

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO

UA-37.3

(DOCUMENTO REVISADO DE CONFORMIDAD CON EL ACUERDO DE LA CROTU DE FECHA 08/11/2018)

 Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág.
Aprobación inicial del Ayuntamiento de Valdepeñas, acuerdo nº 2019PL00008, de fecha 04/02/2019	1 / 43
Firmado por SECRETARÍA GENERAL	04/02/2019 23:08:42
Verificación	Obc915c9438747999fb4f566ffafd9b1 https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma

INDICE

pág.

I. INTRODUCCIÓN.....	4
1. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO.....	4
1.1. INFORME DE LA CROTU DE 08/11/2018.....	4
1.2. ADECUACIÓN AL ACUERDO DE LA CROTU DE 08/05/2017.....	5
1.3. INCIDENCIA DE LA LEY 3/2017, DE 1 DE SEPTIEMBRE.....	11
2. ANTECEDENTES.....	12
3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA INNOVACIÓN.....	12
4. OBJETO Y DETERMINACIONES DE LA INNOVACIÓN.....	13
5. DOCUMENTACIÓN.....	14
II. MEMORIA INFORMATIVA (Art.41.1 RP).....	15
1. CARACTERISTICAS GEOLOGICAS, TOPOGRAFICAS, CLIMATICAS, HIDROLOGICAS Y ANALOGAS.....	15
2. USOS ACTUALES DEL SUELO, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	15
3. VALORES PAISAJISTICOS, ECOLOGICOS, CONJUNTOS URBANOS E HISTORICO-ARTISTICOS EXISTENTES.....	15
4. APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACION URBANA Y PARA LA IMPLANTACIÓN DE USOS E INFRAESTRUCTURAS DE RELEVANCIA TERRITORIAL.	16
5. CARACTERISTICAS SOCIO-ECONOMICAS DE LA POBLACION Y TENDENCIAS DEMOGRAFICAS.....	16
6. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR Y AÚN VIGENTE, Y MANIFESTACION EXPRESA DE LA PARTE DEL MISMO QUE SE ASUME EN LA NUEVA ORDENACIÓN. (HOY APROVECHAMIENTO OBJETIVO PREEXISTENTE).....	16
7. APROVECHAMIENTO OBJETIVO PREEXISTENTE.	20
8. INCIDENCIA DEL PLAN DEL ORDENACIÓN MUNICIPAL (POM).	20
9. ESTUDIO DE LA INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES DE DIRECTA APLICACIÓN Y ORIENTATIVAS DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (OT) QUE SEAN DE APLICACIÓN.....	22
10. IDENTIFICACIÓN DE LAS AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL ASÍ COMO DE LOS PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS PÚBLICOS SECTORIALES QUE INCIDAN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.....	22
III. MEMORIA JUSTIFICATIVA (Art. 41.2 RP).....	23
1. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.....	23
2. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN Y SU INCIDENCIA.....	23
3. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) (Art. 19 RP).....	23
3.1. DIRECTRICES DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA.....	23
3.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	24
3.3. DELIMITACIÓN DE AMBITOS DE REFORMA INTERIOR.....	24
3.4. USO GLOBAL MAYORITARIO, INTENSIDAD Y DENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.....	25
3.5. SISTEMAS GENERALES.....	26
3.6. OBJETIVOS A CONSIDERAR EN LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.	26
3.7. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.	26
3.8. RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA (VPP) (Art 24.3 TRLOAU).	26
4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) (Art. 20 RP).	26
4.1. USOS Y ORDENANZAS TIPOLOGICAS.	26
4.2. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.....	27
4.3. TRAZADO Y DELIMITACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.	28
4.4. TRAZADO DE GALERIAS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS.	28
4.5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.....	29
4.6. REMISIÓN A PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.	30
4.7. PARCELACIÓN.....	30
4.8. REGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES.....	30

Ayuntamiento de Valdepeñas		Pág. 2 / 43
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PL00008, de fecha 04/02/2019		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	04/02/2019 23:38:42
Verificación	0bc913c9438747997b4f060ffaf971	
https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma		

5. ANALISIS DEL TRÁFICO Y LA MOVILIDAD (Art. 41.2.c) RP).....	33
6. IMPLICACIONES ECONOMICO Y FINACIERAS (Art. 41.2.d) RP).....	33
7. JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LOS ESTANDARES DE CALIDAD URBANA. (Art. 21 RP).....	36
7.1. EDIFICABILIDAD MAXIMA EN SUELO URBANO.....	36
7.2. DOTACIONES EN SUELO URBANO.....	36
7.3. ANEXOS II Y III DE LA ITP.....	37
7.4. CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN.....	39
V. 41	
VI. PLANOS DE INFORMACIÓN (Art. 42 RP).....	41
1. ESTRUCTURA CATASTRAL Y APROVECHAMIENTO (Art. 45.3.a.b).....	41
2. TOPOGRAFIA DEL TERRENO.....	41
3. USOS, APROVECHAMIENTOS Y VEGETACIÓN EXISTENTES.....	41
4. INFRAESTRUCTURA, REDES GENERALES Y BIENES DEMANIALES.....	41
5. CONSOLIDACIÓN DE LAS ZOUs.....	41
6. CLASIFICACIÓN DEL SUELO VIGENTE.....	41
7. ORDENACIÓN VIGENTE.....	41
8. APROVECHAMIENTO URBANISTICO VIGENTE.....	41
VII. NORMAS URBANISTICAS GENERALES (Art. 44 RP).....	42
VIII. NORMAS URBANISTICAS DE SUELO URBANO (Art. 46 RP).....	42
IX. PLANOS DE ORDENACIÓN (Art. 49 RP).....	43
1. (OE) PLANO DE CLASIFICACIÓN DE SUELO (E 1/200).....	43
2. (OE)DELIMITACIÓN DE SISTEMAS GENERALES.....	43
3. (OE)DELIMITACIÓN DE AMBITOS SUJETOS A OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR.....	43
4. (OD) DELIMITACIÓN DE AREAS DE REPARTO.....	43
5. (OD) DELIMITACIÓN DE SISTEMAS LOCALES.....	43
6. (OD) ALINEACIONES Y RASANTES.....	43
7. (OD) USOS PORMENORIZADOS.....	43
8. (OD) DELIMITACIÓN DE UAUs Y UAEs.....	43
9. (OD) ORDENACIÓN DETALLA, ALTURAS Y EDIFICABILIDAD MÁXIMA.....	43

Valdepeñas		
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PL00008, de fecha 04/02/2019		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	04/02/2019 23:08:42
Verificación	Obc915c9438747999fb4f566ffafd9	
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma		

I. INTRODUCCIÓN.

1. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO.

El objeto del presente documento es describir la innovación de la ordenación urbanística del ámbito definido y delimitado en el vigente POM como UA-37.3., adaptando su contenido al Acuerdo de la CROTU de fecha 08/11/2018, advirtiéndose que esta adaptación lo es del previamente revisado teniendo en cuenta el informe emitido por la CROTU, con fecha 08/05/2017, y adaptado a la Ley 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas.

1.1. INFORME DE LA CROTU DE 08/11/2018.

El Acuerdo de la CROTU concluye que el documento de ordenación debe recoger las siguientes consideraciones, que así mismo se contestan:

A) CESIÓN DE APROVECHAMIENTO.

Considera la CROTU que no es viable que la Administración Actuante renuncie a la materialización de la cesión del aprovechamiento que le corresponde, que en última instancia podrá sustituir por su abono en metálico.

Esta administración en aras a una gestión más sencilla y a minimizar el incremento de aprovechamiento, observemos que el objetivo de la ordenación propuesta es paliar el déficit de espacios libres existentes en el casco urbano, no que la administración actuante disponga de una bolsa de patrimonio de suelo público para regular el mercado de la vivienda; optó no por suprimir la cesión de suelo sino por no materializarlo, que es cosa bien distinta y parece ser que esta administración no ha sabido explicar. Porque no materializarlo es en definitiva destinarlo a la obtención de los espacios libres que se persiguen.


Por tanto obligar a que esta administración lo materialice bien físicamente, bien en su equivalente económico, supone por parte de la CROTU extralimitar sus competencias al fiscalizar más allá de las mismas no ya el destino del patrimonio público del suelo municipal sino el objeto concreto de ese destino.

Entiende y considera la administración local que la CROTU no ha distinguido entre los conceptos de Aprovechamiento Objetivo y Aprovechamiento Patrimonializable obviando el fin primero y último de la urbanística y su legislación, conseguir una trama urbana lo más digna posible para sus habitantes.

En definitiva, lo que la administración actuante hace al renunciar a la materialización de su aprovechamiento lucrativo es que los espacios libres generados ganen peso frente al aprovechamiento lucrativo total, es decir destinar aquel aprovechamiento lucrativo a la adquisición de espacios libres; que curiosamente es el objetivo, primero de esta ordenación y último del patrimonio público del suelo (art. 79.2.d) del TRLOTAU)

Así mismo debe advertirse que estamos en fase de ordenación y no de gestión, por lo que la formalización de esta renuncia a la materialización se hará efectiva y formalizará a través del oportuno expediente de redistribución de beneficios y cargas en donde se subsumirá el cumplimiento de las determinaciones, no sólo del art. 79.3 del TRLOTAU, sino de la integridad del mismo.

Por último hay que hacer valer un aspecto cuantitativo, el incremento de aprovechamiento que se establece es 2.500m²t en la UAU-37.3, ya sea el 10% ya sea el 5% estamos hablando de 250 m²t en su caso 125m²t, y no estamos hablando de m²t de vivienda, sino del suelo capaz de materializar dicho aprovechamiento.

	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 4 / 43
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº		
Formado por SECRETARÍA GENERAL		
Fecha de emisión: 08/11/2018 a las 08:42		
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma		

B) IMPLICACIONES ECONÓMICO-FINANCIERAS.

Se requiere se complete el apartado de implicaciones económicas-financieras de acuerdo con lo dispuesto en el art. 30.3º del TRLOTUA. A estos efectos nos remitimos a la Memoria de Viabilidad Económica que esta administración encargó al Estudio de Arquitectura y Urbanismo "Rueda y Vega Asociados" y que se adjunta a este documento.

Dicho documento se considera vigente, dado que las modificaciones introducidas en el presente documento desde la fecha de realización de la referida Memoria, son insignificantes a los efectos de las implicaciones económico-financieras.

Finalmente se propone la reducción de la cesión del aprovechamiento atribuible a la administración pública actuante al 5%, en aras a facilitar la gestión del mismo de conformidad con lo dispuesto por el acuerdo de la CROTU y el resultado de las sentencias TSJ de Castilla-La Mancha, que más adelante se indicaran.

C) FICHAS NORMALIZADAS.

Se requieren las fichas normalizadas, conforme a la ITP, tanto del ámbito del PERI, como de la unidad de actuación urbanizadora.

Dichas fichas se insertan ahora en su apartado correspondiente dentro de este documento.

Advertiendo eso sí que el legislador no previó la posibilidad de un ámbito de reforma interior con incremento de aprovechamiento, como es el caso, por lo que la ficha habrá de ser una refundición de ambas, ambas o ninguna.

Dado que dentro del ámbito de reforma interior resultan suelos sujetos al régimen de Actuación Edificatoria y suelos sujetos al régimen de Actuaciones Urbanizadoras, se considera que lo más apropiado es asumir la ficha del Anexo II para el ámbito del PERI, esto es la totalidad, y la ficha del Anexo III para el ámbito sujeto a actuación urbanizadora, que entendemos es lo que se requiere en el Acuerdo.

D) ACCESO DE SOLARES.

Debemos advertir de nuevo que estamos en fase de ordenación y no de gestión, por lo que la configuración definitiva de fincas resultantes será la que definitivamente se apruebe en el correspondiente instrumento de reparto de cargas y beneficios, donde habrá, en su caso, de contemplarse esta determinación. No obstante y dado que se ha impuesto el criterio de la CROTU de considerar que la conexión del espacio libre creado con la C/ Ana María de Castro es viario y no espacio libre, entendido este como tal dotación, en la presente ordenación es fácilmente comprobable la permeabilidad desde el viario público hasta las posibles fincas privadas resultantes.

1.2. ADECUACIÓN AL ACUERDO DE LA CROTU DE 08/05/2017.

El informe de la CROTU concluye que el documento de ordenación debe recoger las consideraciones incorporadas en el punto 7, y las observaciones a la tramitación incorporadas en el punto 5.

A estos efectos se contestan dichas consideraciones:

E) CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.

No puede compartirse el criterio de la CROTU en este punto por cuanto las conclusiones que se extraen en el mismo, dicho con el debido respeto, son subjetivas y no regladas.

Ayuntamiento de Valdepeñas		5 / 43
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 19/2019		
Firmado por:	SECRETARÍA	04/02/2019 03:08:42
Verificación:	0bc915c9438747999fb4f566ffafd9b1	

Por un lado se interpreta el art. 87 del Reglamento de Planeamiento (RP), afirmando “Lo anterior no quiere decir...” para a continuación interpretar subjetivamente lo que expresamente dice el citado precepto.

El art. 87, expresa claramente y sin posibilidad de interpretación que en los ámbitos sometidos a reforma interior, el PERI determinará que ámbitos se sujetan a Unidades de Actuación Urbanizadora y que ámbitos quedan sujetos a Unidades de Actuación Edificatoria, con las condiciones que el mismo PERI determine, pero desde el mismo instante que se ha admitido la delimitación del ámbito como sometido a reforma interior, todo el ámbito, todo, por aplicación del art, 45.3.A)a) del TRLOTAU es SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, independientemente de que su desarrollo y ejecución se realice en régimen de unidades de actuación urbanizadora o en régimen de actuaciones edificatorias tal y como determina y permite el art. 87 del RP.

Por tanto desde el punto de vista de Clasificación y Categorización del Suelo no cabe más que considerar una única, posible y reglada Clase y Categoría de Suelo y esta forzosamente es la de Suelo Urbano no Consolidado.

No obstante y en aras al principio de agilidad administrativa, se asume el contenido del informe de concertación interadministrativa de la CROTU, y se clasificará como Suelo Urbano Consolidado aquellos ámbitos remitidos a unidades de actuación edificatoria, en las mismas condiciones que las parcelas colindantes no incluidas en el ámbito de reforma interior.

F) DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE REFORMA INTERIOR.

En el documento inicial, ya quedó justificada la delimitación del ámbito, por lo que no se considera ahora necesario reiterar dicha justificación.

Se afirma ahora por la CROTU, que no se entiende porqué se delimitan parcelas dentro del ámbito que estarían en la misma situación que otras dentro de la misma manzana.

No es exacta está afirmación, dado que todas y cada una de las parcelas delimitadas presentan dos características comunes; primera, no están consolidadas por la edificación, el nuevo plan les permite mayor edificabilidad que la que actualmente presentan, y segunda, están sujetas a nuevas alineaciones. Por último están anexas al ámbito de la actuación urbanizadora donde se crean los espacios libres por lo que es objetivo se verán beneficiadas de dichos espacios, en contra de las que aún sin estar consolidadas por la edificación, presentan solución de continuidad con los citados espacios libres y no están sometidas a retranqueo.


Además las parcelas, todo el ámbito de la UA-37.3, en la actualidad están sometidas a las determinaciones del Planeamiento General, por remisión NN.SS, y es objeto de este documento modificar dichas determinaciones, para adaptarlas a las determinaciones del POM, cuestión que no es baladí.

Finalmente resulta incongruente que el POM, fuese aprobado por la Consejería con la delimitación, ahora propuesta, y recordemos e insistamos que dicha delimitación, como determinación de Ordenación, no ha sido cuestionada por las Sentencias del TSJ.

G) RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA (VPP)

Ya en el texto de la propia consideración se admite que “... podría suspenderse la obligatoriedad de dicha reserva”.

Dado que en el documento original se justifica la suspensión no se consideran necesario mayores disquisiciones.

	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 6 / 43
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 002/2019		
SECRETARÍA		21/02/2019 20:08:42
Verificación: 10bc915c9138747999fb1f566ffaf19b1		
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma		

Pero además debemos insistir que la RESERVA DE VPP, debe operar exclusivamente sobre el incremento de edificabilidad, es decir sobre los 2.500 m², y no sobre la edificabilidad total.

De operar sobre la edificabilidad total, no se respetarían los derechos consolidados de los propietarios del suelo, en clara contradicción con el concepto de Aprovechamiento Objetivo Preexistente; y se pondría de manifiesto una clara contradicción en el propio informe de la CROTU, porque han de estar peor tratados los propietarios que quedan dentro de la UAU, que los que quedan fuera de la misma, ya sea por remitirlos a UAE, ya sea porque su suelo fue ordenado como SUC por el POM.

H) DELIMITACIÓN DEL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

En esta consideración se cita el art. 32.2 del RP, pero se obvia el precepto inmediatamente anterior, el 32.1.

