

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 4 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS. REUBICACIÓN DE ZONAS VERDES DEL SISTEMA LOCAL 12 "S-4".

1º.- ANTECEDENTES.

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

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

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

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


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

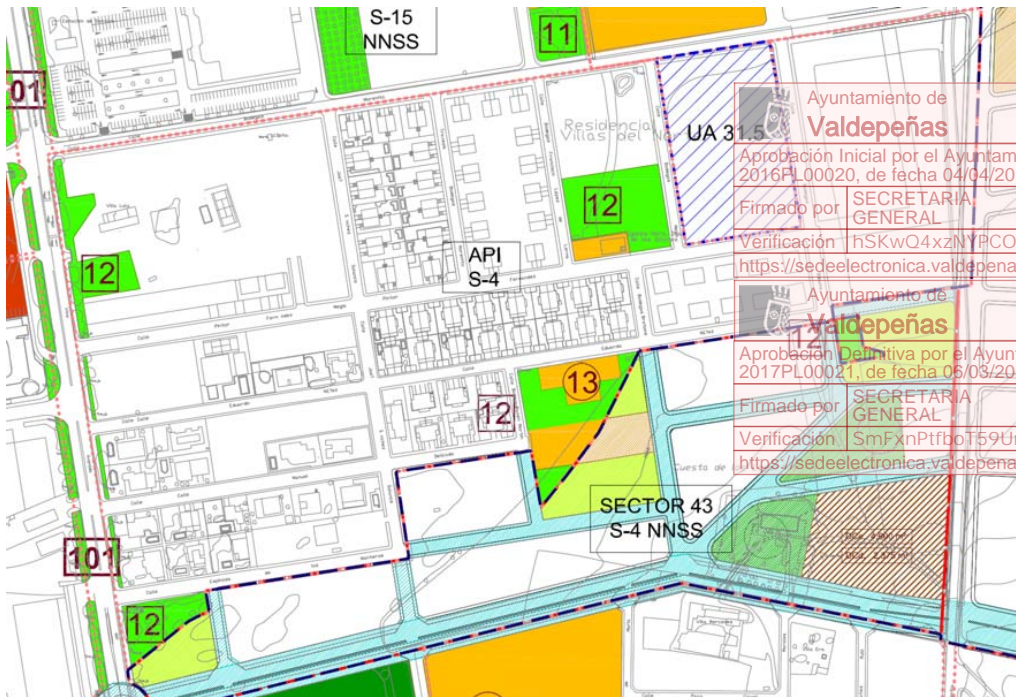
1.5.- Así llegamos a la situación actual, donde se han consolidado los citados polígonos, así como las reservas de suelo dotacional previstas en el Plan Parcial, con su posterior desarrollo urbanístico bien a través de las juntas de compensación o los programas de actuación urbanizadora.

1.6.- Finalmente el 30/12/2010 por Orden de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda se aprueba definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas; donde entre otras determinaciones se define el Sistema Local de Zonas Verdes N°12 "S-4" con una superficie total de 9.374 m2 y la siguiente disposición grafica:

Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág.	1 / 12
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2016PL00020, de fecha 04/04/2016		
Firmado por SECRETARIA	07/04/2016 09:21:37	
Verificación: h5KwO4r3NMPCQhr3lI8W2c46DjFEphFW https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma		
Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág.	1 / 12
Aprobación para el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2017PL00021, de fecha 06/03/2017		
Firmado por SECRETARIA	13/03/2017 09:12:30	
Verificación: SmFxnPtfb0T59UrMWQOm2s46DjFEphFW https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma		

ALLA-9J3CBA

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA undefined (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)		PÁGINA	1 / 12	
CENTRO DIRECTIVO	Ayuntamiento de Valdepeñas	FECHA/HORA	11/04/2014 10:56:30	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 YBnjG+zJ+2peA+rAk+Z8Bc46DjFEphFW					



Ayuntamiento de Valdepeñas		Pág.
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2016PL00020, de fecha 04/04/2016		2 / 12
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	07/04/2016 09:21:37
Verificación	hSKwQ4xzNYPcOhr3iI8W2c46DjFEphFW https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	
Ayuntamiento de Valdepeñas		Pág.
Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2017PL00021, de fecha 06/03/2017		2 / 12
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	13/03/2017 09:12:30
Verificación	SmFxnPtfboT59UrMWQOm2s46DjFEphFW https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

Imagen extraída del Plano de Ordenación OE 3.1 "ESTRUCTURA GENERAL DE ORDENACIÓN (VALDEPEÑAS NORTE)"

2º.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La presente Modificación Puntual, plantea básicamente la reubicación de parte de las reservas de suelo dotacional para espacios libres localizada actualmente sobre la manzana que delimitan: al Norte, calle Bodegas Morenito (hoy calle Bodegas Tomás López-Tello); Sur, calle Pintor Fernández Megía (hoy calle Virgen de los Dolores); Este, calle José Sánchez Salance (hoy calle Viña Lola) y Oeste, Avenida del Vino.

Dicha reubicación consiste en regularizar el lindero Este de la zona verde, pasando una poligonal irregular a una línea recta paralela a la Avenida del Vino.

Son objeto de la reubicación 473,93 m2. (Véanse planos de estado actual y estado modificado).

Las permutas y reubicaciones se realizan metro a metro por lo que no se producen alteraciones en los aprovechamientos o estándares de reserva (excepción hecha de la nueva dotación local de comunicaciones, que reduce el aprovechamiento lucrativo en 149,73 m2s y 74,86 m2t), y únicamente persiguen una reordenación, a priori más racional que la preexistente.

Así mismo y con el fin de no mermar la superficie real útil destinada a zona verde se delimita un paso de siete metros de anchura con una superficie de 149,73 m2, destinada a sistema local de comunicaciones. En idéntica superficie se merma el suelo destinado a uso lucrativo residencial.

Por otro lado esta reubicación permite la integración de una mata de pinos preexistentes en la zona verde que en la actualidad estaban integrados en la finca matriz.

3º.- SITUACIÓN ACTUAL.

