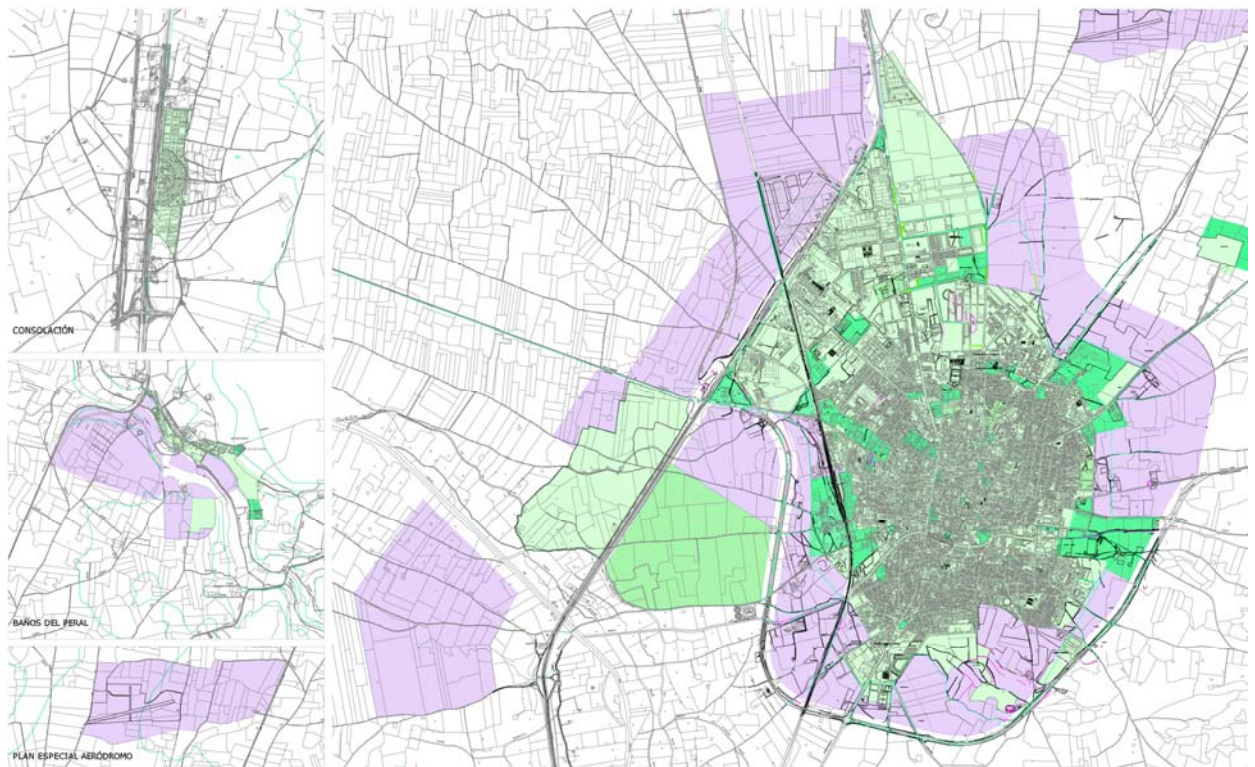


**EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE
VALDEPEÑAS**

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL



MEMORIA JUSTIFICATIVA

Documento Definitivo

Diciembre 2010

ÍNDICE

0. CONTENIDO Y OBJETIVOS DEL POM	9
0.1. Nomenclatura de referencias	9
0.1.1. Nomenclaturas de referencias a la Normativa	9
0.1.2. Referencias urbanísticas	9
0.2. Documentos del Plan de Ordenación Municipal	10
0.3. PROGRAMA DE OBJETIVOS	11
1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	13
1.1. DESCRIPCIÓN DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO	13
1.1.1. Alternativas de ordenación	13
1.1.2. Proyección del crecimiento poblacional y del parque de vivienda	16
1.1.2.1. <u>Criterios generales</u>	16
1.1.2.2. <u>Proyecciones de nueva vivienda en el núcleo de Valdepeñas. Justificación de la estructuración residencial en la Ordenación</u>	17
1.1.3. Directrices de la ordenación	19
1.1.4. Modelo territorial del POM	20
1.1.4.1. Consolidación del modelo territorial del núcleo de Valdepeñas	20
1.1.4.2. Los núcleos periféricos de Baños del Peral y Consolación	21
1.1.4.3. Incorporación de las áreas urbanizables del Parque del Vino y del Aeródromo	22
1.1.4.4. Ampliación del Cerro de San Cristóbal y modificaciones en la Clasificación de suelo.	25
1.1.4.5. Correcciones a documentos de desarrollo aprobados.	25
1.1.4.6. Ordenación del Suelo Rústico	25
1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO	28
1.2.1. Suelo Urbano	28
1.2.2. Suelo Urbano Consolidado (SUC)	28
1.2.3. Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)	28
1.2.3.1. <u>Delimitación de SUNC para su Reforma Interior (Artº 45.3.A.a TRLOTAU)</u>	28
1.2.3.2. <u>Delimitación de SUNC por incremento de aprovechamiento (Artº 45.3.A.b TRLOTAU)</u>	29
1.2.3.3. <u>Delimitación de SUNC en áreas ocupadas al menos en sus dos terceras partes (Artº 45.3.B TRLOTAU)</u>	32
1.2.3.4. <u>Delimitación de SUNC en Áreas Pendientes de Ejecución según su clasificación en el planeamiento anterior como suelo urbanizable o como suelo urbano no consolidado (Artº 45.1.B)</u>	32

1.2.4. Ámbitos de desarrollo procedentes del planeamiento anterior	33
1.2.5. Justificación de la clasificación de suelo urbanizable	36
1.2.6. Categorías de Suelo Rústico	39
1.2.6.1. <u>Suelo Rústico no urbanizable de especial protección</u>	39
1.3. SECUENCIA DE DESARROLLO	40
1.3.1. Secuencia de desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado	40
1.3.2. Secuencia de desarrollo del Suelo Urbanizable	40
1.3.3. Secuencia por desarrollo del sistema general viario	42
1.4. USOS, INTENSIDADES Y DENSIDADES	46
1.4.1. La edificabilidad límite en cada Zona de Ordenación Urbanística.	46
1.4.1.1. <u>Edificabilidad límite en las ZOUs</u>	46
1.4.1.2. <u>Cálculo de edificabilidades</u>	47
1.4.2. Densidad poblacional en suelo urbano de Valdepeñas	48
1.4.3. Suelo Urbanizable Residencial	48
1.5. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	50
1.5.1. Identificación de Zonas de Ordenación Urbanística	50
1.5.2. Justificación de la delimitación de ZOUs en suelo urbano	53
1.5.3. Justificación de la delimitación de ZOUs en suelo urbanizable	55
1.6. ÁREAS DE REPARTO	57
1.6.1. Identificación de Áreas de Reparto	57
1.6.2. Diferencias de Aprovechamiento Tipo	58
1.6.3. Coeficientes Correctores	58
1.6.4. Porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo en Suelo Urbano No Consolidado	60
1.6.5. Porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo en Suelo Urbano Urbanizable	60
1.7. SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS LOCALES Y GENERALES	62
1.7.1. Marco legal de la reserva de suelo para dotaciones	62
1.7.2. Cesiones de suelo en los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado	63
1.7.3. Cumplimiento del estándar de calidad de zonas verdes de sistema general en suelo urbano	64
1.7.4. Sistema General adscrito al Suelo Urbanizable. Zona Verde en el Cerro de San Cristóbal. Infraestructuras de pluviales y saneamiento previstas	64

1.7.5. Suelo público para equipamiento escolar y deportivo	67
1.8. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	70
1.8.1. Planeamiento de desarrollo en Suelo Urbano No Consolidado	70
1.8.2. Planeamiento de desarrollo en suelo urbanizable	71
1.9. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO	72
1.10. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO	72
1.11. ESTABLECIMIENTOS SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRÁFICO INTENSO O PROBLEMAS DE APARCAMIENTO	73
1.12. RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA	73
1.12.1. Criterios para la Reserva de Vivienda de protección pública	73
1.12.2. Vivienda de Protección Pública en Suelo Urbano No Consolidado	74
1.12.3. Vivienda de Protección Pública en Sectores Urbanizables de uso Residencial	74
2. ORDENACIÓN DETALLADA	75
3. ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD	75
3.1. LA RED VIARIA DEL POM	75
3.2. ACCESIBILIDAD EN TRANSPORTE PÚBLICO	79
3.3. ACCESIBILIDAD PEATONAL Y DE BICI	80
4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	81
4.1. VIABILIDAD FINANCIERA	81
4.2. COSTE DEL SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO DE AGUA PARA SECTORES URBANIZABLES	82
4.3. COSTE DE INFRAESTRUCTURA VIARIA	89
4.4. URBANIZACIÓN DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS	91
4.5. COSTE MUNICIPAL DE EXPROPIACIÓN DE SUELO URBANO	94
4.6. VALORACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN	95

4.6.1. Evaluación global	95
4.6.2. Distribución entre agentes inversores	95
4.6.3. Financiación municipal	96
4.6.4. Viabilidad de gestión	97
5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS	98
5.1. NORMATIVA URBANÍSTICA	98
5.2. NORMATIVA AMBIENTAL Y DE INFRAESTRUCTURAS	98
6. MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO TÉCNICO DURANTE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	99
6.1. MODIFICACIONES DERIVADAS DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA DE JULIO-AGOSTO 2009	99
6.2. MODIFICACIONES DERIVADAS DE LA CONTESTACIÓN AL INFORME PREVIO DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE MAYO 2010	101
6.3. CUMPLIMIENTO DEL “INFORME PREVIO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL POM DE VALDEPEÑAS” CROTU 30-11-2010	105

EQUIPO REDACTOR

Dirección:	Javier Elizalde, arquitecto, MCP
Ordenación:	Berta E. Selva, arquitecta José Manuel Fiori, arquitecto, UBA
Red viaria:	José María Ureña Francés, Ingeniero C,CyP José María Coronado, Ingeniero C,CyP
Infraestructuras:	Marta Serrano y Maddi Garmendia, Ingenieras C,CyP
Estudio Dominio Hidráulico:	Luis Teixeira y Javier González, Ingenieros C,CyP
Catálogo Edificios Protegidos:	Teresa Cardiel, Arquitecto
Carta Arqueológica	Anthropos S.L., Benítez de Lugo
Estudio de Incidencia Ambiental:	Susana Díaz-Palacios, Ingeniero Agrónomo
Estudio socio económico:	Javier Comabella, Sociólogo; JM ^a Álvarez, Economista
Grafismo:	Ángel Santiago Plata, Coral Álvarez de Miguel
Edición:	Mar González Cid

0. CONTENIDO Y OBJETIVOS DEL POM

0.1. Nomenclatura de referencias

0.1.1. Nomenclatura de referencias a la normativa

En el POM se utilizan las siguientes denominaciones a referencias de legislación:

NTP: la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (Decreto 178/2010).

TRLOTAU: Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Ha quedado refundido en el DL 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la misma.

RP: Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

RSR: Decreto 242/2004, de 27-07-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificado por Decreto 177/2010, de 01/07/2010.

TRLS: Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20-06-2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal.

0.1.2. Referencias urbanísticas

ZOU: Zona de Ordenación Urbanística

UA: Unidad de Actuación

UAU: Unidad de Actuación Urbanizadora

PERI: Plan Especial de Reforma Interior

API: Área de Planeamiento Incorporado: Planeamiento de desarrollo aprobado, con urbanización ejecutada y con las cesiones de suelo realizadas, a falta del trámite administrativo de recepción por la Administración.

OE: Ordenación Estructural

OD: Ordenación Detallada

0.2. Documentos del Plan de Ordenación Municipal

El POM se compone de los siguientes documentos:

VOLUMEN 1. TEXTOS

MEMORIA JUSTIFICATIVA
NORMATIVA URBANÍSTICA
ANEXO UNIDADES DE ACTUACIÓN
ANEXO SECTORES URBANIZABLES
ANEXO ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
CONSULTA INTERADMINISTRATIVA
PARTICIPACIÓN CIUDADANA

VOLUMEN 2. PLANOS DE ORDENACIÓN

Serie 1: Clasificación del Término Municipal (1:10.000)
Planos 1-14
Serie 2: Clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable (1:10.000)
Serie 3: Ordenación del Suelo
Plano 3.1 Norte, Plano 3.2 Sur, Plano 3.3 Diseminados (1:5.000)
Serie 4: Gestión del Suelo (1:2.000) Planos 1-27
Serie 5: Sistemas Generales
Planos 5.1, 5.2, 5.3 (1:5.000)
Serie 6: Zonas de Ordenación Urbanística y Áreas de Reparto (1:10.000)
Serie 7: Alturas de la Edificación
Plano 7.1 (1:5.000), plano 7.2 (1:2.000)
Serie 8: Estructura Viaria
Plano 8.1, 8.2, 8.3 (1:5.000)
Serie 9: Usos del Suelo (1:10.000)

VOLUMEN 3. ANEXOS

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO
INFRAESTRUCTURAS
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
PLAN MUNICIPAL INTEGRAL DE ACCESIBILIDAD
CATÁLOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO

VOLUMEN 4. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS

MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
PLANOS DE INFORMACIÓN
ANEXOS DE INFORMACIÓN
Estudio de Incidencia Ambiental
Hidrología
Cálculo de Edificabilidades
Inventario de Instalaciones en Suelo Rústico

0.3. PROGRAMA DE OBJETIVOS

El Plan de Ordenación Municipal responde a los siguientes criterios y objetivos:

1. Desarrollo local

- Posibilitar un crecimiento equilibrado de actividades productivas, residenciales y dotacionales y de ocio, para las próximas décadas, para mantener la actual calidad de vida en Valdepeñas. Con un mínimo de 12 años, pero con mayores plazos para la reserva de suelo destinada a obtener las dotaciones e infraestructuras públicas necesarias.
- Prever las condiciones de suelo productivo que permitan a las actuales implantaciones productivas adaptarse a las nuevas demandas tecnológicas y de mercado.
- Asignar opciones adecuadas a las actuales instalaciones bodegueras interiores a la ciudad, para adaptarse a las condiciones del uso residencial de las zonas en que se encuentran, y contribuir a mantener, o mejorar, la calidad urbana.

2. Estructura y desarrollo urbano

- Mantener con carácter general pero evitando incluir situaciones extremas y dentro de los criterios de la legislación urbanística, la edificabilidad que asigna el planeamiento anterior (NNSS) a cada zona.
- Ajustar mejoras de detalle en la estructura viaria y la ordenación de la ciudad actual, estableciendo una compatibilidad de usos del suelo adecuada a las formas de vida de la población actual.
- Apoyar el desarrollo del núcleo de Valdepeñas, evitando promover otros núcleos residenciales alejados de los ya existentes.
- Diseñar en detalle el desarrollo para un crecimiento de la ciudad de Valdepeñas adecuado a la demanda previsible en los próximos doce años, y una estructura general para un crecimiento ordenado a más largo plazo, fijando un orden de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.
- Liberar suelo para plazas y jardines en el centro más denso de la ciudad, creando corredores de posible uso peatonal o mixto que vinculen el centro con las áreas periféricas con mayores zonas verdes.

3. Accesibilidad

- Prever la mejora de los accesos a y desde la autovía A-4, incluyendo los nuevos accesos que requiere la ciudad actual y la ciudad ampliada según criterios del Plan.
- Diseñar una estructura de accesos a la expansión de la ciudad, que garantice la fluidez de conexión entre el área actual y la nueva que se proyecte.
- Prever suficientes pasos a distinto nivel de la vía de ferrocarril para evitar su actual efecto barrera, y garantizar la seguridad de su paso.
- Prever la posibilidad de un mayor índice de motorización, que requerirá mayores necesidades de aparcamiento.
- Permitir y facilitar la accesibilidad peatonal en toda la red de comunicación del municipio.
- Crear un carril bici en consonancia con el pasillo verde proyectado en torno a la ciudad para potenciar la peatonalidad de los nuevos desarrollos.

4. Vivienda y dotaciones públicas

- Potenciar la construcción de vivienda de protección pública en los nuevos desarrollos residenciales de suficiente entidad para albergar ambos regímenes, vivienda libre y vivienda de protección, cumpliendo en cualquier caso las determinaciones legales sobre la materia.
- Integrar en el planeamiento general las modificaciones recientes de suelo residencial y equipamientos.
- Mejorar los estándares actuales de dotaciones públicas, plazas, jardines y parques públicos, con previsión de nuevas dotaciones para acercarse a, o superar, la proporción establecida en la legislación vigente, según las necesidades analizadas.

5. Medio ambiente

- Ampliar la calidad medio ambiental del municipio de Valdepeñas. Preservar de la urbanización las zonas de mayor valor ambiental.
- Incorporación del contenido del documento de la Agenda 21 al POM.

6. Documentación y gestión del Plan.

- Separar la normativa y determinaciones de carácter estructural, que corresponden al articulado del POM y su ordenación detallada, de las condiciones de edificación y urbanización que puedan formar parte de

Ordenanzas Municipales de Urbanización, de Edificación, y de Licencias de Obra.

- Simplificar el tratamiento de los edificios fuera de ordenación.
- Simplificar la variedad de Ordenanzas y de Condiciones de Edificación vigentes en Valdepeñas.

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1.1. DESCRIPCIÓN DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

El diagnóstico y objetivos de planeamiento ha llevado a proponer alternativas de planeamiento expuestas en dos Avances sucesivos, así como a la exposición pública del documento de POM en 2007, enero 2009 y julio 2009 por adaptarlo a la Ley 2/2009 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo, al DL 1/2010 del TRLOTAU, y finalmente a la ordenación que constituye el presente Plan de Ordenación Municipal de septiembre 2010.

El modelo existente de desarrollo urbano del término municipal de Valdepeñas no facilita proponer alternativas muy diferentes entre sí. El modelo de ocupación urbana en Castilla-La Mancha, producto de una topografía muy plana y una agricultura de explotación extensiva, es de núcleos principales compactos, sin apenas núcleos secundarios o urbanizaciones aisladas. Valdepeñas no es excepción; el término municipal sólo cuenta con un núcleo urbano de importancia, y dos pequeños enclaves exclusivamente residenciales, Consolación y Baños del Peral.

1.1.1. Alternativas de ordenación

No se han contemplado verdaderas alternativas del modelo de crecimiento de Valdepeñas, ya que la actual estructura urbana con la circunvalación al sur y este, la autovía N-IV al oeste, y el cerro del Ángel y la proyectada circunvalación al norte, prácticamente delimitan el modelo de la extensión urbana.

Sí se estudiaron diversas estructuras de desarrollo urbano, optando para el primer Avance de Planeamiento por un desarrollo equilibrado de áreas residenciales y productivas. En las nuevas áreas residenciales y productivas se diseñan los sistemas generales establecidos por la LOTAU, asignándoles además la obtención de los dos sistemas generales de interés para toda la ciudad que ya establecían las Normas Subsidiarias desde hace 20 años (el parque de San Cristóbal, aunque reducido en superficie), y el ferial.

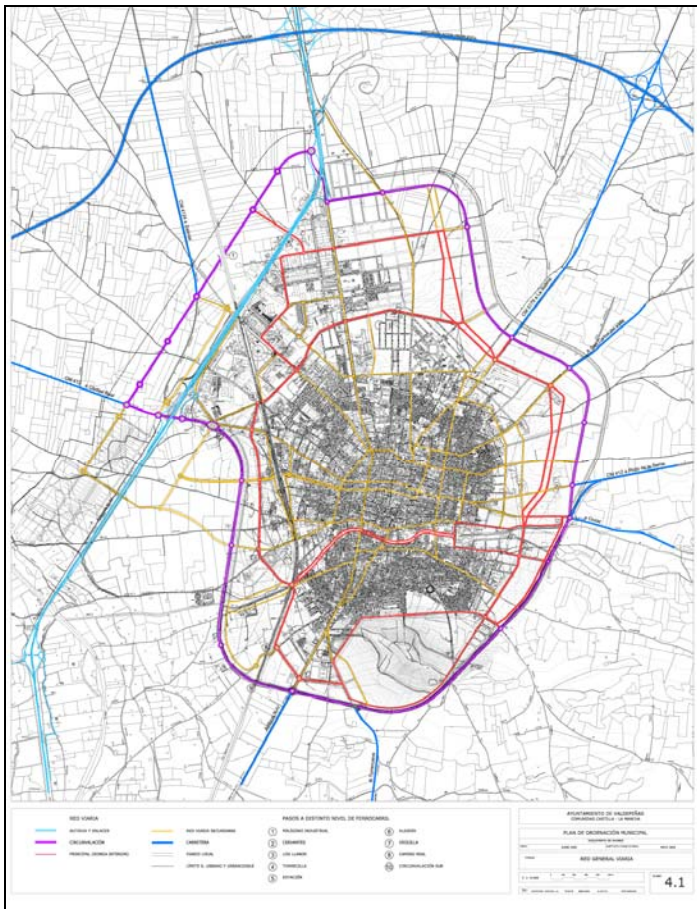
Para la ordenación de Baños del Peral se han tenido en cuenta las áreas urbanizables que hubieran extendido el actual desarrollo urbano sobre zonas

inundables, exigiendo la redacción de un PERI con el consiguiente estudio del dominio público hidráulico.

El núcleo de Consolación se mantiene con sus características actuales, admitiendo al norte y al sur la transformación de los actuales barracones agrarios, en posibles naves de uso industrial y de almacenaje.

Los esquemas que siguen del núcleo de Valdepeñas permiten evaluar la solución adoptada en el Avance.

Salvando las dos autovías que afectan a Valdepeñas (azul en el esquema), la A-4 y la de nuevo trazado que bordea por el norte Valdepeñas; y la circunvalación por el sur del núcleo, Valdepeñas carece de una estructura viaria coherente y clara. Se ha planteado la continuación de la circunvalación por el norte para completar esta ronda y otorgar una vía de desahogo para los desplazamientos largos de Valdepeñas (morado en el esquema). Esta vía tendrá rotondas en cada intersección con otras carreteras de penetración. A partir de esta vía se plantean diversas alternativas de rondas interiores que complementan la circunvalación (rojo en el esquema). En un segundo nivel jerárquico estas vías también circunvalan la ciudad, aportando otro circuito de escape para los desplazamientos rodados. El resto de viario de conexión (amarillo en el esquema) tiene la intención de entrelazar los viarios importantes mencionados.



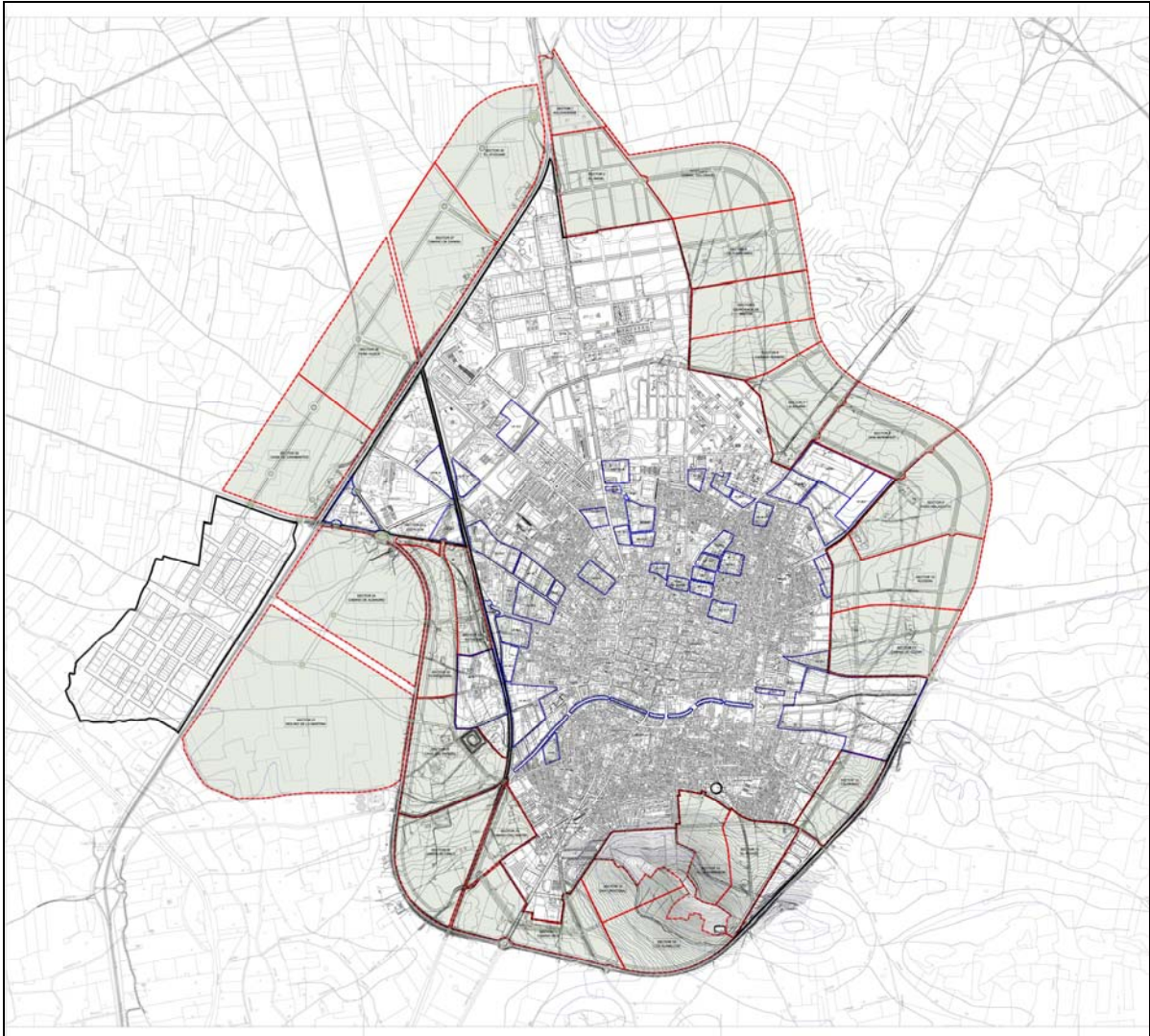
ESQUEMA 1: RED VIARIA GENERAL

Por la zona este de Valdepeñas se plantea un crecimiento residencial que estaría estructurado mediante tres niveles de viario circundante. Uno de estos viarios se traza con carácter de Vía Parque, con una zona verde que acompañe al diseño del viario para que los viandantes puedan disfrutar de un sistema de parques entrelazados entre sí y con las zonas verdes de la ciudad existente.

ESQUEMA 2: RED DE CORREDORES VERDES



ESQUEMA 3: CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE



Como muestra el esquema se organizan los sectores de crecimiento alrededor del núcleo con una división en gajos concéntricos.

En un segundo Avance, la disposición de sectores se organiza en forma de anillos, de modo que deban desarrollarse previamente los más centrales hasta llegar al anillo más exterior.

1.1.2. Proyección del crecimiento poblacional y del parque de vivienda

1.1.2.1. Criterios generales

Una vez establecidos los criterios de planeamiento, y realizado un diagnóstico de la situación existente, se estudia el dimensionamiento mínimo necesario para asegurar que el desarrollo urbano en los doce años siguientes es suficiente para el crecimiento poblacional. Aún cuando éste no es el único determinante para la

concepción del modelo urbano futuro, la evolución demográfica en años recientes es un índice importante a considerar.

El nuevo POM no incrementa la edificabilidad ni el número de viviendas posible en suelo urbano consolidado. El POM ha sustituido en el Casco y en el Ensanche, la forma volumétrica de las NNSS de computar edificabilidades (banda de 20 metros de ancho, por número admitido de plantas, más vuelos admitidos, sin restricción de patios), por un sistema de coeficientes de edificabilidad calculados de modo que iguallen la edificabilidad anterior. Esto se demuestra en el Anexo de Cálculo de Edificabilidades del Documento de Información, realizado para todas las manzanas del Casco y del Ensanche. Únicamente en los ámbitos delimitados como suelo urbano no consolidado por aumento de aprovechamiento, se produce dicho aumento de aprovechamiento, cuantificado pormenorizadamente en las Fichas del Anexo de Ámbitos de Actuación.

El análisis socio económico indica una evolución creciente de la población en los últimos años (1991 – 2004, en especial de 2000 a 2007). Aunque no llega a la tasa de crecimiento de la capital, Ciudad Real, Valdepeñas con un 1,1% de crecimiento anual en los años más recientes, supera la tasa de crecimiento provincial.

Con ello, partiendo de los 31.147 habitantes empadronados a 1 enero 2009 y de un crecimiento del 1,1% anual (calculado tomando como base el crecimiento entre 2001 y 2005), en los doce años de proyección del Plan de Ordenación Municipal (2010 – 2022) podría llegarse en 2022 a una población empadronada de 35.907 habitantes.

De acuerdo con el análisis socio económico, existe además un 12% más de población no residente, pero que hace su vida en el municipio y mantiene vivienda. Con esa base podría preverse que se llegaría a una población en 2022 de 40.216 habitantes. Y aunque la situación económica en los últimos años de redacción del POM cambiaría a la baja la previsión a corto plazo, puede mantenerse la proyección en el plazo más largo hasta 2022, manteniendo por tanto la previsión de población de 40.000 habitantes, equivalente a 13.333 viviendas nuevas.

Esta proyección, así como la de vivienda, debe llevar a asegurar que la clasificación de nuevo suelo urbanizable que hace el POM será suficiente para albergarla.

1.1.2.2. Proyecciones de nueva vivienda en el núcleo de Valdepeñas. Justificación de la estructuración residencial en la Ordenación

El POM admite la construcción de 27.638 viviendas en suelo urbanizable, la mitad de las cuales serán en régimen de protección pública; y de 1.592 nuevas

viviendas por incremento de edificabilidad en suelo urbano no consolidado, con un total máximo en el POM de 29.230 viviendas.

Esta previsión territorial de capacidad del POM para nuevas viviendas, duplica la necesidad estricta derivada de las proyecciones de población para 12 años. Como ya se ha explicado, el POM adopta una decisión de ordenación territorial que asegura un desarrollo estructural de la ciudad a más largo plazo de los 12 años de mínimo legal, desarrollo estructural coherente con los objetivos del propio POM. Adicionalmente, esta previsión asegura que no se produzcan rigideces en el mercado de suelo, controlando al mismo tiempo la secuencia de desarrollo de nuevo suelo.

Previsión del desarrollo urbano del núcleo de Valdepeñas

Estas cifras buscan asegurar por un lado que se dispondrá de suficiente suelo para el desarrollo proyectado de Valdepeñas; pero también que la estructura de la ciudad futura está concebida de forma unitaria, y no a expensas de las iniciativas urbanizadoras que se presenten. La ordenación debe prever una estructura satisfactoria para varias décadas de crecimiento urbano; y así, es una estructura diseñada para un crecimiento de la ciudad a 50 años, horizonte razonable para una ciudad cuyo futuro debe abarcar varias veces más ese periodo legal mínimo, y que requiere una claridad de condiciones y plazos de desarrollo de sectores para guía de posteriores revisiones. Es acorde con las previsiones mínimas legales, en cuanto que asegura la posibilidad de acoger el crecimiento de los 12 años previstos en la legislación vigente; y se apoya en la flexibilidad otorgada por el artículo 24.1.a), TRLOTAU, de establecer mayores plazos para la reserva de suelo asegurando la coherencia de la estructura dotacional y de infraestructuras de la ciudad.