Debemos recordar que la presente actuación no es el caso del art. 32.2 del RP, áreas delimitadas como suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento, sino un ámbito sometido a reforma interior, donde las áreas de reparto, de conformidad con el 32.1, se delimitan de forma análoga a las correspondientes a SUB; y así se ha justificado en el documento original.

De nuevo, en aras al principio de agilidad administrativa y consecuentemente con la determinación de clasificar como SUC, las parcelas sujetas a UAes, se asume el Informe de la CROTU y el Área de Reparto se limita al ámbito sujeto a Actuaciones Urbanizadoras.

I) CESIONES DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO.

La consideración formulada en este punto justifica y avala lo operado por el documento objeto de informe; si bien adelanta la necesidad de justificar la reducción de la cesión atribuible a la administración del 10% al 5,31%, mediante el oportuno estudio económico de viabilidad económica. Advirtiendo que en el presente documento se recupera la cesión del 10%, si bien no se materializa en el ámbito de la UAU-37.3, como más adelante se justificará.

J) VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN.

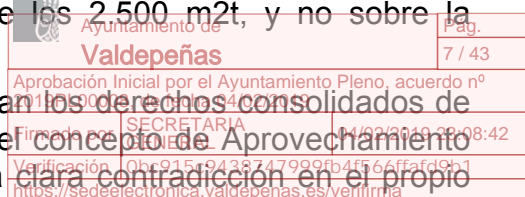
En esta consideración se requiere la inclusión del estudio económico prescrito en el art. 22.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana; debiendo entenderse insuficiente el que contenía el documento original.

A estos efectos y tras el Informe de la CROTU el TC ha dictaminado la inconstitucionalidad del art. 22.5.

Finalmente se recuerda la obligación de los propietarios de sufragar los gastos de la actuación. A estos efectos debemos estar a lo dispuesto en la Sentencia del TSJ, que justificaba la inviabilidad económica de la actuación desde la iniciativa privada.

K) OTRAS OBSERVACIONES.

- 1) Se detecta un error material sobre la edificabilidad de la parcela 6504102, que se corrige en el presente documento.
- 2) Se aprecian errores de incongruencia entre las edificabilidades consignadas en la pág. 32 frente a los cuadros de las páginas 32 y 33, que de la misma forma se corrigen en este documento.
- 3) Se procede a cambiar el color de la trama en plano INF-05, para que se distingan los grados de consolidación.



4) Sobre la falta de la ficha específica del ámbito de actuación urbanizadora, se incluye ahora en el apartado 7.3.

5) El plano O.D-06 de alineaciones y rasantes no establece las alineaciones interiores ni la divisoria entre cuerpos de distintas alturas. A este respecto hay que determinar que la ordenación define como tipología la de manzana cerrada, sin más; es decir no existen alineaciones interiores para crear patios de manzana, por lo que no es preciso definir la alineación interior, que no hay que confundir con la delimitación máxima de alturas y con la delimitación de la franja de 20 m para definir y cuantificar la edificabilidad máxima en función de la superficie delimitada por dicha franja de 20 m. Es por ello que en el plano de alineaciones y rasantes no se define la alineación interior, no existe, no está en el espíritu del planificador definir tal alineación. Por el contrario en el plano de ordenación OD-09, donde se definen las alturas máximas y la edificabilidad atribuida por el plan se definen las líneas que ahora echa en falta la CROTU en el plano OD-06, de alineaciones y rasantes.

Así mismo véase apartado 6 de la memoria informativa donde expresamente se justificaba la inexistencia de la determinación de alineación interior (patio de manzana).

6) Se determina en esta observación que las Zonas Verdes no pueden hacer las veces ni considerarse como vía pavimentada a la que hace alusión la Disposición Preliminar 2.3 del TRLOTAU, y consecuentemente las parcelas que tengan acceso por estas zonas verdes “a sensu contrario” no podrán contar con la calificación de solar.

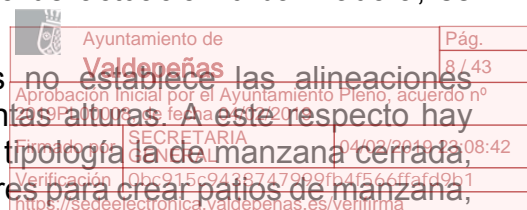
Lo que subyace bajo esta observación es si una “plaza” un “bulevar” o un “espacio peatonal”, dentro de la trama urbana, forman parte del viario público o de la red de espacios libres, dentro de esa misma trama, y consecuentemente adscrita a la dotación de espacios libres, en su caso zonas verdes, y finalmente si las plazas o espacios libres (en su caso zonas verdes) pueden o no hacer la función de vía pavimentada que determina la disposición preliminar 2.3.

A estos efectos la disposición adicional décima define suelo dotacional como: “el suelo que, por su calificación, deba servir de soporte a usos y servicios públicos, colectivos o comunitarios, tales como infraestructuras y viales, plazas y espacios libres, parques y jardines o centros y equipamientos cualquiera que sea su finalidad”

De esta definición no cabe duda que las plazas son dotaciones de uso y dominio público situadas al mismo nivel que los espacios libres, que por antonomasia en nuestro ordenamiento jurídico son las zonas verdes. Así el apartado 2.4 del Anexo I del reglamento de planeamiento define el uso de Zonas Verdes como: “aquel uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento”; añadiendo que “Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el art. 24.1 y 2 de este reglamento”

El espacio libre diseñado cumple, esta adición, al ser una superficie sin solución de continuidad, mayor de 200 m², en la que se puede inscribir un círculo de al menos 12m y tratada y acabada como cualquier plaza urbana que podamos encontrar en cualquier ciudad, para su uso y disfrute propio.

Restaría ahora saber si la norma en la disposición preliminar 2.3, prohíbe la calificación de solar, en aquellas parcelas que tienen acceso a través de plazas.



En primer lugar el sentido común nos dice que no, de hecho las políticas de peatonalización de los centros urbanos, ganar espacio libre público en favor del peatón frente al tráfico rodado, no parece que choque con la legislación urbanística, de hecho el precepto sólo dispone “vía de acceso no vía rodada de acceso”, las parcelas del casco urbano no pierden su condición de solar, por el contrario el espíritu de la legislación urbanística es hacer y rehabilitar ciudad más cómoda y amable para el peatón.

Pero no sólo el sentido común lo avala, sino la propia disposición preliminar 2.3 que textualmente dice “1º Acceso por vía pavimentada,…” ¿Acaso una plaza no es una vía pavimentada, desde el momento que forma parte de la trama urbana sin solución de continuidad? ¿Está prohibido acceder desde un bien de dominio y uso público, como una plaza, a una finca privada? ¿No conforman la trama urbana de las ciudades, las calles, plazas, jardines, etc, y en su seno se encuentran las parcelas destinadas a la edificación?

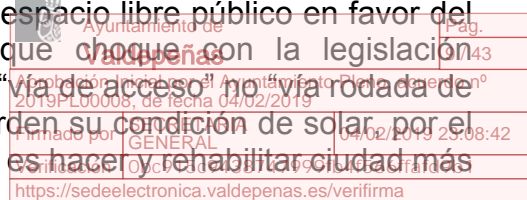
La locución “vía pavimentada” no es en absoluto una referencia a viario, como parece interpretar la CROTU, sino a la posibilidad de acceso desde un itinerario pavimentado abierto al público. De haber querido el legislador decir lo que ahora interpreta la CROTU, hubiese sido tan sencillo como haber prescrito “1º Acceso por viario pavimentado, debiendo estar abierto al público todo el viario que lo circunde”

Por último restaría cuestionar hasta dónde puede la CROTU llegar en su control. ¿No es esta una cuestión de la ordenación detallada? el art. 24.2 del TRLOTAU, así lo define. ¿Por qué la prolongación de la calle Ana de Castro debe calificarse como viario y no puede calificarse como espacio libre (en su caso zona verde integrado sin solución de continuidad con el resto de espacios libres)?

El informe de la CROTU es vinculante en cuanto a la ordenación estructural, pero si lo que advierte es una infracción de la ordenación detallada, el informe (finalmente resolución, en su caso) no es el cauce para imponer su criterio, que lo deberá ser en última instancia a través de la vía contencioso-administrativa.

Fue la Consejería de Fomento, en su día, la que aprobó el Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas, con una ordenación, en cuanto al ámbito de la UA-37.3 se refiere, muy similar al ahora definido y entonces nada de esto se advirtió. ¿Qué ha variado de entonces ahora?

No obstante todo lo anterior y supuesto que las plazas y espacios libres constituyesen categorías de uso diferente a la de zona verde, obviamente cuando no se cumplan las determinaciones del art 24.1 y 2 del Reglamento, conforme a la definición formal de uso de zonas verdes del apartado 2.4 del Anexo I del mismo reglamento, lo que no cabe duda es que estas plazas o espacios libres son suelo dotacional, de conformidad con la disposición preliminar décima del TRLOTUA, y que por virtud del art. 21.4 del RP, su calificación definitiva la determinará el plan en función de las necesidades manifestadas en el planeamiento. Por tanto si el presente documento las califica como zonas verdes y no como plazas, lo que hace es blindar jurídicamente y con mayor grado su destino y vocación de espacio libre, en función del art. 39.3 del TRLOTUA; donde entendemos, en contra de la premisa de partida, que las plazas pertenecen a la categoría de uso pormenorizado de espacios libres públicos (en su caso zonas verdes) y no conforman una independiente.



Aún más y con el ánimo de interpretar y dar coherencia a esta consideración requerida por la CROTU, admitamos que la legislación urbanística de Castilla-La Mancha, diferencia y exige como suelo dotacional: zonas verdes, equipamientos y plazas de aparcamiento público, cuantificadas según unos estándares de calidad urbana, definidos en el art. 21.4 y 5 del RP, y además el viario que resulte de la ordenación propuesta.

Admitamos que las plazas, no puedan considerarse como zonas verdes públicas, independientemente de sus condiciones formales, por no encajar en ninguna de las categorías que prescribe el art. 24.1 del RP, no son Áreas de Juego, no son el sitio apropiado para que jueguen los niños (afirmación está más que cuestionable sobre todo si atendemos a las tradiciones y hábitos de los ciudadanos castellano-manchegos y en general de la cultura mediterránea), no son jardines, se encuentran pavimentadas con solados duros no propios de los jardines (de nuevo cuestionable), y obviamente no son parques; admitido esto, lo que no cabe duda es que son suelo dotacional situado al mismo nivel que los espacios libres en virtud de la disposición preliminar décima, es decir ni son equipamientos ni son viario.

Así las cosas cuando el art. 21.4 determina que las reservas mínimas de suelo dotacional público, sin contar viario, será la que se indica en las letras A) y B) siguientes; las plazas, que son suelo dotacional distinto del viario y equipamiento, forzosamente cuentan como reserva, y finalmente su calificación la determina el plan, que podrá considerarlas zonas verdes o equipamientos, en función de las necesidades manifestadas en el planeamiento. Si hemos de calificar una plaza como zona verde o como equipamiento, parece que lo más lógico sea calificarla como zona verde.

Cabría la tentación de calificar una plaza como viario público, cuestión ya rebatida, pero ello supondría extraerlas del art. 39.3 del TRLOAU, y no parece que sea eso lo que tuviese previsto el legislador.

En resumen, una plaza como elemento integrador de la trama urbana (art.24.2 TRLOTAU), debe considerarse a todos los efectos un espacio libre de uso global dotacional público, de acuerdo con la disposición preliminar décima del TRLOTAU, y como tal está sujeta a lo dispuesto en el art. 39.3 del mismo texto. Así mismo de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2.4 del Anexo I del RP, tendrán la consideración de uso pormenorizado de Zona Verde, cuando cumplan las determinaciones formales del art. 24.1 y 2. del mismo RP y en su defecto como espacio libre; y por último deben considerarse la “vía pavimentada de acceso” que prescribe la disposición preliminar 2.3, salvo que queramos reducir a la categoría de parcela, no solar, la infinidad de fincas que en la geografía urbana de Castilla-La Mancha tienen su acceso por plazas, en contra del sentido común y la más elemental lógica urbanística.

No obstante todo lo anterior y una vez más en aras al principio de agilidad administrativa se asumen el reiterado informe de la CROTU considerando la prolongación de la C/ Ana de Castro como suelo dotacional destinado a viario público.

L) OBSERVACIONES A LA TRAMITACIÓN.

1) Denominación del documento.

Desde la CROTU se insta a que la denominación del presente documento sea la de “ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.3 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Ayuntamiento de	Valdepeñas	Pág.	43
Objeto:	Modificación puntual nº 6 del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas, de fecha 09/02/2019		
Firmado por:	GENERAL	04/02/2019 15:08:42	
Verificación:	0bc915c9438747999fb4f566ffafd9b1		
	https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma		

DE VALDEPEÑAS”; aduciendo que el POM fue anulado por la STJ, y consecuentemente no es esta la figura de planeamiento que se modifica. A estos efectos, y dicho en la estricta defensa de lo actuado por este Ayuntamiento, debemos advertir que el art. 24 del TRLOTAU determina que los POM comprenden uno o varios términos municipales **COMPLETOS**. Es decir, el ámbito de un POM es el Término Municipal completo y no una parte de él. Consecuentemente en un municipio no pueden coexistir más de un POM y ello por imperativo legal. Así las cosas, la sentencia del TSJ anulando la “Ordenación del POM” en el ámbito de la UA-37.3, cobrando vigencia las determinaciones en ese ámbito de las derogadas NN.SS, no puede interpretarse como la coexistencia dentro del Término Municipal de Valdepeñas de dos figuras de planeamiento general, lo que sería contrario al precepto 24.1 del TRLOTAU. Por ello esta administración interpreta y entiende que la Sentencia del TSJ, lo único que ha hecho es sustituir unas determinaciones por otras, pero todas ellas entendidas dentro de un único planeamiento general, el POM de Valdepeñas; independientemente que la ubicación física de las determinaciones estén en el documento “A” (léase POM) ó documento “B” (léase NN.SS), sólo así puede interpretarse la sentencia del TSJ, de lo contrario estaríamos admitiendo que la Sentencia, en contra del art. 24.1. del TRLOTAU, habría consolidado la coexistencia de dos planeamientos generales, cuyos ámbitos, en ambos casos, serían parciales y no del término municipal completo.

Este concepto ya fue expuesto en el apartado 3 “CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA INNOVACIÓN”, al hablarse de integración de los ámbitos 37.3 y 37.5 con las determinaciones de las NN.SS en el Planeamiento General de Valdepeñas, que obviamente no ha sido entendido por la CROTU, y que consecuentemente ahora se justifica.

Así las cosas y dado que el presente documento, no puede encuadrarse en el art. 40 del TRLOTAU, debe considerarse una modificación del POM (único), de conformidad con lo establecido en el art. 41 del mismo texto refundido.

Finalmente, y de nuevo dicho con el debido respeto, la denominación del documento no es una cuestión formal sino sustancial. Las figuras e instrumentos de Planeamiento están regladas, y bajo la denominación “ORDENACIÓN DEL AMBITO XX DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL XX”, no encontramos figura o instrumento de planeamiento en la ley. La ordenación de un ámbito se puede acometer bajo figuras o instrumentos tan distintos como un POT, un PSI, un POM, un PP, un PE, un ED en su caso una Revisión de cualquiera de ellos o finalmente una Modificación de los mismos. La denominación bajo la que la hagamos es sustancial porque de ella depende la forma en la que debemos tramitar el documento, su contenido y alcance. Omitir la figura nos sitúa en una inseguridad jurídica en cuanto a la tramitación, el contenido y alcance posible del documento; pero es más en la propia observación se dice que la tramitación a seguir “es la misma que la de una Modificación Puntual”; por tanto si la tramitación es la de una modificación puntual y su contenido debe ser el de la misma, parece lógico y razonable que el documento por seguridad jurídica se denomine como tal.

2) Concertación Interadministrativa. Estima la CROTU, que dado el alcance del presente documento, sólo es preciso recabar el informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana. No obstante y como estos informes ya se han solicitado, se integrarán en el expediente si bien se prescindirá de su contenido.

1.3. INCIDENCIA DE LA LEY 3/2017, DE 1 DE SEPTIEMBRE.

En el documento original se justificó, apartado 3.7 de la memoria informativa, que el aprovechamiento preexistente lícitamente realizado, base de cálculo de las dotaciones, debía ser el deducido del grado de consolidación del Plan Anterior en la ZOU.

De conformidad con lo determinado en el art. 8 uno, el nuevo apartado 3.5. de la disposición preliminar, establece que el aprovechamiento objetivo preexistente es el de la edificabilidad y el uso establecidos por el planeamiento general vigente sobre la parcela o solar en el momento de la redacción de una nueva ordenación.

