, y algunas que atraviesan el término municipal. En la siguiente tabla se muestran las distancias de protección de las carreteras y la categoría a la que pertenecen.

TIPO	NOMBRE	DOMINIO PÚBLICO	SERVIDUMBRE	LIMITE DE EDIFICACIÓN	PROTECCIÓN
AUTOVÍA	IV CENTENARIO	8 m	25 m	50 m	100 m
AUTOVÍA	A-4	8,25 m	25 m	50 m	100 m
VARIANTE BÁSICA	CM-412	8 m	25 m	50 m	30 m
COMARCAL	CM-412	3 m	8 m	25 m	30 m
COMARCAL	CM-4117	3 m	8 m	18 m	30 m
COMARCAL	CM-3109	3 m	8 m	18 m	30 m
LOCAL	CM-3157	3 m	8 m	18 m	30 m
LOCAL	CR-624	3 m	8 m	18 m	30 m
LOCAL	CR-6441	3 m	8 m	18 m	30 m
LOCAL	CR-612	3 m	8 m	18 m	30 m
LOCAL	CR-5214	3 m	8 m	18 m	30 m
LOCAL	CR-5221	3 m	8 m	18 m	30 m
	FERROCARRIL	8 m	20 m		50 m

### Arqueología

Se ha elaborado una Carta Arqueológica o Protección del Patrimonio Arqueológico de Valdepeñas, en la que se han identificado 24 ámbitos de protección arqueológica y 12 ámbitos de prevención arqueológica. Esta documentación se incorpora como Anexo al POM de Valdepeñas.

<b>AMBITOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA DE VALDEPENAS</b>
A01: La Mata
A02: Cerro de las Cabezas
A03: El Trebolar
A04: Castilnuevo
A05: Los Navajos
A06: La Nava
A07: El Peral
A08: Santa María
A09: Los Olleros
A10: Las Villas
A11: Casa de La Rana
A12: El Rebol
A13: Cerro de los Muertos
A14: EntreCaminos
A15: San Joaquín
A16: Chozas
A17: Casa de José Molina
A18: Casas de Madero
A19: Aberturas
A20: Las Aguas
A21: Casa de la Alameda
A22: Casas Quemadas
A23: Casa de Rubio Chanchollas
A24: Plaza Mayor
<b>AMBITOS DE PREVENCIÓN ARQUEOLÓGICA DE VALDEPENAS</b>
B01: Casco Antiguo de Valdepeñas
B02: Ermita de San Jose
B03: Ermita del Cristo
B04: Consolación -Villanueva de Franco
B05: Entorno norte del Cerro de las Cabezas
B06: Sierra Prieta
B07: La Argamasilla
B08: El Alamillo
B09: Cerros Montosos
B10: La Atalayuela
B11: San Nicasio
B12: Entorno Sur del Cerro de las Cabezas

Vías pecuarias**Red de Vías Pecuarias del Termino Municipal de Valdepeñas**

<b>Según Proyecto de Clasificación</b>					
<b>Tipo y Nombre</b>		<b>Ancho</b>		<b>Longitud</b>	
		<b>m</b>	<b>Varas cast.</b>	<b>m</b>	<b>Km</b>
	<b>Cañada</b>				
<b>1</b>	Cañada Real de Cuenca	75,22	90	2.500,00	2,50
<b>2</b>	Cañada de los Serranos	75,22	90	3.000,00	3,00
	<b>Cordel</b>				
<b>3</b>	Cordel de Santiago	37,61	45	18.000,00	18,00
<b>4</b>	Cordel del Pozo de la Serna	37,61	45	12.000,00	12,00
	<b>Colada</b>				
<b>5</b>	Colada de los Pozarrancones	33,42	40	14.000,00	14,00
	<i>Total</i>			49.500,00	49,5
<b>6</b>	Abrevadero Pozo de Madero *	*	*	*	*

*	Le corresponde una anchura de veintiséis metros, desde el camino de la Calderera hasta el Abrevadero, y al abrevadero propiamente dicho, una superficie aproximada a veinte áreas y cuarenta centiáreas.
---	--

Cauces y arroyos

Se han elaborado estudios hidrológicos sobre el Arroyo del Peral, determinando sus zonas inundables y la franja de dominio público, y sobre el Arroyo de la Veguilla, del que se han realizado dos estudios. Éstos documentos se incorporan al POM como Anexo del Documento de Información: Hidrología.

## 6. Planes, programas y proyectos públicos sectoriales

Los siguientes planes, programas y proyectos públicos se han realizado en el término municipal de Valdepeñas desde la aprobación de las NNSS en 1984. Todos los proyectos están realizados y terminados, a excepción de la urbanización de la calle Salida de Membrilla cuya ejecución se está terminando en la actualidad.

Índole	Actuación
Infraestructura Viaria	Autovía IV Centenario
Saneamiento-Pluviales	Estudio de medidas para evitar avenidas en el cauce de la Veguilla
Saneamiento-Fecales	Construcción de nueva EDAR
Uso Residencial	Viviendas de Protección Pública de la Junta en el antiguo P-15 de las NNSS.
Infraestructura Viaria	Remodelación de la Avenida del Vino.
Infraestructura Viaria	Pasos inferiores del ferrocarril: Paso de los Llanos y rotonda de La Veguilla.
Infraestructura Viaria	Rotondas en la variante de la CM-412. Conexión con el Campo de Golf (Sector 14 B NNSS) e Industriópolis (Sector 17 NNSS).
Saneamiento-Pluviales	Plan de tormentas: Fase I (Avda. estudiantes, Puente de los Llanos, ejecutada); Fase II y III (Puente de los Llanos-Circunvalación CM-412, en ejecución).
Infraestructura Viaria	Urbanización Parcial C/ Salida de la Membrilla, desde donde acaban los sectores S-6 y S-7 NNSS hasta la esquina sur del S-18, en ejecución.