El diseño de áreas edificables más amplias de lo que cabe esperar en el medio plazo (12 años según el horizonte mínimo legal), debe prever el orden de desarrollo que deberán cumplir los distintos sectores urbanizables para asegurar la creación de las infraestructuras generales necesarias: en particular, de saneamiento y de acceso viario. Por ello, las Normas Urbanísticas incluyen la determinación del Orden Básico de Prioridades, y cada Ficha de sector urbanizable incluye una normativa sobre los sectores que deberán haberse desarrollado previamente, y de su participación en los costes de la infraestructura de saneamiento que tiene previsto financiar previamente la Administración para solucionar problemas actuales de evacuación de aguas pluviales. El criterio municipal seguido en Valdepeñas es que un dimensionamiento de colectores y marcos de desagüe de pluviales para sólo 12 años vista supondría una hipoteca para el crecimiento de Valdepeñas, que obligaría, como es hoy habitual cada década, al desmantelamiento y reconstrucción de la red estructural en un plazo excesivamente breve. Por poner un ejemplo, la reconstrucción actual del cauce del arroyo de la Veguilla en su recorrido urbano, el diseño actual por la Confederación Hidrográfica de canales de desagüe exteriores a la ciudad, y la construcción actual de marcos de desagüe de pluviales en el norte de la ciudad a sólo 10 años después de la última revisión del planeamiento de Valdepeñas,

levantando calles de reciente construcción y diseñando ámbitos urbanos de actuación con ese sólo propósito, hace pensar en la necesidad de prever la estructura de estos desarrollos urbanos a más largo plazo que la que indica una simple proyección de población a 12 años.

Vivienda en Baños del Peral

Dentro de las cifras totales anteriores, en Baños del Peral se califica suelo residencial para 1.463 viviendas en 54,7 has, con una densidad de 80 habitantes por hectárea contabilizando 3 habitantes por vivienda, mayoritariamente de segunda residencia. De las 54,7 has de suelo urbanizable residencial, 8,8 has son zonas verdes adscritas de sistema general bordeando el arroyo Peral, es decir, un 16% del total.

Vivienda en el Parque Temático del Vino

El Parque Temático del Vino es un caso especial, ya que su parque de vivienda está condicionado a la creación de los elementos básicos del área (Centro de Interpretación, Bodega, y Complejo Terciario), y por tanto dimensionado en función de su capacidad de atracción. Ocupa 127 has con un máximo de 2.875 viviendas, con densidad global de 68 habitantes por hectárea, para un baremo legal de 3 habitantes por vivienda.

Vivienda en suelo urbano no consolidado

También, hay que considerar que existirá una oferta potencial de construcción de 1.592 nuevas viviendas en suelo urbano no consolidado, posibles por el incremento de edificabilidad asignado a ese suelo.

1.1.3. Directrices de la ordenación

En función de los criterios expuestos, el POM establece las siguientes directrices de ordenación:

Núcleo de Valdepeñas:

1. Mantener el modelo compacto manchego de concentración de desarrollo apoyado en una trama viaria de diversa jerarquía.
2. Diseñar la estructura urbana desde la ciudad actual hasta la circunvalación existente, que se extenderá al noreste.
3. Extender el crecimiento urbano residencial de mayor densidad hacia el este y noreste, formando una corona perimetral bordeando la zona urbana.
4. Crear una red de plazas públicas o espacios libres en la zona centro de la ciudad, unida a la remodelación de la Avenida del Seis de Junio como corredor mixto peatonal y de tráfico rodado interior.
5. Facilitar la renovación y colmatación de las zonas degradadas al oeste, en torno y fundamentalmente al oeste de la vía de ferrocarril.

6. Limitar el desarrollo de nuevas zonas residenciales de baja densidad que generan una ocupación extensiva del territorio.
7. Culminar la circunvalación por el norte y enlazar con la autovía.
8. Crear una Vía Parque que facilite la circulación tanto rodada como peatonal, con un parque acompañando el viario estructural incluyendo carril bici.
9. Zona industrial al oeste de la autovía, apoyada en ésta, con previsión de comunicaciones con el ferrocarril y la ciudad.
10. Previsión de pasos a desnivel para reducir el efecto barrera del ferrocarril.

Núcleos Periféricos

11. Ordenar un desarrollo limitado de Baños del Peral creando una zona verde pública en torno al cauce.
12. Mantener el núcleo de Consolación sin aumento residencial, admitiendo la transformación de su entorno de almacenes agrícolas a otros usos productivos.

1.1.4. Modelo territorial del POM

1.1.4.1. Consolidación del modelo territorial del núcleo de Valdepeñas

El modelo de ordenación por el que se opta responde al modelo compacto manchego de concentración de desarrollo.

Como visión general de la estructura del suelo urbanizable el crecimiento residencial principal de Valdepeñas se ha extendido hacia el este y noreste de la ciudad para asegurar la creación de una vía – parque de circunvalación que asegure una movilidad fluida en el futuro, y para asegurar la accesibilidad de la ciudad actual a los nuevos equipamientos que hayan de crearse en esa periferia, formando una corona perimetral bordeando la zona urbana.

Al sur y al oeste se clasifica suelo urbanizable para ordenar los vacíos actuales entre la ciudad y la carretera de circunvalación o el ferrocarril. Al oeste de la ciudad, entre las barreras que suponen la circunvalación y la vía del tren, se encuentra una zona de crecimiento con ordenación complicada debido a los condicionantes urbanos como la subestación eléctrica, los corredores eléctricos y los trazados viarios que atraviesan la zona. Es una zona que ha crecido en algunas zonas sin ordenación definida, con una estructura viaria inconexa que solo funciona localmente. Por tanto los sectores previstos conllevan una ordenación individual con trama urbana independiente al resto de la ciudad y tipología residencial mixta, colmatando zonas que se encontraban degradadas o componían vacíos edificatorios dentro de la ciudad.

Los sectores de índole unifamiliar se ubican al norte y al sur de Valdepeñas. Se han destinado pocos sectores a esta tipología de baja densidad debido a los problemas conocidos que conlleva el modelo de gran extensión territorial: mucha

demanda de vehículo e infraestructuras y poca aportación de ciudad. La zona de crecimiento oriental compone el desarrollo natural de la ciudad, con tipología similar y densidades parecidas. La zona meridional está compuesta por dos sectores en la falda del Cerro de San Cristóbal de carácter extensivo para responder a la demanda de tipología de baja densidad, y con escaso impacto visual por respetar las cotas más elevadas del cerro, que se mantienen como zona verde.

La zona industrial se ha localizado al noroeste, en el lado oeste de la autovía donde ya se encontraba ubicado el polígono industrial de SEPES, por tanto siguiendo la pauta ya marcada por implantaciones anteriores. Responde a una necesidad de expansión económica y expectativas de albergar grandes empresas de industria productiva, con trazado de grandes manzanas de viarios anchos y suaves curvas para permitir grandes parcelaciones y espacios únicos.

Respecto a la ordenación interna de los sectores se ha trazado la continuación de la circunvalación por el norte y una infraestructura denominada Vía Parque que estructura los sectores del noroeste mediante un viario de 25 m. de ancho con parques acompañando el recorrido de forma que se establezca una conexión peatonal con las dotaciones públicas y los parques de la ciudad. La composición de las manzanas se ha proyectado con una estructura regular buscando la ortogonalidad y orientación sur-norte para conseguir una mejor eficiencia energética en la disposición de los edificios. Los espacios destinados a dotaciones se han proyectado con medidas amplias y adyacentes a zonas verdes.

1.1.4.2. Los núcleos periféricos de Baños del Peral y Consolación

La zona de vegetación abundante y entorno privilegiado de Baños del Peral se ha respetado casi en su totalidad, delimitando ámbitos de suelo urbano no consolidado en zonas de escaso desarrollo y sectores en las zonas perimetrales buscando la regularización de la urbanización unifamiliar que se ha ido asentando en la zona. La parte central del núcleo que alberga los baños árabes y el entorno del Arroyo del Peral se ha calificado como zona verde de Sistema General a obtener por los sectores urbanizables.

La pedanía de Consolación localizada a 14 km al norte de la ciudad tiene carácter independiente del resto de Valdepeñas, con una estructura geométrica inusual que se ha optado por proteger. Se han delimitado dos sectores urbanizables en las zonas donde hay antiguos almacenes de silos y graneros para su reutilización o rehabilitación en zonas residenciales. Se ha delimitado un sector con la intención de regularizar la pequeña industria que ha proliferado en los últimos años; y se ha suprimido el nuevo desarrollo previsto al oeste de la autovía por su escasa viabilidad.

1.1.4.3. Incorporación de las áreas urbanizables del Parque del Vino y del Aeródromo

Tras la exposición pública de enero 2008 se detecta la conveniencia de apoyar el futuro desarrollo municipal con dos posibles actuaciones que reforzarían la base económica de la ciudad. Por un lado se propone al suroeste, como enclave aislado pero aún así inmediato a la ciudad, el emplazamiento de un parque temático de efectos turísticos y empresariales –el Parque del Vino, con centro de convenciones incluido-. Por otro, se reconoce la existencia del aeródromo de Valdepeñas al noreste, con posibilidades de desarrollo de transporte y logística.

Parque Temático del Vino

Es una propuesta que se considera en principio de interés público si es capaz de albergar una oferta singular de ocio como es un parque temático, y si se acompaña de un centro de exposiciones y hotel que reuniría las condiciones de proximidad a la ciudad, y de independencia al mismo tiempo. Las posibilidades de atracción turística, de actividad empresarial y de creación de empleo, justifican la posibilidad de incluirlo en la programación del POM estableciendo condiciones concretas de contenido, tramitación y plazos.

La localización prevista para el Parque Temático es inmediata pero independiente de la ciudad de Valdepeñas, con acceso adecuado a la autovía A-4.

Sector Urbanizable del Aeródromo

En el periodo de información pública de enero 2009, se ha detectado la conveniencia de potenciar el actual aeródromo, que consta actualmente de pista asfaltada e instalaciones propias de su uso; y se ha incorporado un nuevo sector urbanizable, Aeródromo de Valdepeñas, situado a 2 km al norte del núcleo, apoyado en la carretera a La Solana.

La inclusión de esta área como sector sujeto a planeamiento especial de definición de infraestructuras, en este caso de transporte aéreo, está ligada a la potenciación de usos turísticos y empresariales de Valdepeñas. Su ejecución podría captar flujos de turistas y empresarios acostumbrados a este tipo rápido e independiente de transporte, constituyendo una posibilidad de futuro que no debe descartarse en un instrumento de planificación como es el Plan de Ordenación Municipal.

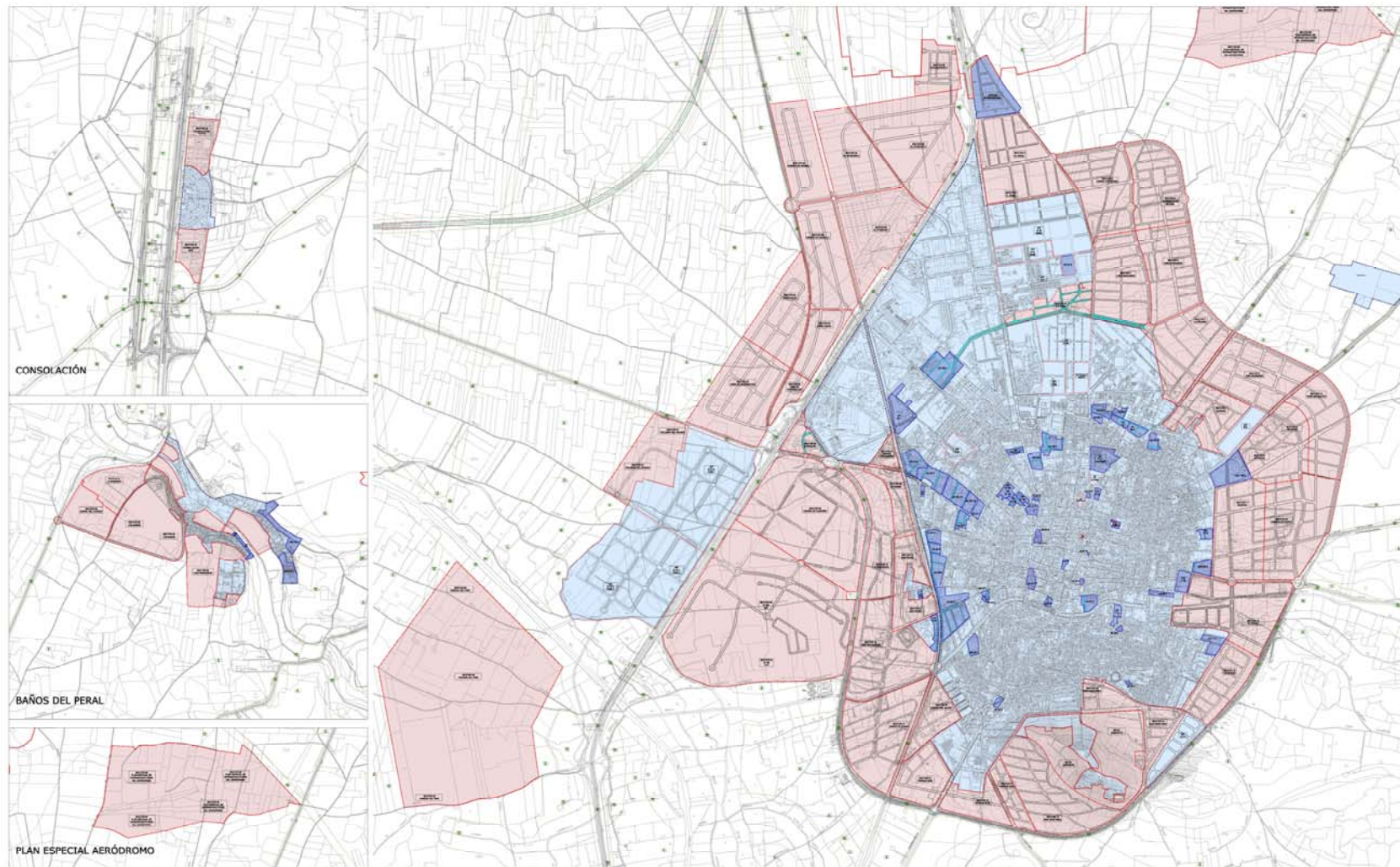
A continuación se exponen los gráficos de la nueva ordenación.

ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE VALDEPEÑAS Y ÁREAS PERIFÉRICAS



ÁREAS PERIFÉRICAS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN VALDEPEÑAS



1.1.4.4. Ampliación del Cerro de San Cristóbal y modificaciones en la Clasificación de suelo

A raíz de diversas reuniones con los técnicos de Medioambiente y los técnicos de Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, y de alegaciones presentadas, se ha optado por mantener como Zona Verde de Sistema General el Cerro de San Cristóbal, adecuando el área al trazado que sugerían las Normas Subsidiarias pero asignándole un régimen de suelo que viabilice su obtención pública. Esta operación ha dado lugar a replantear las zonas verdes de cada sector urbanizable, suprimiendo las zonas verdes generales dentro del ámbito de los sectores y computándolas en el Cerro de San Cristóbal como sistema general adscrito. El corredor verde planteado a lo largo de los sectores residenciales se mantiene como zona verde local, y se han suprimido algunas zonas verdes locales cuya ubicación no suponía mejora a la ordenación del sector.

1.1.4.5. Correcciones a documentos de desarrollo aprobados

El POM realiza las siguientes correcciones a documentos de desarrollo ya aprobados.

Sector 43. (S-4 de las NNSS). Se debe a la necesidad de modificar la parte no urbanizada, para continuar el Sistema General de Avenida Rafael Llamazares, para cerrar la ronda interior de la ciudad y permitir el paso del marco norte de la infraestructura de saneamiento. Las parcelas adyacentes a la vía ampliada acumulan su edificabilidad cambiando la tipología a bloque abierto con uso multifamiliar.

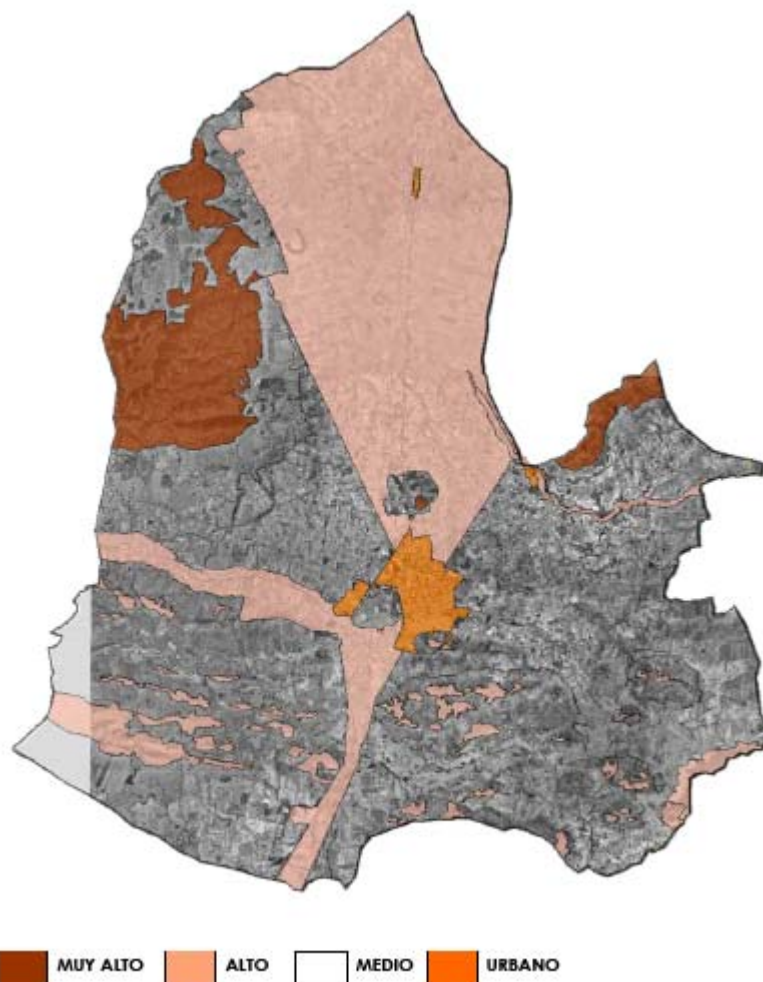
UA 37.8. Innovación para la apertura de la prolongación de la calle Buen Suceso que conectará con La Veguilla; la ampliación del colegio Lorenzo Medina; y la creación de una plaza que desahoga el centro de la ciudad. Se aumenta la edificabilidad y se reordenan los volúmenes, resultando en las cesiones legales pertinentes.

Se han reclasificado como suelo urbanizable algunos ámbitos anteriormente considerados suelo urbano no consolidado, ya que incumplían el artículo 45 del RP, por lo que los ámbitos Sector 43 S-4 NNSS, Sector 42 Olivarera, Sector 41 Paso de los Llanos, Sector 1 Gurugú, parte del Barrio de San Pedro (sector 21 San Pedro), Sector 20 Estación y Sector 14 Ferial, han pasado a sectores, con la misma nomenclatura.

1.1.4.6. Ordenación del Suelo Rústico

Desde los dos primeros Avances, hasta la decisión final sobre el documento de POM para su aprobación inicial, se han ido conjuntando las determinaciones para zonas de protección del suelo rústico, y se ha terminado englobándolas en el menor número de categorías de suelo rústico protegido, facilitando así la selección y decisión sobre las posibles solicitudes de instalación en este ámbito.

El Estudio de Incidencia Ambiental valora la calidad ambiental del municipio, concluyendo que el 59% del término municipal presenta una calidad ambiental Media, frente al 32% con calidad ambiental Alta, y un 7% valorada como Muy Alta.



VALOR DE LAS UNIDADES AMBIENTALES IDENTIFICADAS

Con esta base, el POM clasifica como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección los siguientes espacios:

1. De protección Ambiental
2. De Protección Natural
3. De Protección Paisajística
4. De Protección Cultural
5. De Protección Estructural
6. De Protección Estructural (Agrícola o Infraestructuras)

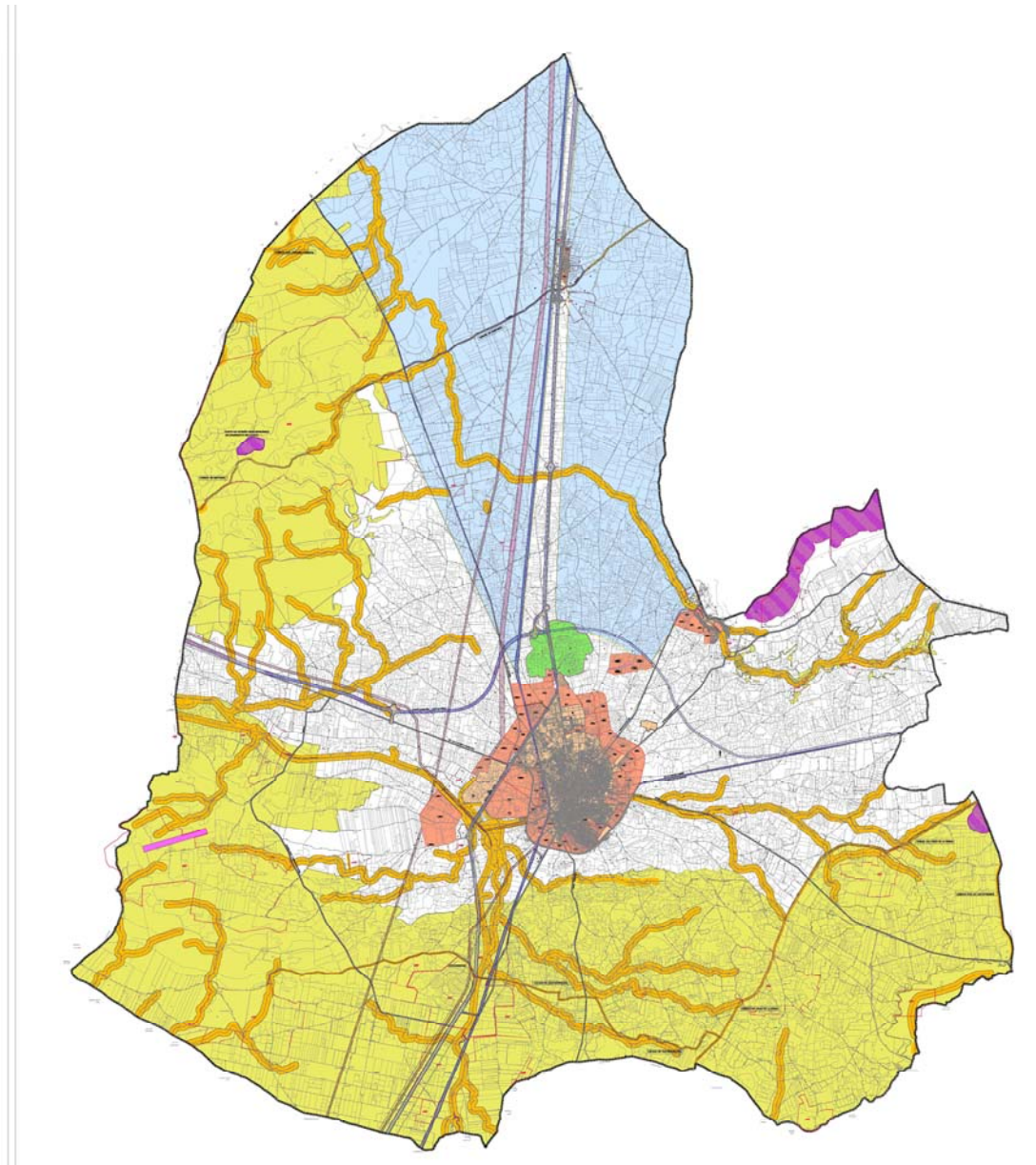
El Estudio de Incidencia Ambiental identifica las medidas minimizadoras de los impactos de desarrollo del POM, con determinaciones respecto a:

- Impactos de ocupación
- Limitación de impactos de contaminación
- Minimizar los impactos por almacenamiento de residuos

Y finalmente señala un programa de vigilancia ambiental.

También, tras consideraciones sobre la necesidad de proteger las áreas más vulnerables a la urbanización frente a la necesidad de atender posibles demandas de implantación de nuevas actividades –en general productivas- en zonas no previstas de antemano por el POM, se ha optado por calificar como Suelo Rústico de Reserva todas las zonas que no requiriesen estrictamente protección.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL



1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO

1.2.1. Suelo Urbano

A) El POM clasifica como suelo urbano los terrenos que:

a) Están ya completamente urbanizados por contar con los servicios legalmente precisos para la condición de solar o, estar parcialmente urbanizados por faltar, bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado, simultánea a la del proyecto de edificación.

El proyecto de urbanización simplificado en este caso (último párrafo del art. 111.3 del TRLOTAU) corresponde a proyectos de obra pública ordinaria o de urbanización para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo.

b) Estar integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios a que se refiere la letra anterior y delimitadas según se justifica en la correspondiente Ficha de Unidad de Actuación Urbanizadora.

B) También, el POM clasifica como suelo urbano los terrenos que, reuniendo las condiciones exigidas a las parcelas, adquieran la condición de solares por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

1.2.2. Suelo Urbano Consolidado (SUC)

Se clasifican como suelo urbano consolidado por la edificación y la urbanización, los terrenos a que se refiere la letra a) del apartado A) del número anterior respecto de los cuales el planeamiento mantenga, sin incremento alguno, el aprovechamiento preexistente y los referidos en la letra b) del apartado A, y el apartado B), del número anterior, una vez completadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización.

1.2.3. Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)

El POM delimita como suelo urbano no consolidado por la edificación y la urbanización los ámbitos que responden a los siguientes casos:

1.2.3.1. Delimitación de SUNC para su Reforma Interior (Artº 45.3.A.a TRLOTAU)

1. Se clasifican como SUNC los terrenos de suelo urbano a los que el POM, o en su caso, el planeamiento especial sobrevenido, delimita como AU, con su Ficha correspondiente en el Anexo de Unidades de Actuación de la Normativa Urbanística, y remite a una operación de reforma interior con formulación de PERI para satisfacer alguno de los objetivos establecidos en el artículo 29 del TRLOTAU. En general, el POM

establece estos ámbitos para crear o ampliar reservas de suelo dotacional, o para definir infraestructuras y vías de comunicación.

2. Las cesiones de suelo dotacional público son las derivadas de los objetivos del planeamiento que los delimita, y se dimensionan en función de los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento asigna en ese ámbito sobre el que corresponde a la edificabilidad preexistente lícitamente realizada.

3. También, de acuerdo al criterio señalado en el Apartado 1.6.4. siguiente, cederán la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo suficiente e idóneo para materializar el diez por ciento del aprovechamiento que resultase de los objetivos de la UA. La Ficha correspondiente de las UA afectadas por este número determina esta cesión de suelo.

1.2.3.2. Delimitación de SUNC por incremento de aprovechamiento (Artº 45.3.A.b TRLOTAU)

1. Se clasifican como SUNC los terrenos a los que el POM asigna un cambio de uso a uno de mayor rentabilidad, o un incremento de la edificabilidad, que resultan en un aprovechamiento objetivo superior al que corresponde a la edificabilidad preexistente lícitamente realizada, y de acuerdo a lo establecido en el art. 45.3.A.b del TRLOTAU. El POM los delimita como UA, con su Ficha correspondiente en el Anexo de Unidades de Actuación de la Normativa Urbanística.

2. La cesión de suelo dotacional se establece de acuerdo al artículo 31 TRLOTAU. La Ficha correspondiente puede señalar, justificadamente, mayores cesiones.

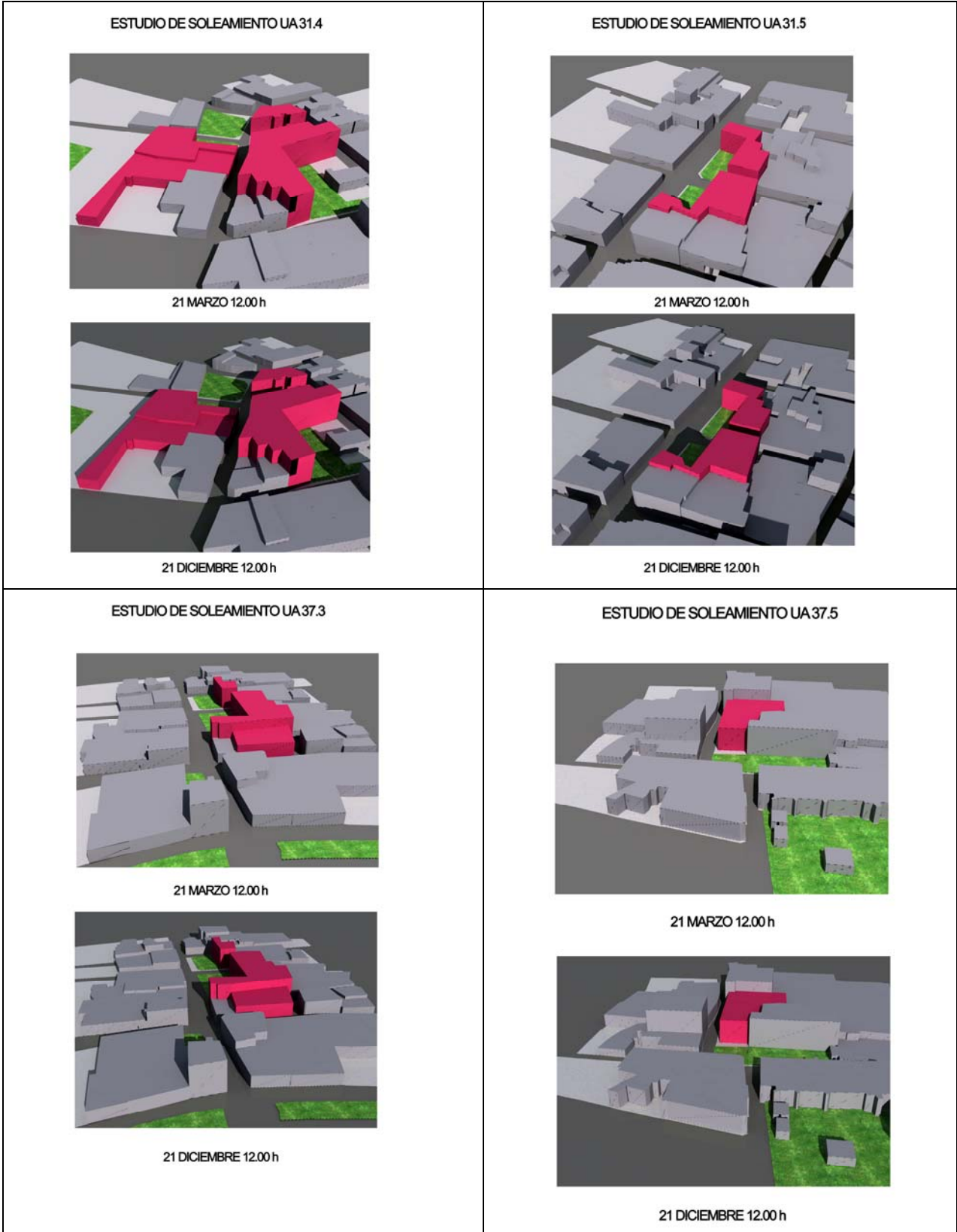
3. También, y de acuerdo al criterio señalado en el Apartado 1.6.4. siguiente, cederán la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo suficiente e idóneo para materializar el diez por ciento del incremento de aprovechamiento respecto la edificabilidad preexistente lícitamente realizada.