A estos efectos debemos precisar que dicha edificabilidad y uso (aprovechamiento preexistente, en su definición actual) ya fue determinado en el documento original, véase el apartado 3.6, de la memoria informativa, definido de conformidad con las determinaciones vigentes integradas en el Planeamiento General de Valdepeñas y medido y cuantificado de conformidad con las determinaciones de dicho Planeamiento General; esto es 15.872,25 m² y no los 14.753,25 m² definidos, en el mencionado apartado 3.7.

Este hecho, obviamente, conlleva una revisión general y adaptación del documento original a las nuevas determinaciones legislativas, que en este documento revisado se operan.

2. ANTECEDENTES.

PRIMERO.- Por Orden de 30/12/2010, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, se aprueba definitivamente el Plan de Ordenación Municipal (POM) de Valdepeñas.

Entre otras determinaciones se definen varias Unidades de Actuación (UAs), entre ellas la UA-37.3, como ámbitos de reforma interior en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), calificado con el uso Residencial Plurifamiliar.

El objetivo de las citadas UAs es crear dentro del casco urbano espacios públicos libres, dado el déficit detectado de estos en el análisis y estudios previos, de la memoria informativa del POM.

SEGUNDO.- Tras la aprobación del POM y su entrada en vigor, varios de los propietarios de fincas afectadas por las referidas UAs, promueven recursos Contencioso-Administrativo ante el TSJ. Dichos recursos están motivados básicamente por la inviabilidad económica de las citadas UAs; resultando así las sentencias donde el TSJ declara “la nulidad del POM en lo que se refiere a las UAs 37.3 y 37.5”

TERCERO.- Declarada la Nulidad del POM, en los ámbitos de las UAs, retoma vigencia, para estos ámbitos concretos, las Normas Subsidiarias Municipales (NN.SS), previamente derogadas por aquel.

CUARTO.- Bajo los expedientes 2016URB00057 y 2016URB00121, al amparo del art. 130.1 del Reglamento de Planeamiento (RP), el 7 de marzo de 2016 y el 4 de abril de 2016, respectivamente, se adopta acuerdo pleno de suspensión del otorgamiento de licencias en los reiterados ámbitos de las UAs 37.3 y 37.5.

QUINTO.- Referidos acuerdos fueron igualmente impugnados, por los propietarios, si bien y ahora los tribunales desestimaron dicha impugnación, atendiendo a la potestad de Planificación que la legislación urbanística atribuye a las entidades locales.

3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA INNOVACIÓN.

De lo expuesto en los antecedentes, la Ordenación Urbanística de Valdepeñas queda definida, para el conjunto del término municipal por el Plan de Ordenación Municipal, si

bien dentro de este se han integrado dos ámbitos, los de las UAs 37.3 y 37.5, cuya ordenación responde a los criterios y parámetros de las Normas Subsidiarias Municipales de 1984; este es el resultado de las referidas sentencias.

Así parece conveniente, en cualquier caso, homogeneizar la ordenación de los ámbitos de las UAs. 37.3 y 37.5 a los criterios y parámetros del POM, **siempre que se defina la ordenación formal que se defina.**

La oportunidad nace directamente del devenir de los acontecimientos, resultando firmes las sentencias, la Administración Local resolvió la suspensión del otorgamiento de licencias, consciente de la necesaria adecuación e integración de los ámbitos en los principios y criterios de ordenación del POM y consecuentemente con ella procede ahora la presentación de la propuesta de la presente INNOVACIÓN.

4. OBJETO Y DETERMINACIONES DE LA INNOVACIÓN.

El objeto de la innovación que opera el presente documento es adaptar la ordenación urbanística vigente, en el ámbito denominado UA-37.3, al espíritu de su primigenia ordenación, contemplada en el Plan de Ordenación Municipal, corrigiendo, en las determinaciones de gestión, las cargas que los propietarios, incluidos en los referidos ámbitos, deben asumir, de conformidad con las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia (TSJ) de Castilla-La Mancha, 270 y 271, antes citadas, ambas de fecha 04/05/2015.

De lo expuesto y de conformidad con los art. 117 y 119 del RP, la presente innovación tiene la consideración de Modificación.

A estos efectos debemos reiterar que las sentencias que declaran la nulidad del POM, en el seno de los ámbitos de las UAs, en absoluto cuestionan la Ordenación Urbanística, en su más amplio sentido, es decir, ordenación propiamente dicha, ejecución y gestión, que en su día fue aprobada en el POM, y se limitan exclusivamente a declarar la inviabilidad económica de dicha ordenación, por una injusta, o al menos injustificada, distribución de las cargas y beneficios, conculcándose el principio de equidistribución; en palabras del propio Tribunal “... *donde este tribunal tiene certeras dudas sobre la legalidad del régimen legal urbanístico aprobado ..., es que con el mayor aprovechamiento de la edificabilidad atribuida a la unidad de actuación, quede justificado el principio de equidistribución ...; al ser los costes de ejecución excesivos para los propietarios;...*”.

Así debemos entender que el Tribunal pudiendo optar por la aplicación del art. 118.2 del TRLOTAU, lo que en otras palabras hubiese supuesto cargar el exceso en el Agente Urbanizador o en caso de gestión directa en la Administración Actuante, prefirió erradicar de raíz el problema declarando la nulidad de la ordenación.

Es evidente que la **ORDENACIÓN URBANÍSTICA es de INTERÉS GENERAL**, y esta no se puede definir en función de la viabilidad económica y mucho menos de la viabilidad económica de los propietarios de suelo, sin que ello suponga que los propietarios de suelo deban asumir cargas más allá de la justa equidistribución de las cargas y beneficios; es así y sólo así como debemos leer e interpretar las Sentencias del TSJ, porque de lo contrario estaríamos asumiendo que la ORDENACIÓN URBANÍSTICA debería responder al interés privado y su viabilidad económica, presupuesto este que ya fue ampliamente contestado y génesis de la primera ley estatal del suelo, LS 56, y que hoy sigue vivo en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLR) Arts. 3 y 22.5; para ello nos remitimos a la exposición de motivos de aquella, y en los mismos términos de las sucesivas legislaciones de ordenación urbanística.

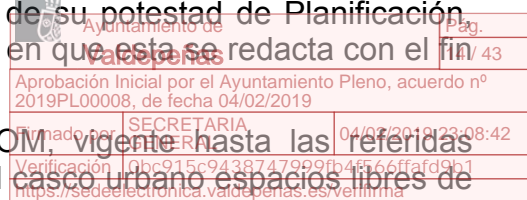
Ayuntamiento de	Valdepeñas	Pág.	13 / 43
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº	04/2019		
Firmado por	SECRETARIA		04/02/2019 22:08:42
Verificación	0bc915c9438747999fb4f566ffafd9b1		
	https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma		

Por ello y convencida esta Corporación Municipal de la bondad de la ORDENACIÓN URBANÍSTICA del Plan, no cuestionada, y en virtud de su potestad de Planificación opta y propone la presente innovación en los términos en que esta se redacta con el fin y objetivos concretos de:

- Recuperar la ordenación propuesta por el POM, vigente hasta las referidas sentencias, para la UA 37.3, esto es crear en el casco urbano espacios libres de uso y dominio público (UA-37.3).
- Asumir, sin carga alguna para los propietarios, los costes de ejecución del Plan; esto es, redactar y ejecutar a su cargo el proyecto de urbanización, una vez que los propietarios hayan puesto a disposición de la administración los terrenos de cesión gratuita y obligatoria, ya sea mediante reparcelación o cualquier otro sistema habilitado por la legislación urbanística.
- Reducir así mismo los costes de ejecución, eliminando en el subsuelo del espacio público, el aparcamiento supuestamente previsto, sin mermar la dotación mínima de plazas de aparcamiento en superficie que resulte en cada UA. No obstante lo anterior, la administración bien directamente o mediante concesión administrativa, podrá ejecutar dichos aparcamientos sin que ello en ningún caso pueda suponer carga alguna para los propietarios de los terrenos en el ámbito de las UAs.

5. DOCUMENTACIÓN.

De conformidad con el art. 121 del RP, la documentación que integra la presente innovación debe ser la misma que la del instrumento que modifica; esto es la del Plan de Ordenación Municipal y con las particularidades definidas en el mismo artículo.



II. MEMORIA INFORMATIVA (Art.41.1 RP).

1. CARACTERÍSTICAS GEOLOGICAS, TOPOGRAFICAS, CLIMATICAS, HIDROLOGICAS Y ANALOGAS.

Por el objeto de la presente modificación y por economía nos remitimos en este apartado a las definidas en la memoria informativa del POM, haciendo constar que no hay variaciones de las mismas desde la fecha de aprobación del POM hasta ahora.

Ayuntamiento de Valdepeñas		Pág. 15 / 43
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PL00008, de fecha 04/02/2019		
Firmado por	GENERAL	04/02/2019 23:08:42
Validación	002912019000179	04/02/2019 23:08:42
http://sede.pon.es/portal/validacion/verifirma		

2. USOS ACTUALES DEL SUELO, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

El uso actual del suelo dentro del ámbito de la UA-37.3 es básicamente el residencial unifamiliar en edificios de dos plantas, baja y alta, si bien en la planta baja encontramos varias edificaciones con locales comerciales, como es el caso de la de las edificaciones con fachada a la C/ Cristo; no obstante encontramos importantes vacíos, parcelas sin edificación y dos parcelas con naves destinadas al alquiler de plazas de garaje.

Las edificaciones en su inmensa mayoría son de mediados del siglo pasado, realizadas con muros de carga y estructura horizontal de madera, abocadas de una forma u otra a su renovación.

Las infraestructuras urbanas existentes son las propias del suelo urbano, esto es, red de saneamiento, abastecimiento de agua, suministro eléctrico, alumbrado público, telefonía, gas ciudad.



Imagen extraída de Google Earht. Fecha 13/11/2015.

La descripción formal de los usos y edificaciones existente se encuentra en los planos de información.

3. VALORES PAISAJISTICOS, ECOLOGICOS, CONJUNTOS URBANOS E HISTORICO-ARTISTICOS EXISTENTES.

Dado que el ámbito de actuación se localiza dentro del casco urbano no existen valores paisajísticos ni ecológicos a destacar.

4. APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACION URBANA Y PARA LA IMPLANTACIÓN DE USOS E INFRAESTRUCTURAS DE RELEVANCIA TERRITORIAL.

Obviamente del objeto y localización de la presente modificación poco hay que decir.

Por un lado nos encontramos dentro del casco urbano histórico de la ciudad y por otro no es objeto la implantación ni de usos ni infraestructuras y menos de relevancia territorial.

5. CARACTERISTICAS SOCIO-ECONOMICAS DE LA POBLACION Y TENDENCIAS DEMOGRAFICAS.

De nuevo por el objeto de la presente modificación y por economía, nos remitimos en este apartado a las definidas en la memoria informativa del POM, haciendo constar, igualmente, que no hay variaciones de las mismas desde la fecha de aprobación del POM hasta ahora.

6. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR Y AÚN VIGENTE, Y MANIFESTACION EXPRESA DE LA PARTE DEL MISMO QUE SE ASUME EN LA NUEVA ORDENACIÓN. (HOY APROVECHAMIENTO OBJETIVO PREEXISTENTE)

Como ya se ha manifestado las sentencias del TSJ, anulan el POM en el ámbito de la UA, recobrando vigencia en este ámbito la normativa anterior, esto es las NN.SS Municipales de 1984, que se integra en el POM, como área de planeamiento remitido en su integridad.

El ámbito de la UA-37.3 quedaba integrado dentro del Polígono P-1 de las NN.SS, para el que se prescribían las siguientes determinaciones:

“8.2.-NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES PARA CASCO URBANO

8.2.1.- Área de aplicación.-

Las presentes Normas afectan a los polígonos P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, que componen la ZONA 1, determinados en los planos de zonificación de usos pormenorizados.

8.2.2.- Condiciones de planeamiento.-

La actuación arquitectónica en los polígonos, P-1, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, será directa dadas las condiciones de infraestructura existentes, pudiendo a lo más requerir, en los casos en que fuera necesario conforme se especifica en la Norma 5.1.1., Proyecto de Urbanización de infraestructura o Estudio de Detalle de acuerdo con lo especificado en el Capítulo X (callejero).

Para los polígonos P-2, P-3 y P-4, será necesario la confección de Planes Especiales de Reforma Interior redactados bajo las condiciones establecidas en 8.2.10.

8.2.3.- Tipos de edificación.-

Los tipos de edificación permitidos en esta zona serán los siguientes:

- Manzana cerrada densa (MD).

- Manzana cerrada con patios de manzana (MM)

Cuyas características están definidas en la Norma 6.2.14

Quedan excluidos los polígonos P-2, P-3 y P-4, cuyas tipologías de edificación vendrán especificadas en los correspondientes Planes Especiales.

Ayuntamiento de Valdepeñas		Pág.
		17 / 43
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PL00008, de fecha 04/02/2019		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	04/02/2019 23:08:42
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma		

8.2.4.- Parcela mínima.-

La superficie mínima de parcela es de 75 m². Será la longitud mínima de fachada 6,00 m. y el fondo mínimo de 10 m. y su planta podrá contener un rectángulo de 6 x 9 m., colocado de tal forma que su lado menor se apoye en la línea de fachada, si ésta es recta o que sea paralelo a la recta que une los dos extremos de la fachada, si la citada línea es curva o quebrada.

El mínimo estrechamiento consentido será de 4 m.

La inclinación máxima permitido para los lindes de medianerías con las soleras contigua, será de 20^a sexagesimales respecto de la normal a la alineación de fachada.

8.2.5.- Ocupación máxima del solar.-

No existe limitación de ocupación, siendo ésta determinada por la norma 7.1.6.1. de alineación interior de Patio de Manzana y 7.1.6.2. de fondo máximo edificable.

8.2.6.- Altura máxima y mínima de la edificación.-

La altura máxima permitida en cada polígono será la siguiente:

- Polígono P-1

Ancho medio de calle según alineaciones Oficiales

	Mx	Mx
	Nº de Plantas	M. en altura
- Hasta 7,00 m.	2	7
- de 7,00 a 12,00 m.	2	10
- Mayor de 12,00 m.	4	13

La altura mínima de edificación de cada polígono será la correspondiente a una planta menor (3,0 m.) de la altura máxima permitida.

Para las calles incluidas en el Capítulo X (callejero) de la presente Normativa, será de exclusiva aplicación la altura en él especificada.

A estos efectos la altura máxima de las calles dentro o circundantes de la UA eran:

NOMBRE	SITUACIÓN URBANÍSTICA	ANCHO MEDIO o PROPUESTO	Nº PLANTAS	ALTURA EN MTS	VUELO EN	
					MTS.	Pág.
SEIS DE JUNIO	EDIF. DIRECTA *	14,75	5	16,00	0,80	43
JUAN ALCAIDE	EDIF. DIRECTA *	7,00	3	10,00	0,40	
BERNARDO BALBUENA	EDIF. DIRECTA *	8,30	3	10,00	0,50	
CRISTO	EDIF. DIRECTA *	10,00	4	13,00	0,50	
ANA DE CASTRO	ESTUDIO DETALLE	10,00	3	10,00	0,40	

(*) Modifican alineación.

Norma de aplicación general en todos los polígonos

Quando las circunstancias lo aconsejen a criterio del Excmo. Ayuntamiento, podrán modificarse puntualmente las normas anteriores pudiendo permitirse como máximo una altura de edificación igual al ancho urbanístico de la calle.

En el caso de situaciones excepcionales en manzanas con un criterio de consolidación con altura, superiores a lo que determinan estas normas, se podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos, entendiendo por altura media, en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas, al cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas de cada edificio por su longitud de fachada, entre la longitud total de fachada de los edificios construidos en el tramo considerado.

Del número de plantas que así resulte se desprejará la fracción decimal igual o inferior a cinco décimas. Si la fracción decimal fuere superior a cinco décimas, el número de plantas se incrementará en una unidad.

8.2.7.- Volumen legal edificable.-

No se establece condición específica de volumen para ninguno de los Polígonos de esta zona, por lo que el volumen resultante, vendrá determinado por la aplicación de las restantes Normas Urbanísticas que le afectan.

8.2.8.- Usos permitidos.-

Se entiende como uso principal para todos los Polígonos el de Residencial, permitiéndose otros usos, compatibles y que quedan determinados en la relación siguiente:

- Uso de vivienda:

- . Unifamiliar (VU9).
- . Colectiva (VC)

- Uso de Industria:

- . T- 1 en situación 1 y 2
- . T- 2 en situación 2
- . T- 3 en situación 1 y 2

Ayuntamiento de Valdepeñas		Pág. 19 / 43
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PL00008, de fecha 04/02/2019		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	04/02/2019 23:08:42
Verificación	Obc915c9438747999fb4f566ffafd9b1 https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

Todo ello con las limitaciones expresadas en el cuadro de la Norma 6.3.3.

- Uso público o Semipúblico en Equipamientos y Servicios:

- . Categoría 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, y 10º

Según se especifica en la Norma 6.3.4.”