ALLA-9J3CBA

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA undefined (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)	PÁGINA	2 / 12
CENTRO DIRECTIVO	Ayuntamiento de Valdepeñas	FECHA/HORA	11/04/2014 10:56:30
LUGAR		VALDEPEÑAS	
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma			
YBnjG+zJ+2peA+rAk+Z8Bc46DjFEphFW			

En la actualidad la manzana sobre la que se ubica el sistema local de zonas verdes está completamente consolidada, el perímetro de la manzana lo constituyen un conjunto de viviendas pareadas y el núcleo de la manzana las edificaciones originales de la finca sobre la que se desarrolló el Sector S-4, de las antiguas Normas Subsidiarias.



Imagen estado actual.



Imagen de la estructura de la propiedad.

Ayuntamiento de Valdepeñas		Pág.
		3 / 12
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2016PL00020, de fecha 04/04/2016		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	07/04/2016 09:21:37
Verificación	hSKwQ4x2NYPCOhr3iI8W2c46DjFEphFW https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	
Ayuntamiento de Valdepeñas		Pág.
		3 / 12
Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2017PL00021, de fecha 06/03/2017		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	13/03/2017 09:12:30
Verificación	SmFxnPtfboT59UrMWQOm2s46DjFEphFW https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

Esta ordenación responde al "capricho" del técnico redactor del Plan Parcial del Sector S-4 y copropietario de los terrenos, D. Luis Fort, ingeniero de caminos puertos y canales, de preservar e integrar en la trama urbana las edificaciones de la casa de recreo de sus predecesores.

4º.- CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La conveniencia y oportunidad nace estrictamente de la asunción por esta Corporación de la solicitud formulada por los propietarios de la parcela colindante, con la que se efectúa la reubicación, entendiéndose que en absoluto se alteran los principios y fines de la ordenación ni los intereses públicos. Más por el contrario se aprecia cierta racionalidad en la ordenación de la manzana.

Solo resta reiterar que se trata estrictamente de una reubicación de superficies métrico a métrico no alterando los estándares ya definidos; y la creación de una nueva dotación de comunicaciones, como medida compensatoria.

5º.- JUSTIFICACIÓN DE LAS RAZONES DE INTERES GENERAL QUE MOTIVAN LAS PRESENTE MODIFICACIÓN.

En primer lugar debemos tener en cuenta el carácter y contenido de la presente innovación del Plan, que no es más que una simple reubicación de las áreas de espacios libres, 473,93 m2, dentro de la misma manzana.

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

Así se reubican dentro de la manzana 473,93 m2 que formalizan una superficie más homogénea y regular tanto de las parcelas destinadas a zonas verdes como las destinadas al uso residencial.

Continuando con la filosofía del POM se mantiene el cordón de conexión entre las zonas verdes norte y sur, como solución de continuidad entre una y otra.

Como medida compensatoria se define una nueva dotación de comunicaciones desde la avenida del vino hasta las parcelas residenciales, de 149,73 m2.

Se estima así que queda justificado el interés general sobre la presente innovación del POM.

6º.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS ESTANDARES URBANÍSTICOS.

De conformidad con el art. 24 del Reglamento de planeamiento las nuevas zonas verdes resultantes cumplen los ratios para ser clasificadas como Áreas de Juegos dado que tanto en su conjunto como por separado (obviando la solución de continuidad entre ambas) tienen más de 200 m2 y se puede inscribir en ellas un círculo mayor de 12 metros de diámetro.

De hecho la reubicación prácticamente las consolida como Jardines dado que tanto en su conjunto 2099.13 m2, como por separado, ambas con una superficie superior a 1.000 m2, cabe inscribir en ellas un círculo de 27,64 mts. En la ordenación actual y sólo en la zona sur cabía inscribir un círculo de 26.44 m de diámetro.

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

Ayuntamiento de Valdepeñas		Pág.
2016PL00020, de fecha 04/04/2016		4 / 12
Firmado por	SECRETARIA	07/04/2016 09:21:37
Verificación	https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	
Ayuntamiento de Valdepeñas		Pág.
Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2017PL00021, de fecha 08/03/2017		4 / 12
Firmado por	SECRETARIA	13/03/2017 09:12:30
Verificación	https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

ALLA-9J3CBA

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

8º.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

Se transcriben como mera información los cuerpos de ordenanza urbanística del POM que afectan a las nuevas superficies REUBICADAS.

ORDENANZA ZONAL Nº 3 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Artículo 50. OE. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Es de aplicación en las siguientes Zonas de Ordenación Urbanística, y las claves gráficas sobre manzanas:

- ZOU nº 4 (Residencial Unifamiliar), **3-UNI.1**
- ZOU nº 5 (Baños del Peral), compuesta de tres ámbitos:
 - Residencial 1, **3-UNI.2.1**
 - Residencial 2, **3-UNI.2.2**
 - Residencial 3, **3-UNI.2.3**
- ZOU nº 6 (Consolación), **3-UNI.3**

correspondientes en todos los casos a áreas de uso pormenorizado residencial unifamiliar, según delimitación del Plano O-6 de ZOUS.

La ZOU nº 6, Consolación, está sujeta en toda su extensión a las condiciones de la Ficha respectiva del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Artículo 51. USO GLOBAL Y PORMENORIZADO Y TIPOLOGÍA

OE. El Uso Global es Residencial, Pormenorizado como Vivienda Unifamiliar.

OD. Corresponde a las siguientes tipologías, según zonas:

- .- edificación aislada exenta, pareada o adosada en ZOU 4 (**3-UNI.1**)
- .- aislada exenta o pareada en zonas Residencial 1 de ZOU 5 (**3-UNI.2.1**) Baños del Peral)
- .- aislada exenta en zonas Residencial 2 y 3 de ZOU 5 (**3-UNI.2.2**) y (**3-UNI.2.3**) Baños del Peral)
- .- aislada exenta, pareada o adosada en ZOU 6 (Consolación).