En el caso específico del incremento de edificabilidad y de altura en las denominadas “plazas” en el centro urbano, es preciso justificar la ausencia de impactos negativos en las parcelas vecinas, que pudiera causar dicho aumento de altura. Por ello, el POM ha realizado el siguiente análisis de soleamiento, que es el impacto más inmediato de ese cambio.

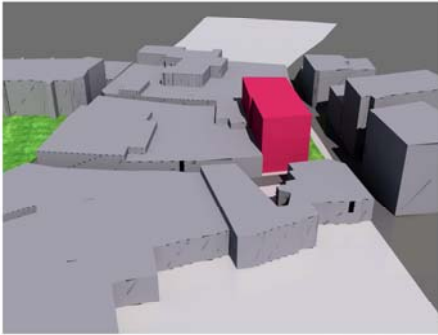
Comprobación de la garantía de soleamiento en edificios colindantes a las Plazas debido a la altura permitida en las Unidades de Actuación.

Se ha realizado un estudio de soleamiento en el casco histórico de Valdepeñas para garantizar que la altura propuesta para algunas Unidades de Actuación no supone un obstáculo para que los edificios colindantes reciban soleamiento a lo largo del año. La metodología utilizada ha sido el levantamiento de un entorno próximo a las cuatro Unidades de Actuación más desfavorables, es decir, aquellas cuya altura supera las cinco plantas, y comprobar en las dos fechas límite (21 de diciembre y 21 de marzo al mediodía) si el edificio resultante de la UA arrojará sombra sobre los edificios existentes. Todas las perspectivas de las imágenes están orientadas hacia el norte. El levantamiento de los edificios se realiza de forma genérica, obviando patios interiores. El

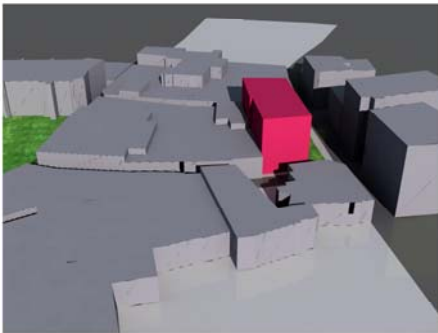
entorno representado solo abarca las manzanas adyacentes a la UA de la “plaza” y especialmente se incluyen los edificios sobre los que podría arrojar sombra el edificio propuesto para las Plazas. A continuación se incluyen imágenes del estudio de soleamiento para las Plazas de las UAs 31.4, 31.5 y 31.6, 37.3, 37.5 y 37.7.



ESTUDIO DE SOLEAMIENTO UA.37.7



21 MARZO 12.00 h



21 DICIEMBRE 12.00 h

1.2.3.3. Delimitación de SUNC en áreas ocupadas al menos en sus dos terceras partes (Artº 45.3.B TRLOTAU)

1. El POM clasifica como SUNC los terrenos procedentes de suelo rústico o urbanizable del planeamiento anterior, integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes según la definición del artículo 45.1.A.b) del TRLOTAU, y delimitadas en una ZOU en el POM. El POM los delimita como UAU, Unidad de Actuación Urbanizadora, con su Ficha correspondiente en el Anexo de Unidades de Actuación de la Normativa Urbanística.
2. Las cesiones de suelo dotacional público se dimensionan por relación a los estándares del artículo 31 del TRLOTAU en función del aprovechamiento total que el POM asigna a los terrenos del ámbito del SUNC. La Ficha correspondiente puede señalar, justificadamente, mayores cesiones.
3. También, de acuerdo al criterio señalado en el Apartado 1.6.4. siguiente, cederán la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo suficiente e idóneo para materializar el diez por ciento del aprovechamiento total del ámbito.

1.2.3.4. Delimitación de SUNC en Áreas Pendientes de Ejecución según su clasificación en el planeamiento anterior como suelo urbanizable o como suelo urbano no consolidado (Artº 45.1.B)

1. En tanto no se cumplan las condiciones de ejecución señaladas en su planeamiento de referencia para su clasificación como suelo urbano consolidado, mantendrán la condición de suelo urbano no consolidado.
2. Una vez cumplidas las condiciones señaladas, pasarán automáticamente a ser consideradas suelo urbano consolidado, con Ficha de API (Área de Planeamiento Incorporado) si fuera preciso mantener una normativa diferente a la general del POM.

La siguiente tabla indica el régimen jurídico aplicable a cada ámbito de ordenación propuesto para el Suelo Urbano No Consolidado, la ZOU a la que pertenece, el uso global y la superficie total ordenada.

UAU	art. 45.3.B o 45.1.A.b	UA por incremento	art. 45.3.A.b	PERI	art. 45.3.A.a
CLASIF.	UA	NOMBRE UA	ZOU A LA QUE PERTENECE	USO GLOBAL	SUPERFICIE m²
UAU	5.2	La Aguzadera	4-Residencial Unifamiliar	Residencial Unifamiliar	74.930
PERI	18.1	Parque de la Llegara	3-Residencial Colectiva	Residencial Plurifamiliar	26.506
PERI	18.2	IES Gregorio Prieto	4-Residencial Unifamiliar	Residencial Unifamiliar	36.815
PERI	20.2	Jara	4-Residencial Unifamiliar	Residencial Unifamiliar	3.955
PERI	24.2	La Panificadora	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	18.234
PERI	24.3	La Invencible	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	21.810
PERI	25.2	Horno	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	8.043
PERI	25.3	Alpechin	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	13.667
PERI	25.4	San Francisco	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	3.649
PERI	25.5	Hierbabuena	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	7.681
PERI	26.1	Mejorana	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	4.988
PERI	26.2	Ciudad Jardín	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	6.213
PERI	26.3	Mediodía	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	6.257
UAU	26.8	Tanatorio	1-Casco- Ensanches	Equipamiento privado	36.056
PERI	30.1	Bodega-Museo	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	20.444
PERI	30.2	Bodegas Bilbaínas Industrial	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	7.720
PERI	30.3	Bodegas Bilbaínas Residencial	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	4.925
PERI	30.4	Torrecilla	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	7.605
PERI	31.1	Silvestre	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	5.816
PERI	31.2A	Bodegas Morenito y Miguel Calatayud	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	6.686
PERI	31.2B	Bodegas Morenito y Miguel Calatayud	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	4.202
PERI	31.2C	Bodegas Morenito y Miguel Calatayud	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	3.273
PERI	31.3	c/Seis de Junio c/ Constitución	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	792
UA	31.4	6 de Junio/Postas	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	4.674
UA	31.5	6 de Junio/Torrecilla (Sur)	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	1.628
PERI	31.6	c/ Seis de Junio/Torrecilla (Norte)	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	1.366
UA	31.8	Crucos	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	2.454
PERI	36.2	Bodegas Arúspide- Museo del Vir	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	16.334
PERI	36.3	Alegría	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	45.159
PERI	37.1	Norte	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	2.182
UA	37.3	6 de Junio/B Balbuena/Cristo	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	6.092
UA	37.5	Escuelas/Castellanos	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	1.655
PERI	37.6	Cárcel Vieja	2-Veguilla	Residencial Plurifamiliar	2.371
UA	37.7	Maestro Ibáñez/Buen Suceso	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	874
PERI	37.8	Primero de Julio/Correderas	2-Veguilla	Residencial Plurifamiliar	8.625
UAU	38.2	Madre Cándida	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	9.916
PERI	38.3	Auditorio-Teatro	2-Veguilla	Residencial Plurifamiliar	4.589
PERI	42.1	Policía Local	2-Veguilla	Residencial Plurifamiliar	7.679
PERI	42.2	Virgen de la Cabeza	4-Residencial Unifamiliar	Residencial Unifamiliar	2.607
PERI	43.1	Calle castillo	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	698
UAU	54.1	Baños del Peral Noreste	5-Baños del Peral	Residencial Unifamiliar	20.275
UAU	57.1	Baños del Peral Sureste	5-Baños del Peral	Residencial Unifamiliar	16.852
PERI	P-3	P-3	2-Veguilla	Residencial Plurifamiliar	5.355
PERI	P-14	P-14	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	5.541
UAU	P-15	P-15	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	13.589
PERI	P-31	P-31	1-Casco- Ensanches	Equipamiento privado	7.464
PERI	P-42	P-42	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	1.299
PERI	P-38	P-38	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	11.150
PERI	Luis Megía	Luis Megía	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	23.174
PERI	Bodegas A-7	Bodegas A-7	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	2.406
PERI	Gregorio Prieto	Gregorio Prieto	1-Casco- Ensanches	Residencial Plurifamiliar	4.138
TOTAL		TOTALES			560.414

1.2.4. Ámbitos de desarrollo procedentes del planeamiento anterior

En la tabla siguiente se justifica el tratamiento del POM a los ámbitos de desarrollo procedentes del planeamiento anterior. Se detalla para cada polígono o sector clasificado en las Normas Subsidiarias el grado de urbanización y edificación del mismo, y en consecuencia, la clasificación otorgada por el POM, junto con las innovaciones que se hayan previsto.

Todos los ámbitos denominados y delimitados como API en el Plano OE-2 de Clasificación han sido desarrollados durante la vigencia de las Normas Subsidiarias, y todos se encuentran ejecutados, a falta de la obtención de recepción de las obras por el Ayuntamiento. La normativa aplicable y las condiciones urbanísticas se detallan en el Documento Anexo de Áreas de Planeamiento Incorporado.

POLÍGONO	Urbanización	Edificación	TRÁMITE APROBADO	IDENTIFICACIÓN EN POM
P 1	SI	SI	-	
P 2	SI	SI	PERI P-2 y m 12, 13, 14 de P-3 junio-04 API P-2	API P-2
P 3	Todas las manzanas excepto 16, 12, 13, 14A	92%	Calles pendientes de urbanizar con PU aprobado, API P-3	API P-3
P 4	SI	71%	MP 93, 00 API P-4	UA 36.3
P 5	SI	SI		
P 5.1	SI	SI		
P 6	SI	SI		
P 6.1	SI	SI		
P 7	SI	SI		
P 8	SI	SI		
P 9	SI	SI		
P 10	SI	SI		
P 11	SI	SI		
P 12		80% SI		
P 13	SI	SI		
P 14	SI	68%	PU 30-03-99 Dos calles realizadas por el Ayuntamiento según NNSS. Tercera calle pendiente de urbanizar. API P-14	UA P-14 Y API P-14
P 15	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	API P-15
P 16		50%	55%	SECTOR 15 SAN CRISTÓBAL
P 17	SI		77%	
P 18		75%	74%	ED Y PU 23-05-03 API P-18
P 19	SI	SI	ED 22-01-91 PU 29-04-93 API P-19	API P-19
P 20	SI	SI		
P 21		80% SI	ED Y PU 18-01-89 API P-21	API P-21
P 22		40%	71%	MP NNSS 09-11-99
P 23	NO	NO		PARTE SECTOR 1 GURUGÚ UAU 26.8 Y SECTOR 11 RUIDERA
P 24		75%	20%	SECTOR 11 RUIDERA
P 25		75%	15%	SECTOR 14 FERIAL
P 26	SI	SI	ED Y PU 29-06-89 API P-26	API P-26
P 27	SI	SI	ED Y PU 25-05-99 API P-27	API P-27
P 28	SI	SI		
P 29	SI	SI		
P 30	SI	SI		

POLÍGONO	Urbanización	Edificación	TRÁMITE APROBADO	IDENTIFICACIÓN EN POM
P 31	SI	SI	Urbanizado y recepcionado. API P-31	API P-31
P 32	75%	66%		
P 33	SI	86%		
P 34	75%	67%	ED y PU 13-03-86, cedidos terrenos de viario, urbanizado casi en su totalidad. API P-34	API P-34
P 35	75%	71%		
P 36	SI	SI		
P 37	SI	SI		
P 38	SI	SI	Aprobación PERIM y reparcelación inscrita, pendiente urbanización mediante gestión directa. API P-38	UAU P-38
P 39	SI	SI		
P 40	80%	82%	API P-40	API P-40
P 41	SI	SI		
P 42	20%	56%		SECTOR 20 ESTACIÓN Y SECTOR 21 SAN PEDRO
P 43	SI	SI	-	ZONA VERDE ADSCRITA A SECTORES
P 44	SI	SI	PP 11-05-94 API P-44	API P-44
P 45	SI	SI		
LA AGUZADERA	85%	60%	Pendiente tramitación LLE	UAU 5.2
GREGORIO PRIETO	NO	NO	Aprobado ED. Informe de Luciano Parejo	UA GREGORIO PRIETO
LUIS MEGÍA	60%	20%	Aprobado PERIM, urbanizado y recepcionado, casi en su totalidad. PR API Luis Megía	UAP-7.1 LUIS MEGÍA Y API P-7.1 LUIS MEGÍA
BODEGAS LOS LLANOS	no requiere	NO	Aprobado PE de iniciativa municipal. API Bodegas Los Llanos	API BODEGAS LOS LLANOS
UAE-2	SI	SI	Urbanizado y recepcionado. API UAE-2	API UAE-2
BODEGAS A-7	NO	NO	Aprobado PERIM.	UA BODEGAS A-7

Algunos de estos ámbitos son zonas que las Normas Subsidiarias programaban mediante un PERI o un PU, recogidos en el plano I-5.2 Gestión de las Normas Subsidiarias. De estas zonas, algunas se han desarrollado y se han consolidado, por lo que se procede a clasificar el suelo como Urbano Consolidado. En aquellas zonas que no se han desarrollado o que han requerido una ordenación más pormenorizada, se han delimitado Unidades de Actuación, pasando el suelo a ser clasificado como Suelo Urbano No Consolidado, como es el caso de los ámbitos del P-4 y parte del P-21. Por último, las zonas sin desarrollo y que por tanto no pueden ser consideradas ámbitos urbanos por su escasa urbanización y edificación, se han clasificado como Urbanizables, delimitando en cada caso un sector para su desarrollo; estos ámbitos son parte del P-16, P-22, P-23, P-24, P-25 y P-42.

1.2.5. Justificación de la clasificación de suelo urbanizable

Como se señala en el Apartado 1.1.2.2. anterior justificando la estructuración residencial de la Ordenación, el POM prevé suelo urbanizable bordeando los tres núcleos existentes, asegurando en cada caso la viabilidad de su abastecimiento de servicios y su vinculación y apoyo a los núcleos.

Además, se clasifican como suelo urbanizable dos enclaves específicos con los fines señalados en el Apartado 1.1.4.3. anterior. Las Fichas correspondientes (Anexo de Sectores Urbanizables a las Normas Urbanísticas) establecen sus condiciones y garantías de desarrollo.

En todos los casos, el suelo urbanizable se localiza fuera de las áreas señaladas por el estudio medio ambiental como de valor muy alto a medio.

En cuanto a los sectores urbanizables delimitados en las Normas Subsidiarias, la siguiente tabla muestra el estado de desarrollo de cada uno, y las innovaciones que se han producido en el POM respecto a las Normas Subsidiarias. Los sectores sin desarrollo han sido clasificados como suelo urbanizable, adaptando su ordenación y delimitación a la propuesta de crecimiento del POM. El resto de sectores que se han desarrollado conforme a su planeamiento parcial correspondiente, y que han sido ejecutados, urbanizados y consolidados, se clasifican como Suelo Urbano Consolidado.

SECTOR	Urbanización	Edificación	SITUACIÓN Y TRÁMITE APROBADO	IDENTIFICACIÓN EN POM
S 1.1	SI	SI	PP 20-12-95 PU 28-05-96 API S-1.1	API S-1.1
S 1.2	SI	SI	PP 25-11-04 PU 27-01-04 API S-1.2	API S-1.2
S 1.3	60%	60%		SECTOR 42 OLIVARERA
S 1.4	SI	SI	PP 25-11-04 PU 27-01-04 API S-1.4	API S-1.4
S 1.5	NO	NO		SECTOR 41 PASO DE LOS LLANOS
S 2.1	50%	63%		SECTOR 1 GURUGÚ
S 2.2	SI	SI	MP 16-12-02 PAU 23-05-03 API S-2.2	API S-2.2
S 3	SI	69%	MP 14-12-98 PP 14-12-98 API S-3	API S-3
S 4	50%	60%	PP 28-06-88 API S-4	API S-4
S 5	NO	NO		SECTOR 4 ZUMACARES
S 6A	SI	27%	Aprobada MP del PP parcela 4 y 17, parcialmente urbanizado. API S-6A, P4	API S-6A
S 6B	SI	0%	Urbanizado y recepcionado API S 6B	API S-6B
S 7	SI	76%	PP 29-10-90 API S-7	API S-7
S 8	SI	SI	PP 28-02-91 API S-8	API S-8
S 8.1	SI	SI	MP NS 28-02-91 API S 8.1	
S 8.2	SI	SI	MP NS 28-02-91 API S 8.2	
S 9	SI	SI	MP 28-02-91 ED 25-05-99 API S-9	API S-9
S 10	SI	SI	API S-10	API S-10

SECTOR	Urbanización	Edificación	SITUACIÓN Y TRÁMITE APROBADO	IDENTIFICACIÓN EN POM
S 11	NO	NO	-	
S 12	NO	NO	-	
S 13	suprimido	suprimido	MP Baños del Peral	
S 14 A FASE I	SI	SI	MP 26-07-00 PAU 29-01-02 PU 30-05-06 API S 14 A	API S 14 A
S 14 A FASE II	SI	NO	MP 26-07-00 PP 29-01-02 API S 14 A	
S 14 B	NO	NO	PAU 24-04-07 PU 28-02-06 SECTOR 44- S 14 B	SECTOR 44 S 14 B
S 15	SI	SI	PP 28-02-96 PU 28-05-96 API S 15	API S15
S 16	NO	NO		SECTOR 27 EL ATOCHAR 1
S 17	SI	80%	PP 25-05-04 PU Y PR 23-08-04 API S 17	API S 17
S 18	SI	NO	PP 27-06-06 MP PP API S 18	API S 18
EL ANGEL	NO	NO	PAU 29-07-08 PU 30-12-08	SECTOR 2 EL ÁNGEL

1.2.6. Categorías de Suelo Rústico

1.2.6.1. Suelo Rústico no urbanizable de especial protección

Como criterio territorial, una vez delimitadas las áreas de evaluación ambiental muy alta o alta, se han definido áreas territoriales continuas, evitando delimitaciones excesivamente atomizadas o disgregadas.

Se divide en las siguientes subcategorías:

1. PROTECCIÓN AMBIENTAL

- dominio público hidráulico
- dominio público pecuario

2. PROTECCIÓN NATURAL

- Hábitats y elementos geomorfológicos:

.- Los hábitats de protección especial: Tamujares, Saucedas Silicícolas, Comunidades Rupícolas Silicícolas no nitrófilas asociadas a escarpes y roquedos de naturaleza silíceas.

.- Hábitats naturales de galerías fluviales arbóreas y arbustivas sobre el río Jabalón y las orillas del embalse de La Cabezuela.

- Hábitats de especies amenazadas:

.- Zona con presencia de aves esteparias, como avutarda, ganga, sisón y ortega, todas ellas incluidas en la categoría de Vulnerable en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha.

- Afloramiento volcánico en la Sierra de Siles y del paraje del Cerro de la Peñalosa.

- Parques y reservas : Refugio de fauna “Embalse de la Cabezuela”.

- Formaciones boscosas naturales: Dehesas de encinas y Majadales asociados.

- Montes de utilidad pública

3. PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

4. PROTECCIÓN CULTURAL

- zonas arqueológicas

5. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

- agrícola
- hidrológica (acuífero 23)

6. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS:

- a) Carreteras y autovías

- b) Corredores eléctricos
- c) Ferrocarril
- d) Aeródromo

1.2.6.2. Suelo Rústico de Reserva

Es el resto del suelo rústico, evaluado en el Estudio Ambiental como de valor Medio o de menor valor, para el que se ha estimado que los posibles impactos de los desarrollos admitidos serán mínimos.

1.3. SECUENCIA DE DESARROLLO

1.3.1. Secuencia de desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado

El POM no define una secuencia para desarrollo de los ámbitos de actuación delimitados, ya que no están ligados a infraestructuras que sean indispensables para el desarrollo de la ciudad o de otros ámbitos.

No obstante, los siguientes ámbitos están vinculados a desarrollos específicos:

.- UA 18.1 (Parque de la Llegara) y UA 18.2 (IES Gregorio Prieto): Su desarrollo se considera prioritario en Valdepeñas para terminar el trazado y ejecución de la Ronda Interior en Avenida Rafael Llamazares y permitir el paso del marco norte para saneamiento y aguas pluviales.

.- UAU 5.2 (La Aguzadera): No podrá desarrollarse en tanto no se ejecute el depósito de cola de abastecimiento de agua y el colector hasta el actual colector nº 4 (que a su vez depende del desarrollo del Sector El Ángel).

1.3.2. Secuencia de desarrollo del Suelo Urbanizable

Las fichas de los Sectores Urbanizables, en el Anexo correspondiente de las Normas Urbanísticas, señalan para cada caso, la secuencia de desarrollo definida por la necesidad de contar con la ejecución del sistema general de saneamiento y pluviales. A continuación se resume esa secuencia para el conjunto de sectores:

SECTOR considerado	SECUENCIA SEGÚN EJECUCIÓN DE COLECTORES (Nº SECTOR)					
	1º	2º	3º	4º	5º	independiente
1	4	7	1			
2						X
3	4	3				
4						X
5	4	3	5			
6	4	6				
7	4	7				
8	4	7	8			
9	4	7	8	9		
10	4	7	8	10		
11	14	11				
12	4	7	1 u 8	9 ó 10	12	
13	14	13				
14						X
15	17	31	15			
16						X
17						X
18						X
19						X
20						X
21						X
22						X
23						X
24	23	24				
25	23	24	26	25		
26	23	24	26			
27						X
28	27	29	28			
29	27	29				
30	27	29	30			
31	17	31				
32						X
33						X
34						X
35						X
36						X
37						X
38						X
39						X
40						X
41						X
42						X
43						X

De las condiciones detalladas en la ficha respectiva, y de acuerdo a la tabla anterior, destacan:

Sectores de secuencia independiente:

Los siguientes sectores pueden desarrollarse con independencia de la ejecución de colectores de sistema general, aún cuando en todos los casos contribuyen a su coste de acuerdo al porcentaje señalado en la Ficha del Sector:

- 2, 4, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 27, y 32 en adelante.

Sectores de primera fase

Sectores que pueden desarrollarse en primera etapa sin depender de otros sectores por ejecución de colectores:

- 4, 14, 17, 23, 27, UA 38.1.

Sectores de segunda fase

Sectores que sólo pueden desarrollarse si se hubiera construido la parte anterior de los sectores que requiere:

- 3, 6, 7, 11, 13, 24, 29, 31, 15

Sectores de tercera fase

Sectores que sólo pueden desarrollarse si se hubiera construido la parte anterior de los sectores que requiere:

- 1, 5, 8, 15, 26, 28, 30

Sectores de cuarta fase

Sectores que sólo pueden desarrollarse si se hubiera construido la parte anterior de los sectores que requiere:

- 9, 10, 25

Sectores de quinta fase

Sectores que sólo pueden desarrollarse si se hubiera construido la parte anterior de los sectores que requiere:

- 12

1.3.3. Secuencia por desarrollo del sistema general viario

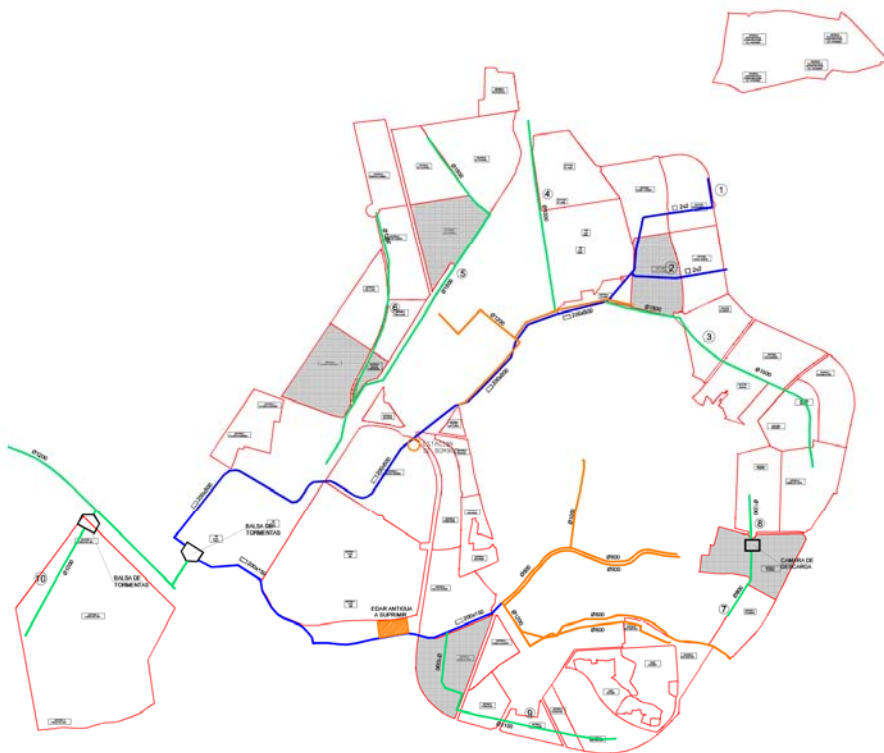
En todos los casos de sectores con viario común de conexión, el primer sector que obtenga la aprobación de la iniciativa urbanizadora determinará, previa aceptación municipal, las rasantes y alineación de dicho viario. El sector contiguo deberá atenerse a esas condiciones.

Todos los sectores han sido diseñados en el POM con posibilidad de acceso viario independiente, sin perjuicio de que su acceso se complemente con la continuación en otro sector colindante. No obstante:

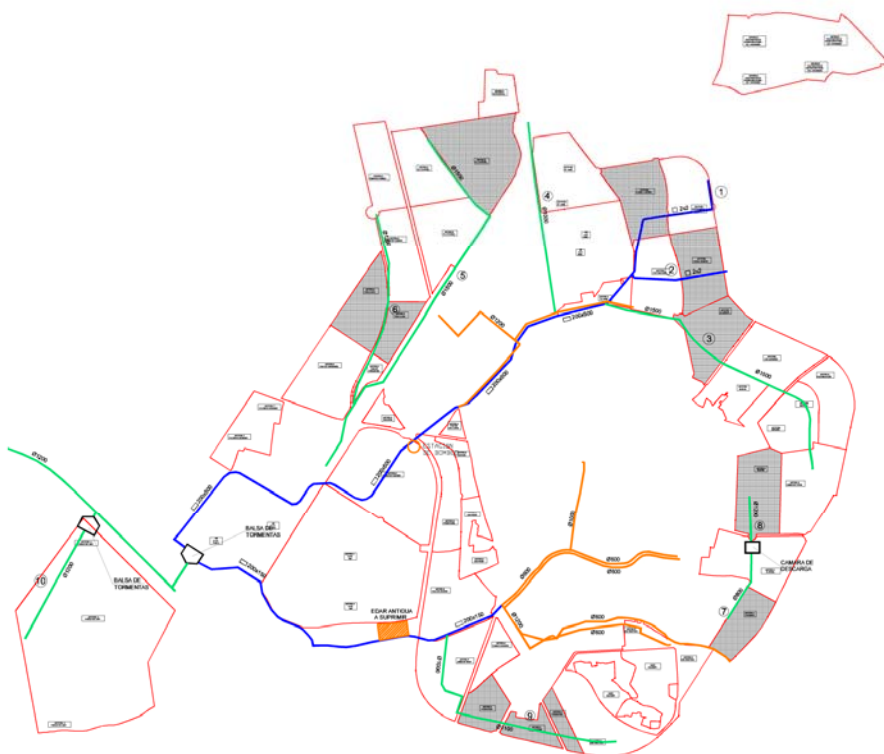
.- El desarrollo de la UA 18.1 (Parque de la Llegara) y UA 18.2 (IES Gregorio Prieto) se considera prioritario en Valdepeñas para terminar el trazado y ejecución de la Ronda Interior en Avenida Rafael Llamazares.

.- El Sector 43 es necesario para completar la Ronda Interior.

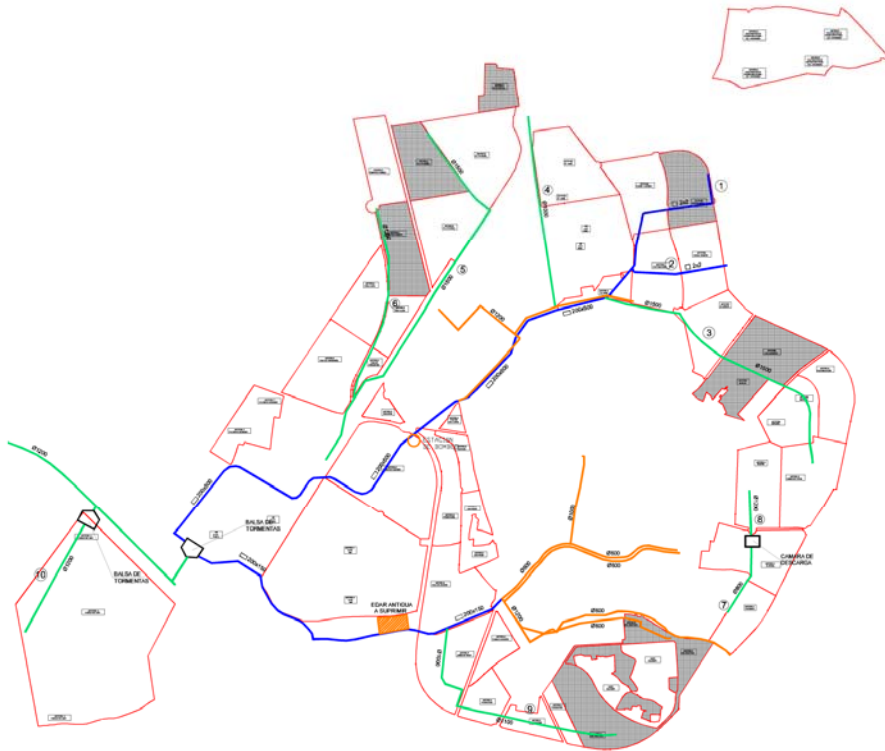
Si el Ayuntamiento lo admite en la presentación de la Iniciativa, los sectores pueden adelantar su desarrollo en esta secuencia si gestionan y financian la ejecución de las infraestructuras de sistema general que fuesen responsabilidad de otros ámbitos.