En definitiva, se determinaba una ordenación en manzana cerrada con patio de manzana, con un fondo de corona de 20 mts, para edificaciones de uso residencial plurifamiliar, variando la altura en función de las calles; así la edificabilidad era la resultante de la superficie de la parcela dentro de la corona de los 20 mts de fondo, y de las alturas permitidas, con regularización de la alineación oficial en todas y cada una de las calles.

Por encima de la altura máxima se permitía el aprovechamiento bajo cubierta, si bien este no contaba a efectos de edificabilidad consumida, dada su condición de aprovechamiento bajo cubierta y su necesaria vinculación a la planta inferior.

El POM asumía, y la innovación ahora mantiene: el uso global, Residencial Plurifamiliar y la tipología edificatoria de Manzana Cerrada de las NN.SS, si bien se elude el patio de manzana, dado que esta determinación no es compatible ni viable con la estructura de propiedad del casco histórico, prueba de ello es que en prácticamente 30 años de vigencia de las NN.SS sólo 4 manzanas del casco urbano se han consolidado como tales, y las cuatro responden a promociones unitarias sobre el conjunto total de las manzanas.

De la ordenación anterior se deduce una edificabilidad de 15.872,25 m2t para los terrenos delimitados en la UA-37.3; según se justifica en el cuadro que se inserta y en los planos de información.

UA-37.3 EDIFICABILIDAD SEGÚN ORDENACIÓN VIGENTE												
MANZANA	PARCELA	SUP. SUELO	CESIÓN R.	SUP. NETA	SUP. P.		PATIO DE				Total	Edificabilidad
					BAJA	MANZANA	SUP. P. 1º	SUP. P. 2º	SUP. P. 3º	SUP. P. 4º		
65041	1	533,67	74,35	459,32	459,32	0,00	459,32	459,32	374,90	374,90	2.127,76	3,9870
	2	62,84	0,00	62,84	62,84	0,00	62,84	62,84	62,84	62,84	314,20	5,0000
	3	142,91	0,00	142,91	142,91	0,00	142,91	142,91	30,08	30,08	488,89	3,4210
	17	228,71	7,10	221,61	221,61	0,00	221,61	221,61	0,00	0,00	664,83	2,9069
	18	284,92	53,44	231,48	231,48	0,00	231,48	231,48	228,10	228,10	1.150,64	4,0385
65047	2	365,69	4,39	361,30	361,30	94,03	267,27	267,27	0,00	0,00	830,02	2,2697
	3	344,23	4,42	339,81	339,81	84,74	255,07	255,07	0,00	0,00	790,63	2,2968
	7	538,74	12,49	526,25	526,25	237,97	288,28	288,28	0,00	0,00	936,23	1,7378
	8	923,85	-15,91	939,76	939,76	268,65	671,11	671,11	437,37	437,37	2.968,67	3,2134
	9	230,60	3,64	226,96	226,96	43,96	183,00	183,00	104,82	0,00	667,01	2,8925
	10	185,09	26,09	159,00	159,00	0,00	159,00	159,00	159,00	0,00	636,00	3,4362
	11	124,65	14,26	110,39	110,39	0,00	110,39	110,39	110,39	0,00	441,56	3,5424
	12	212,85	17,58	195,27	195,27	0,00	195,27	195,27	195,27	3,45	784,53	3,6858
	13.1	161,44	9,78	151,66	151,66	0,00	151,66	151,66	151,66	131,30	737,94	
	13.2	277,23	-1,94	279,17	279,17	50,20	228,97	228,97	228,97	228,97	1.159,91	4,1839
	15	388,91	0,27	388,64	388,64	163,78	224,86	224,86	224,86	224,86	1.173,43	3,0172
Total		5.006,33	209,96	4.796,37	4.796,37	943,33	3.853,04	3.853,04	2.308,26	1.721,87	15.872,25	3,1704

Estas edificabilidades se han obtenido a partir de las determinaciones anteriores y de acuerdo a los criterios aprobados en el POM, véase memoria informativa del POM, Anexo de Cálculo de Edificabilidades; esto es: *“se han computado las superficies de la primera corona de 20 metros y las superficies del interior de la parcela, ya que cada parte tiene asignada una edificabilidad distinta. La primera superficie alineada a calle, de 20 metros de fondo, se multiplica por el número de plantas permitidas por las Normas; se suma un 30% de la superficie de parcela interior ya que se ha estimado que solamente un tercio del interior de las manzanas está ocupado por la edificación. El porcentaje de patios de ventilación que se podría computar por cada manzana se ha compensado por la ocupación de vuelos en plantas superiores permitida por las NNSS. La posible edificación bajo cubierta, al no estar admitida por las Normas, no se ha computado en ningún caso”*.

Debemos advertir que aun cuando las sentencias del TSJ, han anulado el POM en el ámbito de las UAs, 37.3 y 37.5, el criterio anterior sigue vigente, dado que era criterio general del POM, aplicado a todas las ZOUs, y por otro lado la memoria del Plan es vinculante, STS de 20/12/91 y 13/02/92 entre otras, por lo que ahora no podemos ni debemos utilizar otro criterio, que además generaría diferencias con el resto de propietarios de otras UAs, o de los que quedaron fuera de ellas en el casco urbano.

7. APROVECHAMIENTO OBJETIVO PREEXISTENTE.

De conformidad con la Ley 3/2017, de 1 de septiembre, debe considerarse como aprovechamiento objetivo preexistente, el definido en el apartado 6 anterior, esto es 15.872,25 m²t.

8. INCIDENCIA DEL PLAN DEL ORDENACIÓN MUNICIPAL (POM).

La delimitación del ámbito UA-37.3, en particular, y en general la delimitación del resto de ámbitos de actuación contemplados en el POM, dentro del casco urbano, supuso extraer de la ordenación general de la Ordenanza 1-MC.1, dichos ámbitos para remitirlos a operaciones de reforma interior con el objeto ya reiterado de dotar el casco urbano de más espacios libres. En definitiva, de no haberse contemplado dichas actuaciones, la ordenación de los ámbitos debería haber sido la misma que se aprobó para las parcelas colindantes.

Así en el ámbito de la UA-37.3, la ordenación resultante, de no haberse delimitado la UA hubiese sido similar a la que se puede cotejar en el resto de las manzanas, no incluidas.

Esto es: **la manzana al norte** de la unidad, delimitada por las calles Juan Alcaide, 6 de Junio y Bernardo Balbuena, hubiesen tenido una edificabilidad de 4,60 m²t/m²s, dentro de los primeros 20 mts, desde la alineación oficial de la C/ seis de Junio y el resto 3,05 m²t/m²s; **la manzana sur**, delimitada por las calles Bernardo Balbuena, 6 de Junio, Cristo y Ana de Castro, hubiesen tenido los mismos 4,60 m²t/m²s de la calle 6 de Junio, 3,05 m²t/m²s en las alineaciones de las calles Bernardo Balbuena y Ana de Castro y 3,90 m²t/m²s en la calle Cristo, finalmente se le asignaría al patio de manzana 0,5 m²t/m²s. Ello hubiese significado una edificabilidad total de 15.390,77 m²t, de acuerdo con el siguiente cuadro.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.3. (DOCUMENTO ADAPTADO A LOS ACUERDO DE LA CROTU DE FECHA 08/11/2018, 08/05/2017 Y A LA LEY 3/2017)

UA-37.3		EDIFICABILIDAD TEORICA SEGÚN POM												
MANZANA	PARCELA	SUP. SUELO	CESIÓN R.	SUP. NETA	SUP. P. BAJA	Sup. Patio Manzana e=0,50	Sup. II Plantas e=2,20	Sup. III Plantas e=3,05	Sup. IV Plantas e=3,05	Sup. V Plantas e=3,60	Edif. Total	e Media	Pág.	
65041	1	533,67	74,35	459,32	459,32	0,00								Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019/P-00008, de fecha 24/02/2019. Firmado por SECRETARÍA GENERAL 30,08 289,06 4.6000 Verificación Obc915c94387479967591566ff295391 https://sedelectronica.valdepenas.es/sistemafirma
	2	62,84	0,00	62,84	62,84	0,00					982,02	3,7139		
	3	142,91	0,00	142,91	142,91	0,00					482,50	3,3762		
	17	228,71	7,10	221,61	221,61	0,00					675,91	2,9539		
	18	284,92	53,44	231,48	231,48	0,00					3,7188			
65047	2	365,69	4,39	361,30	361,30	94,03		267,27			862,19	2,3577		
	3	344,23	4,42	339,81	339,81	84,74		255,07			820,33	2,3831		
	7	538,74	12,49	526,25	526,25	237,97		288,28			998,24	1,8529		
	8	923,85	-15,91	939,76	939,76	268,65		233,74		437,37	2.859,13	3,0948		
	9	230,60	3,64	226,96	226,96	43,96		78,18	104,82		669,23	2,9021		
	10	185,09	26,09	159,00	159,00	0,00			159,00		620,10	3,3503		
	11	124,65	14,26	110,39	110,39	0,00			110,39		430,52	3,4538		
	12	212,85	17,58	195,27	195,27	0,00			191,82	3,45	763,97	3,5892		
	13.1	161,44	9,78	151,66	151,66	0,00			20,36	131,30	683,38	4,2331		
	13.2	277,23	-1,94	279,17	279,17	50,20			0,00		1.078,36	3,8898		
	15	388,91	0,27	388,64	388,64	163,78					224,86	1.116,25	2,8702	
	Total		5.006,33	209,96	4.796,37	4.796,37	943,33	0,00	1.544,78	586,39	1.721,87	15.390,77	3,0743	

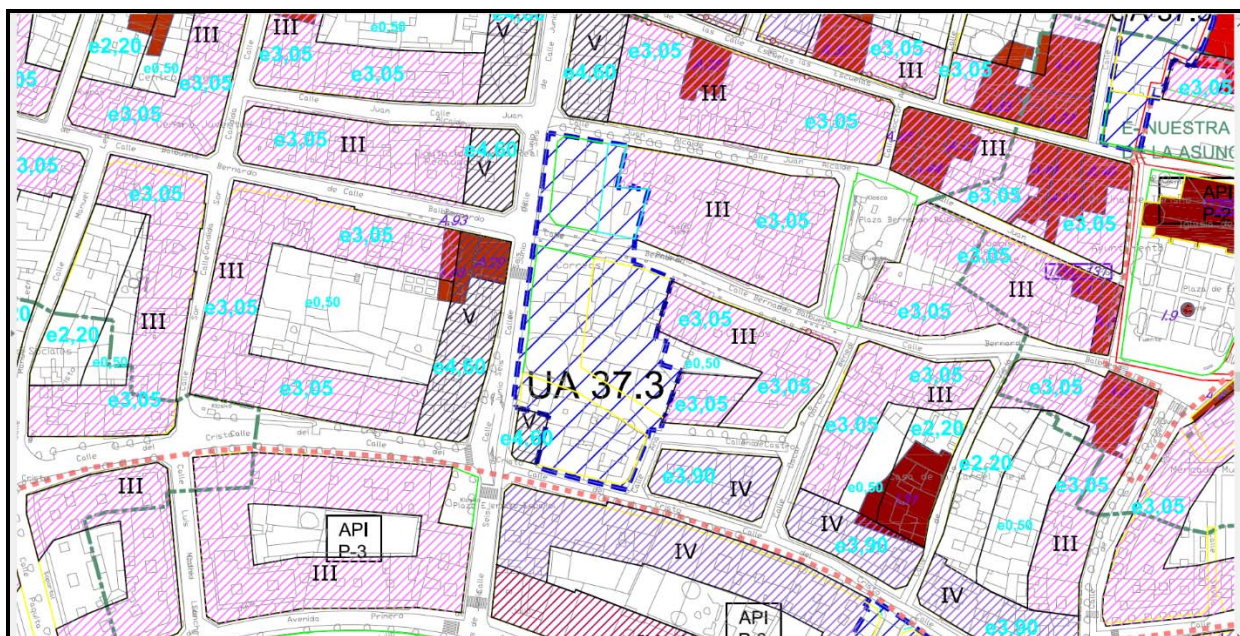


Imagen extraída del plano OD-4.18 del POM.

De acuerdo con el art. 53.1 del TRLOTAU, la Ordenación Urbanística no confiere a los propietarios derechos indemnizatorios, salvo los supuestos contemplados en la Ley, es decir, si un nuevo Plan reduce el aprovechamiento, sobre el anterior, esta reducción no confiere derechos indemnizatorios. Así y de conformidad con la memoria informativa del POM (pág. 97 del Anexo de Cálculo de Edificabilidades), este reducía las edificabilidades sobre las lícitamente realizadas en un 4,3%, advirtiendo ahora que esta era la reducción media sobre el ámbito de la ZOU.

	Sup. Manzanas	Edificabilidad Lícitamente Realizada (ELR)	Edificabilidad de las NN.SS	Edificabilidad Atribuida por el POM	Reducción POM
ZOU	2.060.848 m2s	3.692.273 m2t	3.972.209 m2t	3.532.183 m2t	4,3%

Como ya se ha manifestado el POM detecto un déficit de dotaciones, y consecuentemente con ello redujo el aprovechamiento de las ZOUs, no sólo manteniendo el grado de consolidación existente, sino **minorando este en un 4,3%** (reiteremos de media), y a partir de dicha base determinó **la creación de nuevos espacios públicos, para paliar dicho déficit, con incrementos de edificabilidad puntuales, en los ámbitos donde se generaban los referidos espacios públicos.**

De no haberse incluido las parcelas en un ámbito de reforma interior, sus propietarios, en las mismas condiciones que los que les rodean, tendrían constituido un aprovechamiento de 15.390,77 m²t, derechos prácticamente idénticos a los reconocidos como aprovechamiento objetivo preexistente 15.872,25 m²t (estos reducidos en un 4,3% equivalentes a 15.189,74 m²t), ahora en virtud de la Ley 3/2017; obviamente no podemos pretender obtener números idénticos, tengamos en cuenta que las edificabilidades consignadas varían en función de la forma de las parcelas, su situación y la delimitación en la que se hace el estudio.

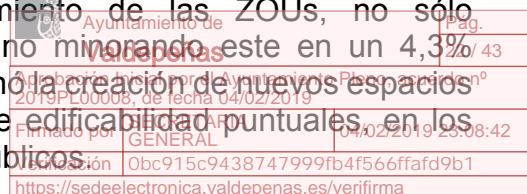
9. ESTUDIO DE LA INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES DE DIRECTA APLICACIÓN Y ORIENTATIVAS DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (OT) QUE SEAN DE APLICACIÓN.

A la fecha de redacción del presente documento no existen POT ni PSI que afecten a los ámbitos de esta innovación.

10. IDENTIFICACIÓN DE LAS AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL ASÍ COMO DE LOS PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS PÚBLICOS SECTORIALES QUE INCIDAN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.

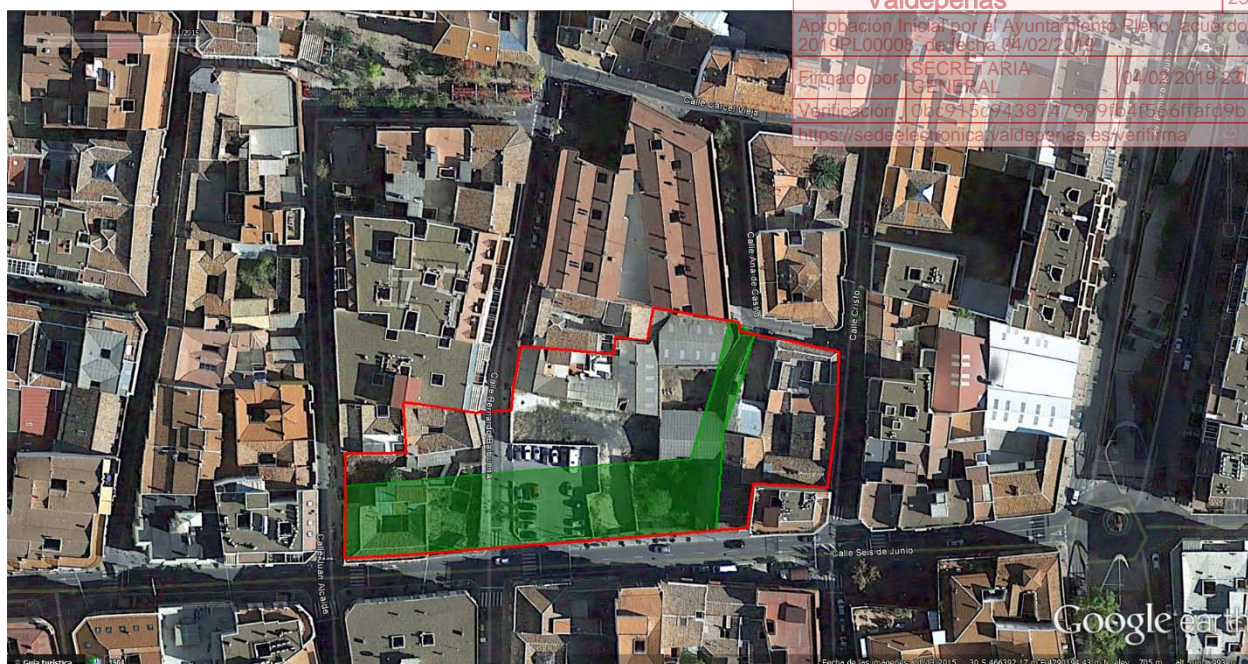
No existen afecciones derivadas de la legislación sectorial que incidan en el ámbito de la presente innovación.