Artículo 52. OD. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 52.1. Condiciones de parcela: Tamaño y frente mínimo

ZOU 4: Parcela mínima edificable 250 m². El frente mínimo de parcela será de ocho (8,00) metros, admitiéndose en todo caso las dimensiones existentes de parcela y frente si fueran menores. Para promociones de conjunto, también deberá cumplirse la proporción de 250 m² de parcela por el número de viviendas admitido.

Ayuntamiento de Valdepeñas		Pág.
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2016PL00020, de fecha 04/04/2016		5 / 12
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	07/04/2016 09:21:37
Verificación	hSKwQ4xzNYPcOhr3iI8W2c46DjFEphFW https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	
Ayuntamiento de Valdepeñas		Pág.
Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2017PL00021, de fecha 06/03/2017		5 / 12
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	13/03/2017 09:12:30
Verificación	SmFxnPtfoT59UrMWQOm2s46DjFEphFW https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

ZOU 5. Baños del Peral: Parcela mínima edificable y frente mínimo:

- Residencial 1 (3-UNI.2.1): 400 m2 y 6,0 metros.
 Residencial 2 (3-UNI.2.2): 750 m2 y 10,0 metros
 Residencial 3 (3-UNI.2.3): 1000 m2 m² y 15 metros.
 En UAs, lo que establezca su ficha.

No obstante, se admite como edificable toda parcela de menor tamaño y menor frente que los mínimos establecidos que estuviese reflejada documentalmente en el Catastro de Urbana con anterioridad a la aprobación inicial de este POM.

ZOU 6, Consolación (3-UNI.3): parcela existente.

Artículo 52.2. Altura de la edificación

Artículo 52.2.1. Número máximo de plantas

El número máximo de plantas será de dos (2) más bajo-cubierta (ZOUs 4, y 5); y de una más bajo cubierta (excepto los edificios singulares con mayor altura existente) en ZOU 6.

Artículo 52.2.2. Altura máxima de la edificación

La altura máxima de la edificación será de (7,30) siete con treinta metros.

Artículo 52.3. Sótanos

En ZOUs 4 y 5 se autoriza la ejecución de una o varias plantas de sótanos siempre que el plano inferior del forjado de techo de sótano se encuentre a no más de (1,00) un metro sobre la rasante de la acera o del terreno en el punto de medición de altura de la edificación.

En ZOU 6 (Consolación), no se autoriza la ejecución de sótanos.

Artículo 52.4. Organización de cubierta y de huecos del aprovechamiento bajo-cubierta

En ZOUs 4 y 5:

La cubierta, si fuera inclinada, tendrá pendiente máxima de 30º sexagesimales. También, se admite cubierta plana.

Se permiten los huecos con ventana o puerta vertical, o de la misma inclinación de la cubierta, prohibiéndose expresamente las mansardas, sin que la suma de la superficie de todos ellos supere el 40% de la superficie de la cubierta inclinada, ni su frente el 30% de la longitud de fachada. No se permiten áticos.

La altura máxima de cumbrera será de 3,50 metros, medidos desde la cara superior del último forjado horizontal admitido por Ordenanza.

En ZOU 6, Consolación, se mantendrán los parámetros de inclinación y altura de las cubiertas existentes; no se admiten áticos.

Artículo 53. **OD. DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA**

Artículo 53.1. Retranqueo a límite de parcela:

ZOU 4, Residencial Unifamiliar (3-UNI.1): Será como mínimo igual a H/2 y siempre

Ayuntamiento de Valdepeñas		Pág.
		6 / 12
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2016PL00020, de fecha 04/04/2016		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	07/04/2016 09:21:37
Verificación https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma		
Ayuntamiento de Valdepeñas		Pág.
		6 / 12
Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2017PL00021, de fecha 06/03/2017		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	13/03/2017 09:12:30
Verificación https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma		

mayor o igual a (4,00) cuatro metros, excepto en tipologías pareada o adosada, en las que se admite la medianería en un costado o los dos, respectivamente.

ZOU 5, Baños del Peral:

- Residencial 1 (3-UNI.2.1): 3,0 metros
- Residencial 2 (3-UNI.2.2): 3,50 metros
- Residencial 3 (3-UNI.2.3): 4,5 metros

ZOU 6, Consolación (3-UNI.3): Se mantendrán los retranqueos existentes. No obstante, en la ampliación permitida en los patios se autoriza adosar a los linderos.

Artículo 53.2. Garaje bajo rasante

Se permite la disposición de garajes con accesos comunes a parcelas de promoción conjunta.

Artículo 54. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Artículo 54.1. **OE.** Superficie máxima edificable

La Superficie Máxima Edificable resultará de aplicar a la superficie neta de parcela el siguiente coeficiente de edificabilidad:

ZOU 4: 0,50 m2 /m2.

ZOU 5, Baños del Peral: 0,50 m2/m2

ZOU 6, Consolación: 0,40 m2/m2, o la existente si fuera mayor, admitiendo en todo caso la resultante de las ampliaciones permitidas en las Condiciones de Catálogo.

Artículo 54.2. **OD.** Ocupación máxima

La Ocupación máxima de la parcela en la ZOU nº 4 será: 50%.

La ocupación máxima de parcela en ZOU 5, Baños del Peral, será:

- Residencial 1 (3-UNI.2.1): 60%
- Residencial 2 (3-UNI.2.2): 40%
- Residencial 3 (3-UNI.2.3): 30%



La ocupación máxima de parcela en ZOU 6, Consolación (3-UNI.3), será la existente más un 60% del patio si la parcela estuviese ya edificada, o el 60% si se tratase de parcela sin edificar.

En UAs, la ocupación máxima de parcela será la que señale la ficha correspondiente, y en su defecto, la que resulta de la ordenación gráfica que acompaña la ficha. En caso de no disponer de ordenación gráfica: 60%.