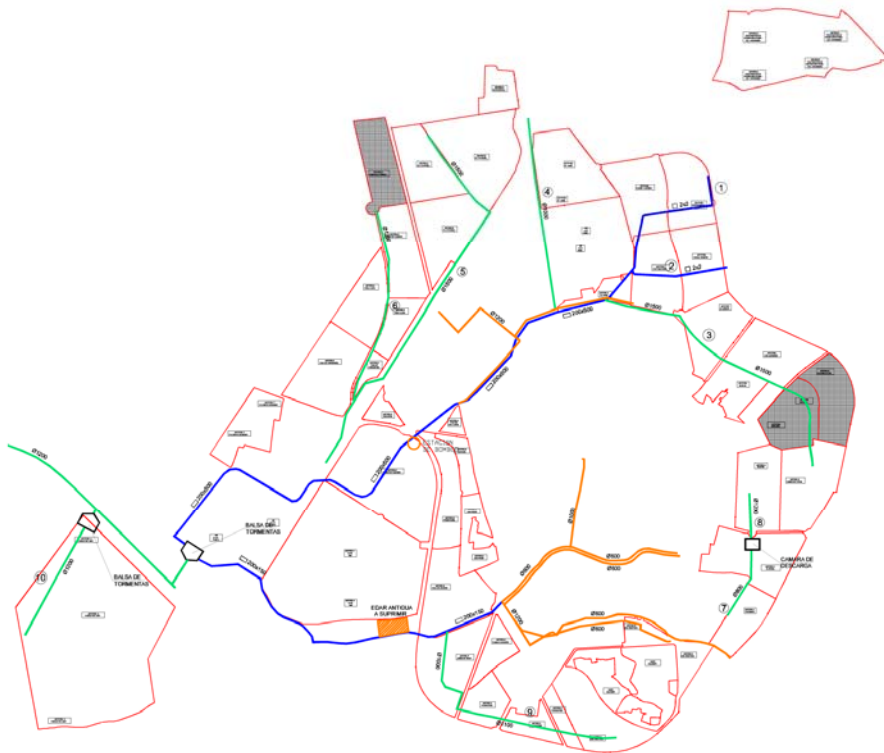
Sectores que corresponden a la primera fase de desarrollo.



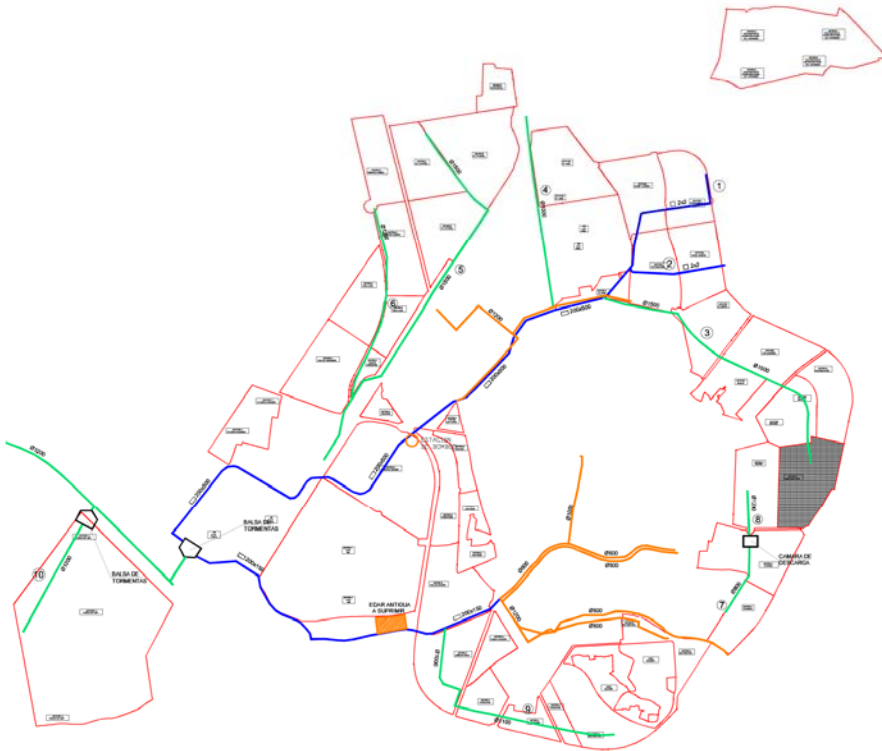
Sectores que corresponden a la segunda fase de desarrollo.



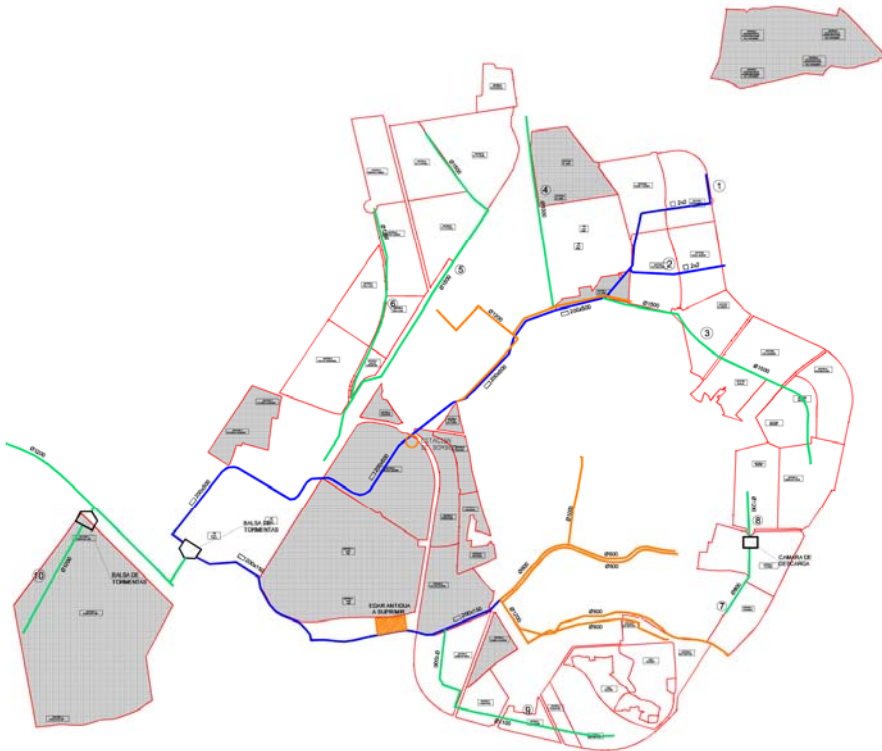
Sectores que corresponden a la tercera fase de desarrollo.



Sectores que corresponden a la cuarta fase de desarrollo.



Sectores que corresponden a la quinta fase de desarrollo.



Sectores que se consideran independientes para su desarrollo.

1.4. USOS, INTENSIDADES Y DENSIDADES

1.4.1. La edificabilidad límite en cada Zona de Ordenación Urbanística.

1.4.1.1. Edificabilidad límite en las ZOUs

El POM, para implementar el objetivo de liberar suelo para plazas y jardines en el centro más denso de la ciudad, incrementa la edificabilidad en determinados ámbitos generando en compensación la cesión de suelo para espacios libres. A este respecto, se ha comprobado previamente que se cumple la exigencia legal (Art. 31.1.a. TRLOTAU, y Art. 21.2 RP) de que en la ZOU correspondiente, la aplicación del planeamiento propuesto no superase el límite máximo de 10.000 m² de edificación residencial por hectárea (1 m²c/m²s, un metro cuadrado construido por metro cuadrado de suelo).

Para realizar la comprobación, se ha calculado la edificabilidad residencial total en cada ZOU de suelo urbano, por manzanas, incluyendo el citado incremento de edificabilidad asignado por el POM a determinados ámbitos, 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 y cada una de las ZOUs residenciales de suelo urbano. Por tanto, en cada ZOU existe aún techo o superficie edificable “de reserva” hasta agotar la que produciría la aplicación máxima de 1,0 m²c/m²s, como se justifica a continuación.

ZOU RESIDENCIAL	Superficie de ZOU BRUTA con SG, dotaciones y calles	Superficie de ZOU excluyendo Sistemas Generales	Superficie ZOU NETA sin SG, dotaciones ni calles	Edificabilidad total de la ZOU según la edificabilidad asignada por el planeamiento PROPUESTO EN POM	% (techo edificable de la ZOU / TOTAL ZOUS)	Sup rectificada de ZOU incluyendo parte alícuota de SG de la ciudad	Aprovechamiento corregido m ² /m ² con edif POM SIN UAS
1-Casco-Ensanches	4.514.376	3.401.386	2.381.187	3.532.183	0,80	4.395.690	0,8036
2-La Veguilla	329.488	323.430	197.110	187.254	0,04	376.142	0,4978
3-Res. Colectiva	250.279	219.199	167.345	217.549	0,05	280.439	0,7757
4-Res. Unifamiliar	1.143.977	1.127.873	784.977	392.488	0,09	1.238.358	0,3169
5- Baños del Peral	263.057	261.385	179.502	89.751	0,02	286.650	0,3131
6-Consolación	76.069	76.069	54.440	21.776	0,00	82.199	0,2649
TOTAL ZOUS RES	6.577.246	5.409.342	3.764.561	4.441.001	1,00	6.659.477	0,6669

La tabla anterior demuestra que la edificabilidad residencial en cada ZOU es menor de 1 m²c/m²s.

- En primer lugar, se calcula la superficie edificada total de cada ZOU (incluso añadiendo el incremento de edificabilidad prevista en determinados ámbitos o UAs).
- Para ello, de la superficie total o bruta de cada ZOU, se detraen los sistemas generales, dotaciones y calles; el resto corresponde a las parcelas edificables, a las cuales se aplica la edificabilidad de la normativa.

- A continuación, para cada ZOU, se divide esa edificabilidad residencial entre el área rectificada de la ZOU. El área rectificada de la ZOU engloba el ámbito espacial de la ZOU más la parte alícuota que le corresponde del total de Sistemas Generales internos o externos, puesto que esos Sistemas Generales tienen adscripción a toda la ciudad, no exclusivamente a la ZOU de la que se trate; la repartición, como se ha dicho, se hace en correspondencia al porcentaje de aprovechamiento de cada ZOU respecto al total residencial.
- El resultado de este cociente es la edificabilidad o aprovechamiento residencial de cada ZOU, que en todos los casos es menor de 1 m²c/m²s, incluso habiendo incorporado los aumentos de edificabilidad en determinadas UAs.

1.4.1.2. Cálculo de edificabilidades

En la ZOU 1 Casco Ensanche, la más compleja en la forma de asignación de edificabilidades, el Anexo de Cálculo de Edificabilidades del Documento de Información justifica los cálculos de a) la edificabilidad que admite el planeamiento vigente (NNSS), b) de la edificabilidad lícitamente realizada y c) de la edificabilidad otorgada por el POM en la totalidad de las manzanas de la ZOU. Para el cálculo de edificabilidad de las NNSS en la ZOU 1, basada en referencias volumétricas, se ha considerado la planta baja colmatada, tal y como permite la normativa de las NNSS en esta ZOU 1. La “merma” que supondrían los patios de ventilación exigidos en las NNSS se equipara, a efectos de cálculo, con el “exceso” de los vuelos permitidos por la ordenanza para dicha ZOU 1, es decir, el cálculo volumétrico se hace desde alineaciones (sin sumar vuelos), pero también sin restar patios. La nueva ordenanza del POM para esta ZOU reproduce esa edificabilidad, pero ahora aplicando coeficientes de edificabilidad en lugar de aplicar exclusivamente mediciones volumétricas. **De los cálculos se deduce que la edificabilidad otorgada por el POM es ligeramente inferior a la que otorgaban las Normas Subsidiarias en la ZOU 1(Centro y Ensanche);** no es idéntica porque la traducción de la edificabilidad volumétrica (NNSS) a edificabilidad aplicando coeficientes (POM) resulta en mínimas variaciones parcela a parcela, prácticamente imposibles de igualar en la media total de la ZOU.

Para el resto de ZOUs residenciales se ha aplicado la edificabilidad de la ordenanza de las Normas Subsidiarias (que en estas ZOUs es la misma que la del POM) a la totalidad de la superficie neta de las manzanas que componen la ZOU.

Dado que en la Memoria de Información y Diagnóstico se ha comprobado la existencia de déficit dotacional local en las ZOUs residenciales respecto a la edificabilidad del planeamiento anterior, se concluye que la edificabilidad de referencia respecto a la cual el POM no debe sobrepasar, es la edificabilidad lícitamente realizada. Se comprueba, en el Anexo de Cálculo de Edificabilidades de la ZOU 1, que la edificabilidad otorgada por el POM no sobrepasa esta edificabilidad de referencia, es decir, la lícitamente realizada. Es por ello que se ajustan los coeficientes de edificabilidad de cada manzana según la edificabilidad existente, de modo que no se sobrepasa este parámetro.

1.4.2. Densidad poblacional en suelo urbano de Valdepeñas

El incremento de edificabilidad en nuevas actuaciones representa un total de 1.592 nuevas viviendas, como señala la tabla siguiente. Las últimas Unidades de Actuación de la tabla no implican incremento de vivienda por ser meramente actuaciones de apertura de calles sin aumento de edificabilidad.

Para calcular la densidad poblacional en Valdepeñas se ha considerado el estándar poblacional de 3 habitantes por vivienda, considerando 100 m² edificados por vivienda, para obtener los habitantes según la edificabilidad total existente y la propuesta en UAs; esta cifra se divide entre la superficie total de Valdepeñas excluidos los Sistemas Generales.

ZOU RESIDENCIAL	Superficie de ZOU excluyendo Sistemas Generales	Edificabilidad total de la ZOU según la edificabilidad asignada por el planeamiento PROPUESTO EN POM	Densidad poblacional hab/Ha
1-Casco-Ensanches	3.401.386	3.532.183	323
2-La Veguilla	323.430	187.254	192
3-Res. Colectiva	219.199	217.549	300
4-Res. Unifamiliar	1.127.873	392.488	155
5- Baños del Peral	261.385	89.751	126
6-Consolación	76.069	21.776	86
TOTAL ZOUS RES	5.409.342	4.441.001	267

1.4.3. Suelo Urbanizable Residencial

En suelo urbanizable se han considerado los siguientes tamaños de vivienda construida:

- Vivienda libre unifamiliar: 130 m² construidos
- Vivienda libre colectiva: 110 m² construidos
- Vivienda de protección pública: 100 m² construidos
-

La densidad poblacional se ha calculado considerando el estándar de tres habitantes por vivienda.

Por tanto la densidad poblacional de todo el suelo urbanizable residencial previsto en el POM de Valdepeñas es de 149 hab/Ha. En la siguiente tabla se pormenoriza la densidad poblacional de cada sector urbanizable.

SECTOR	SUPERFICIE BRUTA m ²	SUP SECTOR SIN SG	Nº VIVIENDAS	nº habitantes 3/VIV	DENSIDAD POBLACIONAL (hab/Ha)
1. GURUGÚ	136.005	120.100	649	1.947	162
2. EL ÁNGEL	252.776	204.781	1.257	3.772	184
3. CARRIL COLORADO	230.422	178.170	1.100	3.299	185
4. LOS ZUMACARES	223.462	182.385	1.067	3.200	175
5. QUIÑONADA DE MEDINA	201.777	155.242	963	2.889	186
6. CAÑADA ROMERO	215.688	185.920	1.029	3.088	166
7. LA SOLANA	218.888	180.274	1.045	3.134	174
9. INFANTAS	191319	162.591	913	2.739	168
10. PASO MALAGUITA	186.163	152.642	889	2.666	175
11. RUIDERA	229.244	198.811	1.094	3.282	165
12. CAMINO DE COZAR	278.217	232.680	1.328	3.984	171
14. EL FERAL	250.835	210.764	1.220	3.661	174
15. SAN CRISTOBAL	395.944	366.824	1.051	3.152	86
16. CAMINO DEL RATÓN	85.109	78.726	406	1.219	155
17. JARDÍN DE OPALE	266.178	199.302	1.270	3.811	191
18. CASA DEL PAÑERO	274.913	175.417	1.312	3.936	224
19. FERROCARRIL	147.023	119.795	927	2.782	232
20. ESTACIÓN	63.321	58.572	340	1.021	174
21. SAN PEDRO	112.393	103.964	604	1.813	174
22. CAMINO DE ALMAGRO	469.210	358.779	2.960	8.880	247
30. AGUZADERAS 2	87.291	83.363	232	695	83
31. PARQUE SUR	248.553	206.863	1.186	3.559	172
41. PASO DE LOS LLANOS	24.751	22.895	118	354	155
43. S-4 NNSS	73.238	58.990	350	1.049	178
38. PARQUE DEL VINO	1.268.572	1.149.098	2.875	8.625	75
32. LOS PAREDAZOS	127.369	106.894	338	1.014	95
33. LOS BAÑOS	232.444	169.623	617	1.851	109
34. LA PRADERA	94.377	76.896	250	751	98
35. CARRIL DEL CUERVO	92.847	69.573	246	739	106
TOTAL RESIDENCIAL	6.678.329	5.569.934	27.638	82.913	149

1.5. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

1.5.1. Identificación de Zonas de Ordenación Urbanística

Las Zonas de Ordenación Urbanística cumplen la función de establecer un aprovechamiento unitario de su ámbito, que será de aplicación para determinar la compensación a una propiedad cuyo suelo se desea obtener como sistema general, y de asegurar que ese aprovechamiento unitario no supera los límites máximos de edificabilidad señalados en el TRLOTAU. El POM ha delimitado las ZOUs siguiendo la definición del Anexo III del Reglamento de Planeamiento, en relación con las definiciones de Uso Global y de Tipología Edificatoria de los Anexos I y II del mismo texto legal.

De acuerdo a esta definición se han delimitado las siguientes Zonas de Ordenación Urbanística:

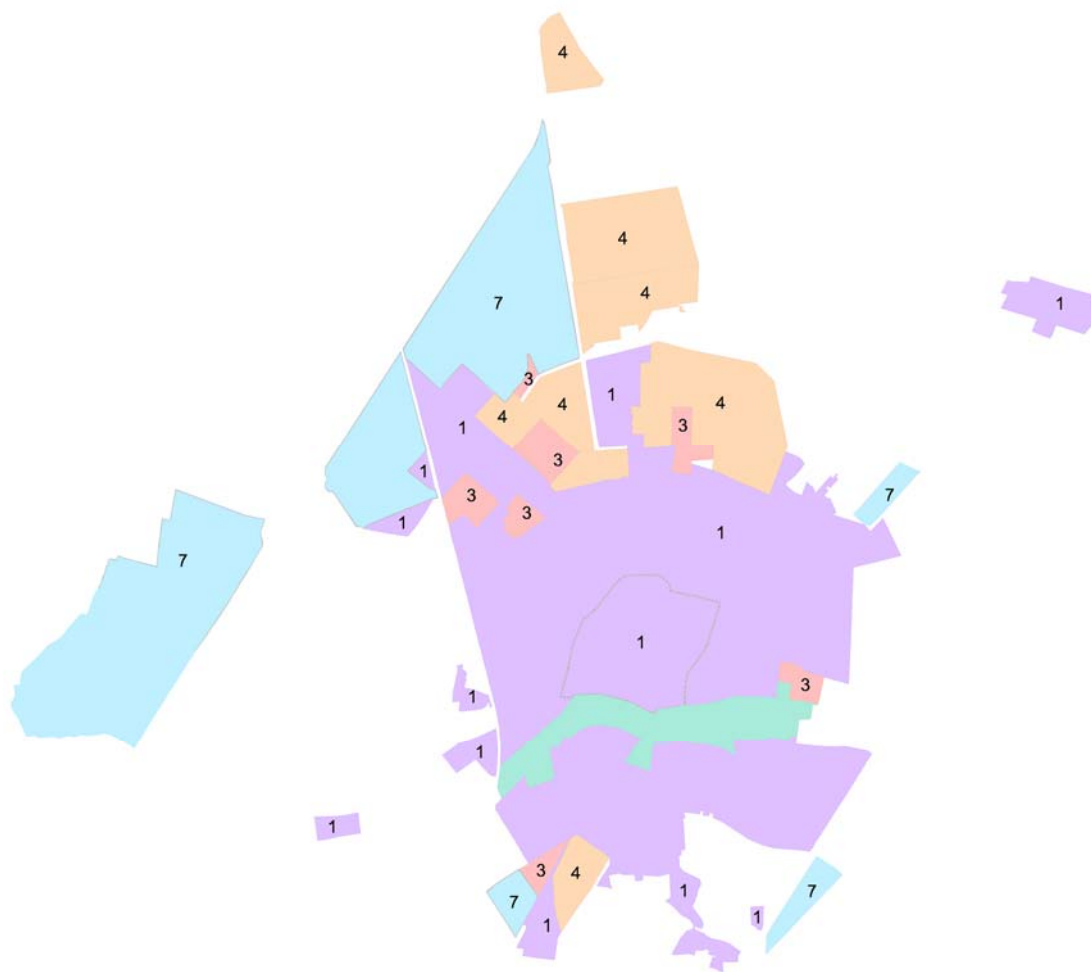
Suelo urbano:

- 1-Casco-Ensanches
- 2- La Veguilla
- 3- Residencial Colectivo
- 4- Residencial Unifamiliar
- 5- Baños del Peral
- 6- Consolación
- 7- Industrial – Terciario

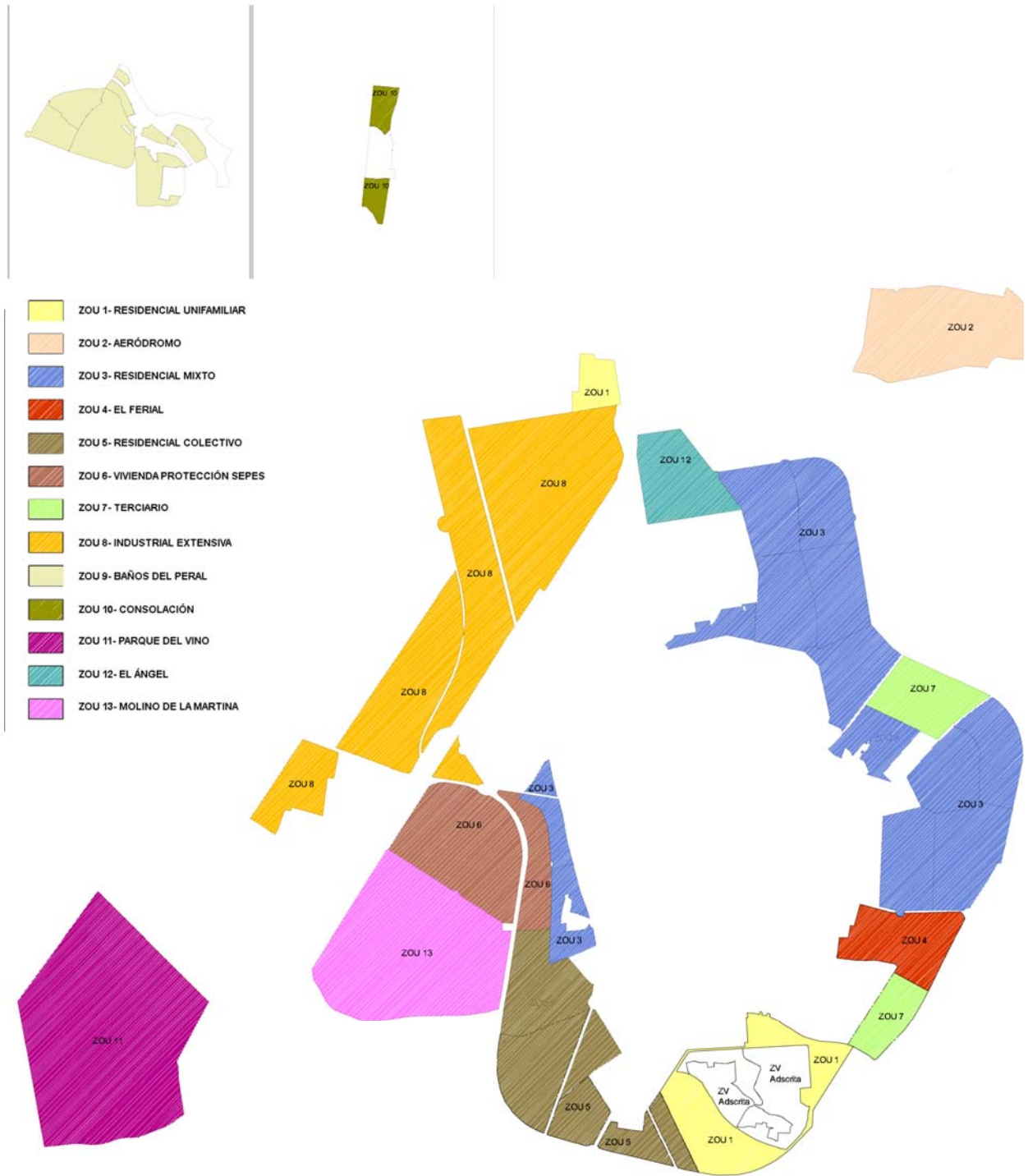
Suelo Urbanizable:

1. Residencial Unifamiliar
2. Aeródromo
3. Residencial Mixto
4. El Ferial
5. Residencial Colectivo
6. Vivienda de protección SEPES
7. Terciario
8. Industrial Intensivo
9. Baños del Peral
10. Consolación
11. Parque del Vino
12. El Ángel
13. Molino de la Martina

Según la NTP (apartado 2.1.9, Fichas Resumen individualizadas) el criterio de ubicación de las fichas de ZOU es en las Normas Urbanísticas, por lo que se han incluido en los artículos 92 y 93 de las NU del POM.



Zonas de Ordenación urbanística del suelo urbano



Zonas de Ordenación Urbanística del suelo urbanizable

1.5.2. Justificación de la delimitación de ZOUs en suelo urbano

1. ZOU 1: 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.

Se diferencia en tres áreas correspondientes a tres grados de la Ordenanza Zonal Manzana Cerrada: Casco, Ensanche y Ampliación, delimitadas en los Planos de Ordenación señalando sobre cada manzana la ordenanza y su grado.

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, quedando éstas fuera de ordenación respecto a la ordenanza correspondiente.

2. 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.
3. 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 compuesta por los bloques localizados al noroeste adyacentes a la autovía A-4 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, la zona de vivienda de protección pública al sur del núcleo al lado de la zona comercial que alberga los cines y la zona prevista al norte de Cersyra. La tipología de esta edificación es de bloque abierto en tres y cuatro alturas; el uso global es residencial multifamiliar.

4. Las viviendas de tipo unifamiliar componen una ZOU nº 4, Unifamiliar, discontinua 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.
5. 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, habiendo algunas de dos. El uso global es residencial unifamiliar.
6. 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 geométricamente de una planta. El uso global es residencial unifamiliar.
7. 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.

En las Normas Urbanísticas se incluyen las fichas de las ZOU propuestas, con el incremento de edificabilidad prevista en las UAs, y las dotaciones correspondientes.

1.5.3. Justificación de la delimitación de ZOUs en suelo urbanizable

La ZOU 1, RESIDENCIAL UNIFAMILIAR engloba los sectores urbanizables del norte del núcleo en los que predomina una tipología residencial unifamiliar. La zona es propicia para acoger este tipo de vivienda unifamiliar ya que se encuentra alejada de la densificación del centro y el territorio es de cota continua. Esta zona establece una homogeneidad con la tendencia tipológica de la construcción unifamiliar de esta zona norte al este de la autovía. Es la única zona de Valdepeñas donde se da este tipo residencial.

La ZOU 2, el AERÓDROMO, supone el desarrollo del aeródromo ya existente a dos km al norte de Valdepeñas. Su tipología es específica a determinar en el correspondiente Plan Especial de Desarrollo de Infraestructuras, y su uso global es terciario.

El este de Valdepeñas conforma la ZOU 3, RESIDENCIAL MIXTO. Es la continuación de la huella de la ciudad y donde se va a concentrar mayor población. El uso global es residencial de tipología colectiva, en bloque abierto o manzana cerrada. La estructura de estos sectores viene definida por la vía parque proyectada como continuación de la circunvalación con zonas verdes peatonales acompañando el trazado viario. Se ha dividido esta área en sectores de forma anular y radial, con la intencionalidad de que se completen primero los sectores colindantes al perímetro urbano y luego los exteriores de forma que no queden vacíos residenciales en la ciudad.

La ZOU 4, EL FERIA. Esta ZOU corresponde a la actuación de promoción municipal al este del comienzo de la Veguilla, en el parque del Este. Esta actuación albergará el futuro Ferial e integrará el parque lineal de La Veguilla.

La ZOU 5, RESIDENCIAL COLECTIVO, continuación de la trama urbana definida por el Barrio de San Pedro, compone una zona característica de Valdepeñas al suroeste del núcleo. Estos sectores están confinados entre dos barreras, el ferrocarril y la circunvalación, es una zona por tanto de difícil accesos y con la necesidad de estructurar ordenadamente la trama urbana. La zona está atravesada por los corredores eléctricos necesarios para dar servicio a la ciudad ya que la subestación eléctrica se halla en el centro de la ZOU, hecho que constituye un obstáculo más que incrementa la necesidad de una ordenación coherente y regulada. Se corresponde con tipología de edificación aislada de uso global residencial.

La ZOU 6, VIVIENDA DE PROTECCIÓN SEPES, con situación estratégica respecto a Valdepeñas, se sitúa apoyándose en la entrada oeste a la ciudad, en la carretera procedente de Ciudad Real. Esta zona está dividida por la circunvalación, se encuentra flanqueada por la autovía en su límite oeste y un corredor eléctrico por el sur. La tipología de esta área es mixta, con uso global residencial de protección pública.

Las dos siguientes zonas definidas en la ciudad de Valdepeñas son de uso industrial, la ZOU 7 TERCIARIO, con actividad de almacenaje y terciario, y la ZOU 8 INDUSTRIAL INTENSIVA, de tipo productivo. La primera recoge áreas

incluidas en la trama de la ciudad que, aunque perimetrales, encuentran un hueco entre zonas predominantemente residenciales. La ZOU 8 es la continuación del trazado del polígono de Entrecaminos 14 A de SEPES, localizado al oeste de la autovía, situación idónea para ubicar la industria de Valdepeñas. El área es atravesada por la vía del ferrocarril, por lo que se proyectan pasos a desnivel para paliar la barrera. La ordenación de esta área se ha proyectado mediante viarios anchos estructurantes de traza sencilla y regular. Ambas presentan tipología dominante de edificación aislada del tipo nave industrial.

La ZOU 9 de BAÑOS DEL PERAL y la ZOU 10 de CONSOLACIÓN, forman las dos ZOUS de las pedanías de Valdepeñas, situada la primera al noreste del núcleo y la segunda apoyada en la autovía a 14 Km. al norte del centro urbano. Estando la primera bañada por el Arroyo del Peral, es una zona de muy baja densidad de tipología residencial unifamiliar con estructura parcelaria mayor que las zonas perimetrales urbanizables adosadas al núcleo urbano de Valdepeñas. El carácter de la zona es de paraje frondoso con vegetación abundante y lugares de estancia y reposo. La zona de Consolación busca regular la parte al este de la autovía adyacente al núcleo de Consolación en la que predominan silos y naves agrícolas; la tipología es de edificación en manzana abierta.