Así mismo no cabe reseñar afección alguna derivada de planes, programas o proyectos en los ámbitos de la misma.



III. MEMORIA JUSTIFICATIVA (Art. 41.2 RP).

1. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.



Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 237 43
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PL00009, de fecha 04/02/2019	
Firmado por: SECRETARIA GENERAL	04/02/2019 23:08:42
Verificación: 0b1915c94387a7999f64f566ffaf9b1 https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

IMAGEN EXTRAIDA DE GOOGLE EARTH (ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN NO VINCULANTE, VER PLANO DE ORDENACIÓN)

Como se puede apreciar en la imagen anterior, se propone la creación de un nuevo espacio público dentro de la trama urbana, en un área poco consolidada; de hecho la superficie que ocupa el espacio público, con excepción de la edificación existente en la calle Seis de Junio c/v a Juan Alcaide, corresponde a parcelas sin edificación, y cuando existen, estas son naves, de almacenes, aparcamientos o sin uso, de muy baja calidad e intensidad.

Así mismo, se propone la apertura o prolongación de la calle Ana de Castro, como espacio libre, hasta el nuevo espacio público y consecuentemente hasta la calle Seis de Junio, lo que supone la revitalización de la referida calle y la ampliación de la permeabilidad de la trama urbana hacia el nuevo espacio libre, lo que redundará en un mayor disfrute de este.

2. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN Y SU INCIDENCIA.

Dado que la presente innovación opera, entre otros, sobre la clasificación del suelo, esta tiene el carácter de Modificación Estructural.

La incidencia de la innovación es relativa y según se analice.

Así si hablamos en términos de régimen de suelo esta es absoluta, se varían prácticamente todos los parámetros urbanísticos, excepción hecha del uso global y tipología edificatoria. Si hablamos en términos de imagen formal de la ciudad, obviamente representan un cambio significativo, **puntual y restringido al ámbito y entorno inmediato**; finalmente, si hablamos en términos de concepción urbana, la incidencia es nula, ninguno de estos espacios ha de desfigurar la concepción general del casco urbano, y solo se percibirá una rehabilitación o renovación de la misma imagen, dado que se mantiene la estructura, tipología de manzana cerrada y uso global.


3. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) (Art. 19 RP).

3.1. DIRECTRICES DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA.

No es objeto del presente documento definir ni alterar las directrices del modelo de evolución urbana del POM.

3.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La clasificación de suelo que se determinará será el de **Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), para los ámbitos sujetos a unidades de actuación urbanizadora y suelo urbano consolidado para los ámbitos remitidos a unidades de actuación edificatoria.**

	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 24 / 43
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PI.00008, de fecha 04/02/2019		
Firmado por: J. DE LA CRUZ GENERAL 04/02/2019 23:08:42		
Verificación: 10067f3c94367479797b4f26c8a1d9d1 https://sede.sede.sede.es		

Dicha clasificación queda justificada a tenor de lo dispuesto en el art. 45.3.A)a) del TRLOTAU, por ser remitidos a una operación de reforma interior; si bien dentro de esta situación hay que distinguir, de conformidad con el art. 87.4 del RP, los terrenos que se remiten a Unidades de Actuación Urbanizadora a desarrollar mediante PAU de los que se remiten a Unidades de Actuación Edificatoria, señalando las condiciones para que se pueda materializar el aprovechamiento urbanístico atribuido, en este último caso.

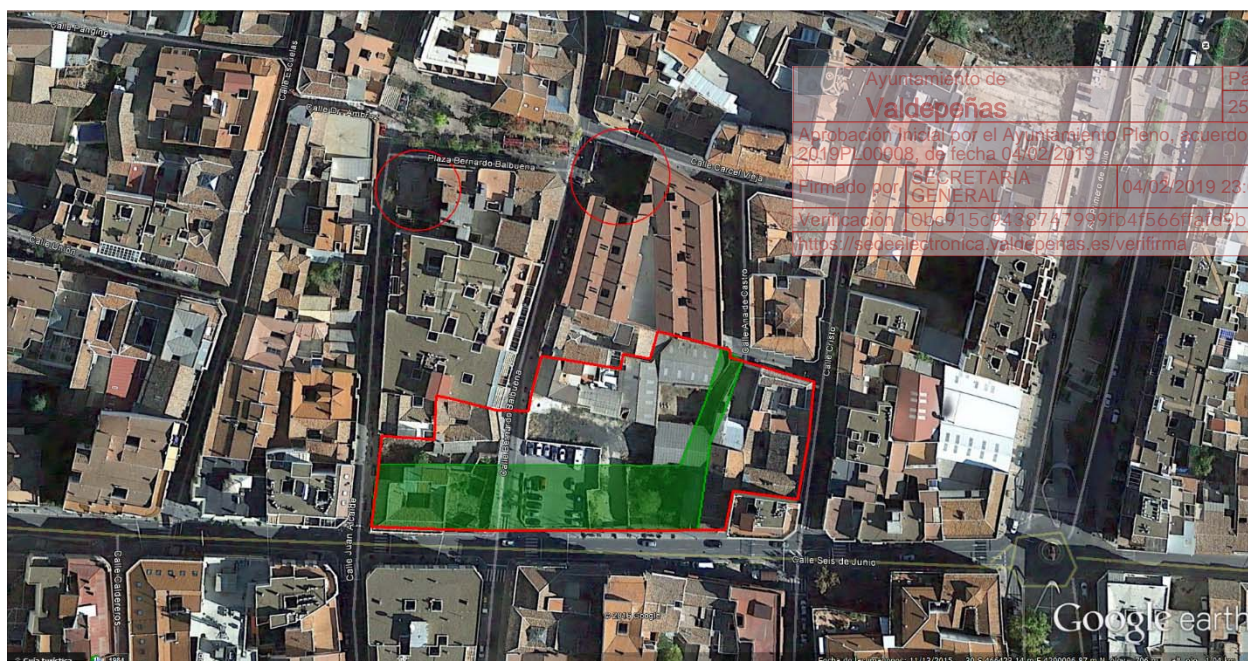
3.3. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE REFORMA INTERIOR.

De acuerdo con los objetivos de la presente innovación se propone la delimitación del ámbito denominado “UA-37.3”, como ámbito de reforma interior, de conformidad con lo prescrito en el art. 19.3 del RP, con la delimitación que se determina en los planos de ordenación.

Dicha delimitación responde a los fines y objetivos descritos, obviando las delimitaciones administrativas y respondiendo a criterios de consolidación, de las parcelas incluidas.

Así el ámbito de reforma interior de la UA-37.3 se delimita en relación al grado de consolidación de las edificaciones existentes, para posibilitar la apertura del nuevo espacio libre, se han incluido las parcelas sin edificación o con edificación ruinosas, así como otras con edificaciones antiguas y de baja intensidad y densidad, que necesariamente, antes o después, habrían de renovarse y adaptarse al planeamiento.

La delimitación así propuesta responde a los criterios definidos en el artículo art 87.2 del RP. Debemos tener en cuenta que aun cuando delimitásemos manzanas completas el grado de consolidación, del resto de las manzanas en las que se integra el ámbito propuesto, es prácticamente absoluto; de las dos manzanas afectadas, restaría por consolidarse fuera del ámbito propuesto una edificación en la esquina de la C/ Juan Alcaide c/v Plazoleta Balbuena y un solar en la esquina de la C/ Bernardo Balbuena c/v a la calle Guardia.



El resto está consolidado con edificaciones, en densidad e intensidad, donde no es posible operar actuación alguna.

Así pues, aun cuando el ámbito de reforma se delimitase incluyendo la totalidad de las manzanas esta delimitación no tendría efectos prácticos algunos, dado que no se podría operar ni siquiera incrementos de edificabilidad, fuera del ámbito ahora delimitado, pues se rompería la homogeneidad de las esquinas respecto a las edificaciones colindantes, y además estas se encontrarían en la cota o rasante más alta del ámbito de actuación. En definitiva el PERI llegaría a las mismas conclusiones que ahora se han extraído remitiendo el resto de la manzana, incluidas las dos esquinas mencionadas, a actuaciones edificatorias con la asignación de ordenación ya vigente.

Así mismo la delimitación en cualquier caso ya está definida en el Planeamiento General, con una normativa que por el presente documento se pretende homogenizar. Debe advertirse además que las dos esquinas no consolidadas de las manzanas fuera del ámbito gozan históricamente del disfrute de la Plazoleta Bernardo Balbuena, frente a las parcelas que se remiten a actuaciones edificatorias dentro del ámbito delimitado, que gozarán ahora y por proximidad del nuevo espacio libre creado.

3.4. USO GLOBAL MAYORITARIO, INTENSIDAD Y DENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

- **USO.** No se opera modificación del uso global mayoritario que sigue siendo el uso Residencial.
- **INTENSIDAD.** Se determina una intensidad edificatoria global de 18.310,97 m²t. Dicha densidad queda justificada a partir de la edificabilidad objetiva preexistente y de la diferencia de ambas (2.500 m²t, en la UAU-37.3), que determina de conformidad con los estándares de calidad urbana las dotaciones en suelo urbano.

Los incrementos de edificabilidad resultan de la ordenación propuesta y sus objetivos, y finalmente la edificabilidad objetiva asignada de dicho incremento y la edificabilidad objetiva preexistente.

- **Densidad.** Se fija una densidad máxima de una vivienda por cada 100 m²t. No obstante y de no asumirse la ordenación, propuesta en la presente innovación, el

PERI, que se redacte en su caso, podrá fijar otras en función de las circunstancias que concurren, todo ello de conformidad con lo establecido en el art. 19.4 del RP.

3.5. SISTEMAS GENERALES.

La presente innovación no crea sistemas generales. A estos efectos debemos advertir como ya se ha justificado, que el POM reducía la edificabilidad en el conjunto de la ZOU.

Así mismo se propone la anexión de la parcela, de titularidad municipal, destinada a aparcamiento público a las dotaciones de espacios libres.

En la tabla resumen de ordenación se justifican los estándares de calidad urbana, agrupándose el conjunto de cesiones a las zonas verdes de conformidad con lo dispuesto en el art. 21.4 del RP.

3.6. OBJETIVOS A CONSIDERAR EN LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Como reiteradamente se ha puesto de manifiesto, el objeto de la presente innovación es la creación de espacios públicos libres dentro del casco urbano, destinando y agrupando el conjunto de cesiones obligatorias de suelo a este uso, así y en su caso los PERIs que se redactasen, de no asumirse la ordenación ahora propuesta, deberán garantizar la consecución de dichos objetivos.

3.7. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

No es objeto de la presente modificación afectar la ordenación vigente del suelo rústico.

3.8. RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA (VPP) (Art 24.3 TRLOAU).

No se determina reserva de suelo con destino a VPP, siguiendo el mismo criterio que ya se determinó y aprobó en el POM (véase apartado “Resumen de la Ordenación” del Anexo de Unidades de Actuación).

No obstante lo anterior puede afirmarse que la demanda de VPP, dada la actual situación del mercado inmobiliario residencial es nula o prácticamente nula. Debemos considerar que buena parte del parque de viviendas ejecutadas y no vendidas en la “burbuja inmobiliaria” están hoy en manos de los bancos privados o del SAREB, cuyo precio en venta es ya inferior al precio tasado de las viviendas protegidas, y las facilidades que los bancos dan para adquirir viviendas de su patrimonio son difícilmente igualables, incluso con ayuda pública.

Por otro lado parte de la política del SAREB, es reconvertir en VPP, parte de su paquete de viviendas, con el fin de facilitar la enajenación de las mismas, lo que pondrá en el mercado un número suficiente de viviendas protegidas.

También opera una cuestión cuantitativa, la unidad de actuación urbanizadora, no tiene entidad suficiente para diferenciar suelos destinados a VPP de renta libre.

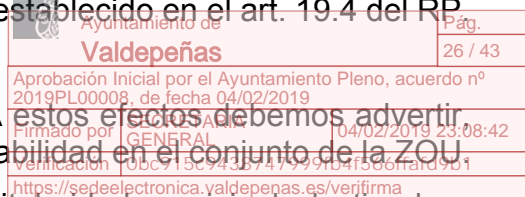
Finalmente el Acuerdo de la CROTU de fecha 08/11/2018 así lo contempla.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) (Art. 20 RP).

4.1. USOS Y ORDENANZAS TIPOLOGICAS.

- **USO PORMENORIZADO.**

Se determina como uso pormenorizado el uso Residencial Plurifamiliar. Dicha determinación se justifica por ser este el uso común en el casco urbano donde se insertan los ámbitos, siendo el mismo que el determinado en la actualidad.



- **TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.**

Se define como tipología edificatoria la Manzana Cerrada. Respondiendo a la tipología tradicional del casco urbano, que igualmente es el mismo vigente.

- **ALTURAS.**

En la UA-37.3 se determina una altura máxima de 6 plantas en las fachadas de la plaza de nueva creación; tres plantas en la C/ Juan alcaide y cuatro plantas en la calle Cristo, con excepción de la parcela más próxima a la calle Seis de Junio que se le asignan cinco plantas.

Esta determinación supone una altura más que la permitida por el POM en el entorno inmediato de la plaza de nueva creación, manteniendo para el resto las mismas alturas que el Pom determina en las parcelas colindantes.

En definitiva se trata de mantener las alturas vigentes, aumentado una altura en las nuevas parcelas con fachada a la plaza, necesaria para albergar el incremento de edificabilidad atribuida, el realojo de la edificabilidad objetiva preexistente y el suelo destinado a dotaciones públicas, manteniendo el equilibrio del reparto de cargas y beneficios; advirtiendo que sobre estas alturas máximas se podrá levantar, una planta más tipo ático, para en su caso agotar la edificabilidad atribuida (criterio vigente en el POM). Estas alturas adicionales son necesarias para hacer efectivo el aprovechamiento atribuido, considerando una superficie de patios o esponjamiento de la edificación del 10%.

No se limita el número máximo de plantas bajo rasante. Manteniéndose la determinación del art. 38.3 de las Normas Urbanísticas (NN.UU) del POM, así como su precedente en la NN.SS.

- **VOLUMEN.**

Será el resultante de la altura máxima y edificabilidad atribuidas.

- **OTRAS DETERMINACIONES.**

Se estará a lo dispuesto en la ordenanza 1-MC.1 de las NN.UU del POM, por ser esta la ordenanza de las zonas limítrofes a los ámbitos de actuación.

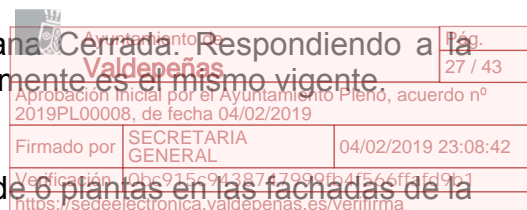
No obstante y para albergar la edificabilidad objetiva resultante de aplicar la Ley 3/2017, se ha considerado pertinente admitir un vuelo máximo de 1,00 metro cerrado en toda su longitud, en todas las fachadas resultantes al nuevo espacio libre creado. Así mismo y con el mismo fin, admitir que el retranqueo de la planta ático será de tres metros medidos desde el vuelo cerrado, cuando exista en proyecto, en las alineaciones al nuevo espacio público creado. Para el resto de alineaciones las determinaciones de vuelo y retranqueos de áticos serán las determinadas en las NN.UU del POM.

Esta determinación permite albergar la edificabilidad objetiva atribuida, sin necesidad de admitir un mayor número de plantas.

4.2. **AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.**

- **AREA DE REPARTO.**

De conformidad con la disposición preliminar sexta del TRLOTAU, las áreas de reparto son áreas de suelo delimitado por el planeamiento para una justa distribución de cargas y beneficios y una racional gestión de la ejecución del mismo. El planeamiento determina su superficie y localización conforme a criterios



objetivos que permitan configurar unidades urbanas constituidas por ámbitos funcionales, urbanísticos o, incluso, derivados de la propia clasificación, calificación o sectorización del suelo

El art. 70 del TRLOTAU, determina que las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado se delimitarán de forma análoga a como se hace en suelo urbanizable, esto es cada sector, ahora ámbito de reforma interior, constituirá un único área de reparto, si bien hay que precisar, que no hay obligación de adscribir sistemas generales, que por otro lado no se contemplan en la presente innovación.