En sectores urbanizables, la que establezca el Plan Parcial

	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág.	7 / 12
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2016PL00020, de fecha 04/04/2016			
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	07/04/2016 09:21:37	
Verificación	hSKwQ4xzNYPcOhr3iI8W2c46DjFEphFW https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma		
	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág.	7 / 12
Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2017PL00021, de fecha 06/03/2017			
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	13/03/2017 09:12:30	
Verificación	SmFxnPtfoT59UrMWQOm2s46DjFEphFW https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma		

Artículo 55. OD. COMPATIBILIDAD DE USOS EN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	COMPATIBILIDAD	Pág.
1. RESIDENCIAL	1.1. Unifamiliar RU	 Ayuntamiento de Valdepeñas Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2016PL00020, de fecha 04/04/2016 Firmado por SECRETARIA GENERAL -- 07/04/2016 09:21:37 Verificación: hSKwQ4xzNYPcOhr3i8W2c46DjFEphFW https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma	8 / 12
	1.2. Plurifamiliar o Colectiva RP		
	1.3. Protección Pública P		
	1.4. Residencia Comunitaria RC		
2. TERCIARIO	2.1. COMERCIO TC	 Ayuntamiento de Valdepeñas Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2017PL00021, de fecha 06/03/2017 Firmado por SECRETARIA GENERAL -- 18/03/2017 09:12:30 Verificación: SmFxnPtfboT59UrMWQ0m2s46DjFEphFW https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma	8 / 12
	2.1.1. Comercio de barrio		
	2.1.2. Comercio de ciudad		
3. INDUSTRIA	2.1.3. Centro comercial		
	2.2. HOTELERO TH		
	2.3. OFICINAS		
	2.3.1. Servicios profesionales	COM	
	2.3.2. Servicios personales y financieros	--	
	2.3.3. Oficinas	--	
	2.4. RECREATIVO	--	
	2.4.1. Bares, cafeterías y restaurantes	COM	
	2.4.2. Disco-bar, pubs	--	
	2.4.3. Discotecas	--	
4. DOTACIONAL	2.4.4. Salas de espectáculos, cines, etc	--	
	3.1. Productivo IP	--	
	3.2. Almacenes IA	--	
4. DOTACIONAL	3.3. Talleres	--	
	4.1: COMUNICACIONES DC		
	4.1.1. Aparcamiento (garajes)	COM	
	4.2.1. Transportes	--	
	4.1.3. Telecomunicaciones	ESP/1	
	4.2. ZONAS VERDES DV		
	4.2.1. Áreas de juego, jardines y parques	100	
	4.2.2. Jardín privado	100	
	4.3. EQUIPAMIENTOS DE		
	4.3.1. Infraestructuras urbanas	--	
	4.3.2. Infraestructuras y servicios urbanos DEIS	--	
	4.3.3. Infraestructuras locales	ESP/1	
	4.3.4. Infraestructuras de ciudad	--	
	1.2.1. Estaciones de servicio de suministro de carburantes	--	
	1.2.2. Cementerios, crematorios	--	
	4.4. DOTACIONAL GENÉRICO		
4.4.1. Educativo	ESP/2		
4.4.2. Cultural – Deportivo	ESP/2		
4.4.3. Sanitario – Asistencial	ESP/2		
4.4.4. Administrativo – Institucional	--		
4.4.5. Militar	--		
4.4.6. Equipamiento público residencial	--		

PRE= MAYORITARIO
 COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada
 100= COMPATIBLE al 100% (en la totalidad del edificio o parcela), SIN LIMITACIONES
 ESP/1= COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECIFICAS (Ver Notas a continuación)
 -- = USO PROHIBIDO

NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

1. Sólo instalaciones vinculadas al uso residencial
2. Dotaciones públicas o privadas: sólo en edificio aislado

Artículo 55.1. Plazas de aparcamiento

Las superficies destinadas a cada uso deberán incluir las plazas de aparcamiento señaladas por los artículos 33 y 34 de estas Normas.

Ayuntamiento de Valdepeñas		Pág.
		9 / 12
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2014PL00042, de fecha 28/04/2014		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	07/04/2016 09:21:37
Verificación	hSKwQ4xzNYPcOhr3iI8W2c46DjFEphFW	
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma		
Ayuntamiento de Valdepeñas		Pág.
		9 / 12
Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2017PL00021, de fecha 06/03/2017		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	13/03/2017 09:12:30
Verificación	SmFxnPtfoT59UrMWQOm2s46DjFEphFW	
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma		

ALLA-9J3CBA

ORDENANZA ZONAL Nº 7 ZONAS VERDES

Artículo 75. OE. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas o terrenos incluidos en manzanas o partes de manzana a las que en los Planos de Ordenación, se les asigna el código **7-ZV**.

Artículo 75.1. USO GLOBAL Y RÉGIMEN DE PROPIEDAD

OE. Uso Global: Áreas públicas con uso de parque, jardín o plazas recreativas de estancia.

El régimen de propiedad será la existente (pública o privada) en caso de que la parcela esté situada en suelo urbano no sujeto a Unidad de Actuación Urbanizadora o condiciones específicas de cesión del suelo. En caso de que la parcela estuviera situada en un ámbito señalado en los Planos de Ordenación como Suelo Urbano No Consolidado, sujeto a Unidad de Actuación Urbanizadora u otra condición de desarrollo, el régimen de propiedad será público, pendiente de la cesión de suelo correspondiente.

OD. Tipología de edificación libre.

Artículo 75.2. OD. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 75.3. Condiciones de parcela

La parcela habrá de cumplir las dimensiones y condiciones mínimas adecuadas a su función, de acuerdo a lo establecido en el artículo 24 RPLOTAU.

Artículo 75.4. Altura de la edificación

Será (1) una planta y (4,00) cuatro metros de altura máxima, no limitándose el número de plantas bajo rasante.

Artículo 75.5. OD. DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

En general, la posición de la edificación en la parcela será libre, excepto si existe parcela colindante, en cuyo caso el retranqueo será el mínimo establecido en la ordenanza de la parcela colindante.

En todos los casos, se permite la ocupación del 100% de la parcela bajo rasante para edificar aparcamiento.

Se permite la entrada a garajes desde zonas verdes alineadas a calle.

Artículo 75.6. OE. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Superficie Máxima edificable: Se permiten elementos de mobiliario y pequeñas construcciones (quioscos, invernaderos, almacenes de útiles de jardinería, etc.), con altura máxima de una planta, sin superar un 10% de la ocupación.

Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág.	10 / 12
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2016PL00020, de fecha 04/04/2016		
Firmado por SECRETARIA GENERAL	07/04/2016 09:21:37	
Verificación SmFxnPtfboT59UrMWQOm2s46DjFEphFW https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma		
Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág.	10 / 12
Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2017PL00021, de fecha 06/03/2017		
Firmado por SECRETARIA GENERAL	13/03/2017 09:12:30	
Verificación SmFxnPtfboT59UrMWQOm2s46DjFEphFW https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma		

Artículo 75.7. OD. COMPATIBILIDAD DE USOS EN ZONAS VERDES

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)		Pág.																		
1. RESIDENCIAL	1.1. Unifamiliar	RU	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Ayuntamiento de Valdepeñas</td> <td>Pág.</td> </tr> <tr> <td colspan="3">COMPATIBILIDAD</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2016PL00020, de fecha 04/04/2016</td> </tr> <tr> <td>Firmado por</td> <td>SECRETARIA GENERAL</td> <td>07/04/2016 09:21:37</td> </tr> <tr> <td>Verificación</td> <td colspan="2">hSKwQ4xzNYPCOhr3iI8W2c46DjFEphFW</td> </tr> <tr> <td colspan="3">https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma</td> </tr> </table>	Ayuntamiento de Valdepeñas		Pág.	COMPATIBILIDAD			Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2016PL00020, de fecha 04/04/2016			Firmado por	SECRETARIA GENERAL	07/04/2016 09:21:37	Verificación	hSKwQ4xzNYPCOhr3iI8W2c46DjFEphFW		https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma		
	Ayuntamiento de Valdepeñas			Pág.																	
	COMPATIBILIDAD																				
	Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2016PL00020, de fecha 04/04/2016																				
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	07/04/2016 09:21:37																			
Verificación	hSKwQ4xzNYPCOhr3iI8W2c46DjFEphFW																				
https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma																					
1.2. Plurifamiliar o Colectiva	RP																				
1.3. Protección Pública	P																				
1.4. Residencia Comunitaria	RC																				
2. TERCIARIO	2.1. COMERCIO	TC	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Ayuntamiento de Valdepeñas</td> <td>Pág.</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2017PL00021, de fecha 06/03/2017</td> </tr> <tr> <td>Firmado por</td> <td>SECRETARIA GENERAL</td> <td>13/03/2017 09:12:30</td> </tr> <tr> <td>Verificación</td> <td colspan="2">SmFxnPlfbcT59UrMW00m2s46DjFEphFW</td> </tr> <tr> <td colspan="3">https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma</td> </tr> </table>	Ayuntamiento de Valdepeñas		Pág.	Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2017PL00021, de fecha 06/03/2017			Firmado por	SECRETARIA GENERAL	13/03/2017 09:12:30	Verificación	SmFxnPlfbcT59UrMW00m2s46DjFEphFW		https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma					
	Ayuntamiento de Valdepeñas			Pág.																	
	Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2017PL00021, de fecha 06/03/2017																				
	Firmado por	SECRETARIA GENERAL		13/03/2017 09:12:30																	
Verificación	SmFxnPlfbcT59UrMW00m2s46DjFEphFW																				
https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma																					
2.1.1. Comercio de barrio																					
2.1.2. Comercio de ciudad																					
2.1.3. Centro comercial																					
2.2. HOTELERO	TH																				
	2.3. OFICINAS																				
	2.3.1. Servicios profesionales	--																			
	2.3.2. Servicios personales y financieros	--																			
	2.3.3. Oficinas	--																			
	2.4. RECREATIVO																				
	2.4.1. Bares, cafeterías y restaurantes	ESP/1																			
	2.4.2. Disco bar y Pubs	ESP/1																			
	2.4.3. Discotecas	--																			
	2.4.4. Salas de espectáculos, cines, etc	ESP/1																			
	2.4.5. Parques de atracciones con instalaciones	ESP/1																			
3. INDUSTRIA	3.1. Productivo	IP	--																		
	3.2. Almacenes	IA	--																		
	3.3. Talleres		--																		
4. DOTACIONAL	4.1: COMUNICACIONES	DC																			
	4.1.1. Aparcamiento (garajes)		ESP/2																		
	4.1.2. Transportes		--																		
	4.1.3. Telecomunicaciones		--																		
	4.2. ZONAS VERDES	DV																			
	4.2.1. Áreas de juego, jardines y parques		PRE																		
	4.2.2. Jardín privado		PRE																		
	4.3. EQUIPAMIENTOS	DE																			
	4.3.1. Infraestructuras urbanas		ESP/1																		
	4.3.2. Infraestructuras y servicios urbanos DEIS		ESP/1																		
	4.3.3. Infraestructuras locales		ESP/1																		
	4.3.4. Infraestructuras de ciudad		ESP/1																		
	Estaciones de servicio de suministro de carburantes		--																		
	Cementerios, crematorios		--																		
	4.4. DOTACIONAL GENÉRICO																				
	4.4.1. Educativo		--																		
	4.4.2. Cultural – Deportivo		ESP/3																		
	4.4.3. Administrativo – Institucional		--																		
4.4.4. Sanitario – Asistencial		--																			
4.4.5. Militar		--																			
4.4.6. Equipamiento público residencial		--																			

PRE= MAYORITARIO
 COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada
 100= COMPATIBLE al 100% (en la totalidad del edificio o parcela), SIN LIMITACIONES
 ESP/1= COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECIFICAS (Ver Notas a continuación)
 -- = USO PROHIBIDO

NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN PARCELAS CON ORDENANZA ZV/2016

1. Sólo previa autorización razonada del Ayuntamiento por mejora de la calidad urbana, y sujeto a las restantes condiciones de la Ordenanza Municipal aplicable.
2. En un 10% de la superficie sobre rasante, y en el 100% de la parcela bajo rasante.
3. Uso deportivo, en un máximo del 30% de la parcela.

Artículo 75.8. Plazas de aparcamiento

Las superficies destinadas a cada uso deberán incluir las plazas de aparcamiento señaladas por los artículos 33 y 34 de estas Normas.