La ZOU 11, PARQUE DEL VINO, se delimita como una actuación dependiente en cuanto a concepto y a gestión, de la puesta en funcionamiento de un Parque Temático del Vino, uso que justificaría una denominación como “suelo productivo”, en este caso, del sector turístico. La posibilidad de edificar viviendas y de instalar un campo de golf se admite únicamente en función de que el primer componente, el Parque Temático, tenga su funcionamiento asegurado. La tipología y uso, por tanto, además de ser dependientes de su gestión, serán mixtas y diferentes del resto de ZOUS. La tipología predominante será de edificación tipológica específica que habrá de determinarse en el correspondiente PERIM; el uso global es residencial turístico.

La ZOU 12, EL ÁNGEL, constituye un área de reciente tramitación y aprobación definitiva, con uso global residencial multifamiliar. Se trata de una ZOU diferenciada de las demás debido a su carácter mixto, dado que siendo el uso global residencial multifamiliar, la tipología es mixta de edificación en manzana abierta con vivienda tanto colectiva como unifamiliar. Esta zona se encuentra en el nudo norte de la autovía A-4 que enlaza con la Avenida del Vino, por tanto apoyado en la arteria principal de Valdepeñas. Se justifica así la mezcla de tipos residenciales. Esta zona alberga un gran centro comercial en una manzana situada al norte del núcleo urbano.

La ZOU 13 MOLINO DE LA MARTINA, se compone del sector 44- NNSS S 14-B que abarca la actuación de Golf que se está realizando en Valdepeñas. En la actualidad se están ejecutando las obras de urbanización, pero al no estar recepcionadas las obras por el Ayuntamiento, se considera suelo urbanizable, aunque con todo el planeamiento de desarrollo aprobado.

1.6. ÁREAS DE REPARTO

1.6.1. Identificación de Áreas de Reparto

Cada sector urbanizable se considera un único área de reparto, por lo que sus parámetros son como siguen:

SECTOR	SUPERFICIE BRUTA m ²	USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	APROVECH TIPO
1. GURUGÚ	136.005	Residencial	Colectivo	0,4375
2. EL ÁNGEL	252.776	Residencial	Colectivo	0,5210
3. CARRIL COLORADO	230.422	Residencial	Colectivo	0,4375
4. LOS ZUMACARES	223.462	Residencial	Colectivo	0,4375
5. QUIÑONADA DE MEDINA	201.777	Residencial	Colectivo	0,4375
6. CAÑADA ROMERO	215.688	Residencial	Colectivo	0,4375
7. LA SOLANA	218.888	Residencial	Colectivo	0,4375
8. DON BERNARDO	212.851	Terciario	Terciario	0,3200
9. INFANTAS	191.319	Residencial	Colectivo	0,4375
10. PASO MALAGUITA	186.163	Residencial	Colectivo	0,4375
11. RUIDERA	229.244	Residencial	Colectivo	0,4375
12. CAMINO DE COZAR	278.217	Residencial	Colectivo	0,4375
13. CALERINES	131.094	Terciario	Terciario	0,3200
14. EL FERIAL	250.835	Residencial	Unifamiliar	0,4813
15. SAN CRISTOBAL	395.944	Residencial	Unifamiliar	0,2625
16. CAMINO DEL RATÓN	85.109	Residencial	Colectivo	0,4375
17. JARDÍN DE OPALE	266.178	Residencial	Colectivo	0,4375
18. CASA DEL PAÑERO	274.913	Residencial	Colectivo	0,4375
19. FERROCARRIL	147.023	Residencial	Colectivo	0,4400
20. ESTACIÓN	63.321	Residencial	Colectivo	0,4375
21. SAN PEDRO	112.393	Residencial	Colectivo	0,4375
22. CAMINO DE ALMAGRO	469.210	Residencial	Colectivo	0,4400
23. CASA DE CARABANTES	292.574	Industrial	Industrial	0,3000
24. PEÑA HUECA	258.273	Industrial	Industrial	0,3000
25. CAMINO DE DAIMIEL I	172.630	Industrial	Industrial	0,3000
26. CAMINO DE DAIMIEL II	191.644	Industrial	Industrial	0,3000
27. EL ATOCHAR 1	233.372	Industrial	Industrial	0,3000
28. EL ATOCHAR 2	196.583	Industrial	Industrial	0,3000
29. EL ATOCHAR 3	334.438	Industrial	Industrial	0,3000
30. AGUZADERAS 2	87.291	Residencial	Unifamiliar	0,2625
31. PARQUE SUR	248.553	Residencial	Colectivo	0,4375
37. PALOMAR DEL MOLINO	160.968	Industrial	Industrial	0,3000
41. PASO DE LOS LLANOS	24.751	Residencial	Colectivo	0,4375
42. OLIVARERA	40.773	Industrial	Industrial	0,3000
43. S-4 NNSS	73.238	Residencial	Colectivo	0,4375
44. S-14 B GOLF				
TOTAL VALDEPEÑAS	7.087.920			-
36. AERÓDROMO	562.329	Terciario- Infraest	Terciario- Infraest	0,1400
38. PARQUE DEL VINO	1.268.572	Residencial-ocio	Mixto	0,3548
32. LOS PAREDAZOS	127.369	Residencial	Unifamiliar	0,2625
33. LOS BAÑOS	232.444	Residencial	Unifamiliar	0,2625
34. LA PRADERA	94.377	Residencial	Unifamiliar	0,2625
35. CARRIL DEL CUERVO	92.847	Residencial	Unifamiliar	0,2625
TOTAL BAÑOS DEL PERAL	547.037			-
39. CONSOLACIÓN NORTE	59.506	Terciario	Terciario	0,2800
40. CONSOLACIÓN SUR	52.465	Terciario	Terciario	0,2800
TOTAL CONSOLACIÓN	111.971			
TOTAL POM	9.577.829			-

Las fichas de las Áreas de Reparto de sectores del Suelo Urbanizable se incluyen en las Normas Urbanísticas del POM.

1.6.2. Diferencias de Aprovechamiento Tipo

El aprovechamiento tipo entre áreas de reparto con un mismo uso global no difiere más del 15 % entre ellos, según se comprueba en las siguientes tablas:

SUELO URBANIZABLE: ÁREAS DE REPARTO CON USO GLOBAL MAYORITARIO

USO GLOBAL Y PORMENORIZADO MAYORITARIO	Áreas de reparto con el menor y el mayor Ap. Tipo	Ap. Tipo más bajo	Ap. Tipo más alto	% diferencia
RESIDENCIAL COLECTIVO	Área de reparto 14. Ferial		0,4813	10%
	Área de reparto 20. Estación	0,4375		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	No existe diferencia entre aprovechamiento tipo entre áreas de reparto.			
TERCIARIO	Área Reparto 8. Don Bernardo		0,3200	14%
	Área Reparto 39. Consolación Norte	0,2800		
INDUSTRIAL	No existe diferencia entre aprovechamiento tipo entre áreas de reparto.			
TERCIARIO – INFRAESTRUCTURAS	No existe diferencia entre aprovechamiento tipo entre áreas de reparto.			
RESIDENCIAL - OCIO	No existe diferencia entre aprovechamiento tipo entre áreas de reparto.			

En particular, el sector 2 El Ángel tiene asignado un Aprovechamiento Tipo de 0,52, pero no es comparable a los Aprovechamientos Tipo del resto de sectores planificados en el POM dado que su tramitación es anterior a la aprobación del POM y que se encuentra con todas las fases de planeamiento de desarrollo aprobadas definitivamente, a falta de la ejecución de la urbanización y edificación.

1.6.3. Coeficientes Correctores

1. Coeficientes Correctores en Suelo Urbano

No existen usos diferentes asignados en Unidades de Actuación Urbanizadora previstas por el POM. Por tanto, no es preciso aplicar coeficientes correctores en éstas.

No obstante, para el caso en que posibles innovaciones estableciesen usos diferentes, deberán aplicarse los coeficientes correctores establecidos en el apartado siguiente para suelo urbanizable.

2. Coeficientes Correctores en Suelo Urbanizable

Las Áreas de Reparto en suelo urbanizable se componen de sectores con el mismo uso global, por lo que el POM no requiere aplicar coeficientes correctores entre sectores.

Dentro de un mismo ámbito de actuación, el POM únicamente señala usos lucrativos pormenorizados diferentes para el caso de:

- vivienda de régimen libre y vivienda de régimen sujeto a protección pública. En este caso se ha aplicado el correspondiente coeficiente para hallar el aprovechamiento unitario ponderado de cada sector
- terciario, dotacional privado y de infraestructura privada (caso del aeródromo). La infraestructura aeroportuaria se compondrá de almacenes, incluso con venta al por mayor, por lo que puede asimilarse al uso industrial y al terciario, por tanto con el mismo coeficiente corrector.

Para tales casos, se estará a los valores señalados genéricamente por el Reglamento de Planeamiento, tomando como aprovechamiento unitario el de vivienda de régimen libre. Aún cuando el Reglamento de Planeamiento tiene más de un quinquenio de antigüedad, la variación actual de repercusiones del precio de suelo sobre los distintos productos inmobiliarios hace muy difícil establecer coeficientes actuales con suficiente seguridad de permanencia. Por tanto, parece más seguro aceptar los coeficientes correctores señalados en la legislación regional, que básicamente responden a valores relativos reconocidos, y asimilar a los mismos los usos pormenorizados adicionales que introduce el POM:

Uso pormenorizado	Coeficiente Corrector
Residencial plurifamiliar o unifamiliar de régimen libre	1,00
Vivienda de Protección Pública	0,75
Vivienda de Protección de Precio Tasado o Limitado, o de VPP de superficie inferior o igual a 120 m ² edificados:	0,85
Terciario Comercial y Recreativo	1,1
Terciario Hotelero y Oficinas	1,1
Dotacional Privado	0,6
Industrial y Terciario de Infraestructuras privadas	0,6
Infraestructuras privadas	0,6

El planeamiento de desarrollo estará a lo previsto en el artículo 72.3 TRLOTAU para la posible actualización de estos coeficientes.

En ningún caso la aplicación de los coeficientes correspondientes supone un aumento o modificación de la edificabilidad materializable atribuida por el POM a cada ámbito de actuación o sector.

1.6.4. Porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo en Suelo Urbano No Consolidado

El artículo 71.3 TRLOTAU establece la forma de cálculo del coeficiente o carga de cesión de aprovechamiento lucrativo en ámbitos de suelo urbano no consolidado a los que el POM asigna un incremento de aprovechamiento. Por otro lado, esta carga de cesión de aprovechamiento lucrativo está señalada en la letra a, 2º, del punto 1.2. del número 1 del artículo 69 TRLOTAU, que admite variaciones de acuerdo a motivaciones justificadas del planeamiento.

El POM de Valdepeñas utiliza un procedimiento de generación de espacios libres para reducir déficits de espacios libres en zonas concretas de la ciudad, cuya diversidad de condiciones y localizaciones hace difícil y dudoso todo intento de comparación y compensación entre tales ámbitos de suelo urbano. Si bien unos ámbitos parece que generarían mayores plusvalías por incremento de edificabilidad y de mejora de calidad urbana por la aparición de nuevos espacios libres o dotaciones públicas, otros soportarán un mayor coste de gestión y por tanto de coste de desarrollo efectivo.

Sobre esta base, el POM establece en principio, como coeficiente de cesión de aprovechamiento lucrativo en todos los casos, el **diez por ciento** de la diferencia del aprovechamiento lucrativo sobre el preexistente lícitamente realizado, para el que deberá cederse el suelo urbanizado necesario para materializarlo.

Las Fichas del Anexo de Unidades de Actuación de las Normas Urbanísticas señalan, no obstante, la capacidad municipal para que el Ayuntamiento pueda establecer en cada caso de Actuación Urbanizadora, en función de la repercusión de cargas de urbanización y vuelos de la actuación, y de las condiciones de incentivación del desarrollo, el porcentaje de aprovechamiento susceptible de apropiación por la propiedad, con un mínimo del 90% del incremento de edificabilidad sobre las condiciones de aprovechamiento objetivo que resultarían si no existiese la Actuación Urbanizadora.

1.6.5. Porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo en Suelo Urbanizable

El artículo 68.2 TRLOTAU establece la forma de cálculo del coeficiente o carga de cesión de aprovechamiento lucrativo en ámbitos de suelo urbanizable, señalando que en los sectores cuyo aprovechamiento coincida con la media aritmética de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto del suelo urbanizable del mismo uso mayoritario global o pormenorizado, será el 10%.

El POM establece que cada Sector Urbanizable es un área de reparto único; por tanto, el coeficiente o carga de cesión de aprovechamiento lucrativo será en todos ellos del 10% del aprovechamiento tipo de cada uno, para el que deberá cederse el suelo urbanizado necesario para materializarlo.

El método podría no reflejar posibles diferencias de generación de plusvalías entre desarrollos de los distintos sectores, por lo que el Ayuntamiento podrá establecer justificadamente en cada caso de Actuación Urbanizadora, en función de la repercusión de cargas de urbanización y vuelos de la actuación, y de las condiciones de incentivación del desarrollo, el porcentaje de aprovechamiento susceptible de apropiación por la propiedad, sin superar el 15% ni ser inferior al 5% de la media aritmética de aprovechamientos tipo de los sectores del mismo uso global.

1.7. SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS LOCALES Y GENERALES

1.7.1. Marco legal de la reserva de suelo para dotaciones

Las cesiones de suelo en suelo urbano no consolidado o en sectores urbanizables son como mínimo las señaladas por ley como estándar de calidad urbana en estas clases de suelo, y también responden a la necesidad derivada de la Memoria de Información, de incrementar la dotación de zonas verdes de la ciudad.

Las cesiones señaladas en las Fichas de las Normas Urbanísticas (Anexo de Ámbitos de Actuación y Anexo de Sectores Urbanizable) responden, como mínimo, a los siguientes baremos (Artículos 24 y 31 TRLOTAU, y 21 y 22 RP):

.- En sectores de uso global residencial:

- El diez por ciento de la superficie total ordenada descontando los sistemas generales adscritos, si la edificabilidad destinada a usos lucrativos es inferior o igual a 0,6 m²c/m²s; y 18 m² de suelo de zonas verdes de sistema local por cada 100 m² de edificabilidad lucrativa si la edificabilidad es menor a la precedente.
- 20 m² de suelo para equipamiento – dotaciones por cada 100 m² de edificabilidad lucrativa. En algunos sectores la cesión de Zona Verde Local es en parte suplida por la cesión de Dotación Comunitaria, y vice-versa, según el procedimiento admitido por la LOTAU, para adecuar dotaciones al déficit presentado según zonas.
- 15 m² de suelo para espacios libres de sistema general por cada 100 m² de edificabilidad lucrativa.
- 1 plaza de aparcamiento público por cada 200 m² de edificabilidad lucrativa en sectores de uso global residencial plurifamiliar, y 1,5 plazas por cada 200 m² en sectores de uso global residencial unifamiliar (en razón del mayor grado de motorización en el segundo caso).

.- En sectores de uso global terciario, industrial o dotacional:

- 15% de la superficie total ordenada, destinándose al menos 2/3 a zonas verdes.
- 1 plaza de aparcamiento público por cada 200 m² de edificabilidad lucrativa

En cualquier caso, las cesiones de suelo para infraestructura viaria y de equipamiento dotacional o de zonas verdes deberán respetar las señaladas gráficamente en los planos de ordenación si fueran superiores al resultado de las cifras anteriores.

1.7.2. Cesiones de suelo en los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado

1. La constatación de la escasez de zonas libres analizada en el Documento de Información y Diagnóstico del POM llevó a la determinación de mejorar este aspecto de la calidad urbana, principalmente en la zona central de Valdepeñas, donde la densidad residencial es mayor y la carencia de zonas verdes y plazas peatonales es mayor. El artículo 31 TRLOTAU y 21 RP señalan los estándares de reserva de suelo dotacional público para compensar el aumento de edificabilidad o aprovechamiento urbanístico, procedimiento aplicado en la redacción del POM para mejorar la calidad urbana del centro de Valdepeñas. Cabe citar el Análisis Socio Económico del Documento de Información de 2006 del POM, indicativo de la tendencia de localización de nuevas viviendas, que agrava el déficit de espacios libres si no se impulsan medidas reguladoras:

“Tomando en consideración las viviendas que se pueden edificar, se aprecia que la zona del centro histórico adquiere mayor protagonismo; casi un 35% de las viviendas permitidas se localizan en esta zona, pues la concesión de licencias para viviendas multifamiliares es muy alta en comparación con el resto de zonas de la ciudad.”

2. Además, se han delimitado otras áreas de suelo urbano no consolidado que requieren reurbanización y medidas para estimular su desarrollo, y con ello, mejorar sus condiciones de espacios libres y dotacionales.

3. Teniendo en cuenta la mayor carga que producirá sobre las zonas verdes existentes de sistema general el aumento de población derivado del incremento de edificabilidad en estos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, se les añade la obligación de reservar 15 m² de espacios libres por cada 100 m² edificables.

4. Con objeto de reducir los déficits dotacionales preexistentes (arts. 24.2.a TRLOTAU, y 69.1.2. a 1º, segundo párrafo, TRLOTAU) en zonas concretas de la ciudad, y teniendo en cuenta que la importancia relativa de plusvalías generadas por la nueva ordenación de cada ámbito se producen en relación inversa a su grado de consolidación, el incremento de edificabilidad se calcula con respecto a la edificación existente lícitamente realizada, normalmente menor o al menos equivalente a la edificabilidad de la normativa.

5. En total, en Suelo Urbano No Consolidado el POM contabiliza la cesión de un total de 9,95 has de suelo resultante del aumento de edificabilidad, distribuido según las siguientes proporciones:

Total has ZV General	Total has ZV Local	Total has cesión Dotaciones Comunitarias
0,75	6,22	2,98

1.7.3. Cumplimiento del estándar de calidad de zonas verdes de sistema general en suelo urbano

Con la entrada en vigor de la nueva ley de Medidas Urgentes 2/2009 el estándar de espacios libres de sistema general aplicable es de 15 m² por cada 100 m² residenciales (art. 24.1.e TRLOTAU, DL 1/2010). Descontando de la edificabilidad total un tercio de la edificabilidad consumida por usos compatibles en cada manzana de modo que para la comprobación de estándares únicamente se compute la edificabilidad residencial; para ello se parte de la hipótesis de que un tercio de la superficie edificada corresponde a usos compatibles no residenciales, hipótesis basada en la constatación de que en la ZOU 1 (la de mayor edificabilidad por otro lado), una de las tres plantas que como media tienen las edificaciones en esa ZOU se destina (planta baja) a otros usos, o incluso la parcela completa se destina a otros usos como bodegas; y teniendo en cuenta los cálculos justificados en el Anexo de Cálculo de Edificabilidades del Documento de Información, se comprueba que existen zonas verdes generales suficientes en Valdepeñas en relación a la edificabilidad de uso residencial.

En el cómputo de Zona Verde General Existente de la tabla siguiente, se ha añadido la superficie prevista en las UAs, dado que se computa el incremento de edificabilidad previsto en ellas para establecer el estándar de la LOTAU.

	Nº en Plano OE-5	Localización	m ² suelo	Total m ² suelo
ZONA VERDE GENERAL EXISTENTE	80	Cerro San Cristóbal	98.283	527.818
	32	Parque Cervantes	57.348	
	48	Parque de las Infantas	21.295	
	60	Antiguo Vertedero	13.666	
	2	P-44	17.613	
	93	Sector 14 A- Sepes	72.070	
	105	Cerro de las Cabezas	167.796	
	106	Zona verde calle Tinaja	2.563	
	19	Cersyra	77.184	
ZV GENERAL prevista en UAs	Dotaciones de ZV G por incremento de UAs		7.452	7.452
Superficie total de Zona Verde General existente más la prevista en UAs (m ²)				535.270

Edificabilidad prevista en el POM más el incremento de edificabilidad propuesto en las UAs, descontando un tercio de usos compatibles.	ZV General según del estándar del TRLOTAU	ZV General Existente
3.204.188 m ² edificables residenciales	480.628 m ²	535.270 m ²

1.7.4. Sistema General adscrito al Suelo Urbanizable. Zona Verde en el Cerro de San Cristóbal. Infraestructuras de pluviales y saneamiento previstas.

Aún superando el estándar legal mínimo en suelo urbano, del análisis y diagnóstico del Documento de Información se deduce que en las NNSS el 80%

de Zonas Verdes previstas se concentraba en el Cerro de San Cristóbal; y que la obtención pública de ese suelo habría de realizarse por expropiación, sin justificación en las NNSS de capacidad financiera municipal.

Por otro lado, de la participación pública y del proceso interadministrativo del POM se constata la conveniencia de mantener esa área libre de edificación.

El POM, con objeto de solucionar ambos puntos, ha calificado esta área como Sistema General adscrito a determinados sectores de suelo urbanizable, adjudicándolo a estos últimos en relación al estándar de 15 m² de zona verde general por cada 100 m² edificables (art. 24.1.e del TRLOTAU). Los sectores a los que se le asigna la contribución del Cerro de San Cristóbal son los residenciales, a excepción de los sectores siguientes:

- Nº 2.- El Ángel por encontrarse con toda la tramitación aprobada definitivamente a la espera de ser desarrollado.
- Nº 14.- El Ferial por ser un sector de iniciativa municipal con gran carga dotacional (superando el 1,5 veces los baremos de la LOTAU para Dotaciones Comunitarias).
- Nº 19.- Ferrocarril y Nº 22.- Camino de Almagro, por ser promociones de vivienda pública gestionados por SEPES.
- Nº 43: S-4 NNSS por encontrarse en la misma situación de aprobación definitiva que el sector Nº 2.

La tabla siguiente señala cuantitativamente las superficies de sistema general adscrito asignado a cada sector urbanizable.

Para la zona verde de sistema general en el Cerro de San Cristóbal, su delimitación espacial para cada sector se realizará con arreglo a los siguientes criterios:

1. La localización de la superficie de Zona Verde General que corresponda al primer sector en desarrollarse será de situación más al norte, colindante con la infraestructura viaria proyectada en la falda norte del Cerro, y en superficie única, no admitiendo situaciones discontinuas.
2. Los sectores que se desarrollen en tiempo posterior irán obteniendo partes proporcionales hacia el sur, siempre colindantes al menos en línea de 30 metros con terrenos ya obtenidos para este uso, y sin admitir situaciones discontinuas.

La forma de obtención de las Infraestructuras de Sistema General previstas referentes a la red de pluviales y saneamiento está descrita en el Anexo de la Memoria de Infraestructuras y en las fichas de los sectores a los que corresponde su obtención.

DISTRIBUCIÓN DE ZONAS VERDES Y CORREDORES DE INFRAESTRUCTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y COMUNICACIONES DE SISTEMA GENERAL EN SUELO URBANIZABLE

SECTOR	SUPERFICIE BRUTA m ²	USO GLOBAL	ZONA VERDE GENERAL TOTAL	VIARIO GENERAL	SG ZV General Cerro S Cristóbal ADSCRITA	SG DE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA
1. GURUGÚ	136.005	Residencial	10.200	5.705	10.200	
2. EL ÁNGEL	252.776	Residencial	15.400	32.595	0	
3. CARRIL COLORADO	230.422	Residencial	17.282	34.970	17.282	
4. LOS ZUMACARES	223.462	Residencial	16.760	24.317	16.760	
5. QUIÑONADA DE MEDINA	201.777	Residencial	15.133	31.402	15.133	
6. CAÑADA ROMERO	215.688	Residencial	16.177	13.591	16.177	
7. LA SOLANA	218.888	Residencial	16.417	22.197	16.417	
8. DON BERNARDO	212.851	Terciario	0	27.702		
9. INFANTAS	191319	Residencial	14.349	14.379	14.349	
10. PASO MALAGUITA	186.163	Residencial	13.962	19.559	13.962	
11. RUIDERA	229.244	Residencial	17.193	13240	17.193	
12. CAMINO DE COZAR	278.217	Residencial	20.866	24.671	20.866	
13. CALERINES	131.094	Terciario	0	10462		
14. EL FERIAL	250.835	Residencial	24.367	15.704		
15. SAN CRISTOBAL	395.944	Residencial	17.820	11300	17.820	
16. CAMINO DEL RATÓN	85.109	Residencial	6.383	0	6.383	
17. JARDÍN DE OPALE	266.178	Residencial	19.963	23470	19.963	23.443
18. CASA DEL PAÑERO	274.913	Residencial	20.618	25472	20.618	53.406
19. FERROCARRIL	147.023	Residencial	11.961	15267		911
20. ESTACIÓN	63.321	Residencial	4.749		4.749	
21. SAN PEDRO	112.393	Residencial	8.429		8.429	
22. CAMINO DE ALMAGRO	469.210	Residencial	38.006	15.971		59.334
23. CASA DE CARABANTES	292.574	Industrial	0	7.306		
24. PEÑA HUECA	258.273	Industrial	0	6.357		
25. CAMINO DE DAIMIEL I	172.630	Industrial	0	4.695		
26. CAMINO DE DAIMIEL II	191.644	Industrial	0	3.707		
27. EL ATOCHAR 1	233.372	Industrial	0	7297		
28. EL ATOCHAR 2	196.583	Industrial	0	0		
29. EL ATOCHAR 3	334.438	Industrial	0	6134		
30. AGUZADERAS 2	87.291	Residencial	3.928	0	3.928	
31. PARQUE SUR	248.553	Residencial	19.988	21702	16.525	
37. PALOMAR DEL MOLINO	160.968	Industrial	0	0		
41. PASO DE LOS LLANOS	24.751	Residencial	1.856	0	1.856	
42. OLIVARERA	40.773	Industrial	0	2.171		
43. S-4 NNSS	73.238	Residencial	2.725	11523		
44. S-14 B GOLF						
TOTAL VALDEPEÑAS	7.087.920		354.532	452.866	258.610	137.094
36. AERÓDROMO	562.329	Terciario- Infraest	0			
38. PARQUE DEL VINO	1.268.572	Residencial-ocio	57.183	62291		
32. LOS PAREDAZOS	127.369	Residencial	20.475	0		
33. LOS BAÑOS	232.444	Residencial	37.366	25455		
34. LA PRADERA	94.377	Residencial	15.171	2310		
35. CARRIL DEL CUERVO	92.847	Residencial	14.925	8349		
TOTAL BAÑOS DEL PERAL	547.037		87.937	36.114		
39. CONSOLACIÓN NORTE	59.506	Terciario	0			
40. CONSOLACIÓN SUR	52.465	Terciario	0			
TOTAL CONSOLACIÓN	111.971		0			
TOTAL POM	9.577.829		499.652	551.271		

1.7.5. Suelo público para equipamiento escolar y deportivo

1. Equipamiento escolar en suelo urbano

Del total de suelo para dotaciones comunitarias, se identifican cuatro localizaciones para creación o ampliación de áreas escolares, para un total de 1,13 has. Tres parcelas se destinan a la ampliación de colegios existentes, la de La Invencible (UA 24.3) para el colegio Jesús Castillo (1.600 m²), la de Primero de Julio/Correderas (UA 37.8) para el Lorenzo Medina (420 m²) y dos parcelas del Parque de la Llegara (UA 18.1) para las ampliaciones del IES Bernardo Balbuena y Gregorio Prieto. Una última parcela de 5.940 m² de cesión dotacional se destina íntegramente a uso escolar.

El resto de nuevas plazas escolares procedentes de necesidades de ámbitos con menos de 100 nuevas viviendas, es admitido en los equipamientos escolares previstos en suelo urbanizable. Según el cómputo de viviendas en función del incremento de edificabilidad previsto en las UAs, contando 100 m² por vivienda, es necesario realizar una cesión de dotación escolar de 16.800 m² correspondientes a 1.400 viviendas (Se excluyen las viviendas por incremento de edificabilidad previstas en los desarrollos de Baños del Peral). Están previstos 11.312 m² en UAs, por lo que se cumple el estándar de la LOTAU. En suelo urbanizable el excedente de suelo escolar es de 7.962 m², por lo que cubre las necesidades de suelo destinado a dotación escolar en el suelo urbano no consolidado.

CREACIÓN / AMPLIACIÓN SUELO ESCOLAR EN SUNC		
Unidad de Actuación		has
18.1	Parque de la Llegara	0,34
24.3	La Invencible	0,16
36.3	Alegría	0,59
37.8	Primero de Julio/Correderas	0,04
TOTAL		1,13

2. Equipamiento escolar y deportivo en suelo urbanizable

El POM prevé las dotaciones públicas requeridas por el municipio y contempladas en el TRLOTAU y su Reglamento, repartiendo en el territorio las instalaciones de forma que exista un equilibrio a nivel de barrio.

El POM congenia:

- a) la mayor facilidad de gestión del suelo urbanizable (sectores en general pequeños)
- b) la necesidad de obtener cesiones de tamaño suficiente para albergar los equipamientos que demandan mayor superficie (escolar y deportivo),
- c) la conveniencia de reunir zonas de equipamiento público de forma que su mantenimiento (seguridad, mantenimiento, abastecimiento, etc) no sea muy gravoso para la Administración, y

- d) la necesidad de que estén distribuidos de forma que den servicio a toda la población del modelo de ciudad proyectado,

Así, se designan orientativamente las parcelas de los sectores urbanizables que albergarán el equipamiento escolar y deportivo que determina el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, según se expone en los cuadros de la página siguiente para cada sector. En todos los casos, las parcelas de equipamiento (DC) grafiadas en los planos de ordenación permiten albergar las unidades y superficies correspondientes indicadas en las tablas.

RESUMEN DE NECESIDADES DE SUELO ESCOLAR Y DEPORTIVO SEGÚN ANEXOS IV Y V DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

SECTOR	USO GLOBAL	DC ESCOLAR	DC DEPORTIVO	Nº VIVIENDAS
1. GURUGÚ	Residencial	8.820	4.784	649
2. EL ÁNGEL	Residencial	13.700	6.372	1.257
3. CARRIL COLORADO	Residencial	13.387	6.970	1.100
4. LOS ZUMACARES	Residencial	12.800	6.473	1.067
5. QUIÑONADA DE MEDINA	Residencial	11.724	5.953	963
6. CAÑADA ROMERO	Residencial	12.457	6.233	1.029
7. LA SOLANA	Residencial	12.600	6.458	1.045
8. DON BERNARDO	Terciario			-
9. INFANTAS	Residencial	11.022	5.490	913
10. PASO MALAGUITA	Residencial	10.670	5.407	889
11. RUIDERA	Residencial	13.130	6.929	1.094
12. CAMINO DE COZAR	Residencial	16.000	8.127	1.328
13. CALERINES	Terciario			-
14. EL FERIAL	Residencial	14.645	7.322	1.220
15. SAN CRISTOBAL	Residencial	13.000	8.154	1.051
16. CAMINO DEL RATÓN	Residencial	6.000	2.756	406
17. JARDÍN DE OPALE	Residencial	15.750	7.914	1.270
18. CASA DEL PAÑERO	Residencial	15.900	8.219	1.312
19. FERROCARRIL	Residencial	11.130	5.565	927
20. ESTACIÓN	Residencial	4.200	2.153	340
21. SAN PEDRO	Residencial	7.345	4.085	604
22. CAMINO DE ALMAGRO	Residencial	35.519	17.759	2.960
23. CASA DE CARABANTES	Industrial			-
24. PEÑA HUECA	Industrial			-
25. CAMINO DE DAIMIEL I	Industrial			-
26. CAMINO DE DAIMIEL II	Industrial			-
27. EL ATOCHAR 1	Industrial			-
28. EL ATOCHAR 2	Industrial			-
29. EL ATOCHAR 3	Industrial			-
30. AGUZADERAS 2	Residencial	5.673	0	232
31. PARQUE SUR	Residencial	14.279	7.431	1.186
37. PALOMAR DEL MOLINO	Industrial			-
41. PASO DE LOS LLANOS	Residencial	2.843	0	118
42. OLIVARERA	Industrial			-
43. S-4 NNSS	Residencial	4.600	2.375	350
44. S-14 B GOLF				
TOTAL VALDEPEÑAS		287.194	142.929	23.311
36. AERÓDROMO	Terciario- Infraest			-
38. PARQUE DEL VINO	Residencial-ocio	34.500	17.250	2.875
32. LOS PAREDAZOS	Residencial	4.056	2.028	338
33. LOS BAÑOS	Residencial	7.402	3.701	617
34. LA PRADERA	Residencial	3.006	1.503	250
35. CARRIL DEL CUERVO	Residencial	2.957	1.478	246
TOTAL BAÑOS DEL PERAL		17.421	8.711	1.452
39. CONSOLACIÓN NORTE	Terciario			-
40. CONSOLACIÓN SUR	Terciario			-
TOTAL CONSOLACIÓN				-
TOTAL POM		339.115	168.890	27.638

1.8. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

1.8.1. Planeamiento de desarrollo en Suelo Urbano No Consolidado

Los objetivos concretos varían en cada caso, pero siempre se trata de re-ordenar un área urbana con posibilidades de mejora con la nueva actuación. El caso más general es el de apertura de nuevas calles, en ciertos casos vinculados a la obtención de nuevas zonas verdes.