No obstante y de conformidad con el Informe de la CROTU, se determina la delimitación de una única área de reparto AR-UA-37.3 correspondiente a la delimitación del ámbito sujeto a unidades de actuación urbanizadora, de conformidad con el art. 32.2 del RP. La justificación por tanto de su delimitación deriva directamente de la del ámbito sometido a actuaciones urbanizadoras.

• APROVECHAMIENTO TIPO.

Al determinarse un único uso, el aprovechamiento tipo en los ámbitos coincide con la edificabilidad objetiva total; esto es, aprovechamiento tipo total de 14.378,03 uas.

En índice obtenemos que el AT del AR-37.3 es:

$$\text{AT} = 14.316,76 \text{ uas} / 3.749,36 \text{ m}^2\text{s} = 3,82 \text{ uas} / \text{m}^2\text{s}$$

El art. 32.1 del RP establece que la diferencia de aprovechamiento tipo entre unidades para las que el planeamiento haya previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario no deberá exceder del 15%. A estos efectos debemos precisar que las diferencias que ahora se puedan obtener, respecto a otras unidades, no responden a la innovación ahora propuesta, sino a las diferencias de aprovechamiento objetivo preexistentes.

4.3. TRAZADO Y DELIMITACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.

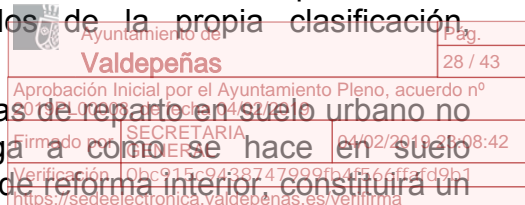
Nos remitimos a los planos de ordenación donde se definen las alineaciones y rasantes, que delimitan los espacios públicos. Su justificación deriva directamente de los objetivos ya expuestos, según la descripción de la ordenación que ya se ha realizado.

En los mismos planos se justifica detalladamente el origen de las alineaciones por referencias a las edificaciones y alineaciones consolidadas, o en su caso previstas por el POM.

El ancho del espacio público en el ámbito de reforma interior UA-37.3, determinado en 17,00 mts, a partir de la alineación oficial de la calle 6 de Junio, responde al equilibrio entre las alturas máximas necesarias, para albergar la edificabilidad atribuida y su consecuente incremento, a partir del cual se deducen las dotaciones, y las alturas del entorno. Es obvio que una anchura mayor daría como resultado un espacio público mayor y más apetecible, pero consecuentemente reduciría el espacio lucrativo resultante y haría aumentar desmesuradamente la altura necesaria, para realojar el aprovechamiento objetivo preexistente y el mayor incremento de edificabilidad.

En la tabla resumen de ordenación se justifica su dimensionamiento de conformidad con los estándares de calidad urbana del art. 21 del RP.

4.4. TRAZADO DE GALERIAS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS.



No es objeto de la presente innovación la definición de nuevas infraestructuras ni tan siquiera su modificación.

No obstante lo anterior, ello no limitará para que el proyecto de urbanización en la ejecución del planeamiento, en su caso proyecto de obra pública ordinaria, fuera del ámbito, defina nuevas o modifique las existentes en su caso.

Debe advertirse que la presente innovación genera un incremento de edificabilidad de 2.500 m²t, en la UAU-37.3, lo que traducido en número de viviendas supone un incremento de 25 viviendas más, número de viviendas insignificante en el conjunto de la unidad, y mucho más insignificante en el ámbito más próximo servido por las infraestructuras urbanas existentes.

En mismo sentido debemos advertir que la presente innovación carece de interés desde el punto de vista del ciclo integral del agua. Las 25 viviendas más no tienen repercusión alguna ni en el abastecimiento ni en la depuración del municipio de Valdepeñas.

4.5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Es importante distinguir entre Unidad de Actuación, Unidad de Actuación Urbanizadora, que el RP identifica con el acrónimo “UA”, y Unidad de Actuación Edificatoria.

La unidad de actuación urbanizadora está definida en la disposición preliminar séptima del TRLOTAU como: “superficie acotada de terrenos que delimitan el ámbito de una actuación urbanizadora o de una de sus fases, con la finalidad de obtener las reservas de suelo dotacional por el procedimiento de equidistribución que corresponda y ejecutar nuevas infraestructuras viarias o espacios libres que den como resultado la generación de dos o más solares edificables”.


Del mismo modo la disposición preliminar octava define la unidades de actuación edificatoria como: “superficies acotadas los terrenos que delimitan unidades de suelo tal como se definen en el punto 2 anterior cuya finalidad es la edificación, construcción o instalación permitida por la ordenación territorial y urbanística a través de los procedimientos de ejecución de las actuaciones aisladas”.

Por Unidad de Actuación, termino no definido expresamente por la ley, debemos entender cualquier espacio físico que el Plan define para ejecutar sus determinaciones. Así podemos encontrar Unidades de Actuación Urbanizadoras y Unidades de Actuación Edificatorias. Es decir Unidad de Actuación es la especie y Urbanizadora o Edificatoria el género.

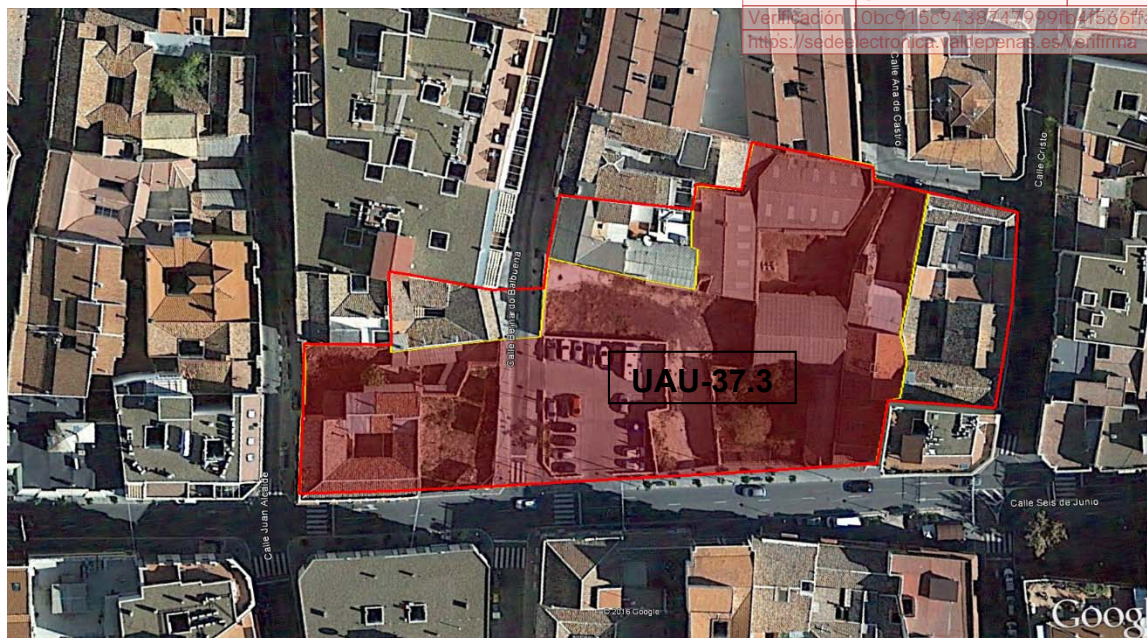
Por tanto debemos determinar y justificar la delimitación tanto de las Unidades de Actuación urbanizadoras (UAU) como la de las Unidades de Actuación Edificatoria (UAE), que por otro lado exige el art. 88.4 del RP, como determinación de los PERIs, y debemos recordar que estamos en la propuesta de un ámbito remitido a reforma interior.

La delimitación de las UAU, en suelo urbano, está regulada en el art. 29 del RP, que se remite al 28.2 y deberá integrar las parcelas edificables que como consecuencia de la ejecución de infraestructuras viarias o espacios públicos se transformen en solares.

Se delimita una única UAU (UAU-37.3), integrada por todas las parcelas afectadas por la localización del suelo dotacional resultante; que coincide con las fincas que se presentan como parcelas no edificadas, edificadas con naves o con edificaciones en ruinas; excepción hecha de la edificación que se presenta en la esquina de la calle Seis de Junio c/v a la calle Juan Alcaide, si bien hay que advertir que esta es una edificación de mediados del siglo pasado, destinada a vivienda unifamiliar en dos plantas, donde hoy, el vigente Plan, permitiría 5 plantas y sometida a un importante retranqueo por nueva alineación.

	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 29 / 43
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº		
Obra Pública Ordinaria, fuera del		
Firmado por	SECRETARÍA GENERAL	04/02/2019 23:08:42
Verificación	Obc915c9438747999fb4f566ffafd9b1	

El resto de parcelas y de conformidad con el art. 29.2, segundo párrafo, del RP, se opta por delimitarlas como unidades de actuación edificatoria (con las condiciones que más adelante se establecerán, de conformidad con el art. 88.4 del RP), dado que la ejecución del planeamiento propuesto sólo requiere un aumento de edificabilidad y en su caso la corrección de la alineación.



La delimitación concreta, tanto de la UAU como de las UAE para el ámbito de la presente modificación, quedan definidas en los planos de ordenación.

Finalmente no se establece secuencia lógica de programación, dada la autonomía de la UAU ahora delimitada frente a otras existentes en el POM.

4.6. REMISIÓN A PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

La presente innovación se considera suficiente para el desarrollo directo del ámbito, pudiendo el Programa de Actuación Urbanizadora asumir la ordenación ahora definida, de conformidad con el art. 110.4.1.a) del TRLOTAU.

No se considerará innovación de la ordenación, ahora establecida, las variaciones o ajustes que se operen en el documento de asunción, derivadas de las diferencias geométricas del levantamiento topográfico, que se realice con ocasión del desarrollo y ejecución de la unidad, justificando en todo caso el mantenimiento de los estándares de calidad del art. 21 del RP y en la proporción determinada por el mismo artículo.

4.7. PARCELACIÓN.

No se determina la parcelación de las fincas resultantes; remitiéndose al proyecto de reparcelación, redactado de conformidad con las determinaciones de parcela mínima que se determina en las Normas Urbanísticas, o en su caso la que se defina y determine en el PERI que las desarrolle, o proyecto de urbanización de conformidad con el art. 87.2. del RP. Que deberán garantizar el acceso rodado desde el viario público.

4.8. REGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES.

Los Arts. 20.9 y 38.2.c) del RP, establece que el Plan debe determinar el régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento por total incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se podrán autorizar obras de mera conservación, así

como el correspondiente a las sólo parcialmente incompatibles, en las que se podrá autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen.

Así las construcciones y edificaciones dentro del ámbito delimitado como unidades de actuación urbanizadoras (UAU-37.3), se determinan como construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la ordenación propuesta, al ocupar total o parcialmente la superficie de suelo destinada a espacios libres y verse afectadas determinantemente por la apertura de dichos espacios. En dichas construcciones y edificaciones sólo se admitirán obras de mera conservación para el mantenimiento del uso actual.

Por el contrario en las construcciones y edificaciones existentes e incluidas en unidades de actuación edificatoria, de conformidad con el art. 88.4 del RP, se someterán al régimen que le es propio y con las condiciones que se deriven y sean de aplicación en el POM.

En el ámbito delimitado como unidad de actuación urbanizadora, el reparto de cargas y beneficios se realizará en el momento de la ejecución a través del oportuno proyecto de reparcelación.

La justificación del régimen descrito previamente obedece a un principio de racionalidad coherente con el art. 20.9 del RP, pero además responde a un criterio de gestión y viabilidad del Plan, no siendo necesario indemnizar por demolición y lucro cesante, aquellas edificaciones y usos que son compatibles con la ordenación propuesta, principio este que ya el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, en su art. 60.9 recoge.

La identificación de las edificaciones y su grado queda definido en los planos de ordenación.

En el siguiente cuadro se determina los derechos y obligaciones de cada parcela en la unidad de actuación edificatoria y de la Unidad de Actuación Urbanizadora en su conjunto.

Por otra parte y con el objeto de reducir la edificabilidad objetiva en la UAU y posibilitar su mejor ejecución se propone reducir la edificabilidad objetiva en los 125,00 m²t, que resultan de la materialización del 5% de la UAU, por lo que la edificabilidad materializable finalmente en la UAU serían 14.191,76 m²t, lo que supone un índice de edificabilidad finalmente, en la UAU, de 6,29m²t/m²s y no los 6,35m²t/m²s que inicialmente obtenemos.

UA-37.3		DISTRIBUCIÓN EDIFICABILIDAD UAEs / UAU								
Manzana	Parcela	Sup. Parcela m2s	Sup. Cedida m2s	Sup. Solar m2s	e. Atribuida S.P. Neta m2t/m2s	E. Atribuida en la M.P. m2t	AOP (Plan anterior) m2t	Incremento Edif. m2t	Cesiones m2s	
65041	17	228,71	7,10	221,61	3,05	675,91	664,83	11,08	7,10	
65047	3	344,23	4,42	339,81	2,41	820,33	790,63	29,70	4,42	
	10	185,09	26,09	159,00	3,90	620,10	636,00	-15,90	26,09	
	11	124,65	14,26	110,39	3,90	430,52	441,56	-11,04	14,26	
	12	212,85	17,58	195,27	3,91	763,97	784,53	-20,56	17,58	
	13.1	161,44	9,78	151,66	4,51	683,38	737,94	-54,56	9,78	
Total UAEs		1.256,97	79,23	1.177,74	3,39	3.994,22	4.055,49	-61,28	79,23	
UAU-37.3		3.749,36	529,69 966,22	2.253,45	6,35	14.316,76	11.816,76	2.500,00	1.495,91	
Total		5.006,33	1.575,14	3.431,19		18.310,97	15.872,25	2.438,73	1.575,14	

Donde:

Manzana: Es el número de la manzana catastral donde se encuentra la parcela.

Parcela: Es el número de la parcela catastral dentro de la manzana.

Sup. Parcela: Es la superficie, en metros cuadrados de suelo, que tiene la parcela.

Sup. Cedida: Es la superficie, en metros cuadrado de suelo, que pierde la parcela con motivo de la ordenación, retranqueos y cesión de espacios libres.

Sup. Solar: La superficie neta de suelo lucrativo, en metros cuadrados de suelo, que tendrá las parcelas, una vez se hayan deducido las cesiones.


e Atribuida: Es el índice de edificabilidad que se propone para cada parcela neta, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo.

E. Atribuida: Es el aprovechamiento objetivo, total, que se propone para cada parcela, medido en metros cuadrados de techo. Resultado de (Sup. Solar * e. Atribuida).

AOP: Es el aprovechamiento objetivo preexistente que se reconoce a cada parcela, medido en metros cuadrados de techo. Resultado de (Aprovechamiento atribuido por el Plan Anterior).

Incremento de Edif.: Es el incremento (+ ó -) de edificabilidad que la parcela experimenta respecto del Plan anterior.

Cesiones: La superficie total que las parcelas o ámbito de actuación, cede para suelo dotacional.

	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 32 / 43
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PL00008, de fecha 04/02/2019		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	04/02/2019 23:08:42
Verificación	https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma Obc915c9438747999fb4f566ffafd9b1	

5. ANALISIS DEL TRÁFICO Y LA MOVILIDAD (Art. 41.2.c) RP).

La presente innovación no afecta ni propone alteración del tráfico rodado, limitándose a determinar las plazas de aparcamiento público que se deben reservar anexas al viario y la dotación de plazas privadas, todo ello de conformidad con los estándares de calidad urbana, en función del incremento de la edificabilidad atribuida.

Ayuntamiento de Valdepeñas		Pág. 33 / 43
Aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2018/PL/00028 de fecha 04/02/2018		
Empleado por	SECRETARÍA GENERAL	04/02/2019 23:08:42
Verificación	Obc915c9438747999fb4f566ffafd9b1	
https://portaltransparencia.valdepenas.es/portal/		

En cuanto a la movilidad urbana será el proyecto de urbanización, de acuerdo con la legislación de accesibilidad y el informe de la consejería competente, que se recabe en la concertación administrativa para la tramitación de la presente modificación, el que defina el diseño y las características constructivas de la urbanización, coherentes con aquellas.

En cualquier caso la presente innovación supone una mejora objetiva de la movilidad, por cuanto amplía o crea nuevos espacios públicos y se mejora el tránsito del casco urbano y su permeabilidad peatonal.

6. IMPLICACIONES ECONOMICO Y FINANCIERAS (Art. 41.2.d) RP).

En este punto es determinante el resultado de las sentencias del TSJ.