9º.- CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.

De conformidad con el art 24.a). del TRLOTAU, la presente innovación afecta al ámbito de las determinaciones de la Ordenación Detallada, dado que se trata de la reubicación de 473,93 m2 de zonas verdes del sistema local de dotaciones así como la creación de un sistema local de comunicaciones, con una superficie de 149,73 m2, integrado en dicha zona verde como medida compensatoria para no reducir la superficie útil efectiva de aquella.

10º.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.

La presente innovación no altera la situación previa de las parcelas resultantes, advirtamos que todas ellas quedan en la misma situación y con el mismo carácter.

Así el sistema de actuación para la gestión de la presente innovación será a través de la oportuna escritura de permuta entre el Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas y los titulares de la parcela colindante.

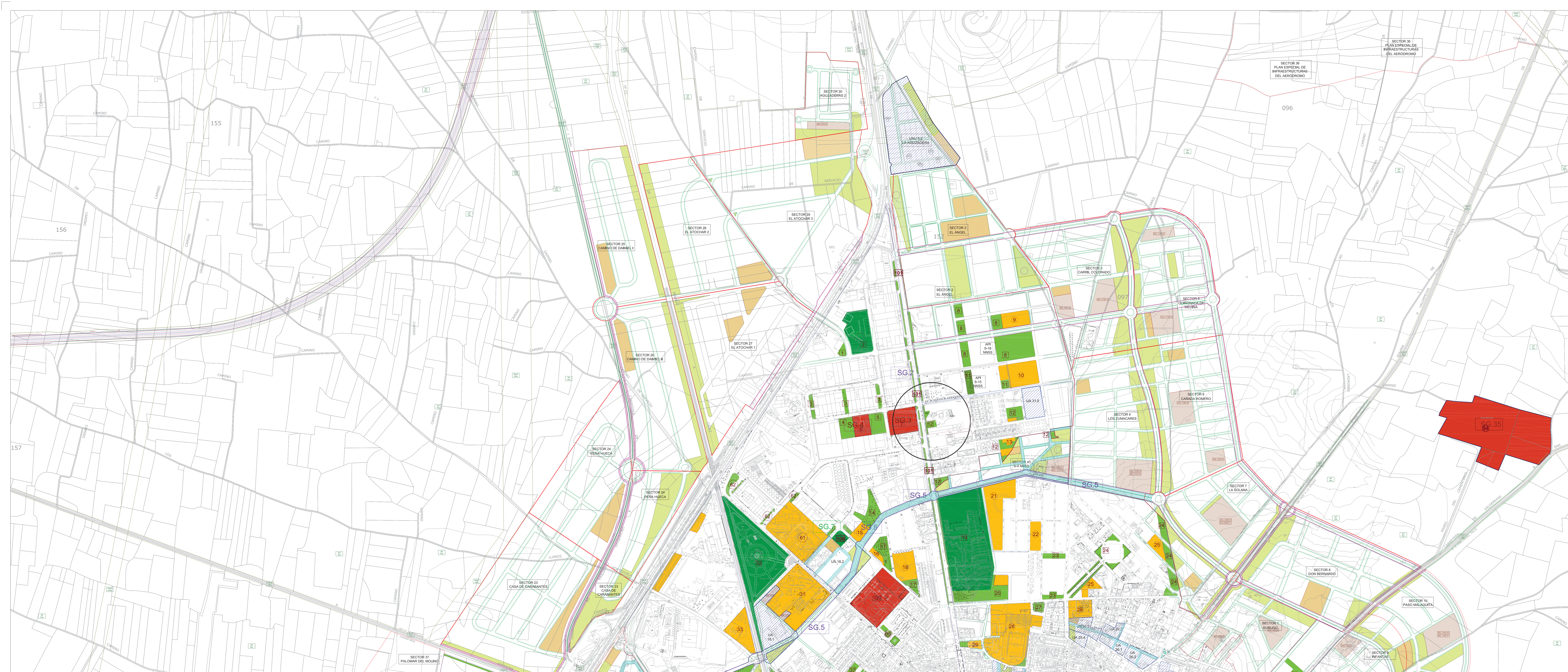
Los 473,93 m2 de zona verde que se incorporan al sistema local de zonas verdes no precisan actuación alguna dado que históricamente han formado parte de los jardines de la finca de recreo de la que se segregan, de hecho se incorpora una mata de pinos centenarios.

La dotación local de comunicaciones dada su entidad 149,73 m2, y su finalidad acceso rodado a la parcela que queda por detrás de la zona verde, es fácilmente urbanizable e integrable en el proyecto de edificación de la parcela a la que da acceso, siendo una carga de aquella y que han de asumir como tal sus propietarios, de conformidad con el art. 130 del TRLOTAU, mientras tanto formará parte de la zona verde publica con su carácter de jardín como históricamente lo han tenido.

Advirtamos en cualquier caso que la parcela sobre la que se realiza la reubicación de las zonas verdes tiene acceso y esta dotada de los servicios urbanísticos desde la calle en fondo de saco que hay al fondo de la parcela.

Por todo ello se concluye que, realizada la permuta, el sistema de gestión para las parcelas resultantes seguirá siendo el de Actuaciones Edificatorias.