El caso de la obtención de “plazas” se refiere a la obtención de nuevos espacios libres para mejorar la calidad de las zonas centrales de la ciudad.

TIPO	Nº	NOMBRE	OBJETIVOS				
			Abrir calle	Obtener zona verde	Obtener plaza	Dotación pública	Ordenar *
UAU	5.2	La Aguzadera					X
UA	18.1	Parque de la Llegara	X				
UA	18.2	IES Gregorio Prieto	X				
UA	20.2	Jara	X				
UA	24.2	La Panificadora		X			
UA	24.3	La Invencible		X			
UA	25.2	Horno	X	X			
UA	25.3	Alpechín	X	X			
UA	25.4	San Francisco		X			
UA	25.5	Hierbabuena	X				
UA	26.1	Mejorana	X				
UA	26.2	Ciudad Jardín	X				
UA	26.3	Mediodía		X			
UAU	26.8	Tanatorio				X	
UA	30.1.A	Bodega-Museo	X	X			
UA	30.2	Bodegas Bilbaínas Industrial				X	
UA	30.3	Bodegas Bilbaínas Residencial	X				
UA	30.4	Torrecilla	X				
UA	31.1	Silvestre		X			
UA	31.2A	Bodegas Morenito y Miguel Calatayud		X			
UA	31.2B	Bodegas Morenito y Miguel Calatayud	X	X			
UA	31.2C	Bodegas Morenito y Miguel Calatayud	X	X			
UA	31.3	c/Seis de Junio c/ Constitución	X				
UA	31.4	6 de Junio/Postas			X		
UA	31.5	6 de Junio/Torrecilla (Sur)			X		
UA	31.6	c/ Seis de Junio/Torrecilla (Norte)			X		
UA	31.8	Cruces			X		
UA	36.2	Bodegas Arúspide- Museo del Vino	X			X	
UA	36.3	Alegría	X				
UA	37.1	Norte	X				
UA	37.3	6 de Junio/B Balbuena/Cristo			X		
UA	37.5	Escuelas/Castellanos			X		

UA	37.6	Cárcel Vieja	X				
UA	37.7	Maestro Ibáñez/Buen Suceso			X		
UA	37.8	Primero de Julio/Correderas	X	X			
UAU	38.2	Madre Cándida	X			X	
UA	38.3	Auditorio-Teatro		X			
UA	42.1	Policía Local		X			VPP
UA	42.2	Virgen de la Cabeza	X				**
UA	43.1	Calle castillo	X				
UAU	54.1	Baños del Peral Noreste		X		X	
UAU	57.1	Baños del Peral Sureste		X		X	
UA	P-3	P-3	X				
UA	P-14	P-14	X				
UAU	P-15	P-15	X				
UA	P-31	P-31	X				
UA	P-42	P-42	X				
UA	P-38	P-38					X
UA		Luis Megía					X
UA		Bodegas A-7					X
UA		Gregorio Prieto					X

* Ordenar el ámbito y/o completar la ordenación ya aprobada

** Permitir paso de nuevo colector

1.8.2. Planeamiento de desarrollo en suelo urbanizable

Valdepeñas:

La mayor parte de los sectores urbanizables en torno al suelo residencial de Valdepeñas están previstos para posibilitar la creación de nuevos colectores que solucionen los problemas actuales de pequeñas inundaciones de agua de lluvia en zonas bajas de la ciudad. Los sectores habilitarán suelo para ello, y asumirían el coste de ejecución.

También, los sectores al este y noreste crearán una ronda con parque lineal que evite el paso obligado hoy por el centro urbano; y los del norte, una ronda interior con el mismo fin.

Los sectores industriales prevén suelo para nueva industria, y en particular para la relocalización de las aún numerosas bodegas que permanecen dentro de la ciudad con problemas de tráfico y de su propio funcionamiento productivo.

Baños del Peral y Consolación

En Baños del Peral, los sectores urbanizables deberán facilitar suelo para nuevo crecimiento de vivienda unifamiliar, dando solución a la tendencia en los años 90 del siglo anterior de edificación fuera de ordenación. Además, los nuevos sectores permitirán obtener como espacios libres, los terrenos en torno al cauce del arroyo del Peral, hoy con riesgo de avenidas.

En Consolación, los sectores urbanizables adecuarán los espacios hoy obsoletos de antiguos almacenes agrícolas, a las nuevas necesidades industriales.

Sectores urbanizables aislados

Los sectores urbanizables Parque Temático del Vino y Aeródromo responden al objetivo de abrir posibilidades de desarrollo económico en el municipio. Ambos responden a situaciones existentes –el tema del vino es la imagen más difundida de Valdepeñas en el exterior; y el aeródromo es una infraestructura ya existente pero con muy poco desarrollo.

1.9. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

El criterio para definir los actos permitidos y prohibidos en suelo rústico es el que se infiere de la Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, y del Reglamento de Suelo Rústico y su modificación en el Decreto 177/2010, legislaciones ya de por sí muy ordenancistas y cuyo contenido es de obligada inserción en el POM.

El Anexo de Análisis Ambiental del POM justifica las decisiones para definir territorialmente dónde son de aplicación las determinaciones de dicha legislación.

1.10. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

El POM ordena los siguientes espacios y bienes de dominio público:

- Cerro de San Cristóbal en Valdepeñas: el área calificada en las NNSS como zona verde al sur del Cerro, se clasifica como Zona Verde de Sistema General adscrito a los sectores residenciales de Valdepeñas señalados en el Anexo de Sectores Urbanizables.
- Arroyo de la Veguilla: Una vez ha sido mejorado el encauzamiento a su paso por Valdepeñas, el Ayuntamiento concierta con la Confederación Hidrográfica del Guadiana el estudio y medidas preventivas de avenidas mediante un encauzamiento a cielo abierto por suelo rústico al sur de la ciudad y creación de represas cauce arriba.
- Antiguo arroyo del Molinillo en el sector 22: Se diseña un corredor de zona verde para paso a cielo abierto del cauce actual.
- Arroyo del Peral: La llanura de inundación se clasifica como espacios libres de sistema general, adscritos a suelo urbanizable.
- Arroyo Jabalón, con estudio hidrográfico previsto para ser realizado por el sector Parque Temático del Vino previamente a su eventual desarrollo.
- Carreteras y Ferrocarril: El POM aplica la legislación vigente sobre afecciones.
- Edificaciones públicas de valor histórico: el POM las incluye en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

1.11. ESTABLECIMIENTOS SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRÁFICO INTENSO O PROBLEMAS DE APARCAMIENTO

- Las grandes superficies comerciales (centro comercial en el sector El Ángel) y dotacionales (El Ferial) se apoyan en viarios principales.
- Todos los usos comerciales y dotacionales de tamaño importante compatibles con usos principales, requieren del agente urbanizador la elaboración previa de un estudio de tráfico y de aparcamiento, con informe preceptivo municipal, según establecen las notas de la ficha de Usos Compatibles de cada Ordenanza Zonal.

Por tanto, no se ha considerado necesario establecer disposiciones concretas para estos establecimientos, que habrán de ser resueltas en los instrumentos de desarrollo urbanístico que establezcan su emplazamiento.

1.12. RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

1.12.1. Criterios para la Reserva de Vivienda de protección pública

El Documento de Información Socioeconómica estimaba en 2005 entre un 30 y un 50% la población en demanda de vivienda que requeriría algún tipo de protección pública para poder acceder a la vivienda.

En 2008 se estimó que en los próximos cinco años pudiera elevarse ese porcentaje de la demanda de vivienda protegida para resolver los problemas inmediatos de la crisis económica de 2008 y años siguientes, además de para cubrir carencias anteriores y atender demandas de la población inmigrante que había podido regularizar recientemente su situación administrativa. Pero en muy breve plazo (2009 – 2010), esta previsión parece haber cambiado a menor demanda de nueva vivienda. En cualquier caso, existe la previsión de construcción de no menos de 700 viviendas de este régimen por el SEPES en este primer periodo, que atendería esta punta de demanda existente y de nueva aparición en los años más próximos.

Quedaría, pues, por cubrir la demanda estimada de un 30 y un 50% del total restante, esto es, aproximadamente entre 100 y 150 viviendas de protección pública al año para los doce años de horizonte del POM.

En cualquier caso, deberán cumplirse los mínimos legales de construcción de vivienda de protección pública en suelo urbanizable. Teniendo en cuenta la capacidad teórica de 27.638 viviendas en suelo urbanizable del entorno de Valdepeñas, de las cuales en función de los datos actuales puede esperarse un 25% de vivienda construida realmente; y contando con 700 unidades a ser construidas a corto plazo por SEPES, y un 50% de vivienda de protección en el resto de sectores residenciales:

$27.638 \text{ vdas Valdepeñas} \times 0,25 \text{ reales} \times 0,50 \text{ VPP} (-350 \text{ extra SEPES}) = 3.105 \text{ VPP,}$

resultan 3.105 viviendas de protección realmente esperables, esto es, una media de 259 viviendas de protección al año durante los 12 años de proyección del POM.

1.12.2. Vivienda de Protección Pública en Suelo Urbano No Consolidado

.- En unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado, la reserva de suelo no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 30% de la total edificabilidad residencial materializable de la unidad quede sujeto al régimen de protección pública.

.- En los ámbitos de suelo urbano no consolidado sometidos a operación de reforma interior, la reserva se establecerá justificadamente por la Administración actuante en cada actuación.

Esta posibilidad de solicitar calificación de VPP en suelo urbano no consolidado, no obstante, es potestativa de los agentes urbanizadores, siempre adicionalmente a la mínima establecida por las determinaciones anteriores.

1.12.3. Vivienda de Protección Pública en Sectores Urbanizables de uso Residencial

En sectores de suelo urbanizable, la reserva de suelo para vivienda de protección pública no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 50% de la total edificabilidad residencial materializable del sector quede sujeto al régimen de protección pública.

No obstante, la iniciativa del sector podrá formular consulta previa al Ayuntamiento sobre la posibilidad de que éste descuente hasta un 10% de la edificabilidad residencial materializable total, del total de régimen de protección pública, justificadamente sobre la base de un análisis de las características de la demanda social por niveles de ingresos familiares en relación con la ubicación del sector y con la tipología y tamaño de vivienda colectiva o de vivienda unifamiliar prevista; el Ayuntamiento, justificadamente, podrá reducir el porcentaje hasta un 40% de la total edificabilidad residencial materializable del sector.

2. ORDENACIÓN DETALLADA

La ordenación detallada del POM está descrita en los siguientes textos y planos del POM:

1. Normas Urbanísticas y sus Anexos de Ámbitos de Actuación, de Sectores Urbanizables, y de Áreas de Planeamiento Incorporado
2. Catálogo de Bienes Protegidos
3. Anexo de Infraestructuras
4. Anexo de Protección del Patrimonio Arqueológico
5. Planos de Ordenación de la Ordenación Detallada:

Serie OD-4: Gestión del Suelo (1:2.000) Planos 1-27

Serie OD-7: Alturas y Edificabilidades máximas (1:2.000) Planos 1-6

3. ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD

3.1. LA RED VIARIA DEL POM

Dado 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 POM busca facilitar y hacer posible los movimientos de circunvalación que actualmente son difíciles así como conectar adecuadamente los nuevos desarrollos entre sí, con la red de carreteras y con la ciudad existente.

Para ello se han propuesto las siguientes actuaciones de viario estructurante:

Ronda interior en el norte.

Mientras que el sur de Valdepeñas cuenta con la circunvalación de la CM-412, al norte no existe viario transversal. Puesto que es sobre esta zona donde se plantean la mayor parte de los nuevos desarrollos de suelo y donde se concentran ya gran cantidad de equipamientos, se ha diseñado una nueva circunvalación interior que conecte la carretera de Infantes con la de Ciudad Real cosiendo los nuevos desarrollos con los existentes en todo el arco norte de la ciudad, continuando la Avenida Rafael Llamazares y abriendo un nuevo paso bajo el ferrocarril (realizado durante la tramitación del POM). Este viario facilitará los desplazamientos desde los sectores nuevos hacia los equipamientos y entre sí, sin necesidad de cargar más de tráfico el centro. (4 en plano adjunto).

Ronda exterior de Valdepeñas.

En POM plantea la prolongación de la actual variante de la CM-412 (que quedará desafectada con la construcción de la autovía del Cuarto Centenario) de modo que rodee la ciudad futura por el norte hasta conectar con la propia CM-412 en las cercanías de polígono industrial Entrecaminos. Esta gran ronda permitirá unir

los nuevos desarrollos entre sí y establecerá un borde nítido para futuros desarrollos. (2 en plano adjunto).

Esta ronda cruza la autovía A-4 a través del enlace norte de la misma, que será reordenado por el Ministerio de Fomento para transformarlo en un enlace tipo pesas, lo que facilitará el paso de dicha ronda. De igual manera, la ronda deberá cruzar sobre el ferrocarril para dejar conectados entre sí todos los futuros desarrollos industriales. El enlace Este con la A-4 también será remodelado por Fomento, y la gran rotonda de entrada se hará mayor para permitir la confluencia de las dos rondas con los accesos a la A-4.

Entre ambas rondas se plantea una vía parque que permitirá acoger los desplazamientos de los modos no motorizados como el peatón y la bicicleta, alejándolos del tráfico que tenderá concentrarse en ambas circunvalaciones. (1 en plano adjunto).

Viario interior

Además de estas rondas de circunvalación hay dos actuaciones relevantes en lo que se refiere al viario interior:

- la prolongación del Arroyo de la Veguilla hasta la CM-412 a ambos lados de modo que esta calle pueda funcionar como un viario continuo este-oeste al sur del centro histórico. Para ello el paso bajo el FC ha sido ampliado en desarrollo del POM, y se ha construido una rotonda en la CM-412 para darle salida.
- la apertura de una nueva calle de modo que se pueda prolongar la c/ Constitución hasta el arroyo de la Veguilla. De este modo se puede plantear que la c/ Constitución y la Avda. Seis de Junio funcionen de modo conjunto con tráfico de único sentido, lo que permitiría que Seis de Junio se convierta en una importante avenida, con más espacio para los peatones y ciclistas. (corresponde con el número 5 en plano adjunto). Parte de esa operación está ya en marcha en 2010.
- Rotonda enlazando los sectores 22 y 19, sobre la circunvalación. (nº 14 en plano)
- Viario estructural transversal conectando el cierre norte de la actual circunvalación (variante CM-412) y la Avenida del Vino (o de las tinajas). Nº 3 en plano.

Estas cuatro actuaciones, además de permitir un tráfico más fluido, permitirán la mejora de la calidad urbana del centro de Valdepeñas.

Pasos de la autopista

Los nuevos sectores que se desarrollarán al otro lado del ferrocarril y la autovía A-4, así como el crecimiento generalizado del núcleo planteado en el Plan de Ordenación Municipal, hacen necesario aumentar la permeabilidad de esta barrera.

Los pasos que resultarán sobre o bajo la autopista serán:

a) paso inferior existente en el enlace norte de la Autovía A-4. En un futuro próximo, será remodelado por el Ministerio de Fomento según proyecto redactado dentro de la campaña de reordenación de accesos a las autovías de primera generación como la A-4, con lo que pasará de una tipología de trompa a un enlace en pesas esviado. Ello permitirá el paso por él de la futura Ronda exterior de la localidad.

b) paso superior existente en el Polígono Industrial de los Llanos. No es necesario intervenir sobre él.

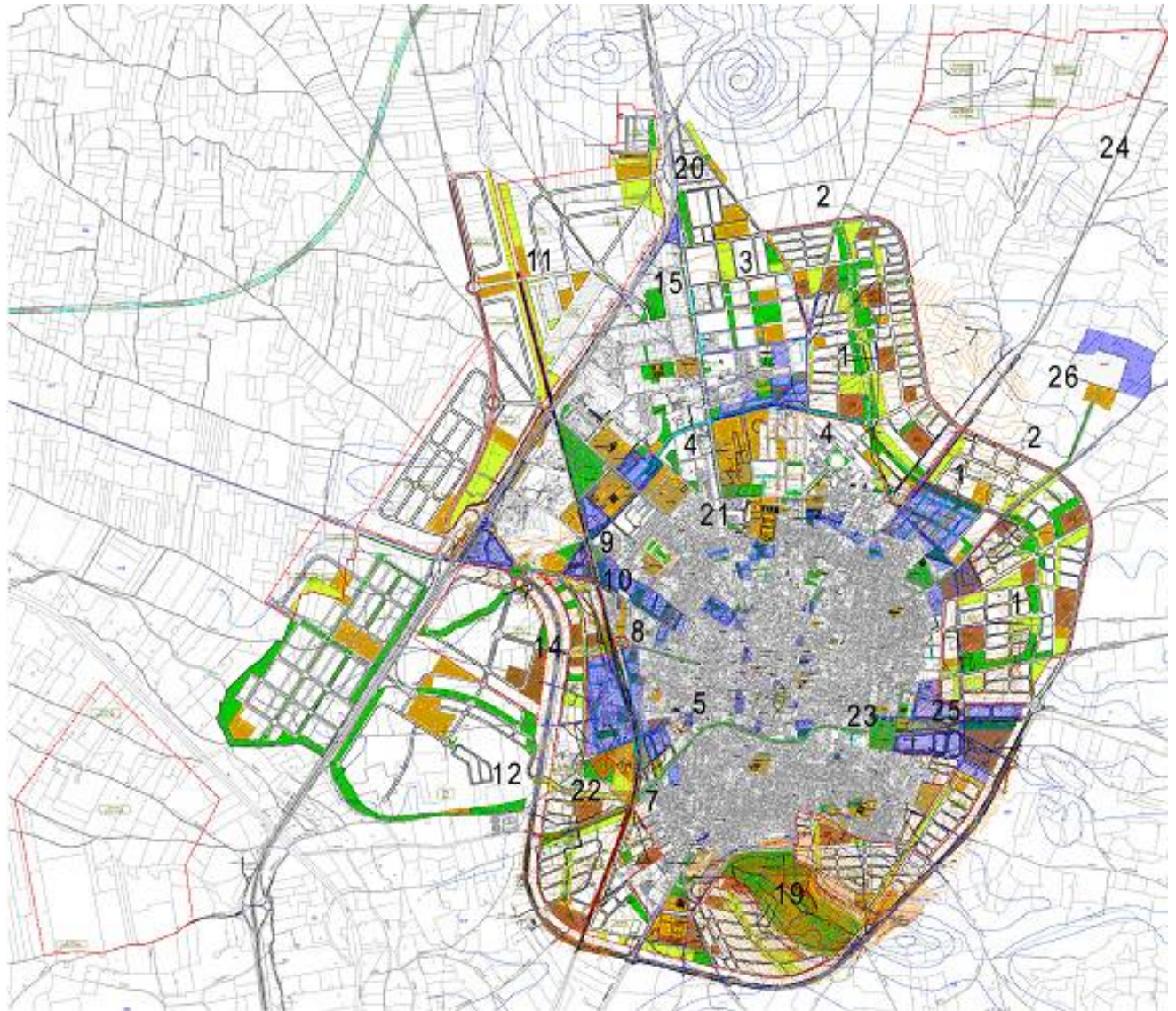
c) paso bajo la autovía en enlace de la CM-412, entrada desde Ciudad Real. Se ha construido recientemente una rotonda al este y será en parte modificado por el Ministerio de Fomento en el programa ya indicado de eliminación de accesos directos, ya que forma parte del enlace oeste de Valdepeñas.

d) nuevo paso de conexión con el polígono Entrecaminos y los nuevos sectores del sur ente la autovía y el ferrocarril. Esta conexión es imprescindible para el acceso desde las áreas residenciales a la industrial, puesto que de no ejecutarse la única conexión posible en la actualidad, la CM-412, se colapsaría al coincidir en un solo punto la salida hacia Ciudad Real, el enlace oeste de la A-4 y el acceso al polígono industrial. Por otra parte, es también necesario para dar continuidad al viario del sur y mallar toda la estructura viaria de la localidad. Por último, y no menos importante, se consigue una nueva posibilidad de acceso a la A-4 desde el sur de Valdepeñas, descongestionando el enlace oeste y alejando el tráfico pesado de la localidad.

La solución planteada consiste en un paso inferior de gran longitud, 170 m, ya que ha de permitir la continuidad de las vías de servicio y nuevos viarios paralelos a la autovía, además de la rotonda oval existente en el lado este que permite el acceso desde la autovía procedente de Andalucía. El proyecto de este paso inferior ha sido encargado por el Ayuntamiento. La carga de su construcción deberá ser soportada al 50% por los sectores conectados por la rotonda, esto es, el polígono industrial Entrecaminos, y los dos sectores que quedan entre la CM-412 y la A-4.

Pasos del ferrocarril

Por su parte, los pasos previstos del ferrocarril son los siguientes. Se indica el número señalado en el gráfico siguiente.



a) nuevo paso sobre el ferrocarril para unir todas las zonas industriales del noroeste. Este paso es imprescindible para el correcto funcionamiento de esos sectores industriales, y para permitir la conexión de todos los espacios industriales futuros sin afectar al centro urbano o a zonas residenciales (11)

Puesto que el ferrocarril va a cota sobre el terreno, se plantea un paso superior, que será costeadado por los sectores industriales del noreste puesto que esa conexión es imprescindible para su funcionamiento.

b) paso en la salida de los Llanos bajo el ferrocarril. Aunque ya existe un estrecho paso bajo el ferrocarril, éste es ampliado de forma que permita el acceso de vehículos pesados y autobuses. Ha sido construido recientemente. (9)

c) paso en la calle Torrecilla (salida hacia Ciudad Real) bajo el ferrocarril. Actualmente terminado, se trata de una obra financiada por el ADIF en el programa de eliminación de pasos a nivel en el entorno urbano. La obra ha

incluido la construcción de un nuevo paso y ramal bajo el ferrocarril en el arroyo de la Veguilla. (10, 7)

d) paso bajo el ferrocarril en el entorno de la estación. Este paso es fundamental para asegurar la continuidad urbana del tejido residencial situado a ambos lados del ferrocarril en este ámbito, favoreciendo además la accesibilidad de toda la ciudad a la estación de ferrocarril y de autobuses. Se trata de una obra importante ya que es necesario cruzar gran número de vías, y su presupuesto puede variar en función de los problemas de excavación y mantenimiento del servicio ferroviario. Su coste debe ser soportado al 50 % por los nuevos sectores 19 y 22 situados al otro lado del ferrocarril que sin este paso quedarían con un acceso muy limitado. (8)

e) paso bajo la Veguilla. El paso existente ha sido remodelado en desarrollo de las previsiones del POM, construyendo además un puente sobre el arroyo para poder hacer una rotonda bajo el ferrocarril. La obra se ha financiado por el ADIF, dentro del programa de eliminación de pasos a nivel en entorno urbano, incluida en el mismo proyecto que el paso de la calle Torrecilla. El proyecto incluye además la construcción de un acceso hasta la CM-412. El último tramo de este acceso así como la rotonda de conexión ha sido ya también realizado. (7, 12)

f) Paso existente sobre el ferrocarril en el camino en el sureste, que no requiere modificación.

g) Paso al final de la calle Alegría, en dos fases: una primera peatonal y una segunda para tráfico rodado en caso de necesitarse.

3.2. ACCESIBILIDAD EN TRANSPORTE PÚBLICO

El POM ha diseñado las vías de circunvalación y rondas de modo que el tráfico interurbano no requiera pasar por el centro de la ciudad.

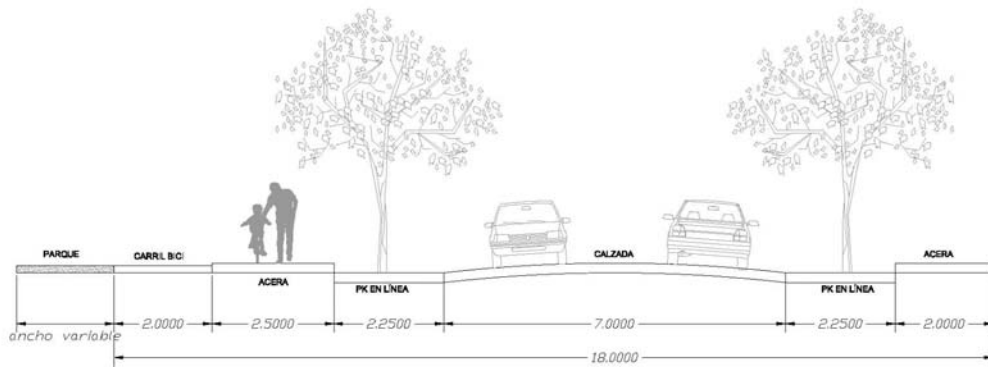
El entorno de la estación de autobuses y la estación de ferrocarril ha sido remodelado, con una conexión viaria bajo la vía del ferrocarril de modo que el acceso a ambas terminales sea fluido.

La previsión de establecer las calles Seis de Junio y Constitución como vías de dirección única, una en cada sentido, permitirá un tráfico de autobuses urbanos más fluido en el centro de la ciudad.

3.3. ACCESIBILIDAD PEATONAL Y DE BICI

La accesibilidad peatonal está estudiada en el correspondiente Estudio de Movilidad que se incluye en el POM como documento específico de Anexo.

El POM incluye un carril bici en la nueva circunvalación y parque lineal al este y norte de la ciudad.



4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

4.1. VIABILIDAD FINANCIERA

Las tablas siguientes valoran la inversión prevista por actuaciones del POM para doce años. El largo proceso de redacción del POM ha obligado a una constante actualización de las actuaciones previstas / en ejecución / ejecutadas. Por ello, muchas de las actuaciones públicas previstas en el POM han sido ya ejecutadas, o bien no corresponden al planeamiento general, y por tanto han desaparecido de la evaluación analítica y de la programación de actuaciones. Entre estas actuaciones no vinculadas al Plan de Ordenación Municipal o ya realizadas en el periodo de redacción del POM, pueden señalarse las siguientes:

- Autovía Valdepeñas – Ciudad Real
- Enlaces con la autovía A-IV, y paso norte bajo la misma
- Nueva EDAR, ya realizada y en funcionamiento
- Centro de Recogida y Selección de Residuos de Obras, y Estación de Transferencias
- Remodelación de la Avenida del Vino (ya licitada y en ejecución)
- Remodelación de la calle 6 de Junio (en ejecución)
- Expropiación de la ampliación del cementerio
- Rotonda en la circunvalación golf – Veguilla (ya realizada)
- Paso bajo FFCC en Los Llanos (ejecutado)
- Paso a desnivel en carretera a Ciudad Real (ejecutado)

Algunos de los estudios previstos al comienzo de la redacción del POM han sido asumidos por otros organismos. Así, la corrección de las actuaciones realizadas en el cauce del arroyo de La Veguilla, donde la Confederación Hidrográfica del Guadiana elabora un estudio de represas al oeste de la ciudad y de apertura de un nuevo cauce artificial que circunvalará la ciudad para controlar posibles avenidas. El coste de redacción del Plan Especial de Infraestructuras señalado como necesario previo para todos los sectores urbanizables de Baños del Peral, así como su ejecución, está asignado al desarrollo de esos ámbitos, pero será con seguridad controlado por la Confederación y requerirá aportaciones del ente competente de carreteras ya que las infraestructuras viarias actuales son parte del problema en caso de posibles avenidas.

Las actuaciones previstas en el POM en 2010, a efectos de comprobar su viabilidad financiera incluyen:

- saneamiento y abastecimiento de agua
- urbanización de nuevo viario
- urbanización de las cesiones de suelo público para zonas verdes y dotaciones
- obtención de terrenos por expropiación.

El estudio de la viabilidad financiera municipal compara el coste previsto real para los próximos doce años con la capacidad financiera del Ayuntamiento. Para la

evaluación del coste municipal de edificación de parcelas dotacionales, se hace una hipótesis del porcentaje de suelo que previsiblemente se desarrolle en ese plazo; no obstante, en el caso extremo aunque realmente improbable de que se desarrollase en el plazo de 12 años la totalidad del suelo ordenado en el POM, el importe de las tasas de licencia y de un uso razonable del suelo para el 10% de aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento, bastaría para asegurar la financiación municipal de sus obligaciones correspondientes.

El estudio de la viabilidad financiera para el sector privado analiza la repercusión por vivienda equivalente (traduciendo a número de viviendas el techo industrial o terciario).

Los agentes inversores considerados son:

- El Ayuntamiento
- La Junta de Castilla-La Mancha
- El Estado (Carreteras, ADIF)
- El sector privado

4.2. COSTE DEL SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO DE AGUA PARA SECTORES URBANIZABLES

El coste de los colectores y marcos se ha evaluado en función de su longitud y diámetro, de acuerdo a los datos siguientes. Para las balsas de tormentas y cámaras de descarga se han asignado partidas alzadas de coste promedio.

El coste estimado de cada colector o marco se ha distribuido a cada sector en relación al porcentaje de aprovechamiento del sector respecto a la suma de aprovechamientos de todos los sectores que utilizarán dicho colector. A continuación se incluye el cálculo de coste de los colectores y marcos, que deberá ser re-evaluado en el correspondiente proyecto.

Marco norte (2 x 5 m)

Marco de hormigón armado de 5m de anchura por 2m de altura, realizado con HA-25/B/20/Ila, con una cuantía de 90 Kg/m3 ejecutado a una profundidad media de 1m. sobre una capa granular de grava 40/80, con geotextil trenzado y lámina de PVC de 1,5m envolviendo fondo y paredes, con reposición de acerado y viario en tramo urbano, incluso parte proporcional de reposición de instalaciones.