Decidida la Corporación Municipal, a retomar la ordenación propuesta por el POM, anulada por las sentencias, reiterando de nuevo que su nulidad se produce exclusivamente por su inviabilidad económica, se propone la asunción de los gastos de urbanización a cargo de la Administración Municipal, lo que obviamente supone una afección económica y financiera al erario público, así mismo y como ya se ha determinado se ha optado por considerar la parcela municipal, antiguo edificio correos, como suelo dotacional preexistente, dado que en la actualidad este está destinado a aparcamiento público, lo que indiscutiblemente reduce la cesión de suelo, y consecuentemente el incremento de edificabilidad y reubicación de aprovechamiento preexistente. Todo ello redundando en una mayor facilidad de gestión, al disminuirse las redistribuciones de aprovechamiento entre parcelas.

Desde el punto de vista de los propietarios la viabilidad económica debe definirse en uas o m²t, dado que carece de sentido hacerlo en €, justificando si la situación a la que les remite esta modificación es viable o no frente a la preexistente.

Debemos convenir que existe un incremento de edificabilidad, ya justificado de 2.500m²t, en la UAU y de 2.438,33m²t en el conjunto del PERI.


Por tanto si eran viables actuaciones edificatorias con 2.500m²t menos, aún más han de serlo las nuevas que resulten con 2.500 m²t más. Por otro lado el incremento de edificabilidad y el realojo de la preexiste, supone y obliga a incrementar la altura, por lo que la rentabilidad del producto es mayor.

Frente a esta mayor rentabilidad por incremento de edificabilidad, se podría justificar una pérdida de rentabilidad por pérdida de superficie comercial. Al disminuir la superficie de solar disminuye la superficie de la planta baja destinada a local comercial y consecuentemente perdemos metros cuadrados del producto más rentable desde el punto de vista del propietario de suelo. Sin embargo esta pérdida hay que matizarla.

En primer lugar buena parte de la superficie que se pierde lo es del fondo de la parcela, y debemos convenir que el valor del local lo aportan sus primeros metros, los más próximos a la fachada. La apertura de los espacios libres reportan un saldo neto de unos 27 metros lineales más de fachada, frente a la ordenación preexistente, por lo que ello ha de compensar en cierta medida la pérdida de superficie bruta; y en segundo lugar y lo que es más importante la calidad del producto, a nadie escapa que será mucho más

apetecible un local con fachada a una plaza peatonal que un local con fachada a una acera de dos metros de anchura.

Del mismo modo este incremento de fachada hará posible un mayor número de viviendas exteriores, al que hay que sumar la fachada de la planta más que se atribuye, así como la del ático; y de nuevo la calidad de estas viviendas con fachada y acceso desde una plaza será mayor. Todo ello indiscutiblemente contribuirá de forma determinante a una mayor rentabilidad, frente a la pérdida de superficie bruta de local comercial.

	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 34 / 43
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2018/00001 de fecha 11/07/2018		
Firmado por	SECRETARIA	10/09/2019 23:08:42
Verificación	0bc915c9488747999fb4f566ffafd9b1	https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma

Obsérvese que la superficie de patio de manzana en la ordenación preexistente es 943,33 mts, que serían los m2 de local por detrás de los primeros 20,00 mts. En la nueva ordenación la superficie de patio de manzana es 137,63 m2, es decir de los 1.333,21 m2 de suelo que pierden los propietarios de más, frente a la ordenación preexistente, 805,70m2 lo son del patio de manzana, es decir m2 de local comercial por detrás de los primeros 20 metros desde la fachada.

Todo ello se puede expresar analíticamente con el coeficiente que relaciona los metros lineales de fachada con la superficie de local.

Así en la ordenación preexistente esta relación es:

$$277,02 \text{ mts} / 5.006,53 \text{ m}^2 = 0.055 \text{ mts/m}^2$$

Y en la ordenación propuesta:

$$303,97 \text{ mts} / 3.431,19 \text{ m}^2 = 0,089 \text{ mts/m}^2$$

Es decir a cada m2 de local en la ordenación propuesta tiene un 62% más de fachada que en la ordenación preexistente, por lo que indiscutiblemente habrán de valer más los m2 de local resultante que los preexistentes.

En resumen, la ordenación propuesta tiene 2.500 m2 más de aprovechamiento, que la preexistente y de un producto (residencial y comercial) que es objetivamente de mayor calidad, por lo que forzosamente ha de ser más rentable.

Debe advertirse que la Memoria de Viabilidad Económica, se realiza sobre la base ya expresada de asunción por parte de la administración actuante de los gastos de urbanización, entendidos estos en los costes de redacción de proyecto de urbanización, y ejecución propiamente dicha de la urbanización, según se desglosan en el apartado siguiente.

Así mismo la administración actuante renuncia a la materialización del 5%, en el ámbito de la Unidad de Actuación Urbanizadora, a través de la reducción en la misma proporción de la edificabilidad objetiva, esto es 125,00 m2t.

La cuantificación analítica de los costes de urbanización, se estiman en:

DEMOLICIONES					
Ref. Catastral	Sup. Suelo	Sup. Edificada	Uso	Modulo	Pág.
			Residencial		35 / 43
6504101VH6960S0001ET	533,67 m2s	748,00 m2t	Comercial	18,700,00 €	
6504102VH6960S0001ST	62,84 m2s	33,00 m2t	Residencial	825,00 €	
6504102VH6960S0002DY					
6504103VH6960S0001ZT	142,91 m2s	0,00 m2t	S/U	- €	
6504118VH6960S0001FT	284,92 m2s	0,00 m2t	S/U	- €	
6504701VH6960S0001RT	578,35 m2s	0,00 m2t	S/U	- €	
6504702VH6960S0001DT	365,69 m2s	0,00 m2t	S/U	- €	
6504707VH6960S0001ST	538,74 m2s	555,00 m2t	Aparcamiento	12,50€/m2	6.937,50 €
6504708VH6960S0001ZT	923,85 m2s	315,00 m2t	Aparcamiento	12,50€/m2	3.937,50 €
6504709VH6960S0001UT	230,60 m2s	56,00 m2t	Almacen	12,50€/m2	700,00 €
6504713VH6960S0001HT	438,67 m2s	256,00 m2t	Aparcamiento	12,50€/m2	3.200,00 €
6504715VH6960S0001AT	388,91 m2s	0,00 m2t	S/U	- €	
Total PEM Demoliciones				34.300,00 €	

URBANIZACIÓN			
Espacios libres	1.544,57 m2s	125,00€/m2	193.071,25 €
Viario	1.195,83 m2s	80,00€/m2	95.666,40 €
2.740,40 m2s		Total PEM Urbanización	288.737,65 €

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		323.037,65 €
Proyectos y D.O	10%	32.303,77 €
Subtotal		355.341,42 €

PRESUPUESTO DE LICITACIÓN	
PEM	355.341,42 €
GG.GG	13% 46.194,38 €
B.I.	6% 21.320,48 €
Subtotal 422.856,28 €	
IVA	21% 88.799,82 €
TOTAL PRESUPUESTO DE LICITACIÓN 511.656,10 €	

De conformidad con el art. 2.3 del TRLOTAU, el desarrollo y ejecución del planeamiento corresponde a los titulares de las parcelas o, en su caso, al titular de derecho suficiente.

Es por ello que la presente innovación no contempla más agentes que los titulares de los bienes inmuebles afectados y la Administración Municipal, como ejecutora, a su costa, de la urbanización; todo ello sin perjuicio del posible desarrollo a través de un agente urbanizador, en el seno de la tramitación del correspondiente PAU. En cualquier caso las bases de actuación deberán contemplar que los costes de las obras de urbanización las asumirá la administración actuante.

Como ya se ha determinado, no se establece orden secuencial, dado que la unidad es independiente completamente de otras definidas en el POM, siendo indistinto su orden de desarrollo, ejecución y puesta en servicio.

No obstante todo lo anterior se incorpora ahora como documento anexo la Memoria de Viabilidad Económica redactada por la entidad Rueda y Vega Asociados.

7. JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LOS ESTANDARES DE CALIDAD URBANA. (Art. 21 RP)

7.1. EDIFICABILIDAD MAXIMA EN SUELO URBANO

A estos efectos debemos remitirnos al art. 92 del Capítulo 5 "ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA" de las Normas Urbanísticas del POM, donde se determina una superficie bruta de la ZOU 1 "Casco-Ensanches", donde se localiza el ámbito de Actuación, de 4.514.376 m2, con una edificabilidad atribuida por el planeamiento (NN.SS) de 3.972.209 m2t de uso Residencial y con el POM 3.532.183 m2t. En cualquier caso no se supera dicho límite.

7.2. DOTACIONES EN SUELO URBANO.

De conformidad con el art. 21.4 del RP, en los supuesto de suelo urbano no consolidado (SUNC) establecidos en el art. 105.3 del mismo reglamento, como es el caso de la presente innovación, la reserva mínimas de suelo dotacional público, sin contar el viario, será la que se determine en las letras A) y B) siguientes del mismo reglamento.

Las reservas dotacionales mínimas se calcularán en relación con el incremento de edificabilidad, en el supuesto de terrenos a los que el planeamiento atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada.

En la presente innovación se ha definido que el aprovechamiento objetivo preexistente en la UA-37.3 es 15.872,25 m2t (por economía damos aquí por reproducidos los argumentos que ya se han expuesto en los apartados 6 y 7 de la memoria informativa, como justificación de dicho aprovechamiento) y en el punto 3.4 anterior se ha determinado un aprovechamiento objetivo de 18.310,97 m2t, resultando así una diferencia, incremento de edificabilidad, de 2.438,73 m2t.


En base a dicho incremento se justifica en la siguiente tabla el mantenimiento de los estándares de calidad definidos en el TRLOTAU y desarrollados en el RP.

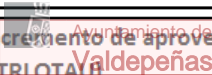
JUSTIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES (Arts 19.5 y Art. 21 RP)			
DESTINO	UA-37.3		
	ESTANDAR	TRLOTAU	PROPUESTO
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD EN EL PERI UA-37.3			2.438,73 m2t
VIARIO NUEVO	RESULTANTE	608,92 m2s	608,92 m2s
Z.V. SS.GG. (NO HAY INCREMENTO EDIF. EN LA ZOU)	5 m2s / hat	0,00 m2s	
Z.V. SS.LL.	18 m2s / 100 m2t	438,97 m2s	966,22 m2s
D.C.	20 m2s / 100 m2t	487,75 m2s	
Total suelo dotaciones propuesto		1.535,64 m2s	1.575,14 m2s
SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE (VIARIO)		586,91 m2s	586,91 m2s
SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE (APARCAMIENTO→SS.LL ZZ.LL)		578,35 m2s	578,35 m2s
Total suelo dotaciones resultante		2.700,90 m2s	2.740,40 m2s
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	1 Plaza / 200 m2t	12 Plazas	14 Plazas
PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADA SEGÚN PLAN	1 Plaza / 100 m2t	24 Plazas	25 Plazas

Advirtiendo que las dotaciones propuestas cumplen también para el incremento de 2.500m2t de la UAU-37.3

7.3. ANEXOS II Y III DE LA ITP.


A.- DENOMINACIÓN DEL AMBITO:	PERI UA-37.3	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 37 / 43
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC / SUC	Ficha de gestión urbanística de ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado sujetos a operación de reforma interior (artículo 45.3 A) a) del TR (OTAU)		
C.- PLANO DE SITUACIÓN: Plano OD-4.18 del POM.			
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:			
D.1.- Objetivos de la ordenación ó de la operación de reforma interior: Creación de nuevos espacios libres.			
D.2.- Superficie Total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):	6.171,59 m2s		
D.3.- Superficie de SG adscritos:	0,00 m2s		
	interiores		exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:			
D.3.2. Equipamientos:			
D.3.3 Red Viaria:			
D.3.4 Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0,00%		
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):	6.171,59 m2s		
D.5.- Uso mayoritario:	RESIDENCIAL		
D.6.- Edificabilidad del ambito (si es unitaria se referira a la superficie del ambito)	18.310,97 m2t		
D.7.- Densidad poblacional (si es unitaria se referira a la superficie del ambito)	549 hat		
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito	18.310,97 m2t		
D.9.- Area de Reparto y Aprovechamiento tipo:	3,66 uas/m2		
D.10.- Porcentaje de cesión del Aprovechamiento tipo:	5,00%		
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:	0,00%		
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: De la ordenación propuesta resultan solares sujetos al regimen de UAE y un ambito sujeto a UAU, según se determina en el apartado 3.2 de la Memoria Justificativa y se delimita en el Plano OE-01 de Clasificación del Suelo. El area de reparto lo constituye cada solar en suelo urbano consolidado y el ambito de la UAU en suelo urbano no consolidado. Para el calculo del aprovechamiento tipo y dado que solo se contempla el uso residencial plurifamiliar el coeficiente de homogenización es la unidad.			
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:	2.740,40 m2s		
E.1.1. Zonas Verdes:	1.544,57 m2s		
E.1.2. Equipamientos:			
E.1.3. Aparcamientos públicos:	14 Plazas		
E.1.4 Red Viaria:	1.195,83 m2s		
E.2. Superficie de suelo neto lucrativo:	3.431,19		
E.3. Usos pormenorizados / Ordenanzas edificatorias de aplicación: Residencial Plurifamiliar / 1-MC.1			
E.4. Observaciones: Usos compatibles según prescribe el art. 42 del POM.			


 Ayuntamiento de
Valdepeñas
 urbanística de ámbitos de Suelo Urbano nº
 2019PL00008, de fecha 04/02/2019
 Firmado por SECRETARÍA
 GENERAL 04/02/2019 23:08:42
 Verificación 0bc915c9438747999fb4f566ffafd9b1
<https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma>

A.- DENOMINACIÓN DEL AMBITO:		UAU-37.3	
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC		Ambito con incremento de aprovechamiento (artículo 45.3 A)b) del RL0TAU	
			
		Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PL00008, de fecha 04/02/2019	
C.- PLANO DE SITUACIÓN: Plano OD-4.18 del POM.		Firmado por SECRETARIA GENERAL 04/02/2019 23:08:42 Verificación 0bc915c9438747999fb4f566ffafd9b1 https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:			
D.1.- Objetivos de la ordenación ó de la operación de reforma interior: Creación de nuevos espacios libres.			
D.2.- Superficie total del ámbito		4.914,62 m2s	
D.3.- Uso mayoritario:		RESIDENCIAL	
D.4.- Edificabilidad del ambito (si es unitaria se referira a la superficie del ambito)		14.316,76 m2t	
D.5.- Densidad poblacional (si es unitaria se referira a la superficie del ambito)		430 hat	
D.6.- Edificabilidad preexistente:		11.816,76 m2t	
D.7.- Incremento de aprovechamiento:		2.500,00 m2t	
D.8.- "Coeficiente" de participación en la carga de suelo dotacional: $\Delta RSD (m2s) / \Delta A(m2t)$		0,5984	
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento (sobre el incremento):		5,00% 125,00 uas	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: No hay cargas de sistemas generales y no hay coeficiente de ponderación entre diferencias usos al considerarse un único uso pormenorizado, Residencial Plurifamiliar.			
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		2.661,17 m2s	
E.1.1. Zonas Verdes:		1.544,57 m2s	
E.1.2. Equipamientos:			
E.1.3. Aparcamientos públicos:		14 Plazas	
E.1.4 Red Viaria:		1.116,60 m2s	
E.2. Superficie de suelo neto lucrativo:		2.253,45	
E.3. Usos pormenorizados / Ordenanzas edificatorias de aplicación: Residencial Plurifamiliar / 1-MC.1			
E.4. Observaciones: La obtención de los terrenos de cesión obligatoria en la UAE se realizara con motivo de la concesión de la licencia de obra nueva, por regularización de la alineación oficial. Los comprendidos en la UAU por reparcelación. Usos compatibles de conformidad con el art. 42 de las NN.UU del POM.			