Ayuntamiento de Valdepeñas		Pág.
		12 / 12
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2016PL00020, de fecha 28/04/2016		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	07/04/2016 09:21:37
Verificación	hSKwQ4xzNYPCOnr3iI8W2c46DjFEphFW	
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma		
Ayuntamiento de Valdepeñas		Pág.
		12 / 12
Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2017PL00021, de fecha 06/03/2017		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	13/03/2017 09:12:30
Verificación	SmFxnPtfboT59UrMWQOm2s46DjFEphFW	
https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma		



Ayuntamiento de Valdepeñas
 Consolación
 Baños del Pinar
 Valdepeñas

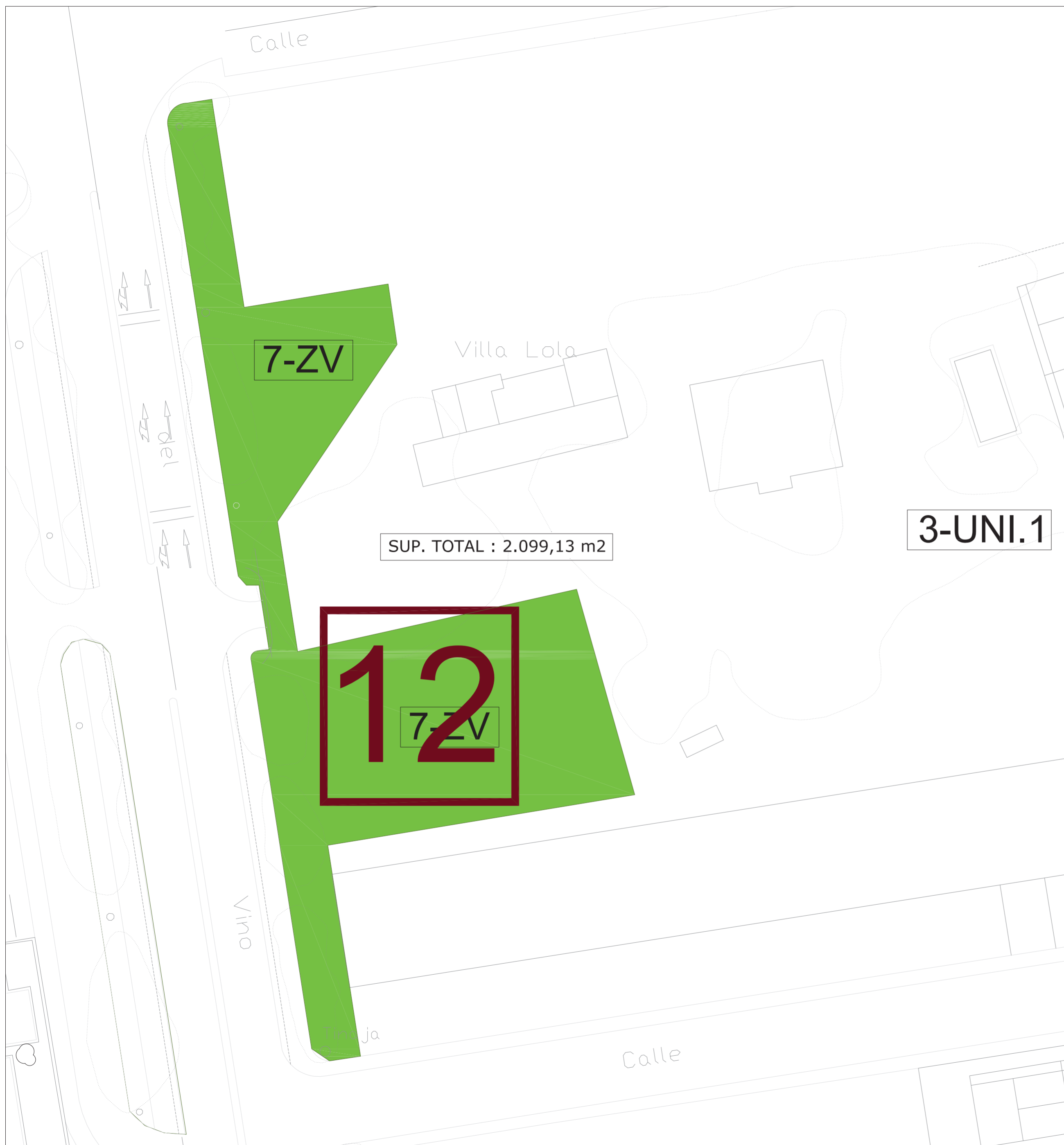
Ayuntamiento de Valdepeñas
 Consolación
 Baños del Pinar
 Valdepeñas

- DILIMITACIONES**
- LÍMITE SUELO URBANO
 - LÍMITE SUELO URBANIZABLE
 - LÍMITE SUELO NO URBANIZABLE
 - AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
- ELEMENTOS CATALOGADOS**
- PROTECCIÓN INTEGRAL
 - PROTECCIÓN PARCIAL
 - PROTECCIÓN AMBIENTAL
 - Nº FICHA DE CATALOGO
 - ENTORNO PROTEGIDO
 - CONDICIONES ESTÉTICAS
 - DOTACIONES PREVISTAS
 - ZONA VERDE LOCAL
 - ZONA VERDE GENERAL
 - DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS
 - DOTACIÓN ESCOLAR Y DEPORTIVA
 - DOTACIONES EXISTENTES
 - EQUIPAMIENTO GENERAL
 - EQUIPAMIENTO LOCAL
 - ZONA VERDE GENERAL
 - ZONA VERDE LOCAL
 - NUMERO DE DOTACIÓN

DILIGENCIA :
 PARA HACER CONSTAR QUE EL CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA SE CORRESPONDE CON EL APROBADO INICIALMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO CON FECHA 30/09/2013 ACUERDO 3013PL00093, INCORPORÁNDOSE LAS PRECISIONES DEL INFORME MEDIOAMBIENTAL DE FECHA 8/11/2013.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL)
 MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº4 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA REUBICACIÓN DE PARTE DE LAS ZONAS VERDES DE LOS SISTEMAS LOCALES 12 DEL S-4.
 PLANO VIGENTE EN PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL -
 SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

ESCALA: 1/5.000
 FECHA: ABRIL - 2014
 PLANO DE Nº: CC-3-A



Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 3 / 5
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2014PL00042, de fecha 28/04/2014	
Firmado por SECRETARIA GENERAL	23/03/2017 11:15:34
Verificación 1490261938405564 https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	
Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 3 / 5
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2016PL00020, de fecha 04/04/2016	
Firmado por SECRETARIA GENERAL	23/03/2017 11:17:58
Verificación 1490261938405576 https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	
Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 3 / 5
Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2017PL00021, de fecha 06/03/2017	
Firmado por SECRETARIA GENERAL	23/03/2017 11:19:51
Verificación 1490261938405602 https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
(CIUDAD REAL)**



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº4 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA REUBICACIÓN DE PARTE DE LAS ZONAS VERDES DE LOS SISTEMAS LOCALES 12 DEL S-4.