Coste descompuesto por metro lineal de marco: Total = 1.825,65 €/ ml

	Concepto	Unidades	Medición	P. unitario	Precio total
0.1.	Movimiento de tierras				
0.1.1	Excavación en vaciado	m3	16,5	10,00 €	165,00 €
0.1.2	Relleno grava 40/80	m3	1	15,00 €	15,00 €
0.1.3	Relleno parte superior marco HM=1m	m3	5	6,00 €	30,00 €
					210,00 €
0.2	Cimentación y acondicionamiento				
0.2.1	Lámina de PVC 1,2mm	m2	10	9,00 €	90,00 €
0.2.2	Lámina geotextil	m2	10	5,50 €	55,00 €
0.2.3	Hormigón de limpieza	m3	0,5	75,00 €	37,50 €
					182,50 €
0.3	Estructura de marco				
0.3.1	Hormigón	m3	2,8	75,00 €	210,00 €
0.3.2	Hierro	Kg	252	1,10 €	277,20 €
0.3.3	Encofrado	m2	13	40,00 €	520,00 €
0.3.4	Cimbra	m3	10	7,50 €	75,00 €
					1.082,20 €
0.4	Reposición de servicios				
0.4.1.	Reposición de servicios aprox. (10%)	PA			147,47 €
					147,47 €
0.5	Seguridad y salud (3%)	PA			44,24 €
0.6	Control de calidad (3%)	PA			44,24 €
0.7	Gestión de residuos				
0.7.1	Transporte y canon de vertedero	m3	11,5	10,00 €	115,00 €

Medición marco norte 4.456 ml.

	Concepto	Unidades	Medición	P. unitario	Precio total
0.1	Marco 2 x 5 m2	ml	4456	1.825,65 €	8.135.105,31 €
					Total PEM
					8.135.105,31 €
	Gastos generales (13%)				1.057.563,69 €
	Beneficio industrial (6%)				488.106,32 €
	Total GG + BI (19%)				1.545.670,01 €
					Total PEC
					9.680.775,32 €

Total marco Norte: 9.680.775,32 €

Marco sur (2 x 1.5 m)

Marco de hormigón armado de 2 m de anchura por 1.5m de altura, realizado con HA-25/B/20/Ila, con una cuantía de 90 Kg/m3 ejecutado a una profundidad media de 1m. sobre una capa granular de grava 40/80, con geotextil trenzado y lámina de PVC de 1,5m envolviendo fondo y paredes.

Coste descompuesto por metro lineal de marco: Total = 1.825,65 €/ ml

	Concepto	Unidades	Medición	P. unitario	Precio total
0.1.	Movimiento de tierras				
0.1.1	Excavación en vaciado	m3	5,6	10,00 €	56,00 €
0.1.2	Relleno grava 40/80	m3	0,4	15,00 €	6,00 €
0.1.3	Relleno parte superior marco HM=1m	m3	2	6,00 €	12,00 €
					74,00 €
0.2	Cimentación y acondicionamiento				
0.2.1	Lámina de PVC 1,2mm	m2	4	9,00 €	36,00 €
0.2.2	Lámina geotextil	m2	4	5,50 €	22,00 €
0.2.3	Hormigón de limpieza	m3	0,2	75,00 €	15,00 €
					73,00 €
0.3	Estructura de marco				
0.3.1	Hormigón	m3	1,4	75,00 €	105,00 €
0.3.2	Hierro	Kg	126	1,10 €	138,60 €
0.3.3	Encofrado	m2	8	40,00 €	320,00 €
0.3.4	Cimbra	m3	3	7,50 €	22,50 €
					586,10 €
0.4	Seguridad y salud (3%)	PA			21,99 €
0.5	Control de calidad (3%)	PA			21,99 €
0.6	Gestión de residuos				
0.6.1	Transporte y canon de vertedero	m3	3,6	10,00 €	36,00 €
					36,00 €

Medición marco sur 2.700 ml.

	Concepto	Unidades	Medición	P. unitario	Precio total
0.1	Marco 2 x 1,5 m2	ml	2700	813,09 €	2.195.332,20 €
					Total PEM
					2.195.332,20 €
	Gastos generales (13%)				285.393,19 €
	Beneficio industrial (6%)				131.719,93 €
	Total GG + BI (19%)				417.113,12 €
					Total PEC
					2.612.445,32 €

Total marco Sur: 2.612.445,32 €

REPARTICIÓN DE COSTES ENTRE SECTORES URBANIZABLES

COSTE COLECTORES Y AGUA

	Coste total de colector 1	coste total de colector 2	coste total de colector 3	coste total de colector 4	coste total de colector 5	coste total de colector 6	coste total de colector 7
Sectores que utilizan el colector o marco	3,5	4,6	1,7,8,9,10,12	2, UAU 5.2	27, 28, 29, 30	23, 24, 25, 26	13, 14
euros	807.160	1.564.500	3.375.000	998.240	3.564.000	2.301.600	264.000
diámetro mm o metros	1.000	2x2	1.500	1.000	1.200	1.200	800
longitud ml	1.187	745	2.250	1.468	2.970	1.918	550

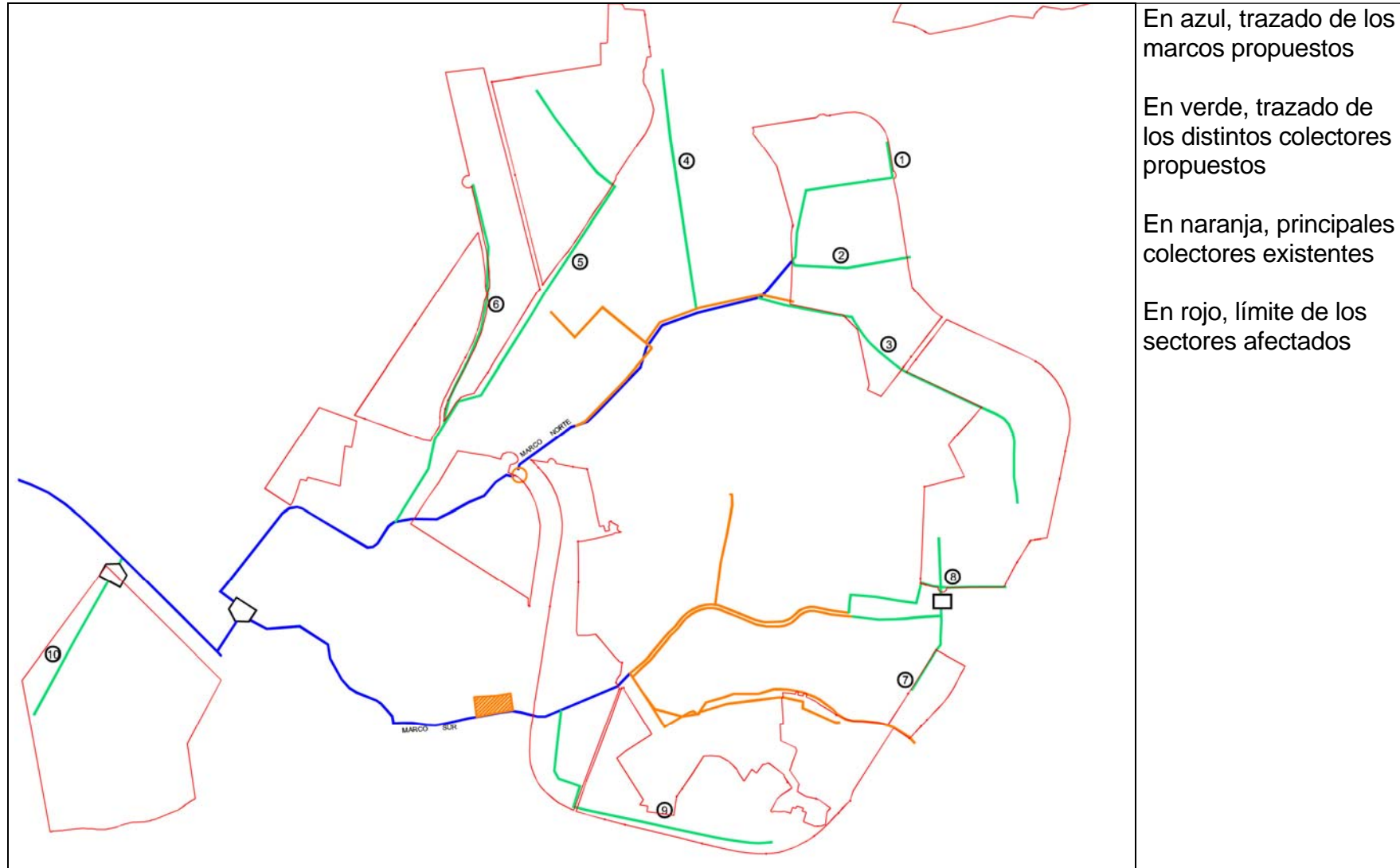
	Coste total de colector 8	Coste total de colector 9	Coste total de colector 10	Coste total marco sur	Coste total marco norte	Coste abastecimiento agua
Sectores que utilizan el colector o marco	11	15, 16, 17, 31	38	11,13,14,15, 16,17,18,31	1 a 10, 12, 19 a 30, 36, 37, 41 a 43, UAU 5.2	Todos
euros	462.800	2.312.400	1.123.200	2.612.445	9.680.775	7.000.000
diámetro mm o metros	600	1.100	1.200	2x1,5	2X5	
longitud ml	1.157	1.927	936	2.700	4.456	

Dado que se trata de una estimación de diámetros y de costes y no de proyectos valorados, para la asignación definitiva de costes deberá redactarse el proyecto de colector o marco, y a continuación utilizar el mismo método de distribución del presupuesto total en relación a los aprovechamientos urbanísticos, que no variarán. En particular, el proyecto del marco norte se encuentra parcialmente en redacción.

La tabla de la página siguiente señala el coste de saneamiento general estimado para cada sector, y el total previsto en el el Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas. Incluye el coste de colectores, de marcos norte y sur, y de las balsas de tormenta y cámaras de descarga indicadas.

SECTOR	Unidades Aprovechamiento	suma aprovechamientos de sectores que reparten coste de colectores	aportación a coste colectores	% que paga de colectores	coste balsas y cámaras	aportación a coste marco sur	aportación a coste marco norte	% que paga de marco sur	% que paga de marco norte	coste total saneamiento general euros
1. GURUGÚ	59.502	510.246	393.574	11,66			275.941		2,85	669.515
2. EL ÁNGEL	115.253	139.139	826.876	82,83			534.485		5,52	1.361.361
3. CARRIL COLORADO	100.810	189.087	430.328	53,31			467.503		4,83	897.831
4. LOS ZUMACARES	97.765	192.128	796.098	50,89	75.000		453.382		4,68	1.324.480
5. QUINONADA DE MEDINA	88.277	189.087	376.832	46,69			409.385		4,23	786.217
6. CANADA ROMERO	94.364	192.128	768.402	49,11	75.000		437.609		4,52	1.281.012
7. LA SOLANA	95.764	510.246	633.423	18,77			444.102		4,59	1.077.525
8. DON BERNARDO	68.112	510.246	450.526	13,35			315.870		3,26	766.396
9. INFANTAS	83.702	510.246	553.643	16,40			388.167		4,01	941.810
10. PASO MALAGUITA	81.446	510.246	538.723	15,96			377.706		3,90	916.429
11. RUIDERA	100.294	100.294	462.800	100,00	50.000	349.538		13,38		862.338
12. CAMINO DE COZAR	121.720	510.246	805.111	23,86			564.475		5,83	1.369.585
13. CALERINES	41.950	162.664	68.084	25,79	50.000	146.201		5,60		264.285
14. EL FERIAL	120.714	162.664	195.916	74,21	50.000	420.705		16,10		666.621
15. SAN CRISTOBAL	103.935	366.365	656.012	28,37		362.228		13,87		1.018.240
16. CAMINO DEL RATÓN	37.235	366.365	235.019	10,16		129.769		4,97		364.788
17. JARDÍN DE OPALE	116.453	366.365	735.019	31,79		405.853		15,54		1.140.872
18. CASA DEL PAÑERO	120.274	a marco sur				419.172		16,05		419.172
19. FERROCARRIL	64.691	a marco norte					300.001		3,10	300.001
20. ESTACIÓN	27.703	a marco norte					128.472		1,33	128.472
21. SAN PEDRO	49.172	a marco norte					228.034		2,36	228.034
22. CAMINO DE ALMAGRO	206.453	a marco norte					957.421		9,89	957.421
23. CASA DE CARABANTES	87.772	274.536	735.846	31,97			407.042		4,20	1.142.889
24. PEÑA HUECA	77.482	274.536	649.577	28,22			359.321		3,71	1.008.898
25. CAMINO DE DAIMIEL I	51.789	274.536	434.178	18,86			240.171		2,48	674.349
26. CAMINO DE DAIMIEL II	57.493	274.536	481.999	20,94			266.624		2,75	748.623
27. EL ATOCHAR 1	70.012	252.232	989.254	27,76			324.678		3,35	1.313.932
28. EL ATOCHAR 2	58.975	252.232	833.307	23,38			273.495		2,83	1.106.802
29. EL ATOCHAR 3	100.331	252.232	1.417.669	39,78			465.286		4,81	1.882.954
30. AGUZADERAS 2	22.914	252.232	323.770	9,08			106.263		1,10	430.033
31. PARQUE SUR	108.742	366.365	686.350	29,68		378.979		14,51		1.065.329
36. AERÓDROMO	78.726	a marco norte					365.091		3,77	365.091
37. PALOMAR DEL MOLINO	48.290	a marco norte					223.946		2,31	223.946
38. PARQUE DEL VINO	450.140	450.140	1.123.200	100	200.000					1.323.200
41. PASO DE LOS LLANOS	10.829	a marco norte					50.217		0,52	50.217
UAU 5.2 LA AGUZADERA	23.885	139.139	171.364	17,17			110.768		1,14	282.133
42. OLIVARERA	12.232	a marco norte					56.725		0,59	56.725
43. S-4 NNSS	32.042	a marco norte					148.593		1,53	148.593
TOTAL	3.287.243		16.772.900	total	500.000	2.612.445	9.680.775	100	100	29.566.120

ESQUEMA DE COLECTORES PREVISTOS EN EL POM



La secuencia de desarrollo de los Sectores Urbanizables está descrita en el Apartado 1.3 de esta Memoria, secuencia ajustada en función de la necesidad de que los tramos correspondientes de colector o marco de evacuación de aguas estén en funcionamiento.

El coste de ejecución de la red de abastecimiento de agua deberá distribuirse también en función del porcentaje de aprovechamiento urbanístico de cada sector en relación al total de aprovechamientos urbanísticos del suelo urbanizable del POM. En este caso, a diferencia de la red de colectores que requiere una secuencia en la implantación de tramos de colector antes de ejecutar cada sector, la red de abastecimiento de agua puede ejecutarse individualmente para cada sector, una vez se hubiera obtenido la abducción correspondiente y la capacidad de depósito necesaria.

El abastecimiento de agua se asigna en su totalidad en relación al porcentaje de aprovechamiento de cada sector respecto al total de sectores que lo utilizan.

4.3. COSTE DE INFRAESTRUCTURA VIARIA

1. Módulos de coste

Para la infraestructura viaria se han aplicado los siguientes precios aproximados, aplicados a la longitud del viario que corresponda a cada caso:

DESGLOSE DE COSTES VIARIO	euros/m2	
Excavación		25
Terraplén		20
Zahorra artificial		4
Sub-base de hormigón		18
Mezcla bituminosa en caliente		12
Señalización /ml		5
Alumbrado / ml		35
COSTES AGREGADOS DEL VIARIO	euros/m2	
Viario general principal		80
Bulevar 40 m. sección		60
Viario local o general, 12 a 26 m. ancho		50

2. Viario general externo a ámbitos de actuación

El viario general propuesto adicional a las obligaciones de urbanización de viario interno de los ámbitos de actuación, se compone de los siguientes elementos. En cualquier caso, se trata de una estimación presupuestaria, que habrá de ajustarse en el proyecto de ejecución correspondiente.

SISTEMA GENERAL VIARIO A EJECUTAR	m2	millones euros	Asignación del coste
Paso bajo Estación Ferrocarril	3.000.000	4,080	Sectores 19 y 22
Continuación norte de la circunvalación desde Cra M-412 a Avda del Vino, 370 m long. 24 m ancho	8.880	0,533	Ayuntamiento
Rotonda a nivel entre Sectores 22 y 19, en circunvalación, p.a.	220.000	3,120	Sectores 19 y 22
Urbanización Rafael Llamazares González, desde Avda del Vino a c/ Tonet, 2.000 m. longitud x 27 m ancho	54000	3,240	Ayuntamiento
Paso d/nivel FFCC en Área industrial noroeste, partidaalzada		2,000	Sectores afectados

2. Coste de ejecución de la red viaria

Las previsiones de viario local (excepto algún caso de sistema general, incluido aquí a efectos de la valoración) en Unidades de Actuación delimitadas en Suelo Urbano No Consolidado (señaladas en las Fichas de Suelo Urbano No Consolidado), se agregan en la siguiente tabla.

VIARIO A EJECUTAR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE			
	m2	euros/m2	Total millones euros
M2 Nuevo viario local en SUNC	85479	50	4,27
M2 Nuevo viario general en SUNC	8784	60	0,53
TOTAL euros viario en SUNC			4,80
Total euros viario local en Suelo Urbanizable	1.238.794	50	61,94
Total euros viario general en Suelo urbanizable	551.271	60	33,08
TOTAL euros viario local y general en Suelo Urbanizable			95,02

4.4. URBANIZACIÓN DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS

La tabla siguiente señala las superficies totales de parcelas previstas en el POM para cesión de zonas verdes y de dotaciones públicas.

Se asume un coste medio de urbanizar parcelas asignadas a zonas verdes o dotaciones públicas, de 20 euros/m² en suelo urbano no consolidado (normalmente con un amueblamiento y pavimentación más cara que en las extensiones en suelo urbanizable), y de 15 euros/m² en suelo urbanizable para zonas verdes (sistemas local y general), y de 20 euros/m² para urbanización de suelo de dotaciones en ambas clases de suelo.

PARCELA PÚBLICA DE CESIÓN	m ² suelo	euros/m ²	millones euros
Zonas verdes de sistema local en suelo urbano no consolidado	59.510	20	1,19
Zonas verdes de sistema general en suelo urbano no consolidado	5.259	20	0,11
TOTAL ZONAS VERDES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			1,30

Zonas verdes de sistema local en suelo urbanizable	914.845	15	13,72
Zonas verdes de sistema general en suelo urbanizable	503.913	15	7,56
TOTAL ZONAS VERDES EN SUELO URBANIZABLE			21,28

Dotaciones de sistema local y general en suelo urbano no consolidado	30.153	20	0,60
TOTAL DOTACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			0,60

Dotaciones en suelo urbanizable	627.561	20	12,55
TOTAL DOTACIONES EN SUELO URBANIZABLE			12,55

1. Repercusión del coste de de urbanización

a) Ejecución de nuevo viario, zonas verdes y parcelas dotacionales

El coste de urbanización incluye el de ejecución del nuevo viario, el de urbanización de zonas verdes, y de urbanización de parcelas de cesión para dotaciones públicas.

El coste de urbanización de parcelas de cesión se asigna, por ley, a la propiedad del suelo urbano no consolidado o los sectores.

Las tablas siguientes agregan los tres componentes, y los comparan con el número de nuevas viviendas en suelo urbano no consolidado, y de viviendas equivalentes en suelo urbanizable.

Ambos cálculos de vivienda son aproximados.

En suelo urbano no consolidado, la comparación se establece entre el total de urbanización de ámbitos de actuación, y el número de nuevas viviendas en Unidades de Actuación Urbanizadora. En términos agregados el dato es suficiente para defender la viabilidad global del POM en actuaciones en suelo urbano no consolidado; el cálculo de detalle en cada ámbito se ha utilizado, entre otros factores, para definir el incremento de edificabilidad, dato este último señalado en cada Ficha de Unidad de Actuación.

En suelo urbanizable, los sectores de uso global industrial o terciario tienen por ley menos exigencia de cesiones de suelo dotacional que los sectores de uso residencial; y por el contrario, los primeros suelen tener mayor coste de creación de infraestructura viaria. No obstante, el dato sigue siendo suficiente para la consideración global del POM.

REPERCUSIÓN DEL COSTE DE URBANIZACIÓN DE CESIONES POR VIVIENDA					
Clase de Suelo	nº viviendas	Nº de viviendas equivalentes por techo industrial (1vda = 200 m2 techo ind. o terciario)	Total vivienda equivalente	Total coste urbanización zonas verdes y dotaciones (euros)	Repercusión de coste de saneamiento y agua por vivienda (euros/vda)
Suelo Urbano No Consolidado	4.239		4.239	2.373.034	560
Suelo Urbanizable	27.638	5.391	33.029	30.694.779	929

La repercusión del coste de urbanización es un 66% mayor en suelo urbanizable que en suelo urbano. Este dato se compensa perfectamente con la mayor repercusión que tiene el coste del suelo en área urbana que en área urbanizable; la creación de nuevas dotaciones es siempre mayor en suelo urbanizable, de creación ex novo.

b) Adición del coste de creación de infraestructuras viarias y de saneamiento general

A estos costes de urbanización del suelo de cesión, ha de añadirse el coste de ejecución de la red viaria y de nuevos colectores y marcos de evacuación de aguas, y de infraestructuras de abastecimiento de agua. La repercusión varía por sectores puesto que unos requieren colectores de mayor costo que otros, según se detalla en la tabla de coste de colectores anterior; pero para cada colector, está distribuida proporcionalmente al aprovechamiento urbanístico de cada sector servido.

A continuación se detalla la repercusión global de infraestructuras de saneamiento general en suelo urbanizable por vivienda equivalente; y se suma a

la repercusión del coste de ejecución de la infraestructura viaria, de zonas verdes y de parcelas dotacionales más arriba señalada.

REPERCUSIÓN COSTE URBANIZACIÓN INFRAESTRUCTURAS VIARIA Y SANEAMIENTO/AGUA POR VIVIENDA EQUIVALENTE							
Clase de suelo	número de viviendas	nº vivienda equivalente por techo industrial (1vda = 200 m2 techo ind. o terciario)	Nº total de vivienda equivalente	Repercusión de			Total repercusión desarrollo por vivienda (euros/vda)
				coste de urbanización de z. verdes y dotaciones por vivienda (euros/vda)	coste de saneamiento y agua por vivienda (euros/vda)	coste del viario por vivienda (euros/vda)	
Suelo Urbano No Consolidado	4.239		4.239	560		1133	1.692
Suelo Urbanizable	27.638	5.391	33.029	929	895	2877	4.701

La repercusión por vivienda equivalente es ya mucho mayor, un 177 % mayor (más de dos veces y media) en suelo urbanizable que en suelo urbano. La razón deriva de la mayor carga de creación de red viaria, que en suelo urbano está en su mayor parte ya ejecutada (únicamente se cargan aquí los costes del nuevo viario de creación en suelo urbano no consolidado), y de la carga de creación de saneamiento (evacuación de aguas pluviales y negras), carga que en suelo urbano no es significativa.

Aún así, como ya se ha indicado, el mayor precio del suelo urbano justifica con seguridad esta diferencia de repercusión de cargas de urbanización.

2. Coste municipal de edificación de parcelas dotacionales

La edificación de equipamientos públicos corresponde al Ayuntamiento, y en determinados casos (escuelas, institutos, hospitales, etc) a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Al no existir aún programación sobre su creación, o convenios para su financiación o ejecución, el POM sólo considera en este análisis financiero la previsión de inversión municipal, estimada en el coste de edificar un 50% de las parcelas destinadas a equipamiento (el otro 50% se considera que correspondería a otras Administraciones).

Se adopta la hipótesis sobre el funcionamiento real del desarrollo de nuevo suelo, de que en los 12 años de horizonte real del POM únicamente se desarrollará:

- 60% de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, del cual se edificará en ese plazo, dos tercios de las dotaciones públicas
- 50% del suelo urbanizable, del cual se edificará en ese plazo, un 50% de las dotaciones públicas (dado el periodo más extenso que requiere el suelo urbanizable en ser ocupado y requerir la ejecución de las dotaciones públicas)

Esta previsión de decalage entre obtención de suelo y ejecución de dotaciones tiene en cuenta que la ejecución del desarrollo suele tener lugar varios años

después de la aprobación de los correspondientes planeamientos; por tanto su coste se extenderá más allá de los 12 años de horizonte del POM.

La edificabilidad de esta parte municipal se estima en una ocupación del 40% de tales parcelas, con dos plantas como media. El coste de construcción de equipamiento público se estima, como media, en 600 euros/m² construido.

COSTE MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS							
	m ²	50% Ayto	ámbito que se desarrollará	real en periodo 12 años	40% del terreno	2 plantas de media	600 euros /m ² edif
		0,5	0,5 y 0,6	0,6	0,4	2	600
Suelo Urbano No Consolidado	30.153	15.076	9.046	5.427	2.171	4.342	2.605.176
Suelo Urbanizable	627.561	313.781	156.890	94.134	37.654	75.307	45.184.421
TOTAL							47.789.597

4.5. COSTE MUNICIPAL DE EXPROPIACIÓN DE SUELO URBANO

La expropiación de los siguientes ámbitos puede ser convenida, lo que podría dar lugar a una variación de los costes estimados. En principio se ha valorado el suelo, por término medio, en 120 euros/m².

ÁMBITO DE EXPROPIACIÓN	m ²
37.2. Acera del Cristo	618
38.4. Plaza de San Juan	1.193
30.1.B Museo del Vino	7.554
31.12 Pintor Mendoza	183
TOTAL	9548

COSTE EXPROPIACIÓN

Precio medio euros/m ²	120
Coste expropiación millones euros	1,139 millones de euros

4.6. VALORACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

4.6.1. Evaluación global

La tabla siguiente resume la evaluación económica de las actuaciones previstas en el POM para los próximos 12 años, indicando el cuatrienio en que está prevista la programación, y el agente que deberá financiarla.

VALORACION ECONOMICA ORIENTATIVA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL POM			
PROGRAMA	ACTUACIÓN	Coste euros	SUPERFICIE (m ²)
Saneamiento y Abastecimiento de Agua	marco norte	9.680.775	
	marco sur	2.612.445	
	Colector 1	807.160	
	Colector 2	1.564.500	
	Colector 3	3.375.000	
	Colector 4	998.240	
	Colector 5	3.564.000	
	Colector 6	2.301.600	
	Colector 7	264.000	
	Colector 8	462.800	
	Colector 9	2.312.400	
	Colector 10	1.123.200	
	Depósitos y red agua potable	7.000.000	
Balsas de tormenta y cámaras de descarga	500.000		
Red Viaria	Paso bajo Estación Ferrocarril	3.000.000	
	Paso d/nivel FFCC en Área industrial noroeste	2.000.000	
	Rotonda a nivel en circunvalación unión de sectores 22-19	220.000	
	C/Rafael Llamazares, urbanizar desde Avda del Vino a c/Tonet, 370 m. x 24 m.	444.000	8.880
	Urbanizar viario de nueva creación en Uas	4.800.990	94.263
	Urbanizar viario en suelo urbanizable	95.015.960	1.790.065
Espacios Libres de Sistema Local	Acondicionar zonas verdes de S. Local en Suelo Urbano No Consolidado (Uas)	1.487.746	59.510
	Acondicionar zonas verdes de S. Local en Sectores Urbanizables	13.722.670	914.845
Espacios Libres de Sistema General	zonas verdes SG en Uas	131.475	5.259
	zonas verdes SG en Sectores Urbanizables	7.558.688	503.913
Urbanización de suelo para Dotaciones Públicas	Dotaciones sistema local en SUNC (UAs)	753.813	30.153
	Dotaciones sistema local en suelo urbanizable	9.413.421	627.561
Actuación urbanística municipal	Expropiaciones en suelo urbano (Uas 37.2, 38.4, 30.1.B, 31.12)	1.139.000	9.548
	Edificación de dotaciones en zonas públicas de cesión en Suelo No Consolidado y en Suelo Urbanizable	47.789.597	79.649
TOTAL		224.043.479	

4.6.2. Distribución entre agentes inversores

El coste de inversión en doce años es de 224 millones de euros, de los cuales la mayor inversión, algo más del 80%, corresponde a la iniciativa privada precisamente porque es el agente más beneficiado del desarrollo del POM; en este caso es de destacar, como se ha señalado al comienzo del Epígrafe 8.1, que buena parte de las actuaciones previstas desde el comienzo de redacción del

POM para ejecución por la Administración Pública, han sido ejecutadas durante los cinco años de redacción del mismo.

Destaca la participación de la inversión en infraestructuras, zonas verdes y dotaciones de sectores urbanizables (156 millones de euros en 12 años), fundamentalmente por el peso de la ejecución de saneamiento, que representa un 25% de la inversión en el desarrollo del suelo urbanizable.

Esa mayor participación de la iniciativa privada es habitual en operaciones de desarrollo urbano, y no entorpecen la viabilidad del proyecto, sino al contrario. La mayor parte de las actuaciones se han diseñado previendo un beneficio para la promoción que las ponga en marcha.

Así, las Unidades de Actuación Urbanizadora incrementan la rentabilidad de las operaciones bien por la revalorización inmobiliaria que produce la apertura de nuevos viales y plazas, bien por la mayor edificabilidad susceptible de apropiación que asigna el POM a esos ámbitos.

En este último caso se encuentran las denominadas “plazas” del Casco, Unidades de Actuación donde el beneficio de promoción es, como media, superior al 75 por cien del beneficio que se obtendría desarrollando el ámbito sin reordenación. Precisamente, algunos de esos ámbitos no se han desarrollado hasta ahora, pese a su privilegiado emplazamiento, por la escasa rentabilidad en las condiciones anteriores. En este caso, la previsión de gastos del Ayuntamiento no incluye la de posibles actuaciones directas en Unidades de Actuación, puesto que los criterios del POM asumen que tal actuación es rentable, y que la posible ralentización obedecería a problemas de mercado y de gestión.

Repercusión del coste de infraestructuras por vivienda

En suelo urbanizable, la repercusión del coste de ejecución de infraestructuras por vivienda representa para la iniciativa privada del orden de 5.000 euros por vivienda (descontando en esta última cifra el 10% de cesión de edificabilidad, y por tanto su equivalente en viviendas). Esto representa entre un uno y un dos y medio por ciento del precio final de vivienda en Valdepeñas, porcentaje perfectamente asumible dentro de los precios de mercado.

En suelo urbano no consolidado, la repercusión del coste de ejecución de infraestructura por nueva vivienda representa 1.645 euros por vivienda, cifra sensiblemente menor que en suelo urbanizable puesto que este suelo urbano no requiere grandes inversiones en viario o en colectores de saneamiento.

4.6.3. Financiación municipal

Respecto a la viabilidad financiera de la participación municipal, la inversión anual prevista no modifica la trayectoria de los últimos presupuestos municipales. La inversión anual media prevista para el Ayuntamiento es de 2,8 millones de euros, cuando en el presupuesto para 2007 la inversión en obras de urbanismo supera los 3,5 millones de euros.

Bien es cierto que en los próximos años el presupuesto municipal se ve muy mermado por la actual situación económica en Europa y en España; pero esa situación influye también en una ralentización del ritmo inversor de la iniciativa privada, lo que supone que el Ayuntamiento y la Administración Pública, que ya han realizado la mayoría de las inversiones previstas al comienzo de redacción del POM en pasos a desnivel del ferrocarril y de la circunvalación, y en adecuación de La Veguilla, verán también ralentizadas las demandas de inversión en suelo en proceso de desarrollo.

Finalmente, conviene recordar, como se señaló en el capítulo de dimensionamiento del POM, que la ordenación territorial, por su propia lógica y plazo, excede de la previsión de crecimiento habitacional y productivo. Aunque las actuaciones de mayor coste señaladas en las tablas anteriores son las que deberán acometerse en cualquier caso, al menos puede minorarse en una tercera parte la previsión de inversión en urbanización local en los próximos 12 años debido a la ralentización del mercado de suelo.

Siendo el planeamiento municipal un proceso abierto, deberán surgir muchas otras iniciativas adaptables a los criterios del Plan. Entre otros, se ha previsto la creación de un anillo de fibra óptica que una todos los centros públicos de Valdepeñas, actualmente en ejecución y con un coste previsto de 4 millones de euros, que se obtendrían de una subvención de la Administración regional.

4.6.4. Viabilidad de gestión

Como se ha dicho, la mayor parte de las actuaciones prioritarias del POM están ya gestionadas, incluso realizadas. Así, los pasos a distinto nivel del ferrocarril y de la autovía A-IV; y el sistema de saneamiento –cuyo estudio está en redacción una vez el POM estableció el modelo de crecimiento de Valdepeñas.

El POM ha diseñado o asumido un total de 43 sectores en suelo urbanizable, con una superficie media de 23 hectáreas, por tanto de fácil gestión privada. Además, todos los sectores periféricos al núcleo de Valdepeñas han sido diseñados con ordenación detallada incluida, por lo que su desarrollo no presenta, en principio, problemas de incertidumbre administrativa.

Las únicas operaciones con posible dificultad de gestión son las Unidades de Actuación Urbanizadora en las denominadas “plazas” del Casco, debido a la singularidad de las cargas que operan en cada caso. La rentabilidad de la operación en cada caso está asegurada por la mayor edificabilidad asignada al ámbito; por tanto la dificultad, como se ha indicado, es de gestión, no de viabilidad financiera. La renovación que sin duda supondrá para Valdepeñas la ejecución de este sistema de espacios libres en pleno centro urbano debe justificar un esfuerzo de gestión por parte tanto privada como pública.

5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS

El POM está adaptado, y cumple, con la normativa urbanística, medio ambiental y sectorial aplicable. Puede citarse la siguiente de incidencia más directa. Su respectiva afectación está aplicada a los documentos gráficos de ordenación, a las Normas Urbanísticas y al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, además de los que por su contenido sectorial requieren de normativa de ese sector.

5.1. NORMATIVA URBANÍSTICA

TRLOTAU: Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Ha quedado refundido en el DL 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la misma.

RP: Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

RSR: Decreto 242/2004, de 27-07-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificado por Decreto 177/2010, de 01/07/2010.

Orden de 31-03-2003, de la Consejería de Obras Públicas: Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

TRLS: Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20-06-2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal.

En particular, **la presente Memoria Justificativa se ha adaptado a la Norma Técnica de Planeamiento** para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (Decreto 178/2010).

5.2. NORMATIVA AMBIENTAL Y DE INFRAESTRUCTURAS

- Decreto 178/2002, de 17 de diciembre, Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación del Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha, y se adaptan sus anexos (DOCM núm. 5, 15-01-03).
- Ley 4/1990, de 30 de Mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.
- Ley 4/2001, de 10 de mayo, de Parques Arqueológicos de Castilla-La Mancha (B.O.E. Núm. 148 de 21 de junio de 2001).
- Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta y media tensión (BOE, 27 de diciembre de 1968).
- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (B.O.E. de 30/7/88). C.e.B.O.E. 12/11/88 Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, Reglamento General de Carreteras, (B.O.E. num.228 de fecha 23 de septiembre de 1994).
- Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha. (B.O.E. num.60 de fecha 11 de marzo de 1991).
- Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre. Reglamento del sector Ferroviario.
- RD legislativo 1/2001, Texto Refundido de la Ley de Aguas.

6. MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO TÉCNICO DURANTE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

Los Anexos de Consulta Interadministrativa y de Participación Ciudadana describen pormenorizadamente la secuencia y justificación de modificaciones realizadas al documento de POM durante su tramitación.

Los Apartados siguientes dan cuenta de las modificaciones realizadas desde la exposición pública de julio 2009, última realizada para este documento.

6.1. MODIFICACIONES DERIVADAS DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA DE JULIO – AGOSTO 2009

Alegaciones al documento de POM expuesto en Julio – Agosto 2009

Alegación nº	Concepto modificado	Documento y sección	
16186	UA 38.1, Ferial, límites y ordenación	plano y Anexo UAs	
16734	Sectores 19 y 22, rotonda oval CM 412, introducción rotonda en variante y ordenación	Planos, anexo UAs	
16950	Se localizan correctamente edificios protegidos A-121 y A-122	Planos y Catálogo	
16954	Se protege el templete de música de Avda de la Estación	Catálogo y planos	
17853	Se modifica el texto de la protección del inmueble catalogado P-48	Catálogo	
17854	Se introduce en la Ordenanza MC un apartado 7. para "Inmuebles con antecedentes de edificación tradicional". Y se suprime de Catálogo	Normas Urbanísticas, Catálogo	
17869	Ordenanzas zonales, alturas. Ordenanza MC.3 La Veguilla Plano de alturas. Corrección MP P-31 y Parcela 4 sector 6. Corrección aparcamientos en UAs y sistema de gestión directa. Modificación parámetros sector 38 El Vino.	Normas Urbanísticas, Planos, Anexo APIs Anexo UAs Anexo Sectores	
17895	Modificación alineaciones y zona verde	planos	
17936	modificación de UA 30.5 y sectores 19 y 22	Anexo UAs y sectores	
18024	Cerramiento anillo abastecimiento.	Planos	
18154	Modificación ficha UA 18.1	Anexo UAs	
14322	Modificación ordenanza TERCIARIO	Normas urbanísticas y planos	
Olaciregui	modificación UA 31.5	Anexo UAs y planos	

Correcciones derivadas de Informes de la Administración

Organismo	Nº Ref. Salida del Informe	Concepto modificado	Documento y sección
Diputación de Ciudad Real	200900010538	Referencia a zona de protección de infraestructuras	Planos O-1
		Definición de zonas de protección de carretera CR-5221 y datos geométricos en esquema gráfico erróneos	Planos O-8.1 y O-8.2
Organismo Autónomo Espacios Naturales	885.682	Protección natural en suelo rústico. Protección natural y paisajística en suelo rústico. Protección del espacio en paraje Baños del Peral.	Planos O-1 y Normas Urbanísticas Título VIII. Suelo rústico
Consejería de Cultura	938.072	Prohibición expresa de la demolición de fachadas en fichas de Protección Ambiental	Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
		Supresión de inmueble A-122 (demolido)	
		Incorporación y definición de Condiciones Estéticas de ciertos edificios identificados en pasados documentos de POM como A*.	Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Planos de ordenación Serie O-4
		Supresión de UA 31.11	Planos O-3, O-4 y Anexo Unidades de Actuación.
		Corrección de entornos de elementos BIC	Planos O-3, O-4 y Anexo Unidades de Actuación.
		Prolongación de aplicación de condiciones estéticas en Calle Castellanos	Planos O-4
Consejería de Cultura	938.072	Modificación de condiciones establecidas para Consolación	Planos O-4 y Catálogo
		Ampliación de catalogación ficha P.111	
		Corrección ubicación fichas A-121 y P-127	
		Corrección tipos protección Cultural	Normas Urbanísticas Título VIII. Suelo Rústico
Consejería de Educación	673.521	Modificación de cesiones de Dotación escolar y deportiva en sectores	Planos O-3, O-4 y Anexo Sectores Urbanizables
		Concreción de espacios dotacionales de uso educativo en suelo urbano no consolidado	Anexo Unidades de Actuación y Memoria Justificativa
Dirección General de Carreteras	787.871	Modificación de delimitación sectores hasta línea dominio público de carreteras	Anexo Sectores Urbanizables y Planos de Ordenación
		Modificación de cesiones de zonas verdes y dotaciones en sectores	
		Clasificación de Sistemas Generales de Infraestructuras zona entre línea de servidumbre y dominio público	Planos serie 5- Sistemas Generales. Memoria Justificativa.

Otras correcciones de errores detectados:

1. En ordenanza zonal MC.1 suprimido párrafo contradictorio con 5.1.1 b) y 5.1.2 b).
2. En todas las ordenanzas se ha suprimido la ocupación máxima de sector urbanizable porque la LOTAU señala que es el Plan Parcial el documento donde se determina.
3. Se añade explicación de valoración de parcelas a efectos de reparcelación.

6.2. MODIFICACIONES DERIVADAS DE LA CONTESTACIÓN AL INFORME PREVIO DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 14 DE MAYO 2010

INFORME PREVIO	DOCUMENTO Y PÁGINA CORREGIDA, Y OBSERVACIONES EN SU CASO
MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO	
Características geológicas, etc; valores paisajísticos	Páginas 258 – 267
Afecciones sectoriales	Página 267
Usos del suelo, etc	16, 29, 37, 21-24
Cálculo de edificabilidad existente	Anexo de Cálculo de Edificabilidades (Memoria de Información)
Análisis del planeamiento vigente, discrepancias con población y dotaciones de Memoria Informativa	Páginas 54 – 73, y Sección 4 Dotaciones públicas
Parte del planeamiento vigente que asume el POM	Página 85
Inventario de instalaciones existentes en suelo rústico	Anexo de Instalaciones existentes en suelo rústico , completando fichas.
PLANOS DE INFORMACIÓN	
Descripción de usos, etc	Planos I.4-1, I.4-2, I.4-3
Plano de instalaciones en suelo rústico	Plano en Anexo de Instalaciones existentes en suelo rústico
Descripción de infraestructuras, redes	Planos I-8, I-6, I-9, I--12 Descripción en Memoria de Información
Descripción del nivel de ocupación	Memoria Informativa Planos I-7.2
Plano de topografía detallada	Plano I-4.4
Inclusión de datos de aprobación en plano I-5.2	Plano I-5.2
Desarrollar Plano I-7 de Usos del suelo y ZOUs	Planos I-7.1 e I-7.2
Mejorar plano I-8	Plano I-8. Delimitada la parte obtenida de los Sistemas Generales
MEMORIA JUSTIFICATIVA	
(Se ha adaptado a la NTP, Decreto 178/2010, por lo que se añade contenido y otro orden, que sigue la numeración de Apartados del NTP)	
A. Directrices del modelo de evolución y ocupación	Página 17
B.1. Clasificación del suelo urbano	Apartados 1.2.3 y 1.2.4. para Suelo Urbano No Consolidado. Se ha procedido a delimitar UAs en todos los ámbitos pendientes de apertura de calles. Apartado 1.2.5.

Explicación sobre incremento del aprovechamiento objetivo	Apartado 1.2.3.2. para SUNC. Apartado 1.4.1.2 para la totalidad del suelo urbano
Cuadro pormenorizado de ZOUs	Incluido en las Normas Urbanísticas para cada ZOU.
Secuencia de desarrollo de sectores de suelo urbanizable	Apartado 1.3.2.
La zona verde dell Cerro de San Cristóbal debe mantenerse	Se mantiene como zona verde de sistema general adscrito a sectores urbanizables residenciales. Apartados 1.1.4.5. y 1.7.4.
Justificación y características de ZOUs	Se incluyen las fichas de ZOUs en las Normas Urbanísticas. Memoria Justificativa: Apartado 1.5.
Justificación y características de Áreas de Reparto	Apartado 1.6.
Coefficientes correctores de usos y tipologías	Apartado 1.6.3.
Sistemas Generales	Apartado 1.7.
Obtención de sistemas generales de infraestructuras	Se incluye en la Memoria de Infraestructuras
Evaluación económico- financiera: Criterios de valoración	Apartados 4.2, 4.3., 4.4.
Porcentajes de participación de cada ámbito de desarrollo	Los porcentajes vienen indicados en cada ficha de los sectores urbanizables.
Numeración de sistemas generales, existentes y previstos	Planos de Ordenación;
PLANOS DE ORDENACIÓN	
Adecuar escalas	Realizado
Errores gráficos: corredor eléctrico, zv en rotondas. Completar determinaciones sobre sistemas estructurantes, sistemas existentes y previstos, ancho y rasantes en red viaria.	Realizado
Señalar uso pormenorizado de dotaciones	Señalado uso educativo y deportivo en listado incluido en los planos de dotaciones.
NORMAS URBANÍSTICAS	
Correcciones a SUNC, Sistemas Generales	Corregido
Régimen de protección de los Bienes de Dominio Público	Corregido
ANEXO UNIDADES DE ACTUACIÓN	
Aportar fichas de ZOUs	Se suprimen de Memoria Justificativa y se incluyen, como fichas de características, en las Normas Urbanísticas
Correcciones a UAs	Corregido
Señalar condición OE y OD	Señalado
Justificar cálculos relativos al aprovechamiento de NNSS y al existente lícitamente realizado	Las Ordenanzas Zonales del POM no aumentan el aprovechamiento de las NNSS, y cumplen los parámetros de calidad urbana, art. 31 TRLOTAU (justificación en Memoria Justificativa, Apartado 1.7. En particular, para SUNC con incremento de edificabilidad, Apartado 1.7.2. punto 4).
ANEXO SECTORES URBANIZABLES	
Correcciones a sectores	Corregido
ANEXO DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO	

Completar normativa aplicable	Completada en los casos en que faltasen determinaciones básicas.
MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS	
Faltan las condiciones para obtención de determinados sistemas generales de infraestructuras	Están recogidas en las fichas de los sectores urbanizables afectados, y en su caso, en las Unidades de Actuación afectadas.

6.3. CUMPLIMIENTO DEL “INFORME PREVIO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL POM DE VALDEPEÑAS”, CROTU 30-11-2010

1. Memoria de información y diagnóstico

a) ZOU 7

Se ha incorporado la ficha, pág. 37.

b) Edificabilidad de referencia

Se ha rectificado el criterio de consideración de la edificabilidad que genera necesidad de Dotaciones Públicas, y se computa el 100% de la edificabilidad de las NNSS (Apartado 3.5), pasando a considerar la edificabilidad lícitamente realizada como edificabilidad de referencia. (Apartado 3.6, pág 23).

c. Consolación

Se han suprimido las parcelas dotacionales del cómputo de dotaciones existentes.

d. Cerro de las Cabezas, SG ZV

Se incluye en el plano OE-5 Sistemas Generales, de los planos del Documento de Ordenación, la delimitación del Sistema General Cerro de las Cabezas (Centro de Interpretación y yacimiento visitable).

e. Recepción de la urbanización de actuaciones realizadas

No se conocen actas de recepción de la urbanización de los desarrollos de las NNSS, por tanto se especifican en el Anexo de API que son ámbitos pendientes de ese trámite para su incorporación plena al suelo urbano consolidado. Ver artículo 152 de las Normas Urbanísticas.

f. Inventario instalaciones en SR: “La Mesonera”.

El ámbito señalado en el Informe es denominado “La Mesonera” por el paraje en que se encuentra. Se ha delimitado un ámbito mayoritariamente ocupado por vivienda unifamiliar, calificándolo como Suelo Rústico de Reserva pendiente de ser desarrollado por un PAU, para el que se establece la ficha correspondiente en el Apartado 2 del Inventario de Instalaciones en Suelo Rústico.

g. Legalización de actuaciones

Se ha incorporado la indicación en el Inventario de Instalaciones en Suelo Rústico, pág. 2.

2. Planos de información

a. Plano I-5.2, fechas recepción de obras

No se conocen actas de recepción de la urbanización de los desarrollos de las NNSS, por tanto se especifican en el Anexo de API que son ámbitos pendientes de ese trámite para su incorporación plena al suelo urbano consolidado. Ver artículo 152 de las Normas Urbanísticas.

b. Plano I-8 Sistemas Generales Existentes, falta nº 64

Se incorpora en el plano I-8 el Sistema Local nº 64.

3. Memoria justificativa

a. UAUs

Se han corregido las fichas de estos ámbitos incluyendo todos sus parámetros urbanísticos referentes al régimen jurídico. No obstante, la UA 18.2 y UA P-31 se mantienen como operaciones de reforma interior, por corresponder a ese otro régimen jurídico.

b. Fecha recepción obras, apdo. 1.2.4.

No se conocen actas de recepción de la urbanización de los desarrollos de las NNSS, por tanto se especifican en el Anexo de API que son ámbitos pendientes de ese trámite para su incorporación plena al suelo urbano consolidado. Ver artículo 152 de las Normas Urbanísticas.

c. Apartado 1.4.1.1. Edificabilidad máxima asignada por POM a ZOUs

Se revisa el aprovechamiento tipo en cada ZOU una vez revisadas las edificabilidades del POM, y añadiendo la edificabilidad en ámbitos en que ésta se incrementa. Se comprueba que en todos los casos es menor de 1 m²/m².

d. Densidad poblacional

Se revisan todas las determinaciones basadas en densidad residencial, pasándolas a la base de densidad poblacional, computando 3 habitantes por vivienda de 100 m² construidos.

e. Ficha resumen de cada ZOU

Según la NTP (apartado 2.1.9, Fichas Resumen individualizadas) el criterio de ubicación de las fichas de ZOU es en las Normas Urbanísticas, por lo que se han incluido en los artículos 92 y 93 de las NU del POM.

Se incluye en las Normas Urbanísticas la ficha de cada ZOU con los parámetros señalados (Artículo 92, páginas 97 – 101 de Normas Urbanísticas). No obstante, tal y como señala la NTP, en el Apartado 1.5. de la Memoria Justificativa se identifican y justifican las ZOUs del suelo urbano y urbanizable.

f. Delimitación Áreas de Reparto y AT

Se corrige el cuadro de Apartado 1.6.2. Diferencias de Aprovechamiento Tipo, y los Apartados 1.6.4. Porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo en SUNC y 1.6.5. Porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo en Suelo Urbanizable.

g. Sistemas Generales de comunicaciones, DC e Infraestructuras

Se revisa el cumplimiento del estándar de 15 m² de ZV de SG por cada 100 m² de edificabilidad lucrativa residencial. Se mantiene la exención del cómputo de edificabilidad del uso residencial en planta baja, situación explícitamente recogida en las NNSS que, para las zonas de Manzana Cerrada (Centro, Ensanche y Ampliación) permitan la planta baja exclusivamente para usos no residenciales.

Se excluyen del cómputo de zonas verdes de sistema general aquellas áreas que no cumplen las dimensiones legales.

El SG Cerro de las Cabezas se ha incorporado gráficamente al Plano OE-5 Sistemas Generales.

4. Planos de Ordenación

a. Escala mínima 1:2.000, con graduación coordenadas X e Y

Se presentan a escala 1:2.000 y con coordenadas X e Y, los planos de OD-4 Gestión del Suelo Urbano, planos OE-8 de la Estructura viaria, y planos OD-7 de Alturas y Edificabilidades Máximas. El resto de planos, aún siendo referidos al suelo urbano, son meras representaciones generales, que de hecho ya aparecen en los planos a escala 1:2.000 citados.

b. Corredor eléctrico en plano O-1 Clasificación del suelo del término municipal

Se ha corregido el tramo urbanizable del corredor eléctrico en el Plano O-1 de Clasificación ya que es un Sistema General Adscrito a los sectores.

c. Corredor eléctrico en planos O-4. Gestión del suelo urbano

Se ha corregido el tramo urbanizable del corredor eléctrico en el Plano O-1 de Clasificación ya que es un Sistema General Adscrito a los sectores.

d. Ancho y rasantes principales de red viaria en plano O-8 Red Viaria

Se incorpora la referencia al ancho de la red viaria. Se incorporan las rasantes de los puntos principales en suelo urbano; en suelo urbanizable, esta determinación queda postergada a los instrumentos de desarrollo. Apartado 1.3.1. Rasantes del sistema viario en suelo urbanizable del Anexo de Sectores Urbanizables.

e. Tramas en plano OE-9 con errores (sector S-14B Golf)

Se corrige.

5. Normas Urbanísticas

a. Señalar si es OE , OD

Se señala, con la clave señalada en el Artículo 3.2 (final).

b. Condiciones de accesibilidad y Normas Urbanísticas Regulatoras de Obras y Actividades.

Accesibilidad: Referencia a la ley en artículos 26, y 32 determinando el plazo para que el Ayuntamiento apruebe una Ordenanza Municipal de Accesibilidad que recoja las condiciones del Plan Municipal Integral de Accesibilidad.

Normas Urbanísticas Regulatoras de Obras: Artículo 27. El art. 43.1 RP se refiere a las condiciones sustantivas, temporales y administrativas, que quedan referidas en las Fichas de elementos de desarrollo del POM; el art. 97.3 RP encarga la regulación de los aspectos más técnicos a una Ordenanza Municipal de la Edificación y de la Urbanización. No obstante, el Título X de nueva redacción traslada algunas de las determinaciones generales de urbanización de las NNSS.

c. TR Ley de Aguas

Se actualiza la referencia a la normativa sectorial aplicable, art. 91.2.

Título II. Condiciones Generales de la Edificación

d. Aprovechamiento Tipo

Se corrige art. 23.4. (ha variado la numeración de algunos artículos respecto a la edición anterior del POM)

e. Altura interior

Se añade el artículo 24.1 con las dimensiones de las NNSS.

441Nº plazas aparcamiento

Se añade la previsión del nº de plazas de aparcamiento, en el artículo 33.1 y 33.4 (en el Título IV, Ordenanzas Zonales). En lugar de exigir “y fracción” (interpretación que los textos legales no incluyen), se ha considerado más adecuado establecer esa “fracción” a partir de los 60 m² de techo residencial adicional, con objeto de evitar que los promotores acudan a superficies de vivienda más pequeñas de 120 m² para evitar duplicar la dotación de plazas de equipamiento por sólo 10 m² más de superficie (es un ejemplo).

*Ejemplo: 240 m² residenciales requieren 2 plazas de aparcamiento;
241 m² residenciales requieren tres plazas
440 m² residenciales requieren 4 plazas
441 m² residenciales requieren 5 plazas
Etc.; y la misma interpretación para otros usos.*

g. Condiciones Accesibilidad

Se mantiene el artículo 32, con referencias a la normativa de aplicación.

Título IV, Ordenanzas Zonales de Edificación

h. Coefficiente de edificabilidad neta por parcela

Artículo 36. Para la Ordenanza de Manzana Cerrada (único caso al que se aplica esta corrección; el resto de Ordenanzas disponen un coeficiente único, para la ZOU 1) se calcula el coeficiente unitario de edificabilidad neta por parcela evitando la agregación de diferentes coeficientes. Para ello:

- Se ha calculado la superficie edificable media resultante en un terreno de fondo 20 metros, con programa de vivienda medio y patios cumpliendo las condiciones de dimensión de patio.
- A las superficies edificables resultantes del número de plantas admitidas en la parcela, se suma la superficie edificable resultante del anterior coeficiente “permanente” de 0,5 m²/m².
- Resulta un coeficiente unitario para cada franja exterior de cada manzana edificable, diferente según la zona de cada manzana de la ZOU 1 a la que se refiera.
- La zona interior de cada manzana tiene siempre el mismo coeficiente unitario, 0,5 m²e/m²s.
- El Plano O-7 de Alturas y Edificabilidades, a escala 1:2.000, señala gráficamente en cada zona de manzanas de la ZOU 1 el coeficiente unitario que se aplica en esa zona.

Por otro lado, en aplicación de la consideración de la edificabilidad lícitamente realizada como edificabilidad de referencia, se ha identificado un nuevo grado de

Ordenanza, la MC-5, para el barrio de Lucero, que tiene mayoritariamente una planta edificada (Artículo 40.1.5), página 45).

i. Condiciones de aparcamiento privado en cada ordenanza

Son de aplicación general los artículos 33 y 34. No obstante, para simplificar la consulta de uso de la Normativa, se incluye en el artículo de "Compatibilidad de usos" de cada Ordenanza, un Apartado de "Condiciones de Aparcamiento", que hace referencia a dichos dos artículos.

j. Dudas sobre dos coeficientes de edificabilidad

Tal como se ha explicado en la letra h) anterior, se ha corregido la superposición de coeficientes, que aún siendo cuantitativamente correcta, no cumplía la determinación legal de presentar un único coeficiente unitario.

k. Condiciones de accesibilidad

Igual respuesta que al punto g) anterior.

Título V Régimen Urbanístico del Suelo

l. Regulación de Sistemas Generales en el Capítulo 3

Se completa con la forma de gestión y referencia a costes y su adjudicación, artículo 89.

m. Cálculos de superficie construida, etc, de cada Área de Reparto

Se revisan los cálculos en función de los cambios introducidos.

n. Condiciones de afección y protección de FFCC, etc, en los Bienes de Dominio Público, Capítulo 4

Se incluyen las condiciones señaladas. Están también recogidas en el Título VII, Capítulo 6, "Afecciones de Infraestructuras", y referidas en el artículo 143, final.

ñ. Falta ficha ZOU 7. Datos edificabilidad.

Se añade la ficha de la ZOU 7, y se revisan los datos y comprobaciones. Se mantiene en estas Normas Urbanísticas la enumeración de ZOUs y su edificabilidad media ponderada; la justificación y descripción de cada ZOU se pasa a la Memoria Justificativa.

o. Cesiones en suelo urbano y sustitución por abono en dinero

Se omite el párrafo, puesto que está ya señalado en el artículo 69, apartado 1.2.c) TRLOTAU para determinados suelos urbanos no consolidados y exclusivamente para la sustitución en metálico de terrenos de cesión para viviendas de protección.

p. Régimen transitorio SUNC

Se añade el artículo 101, conjuntando los anteriores artículos 101 y 102 en uno sólo.

q. Plan de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos

Se actualiza la referencia legal

r. Afecciones infraestructuras son OE

Se corrige.

s. Régimen suelo en tanto no se desarrolle SUNC

Se corrige y se hace referencia a los artículos 67 y 68 TRLOTAU.

t. Informe del órgano correspondiente

Se añade una última frase al Artículo 114.2 exigiendo informe del organismo competente.

u. Medio Ambiente: En SR UN Protección Natural, no se admite la urbanización, extracción, etc.

Se añade la determinación, art. 138.1.

v. En SR UN Especial Protección sólo pueden realizarse los usos expresamente permitidos

Se corrigen los artículos 137.8.3 y correspondientes.

w. Superficie mínima de fincas

Se añade nuevo artículo 118.3 (justificación de las mayores distancias establecidas en el POM), y se disminuyen las distancias en arts. 137.1.3 y 137.2.3. En art. 137.5.3 se hace referencia a legislación sectorial para estaciones de suministro de carburantes.

Se corrigen las condiciones de artículos 137.1.3 y 137.2.3.

Para estos cambios se tienen en cuenta también las condiciones del RSR, artículos 20 a 32.

x. ITP

Se completa el nombre correcto.

y. Actuaciones en SRR

Se corrige art. 130.

z. No agrupación fincas

Se suprime el art. 132.5.

aa. Obras y servicios de titularidad pública

Se corrige.

ab. Núcleo de población

Se restituyen las determinaciones del RSR sobre núcleo de población.

ac. Actos que requieren calificación urbanística

Se corrige, art. 136.

ad. Condiciones no justificadas

Se eliminan, en art. 137.2.1.

ae. Zona protección Vías Pecuarias

Se añade la competencia, art. 5.1.a.

af. Documentación en solicitud consulta previa

Se reduce el art. 154.2.2. a referencia al art. 36 RSR.

ag. Trámite de información pública

Igual contestación a la letra anterior.

ah. Consejería competente

Igual contestación a la letra anterior.

ai. No se admite la cesión monetarizada del 10% de aprovechamiento bajo cubierta

Se suprime.

6. **Normas urbanísticas.** ANEXO UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

a) Completar fichas de gestión

Se ha incorporado la densidad poblacional a las fichas de UAS, el porcentaje de edificabilidad para vivienda protegida. El porcentaje de cesión de aprovechamiento urbanístico está indicado en la Memoria Justificativa, apartado 1.6.4.

b) Reconsiderar cálculo de aprovechamiento objetivo en UAs con cambio de uso a otro de mayor rentabilidad

La UA 42.1 cuyo uso original era dotacional público, y se cambia a vivienda de protección pública, no requiere una reconsideración del aprovechamiento por tener coeficientes equiparables.

En Valdepeñas las Unidades creadas para reubicar las zonas de bodega tienen el uso residencial asignado en las Normas Subsidiarias. De hecho varias de ellas han sido edificadas con uso residencial sin necesidad de aplicar coeficientes reductores.

c) Completar la información de varias fichas

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

d) Añadir indicaciones de exigencia de estudios acústicos en varias UAs

Ver fichas de UAs 5.2, 18.1, 24.2, 26.8, 30.2, 30.3, 36.2, 36.3, 38.2, P-31 del Anexo Unidades de Actuación.

7. **Normas urbanísticas.** ANEXO SECTORES URBANIZABLES

a) Añadir indicación de protección valores paisajísticos en Cerro San Cristóbal

Ver apartado 1.3 Sistema General Adscrito del Anexo.

b) Errores en cálculos superficie construida y aprovechamiento tipo de sectores

Se han corregido los parámetros correspondientes así como las reservas mínimas de dotaciones públicas en los sectores mencionados excepto Sector 2 El Ángel por tener todo el planeamiento aprobado a falta de ejecución.

c) Señalar densidad poblacional

Se ha incorporado este parámetro a todas las fichas.

d) Indicar porcentaje de cesión de SG ZV Cerro San Cristóbal

Se ha incorporado este parámetro a todas las fichas de sectores afectados.

e) Incorporar en sectores de Baños del Peral la vinculación al PEI

Se ha añadido esta indicación a las fichas de sectores 32-35.

f) Incluir realización de Estudio Hidrológico de arroyo La Veguilla en ficha S-14

Se ha añadido esta indicación.

g) Incluir en ficha Sector 15 determinación estructural de mantener 2 alturas máximo

Se ha incluido esta indicación.

h) Incluir realización de Estudio Hidrológico de arroyo en ficha S-22

Se ha añadido esta indicación.

i) Añadir indicaciones de exigencia de estudios acústicos en sectores afectados

Ver fichas de Sectores 1, 2, 7, 8, 9, 10, y de 12-42.

j) Indicar distancia mínima al Arroyo Jabalón en Sector 38 y corregir parámetros

Se ha incluido la indicación y se han corregido parámetros de cesiones públicas y de reserva de vivienda de protección.

8. **Normas urbanísticas.** ANEXO ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

Se mantiene la normativa original de cada ámbito, que es la que utiliza el Ayuntamiento para control de su desarrollo. Se ha traspasado la ordenación original de cada ámbito reflejada en los planos de ordenación del POM, incluyendo una imagen descriptiva tras la normativa incluida en el Anexo de APIs.

No se conocen actas de recepción de la urbanización de los desarrollos de las NNSS, por tanto se especifican en el Anexo de API que son ámbitos pendientes de ese trámite para su incorporación plena al suelo urbano consolidado.

9. Memoria de Infraestructuras

- a) Debe contener la obligación de redactar un PEI y vincular sectores a ello
Se incluye esta indicación en la Memoria, apartados 1.3 Diagnóstico de la Red y 1.4 Propuesta.