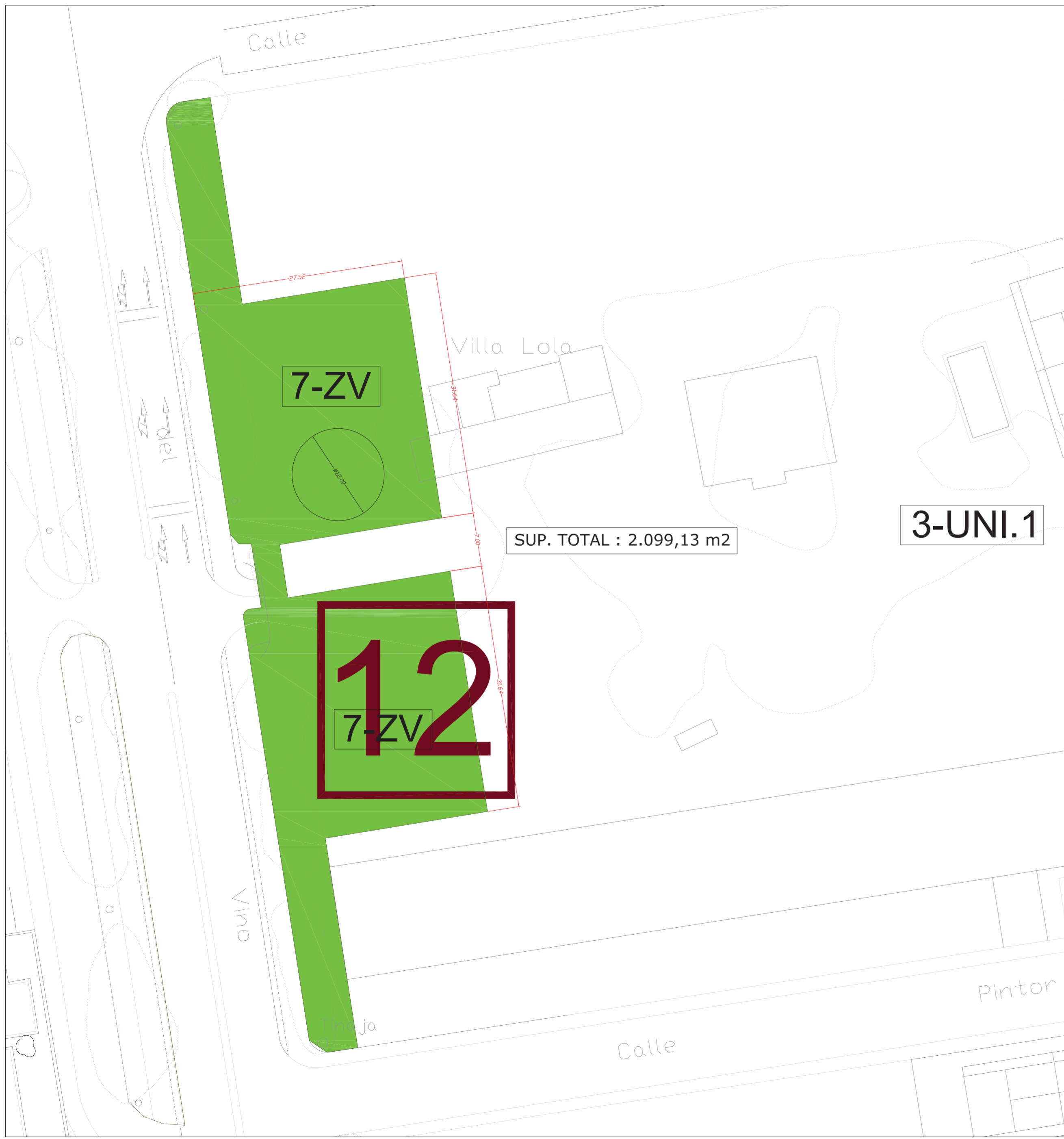
ESCALA:
1/400

DETALLE UBICACIÓN VIGENTE --

FECHA:
ABRIL - 2014

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.:
OE3.1C



Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 4 / 5
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2014PL00042, de fecha 28/04/2014	
Firmado por SECRETARIA GENERAL	23/03/2017 11:15:34
Verificación 1490261938405564 https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma	
Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 4 / 5
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2016PL00020, de fecha 04/04/2016	
Firmado por SECRETARIA GENERAL	23/03/2017 11:17:58
Verificación 1490261938405576 https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma	
Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 4 / 5
Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2017PL00021, de fecha 06/03/2017	
Firmado por SECRETARIA GENERAL	23/03/2017 11:19:51
Verificación 1490261938405602 https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma	

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
(CIUDAD REAL)**



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº4 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA REUBICACIÓN DE PARTE DE LAS ZONAS VERDES DE LOS SISTEMAS LOCALES 12 DEL S-4.

ESCALA:
1/400

DETALLE UBICACIÓN PROPUESTA --

FECHA:
ABRIL - 2014

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.:
OE 3.1D



Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 5 / 5
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2014PL00042, de fecha 28/04/2014	
Firmado por SECRETARIA GENERAL	23/03/2017 11:15:34
Verificación 1490261938405564 https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma	
Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 5 / 5
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2016PL00020, de fecha 04/04/2016	
Firmado por SECRETARIA GENERAL	23/03/2017 11:17:58
Verificación 1490261938405576 https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma	
Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 5 / 5
Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2017PL00021, de fecha 06/03/2017	
Firmado por SECRETARIA GENERAL	23/03/2017 11:19:51
Verificación 1490261938405602 https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma	

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
(CIUDAD REAL)**



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº4 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA REUBICACIÓN DE PARTE DE LAS ZONAS VERDES DE LOS SISTEMAS LOCALES 12 DEL S-4.

ESCALA:
1/400

DETALLE SUPERPUESTO UBICACIÓN --

FECHA:
ABRIL - 2014

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.:
OE3.1E