7.4. CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN.

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PERI UA-37.3		Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 39 / 43
DETERMINACIÓN		Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno de Valdepeñas nº 2019PI.00008, de fecha 04/02/2019	UA-37.3
SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	6.171,59 m2s	Firmado por SECRETARIA GENERAL	07/02/2019 08:42
SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE (VIARIO)	586,91 m2s	Verificación Obc915c9438747999fb4fe66ffafd9b1	
SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE (APARCAMIENTO)	578,35 m2s	https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	
SUPERFICIE SUELO LUCRATIVO EXISTENTE	5.006,33 m2s		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO UNITARIO	2,97 m2t/m2s		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	18.310,97 m2t		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO PREEXISTENTE	15.872,25 m2t		
INDICE DE EDIFICABILIDAD RECONOCIDA	2,57 m2t/m2s		
INCREMENTO EDIFICABILIDAD ATRIBUIDO	2.438,73 m2t		
RELACIÓN R.L. / VPP	100%		
RENTA LIBRE	18.310,97 m2t		
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV. PROTEGIDA	0,00%		
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	18.310,97 uas		
APROVECHAMIENTO TIPO	3,66 uas/m2		
NUMERO DE VIVIENDAS PREVISTO	183 Viv		
POBLACIÓN PREVISTA	549 hat		
DENSIDAD POBLACIONAL	890hat/ha		
DOTACIONES PUBLICAS PREVISTAS	1.575,14 m2s		
SUELO LUCRATIVO RESULTANTE	3.431,19 m2s		
NUM. DE PLANTAS MAXIMO	6,00 Plantas		
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO	18.189,04 uas		
CESIÓN 5%	121,94 uas		

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN UAU-37.3	
DETERMINACIÓN	 Ayuntamiento de Valdepeñas UAU-37.3 Pág. 40 / 43
SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	Aprobación Inicial por el Ayuntamiento de Valdepeñas, de fecha 04/02/2019, de acuerdo con el Pleno nº 2019PL00008, de fecha 04/02/2019. 19.914,62 m²
SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE (VIARIO)	Firmado por SECRETARIA GENERAL 586,91 m² 04/02/2019 23:08:42
SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE (APARCAMIENTO)	Verificación Obc915c9438747999f04f669af4921 578,35 m²
SUPERFICIE SUELO LUCRATIVO EXISTENTE	https://sedeelectronica.valdepenas.es/verificador 9.749,36 m²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO UNITARIO	2,91 m²/m²s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	14.316,76 m²t
APROVECHAMIENTO OBJETIVO PREEXISTENTE	11.816,76 m²t
INDICE DE EDIFICABILIDAD RECONOCIDA	2,40 m²t/m²s
INCREMENTO EDIFICABILIDAD ATRIBUIDO	2.500,00 m²t
RELACIÓN R.L. / VPP	100%
RENTA LIBRE	14.316,76 m²t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV. PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	14.316,76 uas
APROVECHAMIENTO TIPO	3,82 uas/m²
NUMERO DE VIVIENDAS PREVISTO	143 Viv
POBLACIÓN PREVISTA	430 hat
DENSIDAD POBLACIONAL	874hat/ha
DOTACIONES PUBLICAS PREVISTAS	2.661,17 m²s
SUELO LUCRATIVO RESULTANTE	2.253,45 m²s
NUM. DE PLANTAS MAXIMO	6 Plantas
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO	14.191,76 uas
INDICE DE EDIFICABILIDAD PRIVATIVA	6,2978 m²t/m²s
CESIÓN 5%	125,00 uas

V. PLANOS DE INFORMACIÓN (Art. 42 RP).

- 1. ESTRUCTURA CATASTRAL Y APROVECHAMIENTO (Art. 45:3 a.b))**
 - 2. TOPOGRAFIA DEL TERRENO.**
 - 3. USOS, APROVECHAMIENTOS Y VEGETACIÓN EXISTENTES.**
 - 4. INFRAESTRUCTURA, REDES GENERALES Y BIENES DEMANIALES.**
 - 5. CONSOLIDACIÓN DE LAS ZOUS.**
 - 6. CLASIFICACIÓN DEL SUELO VIGENTE.**
 - 7. ORDENACIÓN VIGENTE.**
 - 8. APROVECHAMIENTO URBANISTICO VIGENTE.**
-

		Pág.
Ayuntamiento de Valdepeñas		41 / 43
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PL00008, de fecha 04/02/2019		
SECRETARIA GENERAL		04/02/2019 23:08:42
Verificación	Obc915c9438747999fb4f566ffafd9b1	
https://sede.sede.sede.es/verifirma		

VI. NORMAS URBANISTICAS GENERALES (Art. 44 RP).

A estos efectos nos debemos remitir a la normativa urbanística vigente del Plan de Ordenación Municipal, publicada en su día en el BOP número 69, miércoles, 8 de junio de 2011.

VII. NORMAS URBANISTICAS DE SUELO URBANO (Art. 46 RP).

Del mismo modo nos remitimos a la normativa zonal 1-MC.1 del POM, artículos 36 a 43; igualmente publicados en el citado BOP; con las excepciones hechas sobre, retranqueos de áticos a nuevos espacios libres y vuelos sobre la alineación oficial.

Así se estable como nueva redacción del art. 38.4 de las NN.UU. del POM:

Artículo 38.4. Organización de la cubierta y de huecos del aprovechamiento bajo cubierta

Se admite cubierta inclinada, con pendiente máxima de 30 grados sexagesimales, y se dispondrá de tal manera que las líneas de cumbrera sean paralelas a las fachadas exteriores, o al menos que definan cubiertas con aguas hacia las fachadas exteriores. La altura máxima de cumbrera sobre el último forjado de la planta superior será de 4,50 metros. La ocupación del espacio bajo cubierta estará sujeta a las normas de cómputo de edificabilidad del POM.

También se admite cubierta plana, con ático (o sobre-ático donde el planeamiento lo permite expresamente) en la totalidad del edificio o en parte, siempre retranqueado del plano de fachada (sin contar vuelos) un mínimo de 3,00 metros el ático a fachada principal, y 2,0 el sobreático a fachada del ático. La cubierta del ático o sobre-ático podrá ser plana, o inclinada con las condiciones anteriores.

No obstante lo anterior y para las edificaciones ubicadas en la UAU-37.3, el retranqueo del ático en las fachadas a nuevos espacios públicos será de 3,00 metros medidos desde el vuelo.

En los faldones de cubierta se permiten huecos de iluminación (ventanas con la misma inclinación de cubierta, o ventanas y puertas verticales si dieran a terraza de ático). En ZOUs 1 y 2 el retranqueo mínimo de huecos en faldones de cubierta respecto al plano exterior de fachada será tal que el arranque del hueco se encuentre como mínimo a 2,00 metros medidos en horizontal.

Por encima del último forjado horizontal se permite elevar un peto que continúe el plano de fachada, con altura máxima 1,10 metros medidos desde el plano superior de dicho forjado horizontal.

Y del art. 39.3:

Artículo 39.3 Vuelos

Sobrepasando la alineación oficial exterior, no se admiten vuelos en más de un tercio del frente de fachada de la edificación, ni superiores al 10% del ancho de la calle, con máximo de 70 cms.


Para las edificaciones ubicadas en el ámbito de la UAU-37.3 el vuelo máximo sobre la alineación oficial a los nuevos espacios públicos será de 1,00 metro, pudiendo dicho vuelo ocupar el 100% de la longitud de fachada.

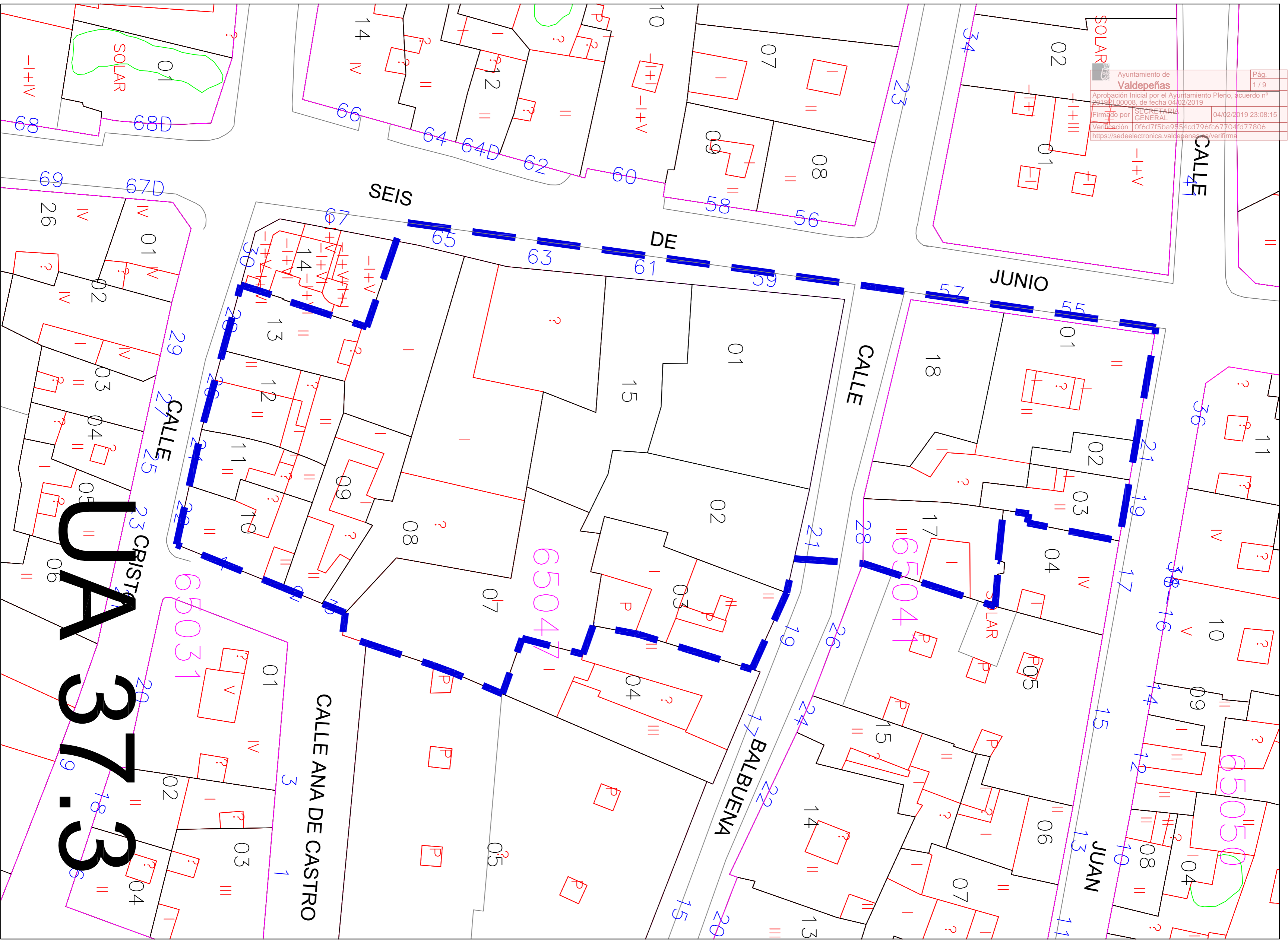
Las dimensiones del resto de elementos constructivos tales como cornisas, balcones o huecos serán las que determine la Ordenanza Municipal de Edificación.

Ayuntamiento de Valdepeñas		
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PL00008, de fecha 04/02/2019		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	04/02/2019 23:08:42
Verificación	https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	

VIII. PLANOS DE ORDENACIÓN (Art. 49 RP).

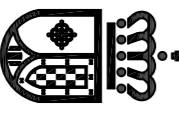
1. (OE) PLANO DE CLASIFICACIÓN DE SUELO (E 1/200).
 2. (OE) DELIMITACIÓN DE SISTEMAS GENERALES.
 3. (OE) DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS SUJETOS A OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR.
 4. (OD) DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO.
 5. (OD) DELIMITACIÓN DE SISTEMAS LOCALES.
 6. (OD) ALINEACIONES Y RASANTES.
 7. (OD) USOS PORMENORIZADOS.
 8. (OD) DELIMITACIÓN DE UAUs Y UAEs.
 9. (OD) ORDENACIÓN DETALLA, ALTURAS Y EDIFICABILIDAD MÁXIMA.
-

	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 43 / 43
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PL00008, de fecha 04/02/2019		
SECRETARÍA GENERAL		18:42
Verificación	0bc915c9438747999fb4f566ffafd9b1	
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma		



UA-37.3 APROVECHAMIENTO PREEXISTENTE														
MANZANA	PARCELA	SUP. SUELO	VIVIENDA	COMERCIO	APARTO.	ALMACEN	OFICINA	HOTELERO	PORCHE	O. USOS	TOTAL	Art. 45.3.A)b)		
												RECONOCIDA	Edificabilidad	
65041	1	533,67	412,00	71,00	24,00						241,00	748,00	907,67	1,7008
	2	62,84	33,00								33,00	79,34	1,2626	
	3	142,91									0,00	142,91	1,0000	
	17	228,71	188,00			188,00					376,00	416,71	1,8220	
	18	284,92									0,00	284,92	1,0000	
65047	2	365,69									0,00	365,69	1,0000	
	3	344,23	130,00				120,00	122,00			372,00	530,23	1,5403	
	7	538,74			538,74						538,74	538,74	1,0000	
	8	923,85			315,00						315,00	923,85	1,0000	
	9	230,60							56,00		56,00	230,60	1,0000	
	10	185,09	256,00	35,00	15,00						306,00	338,09	1,8266	
	11	124,65	136,00	72,00							208,00	228,65	1,8343	
	12	212,85	168,00	92,00			117,00				377,00	401,35	1,8856	
	13	438,67		129,00	256,00	129,00					514,00	567,67	1,2941	
	15	388,91									0,00	388,91	1,0000	
Total		5.006,33	1.323,00	399,00	1.148,74	434,00	120,00	122,00	56,00	241,00	3.843,74	6.345,33	1,2675	

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
(CIUDAD REAL)



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº6 DEL P.O.M.
 DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN
 DEL ÁMBITO UA-37.3. (V.03)

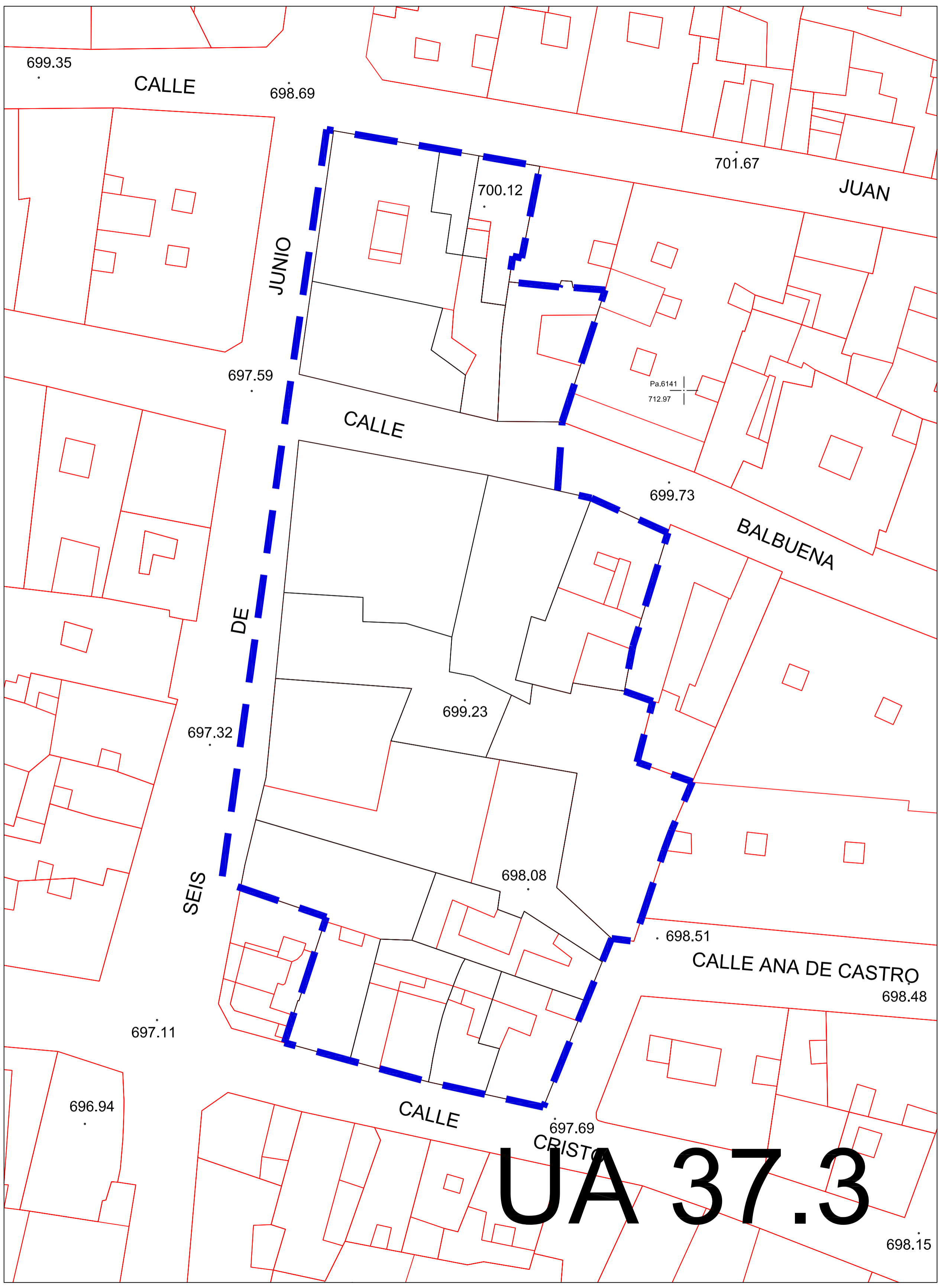
ESCALA:
 1 / 400

UA-37.3
 ESTUDIO DE
 APROVECHAMIENTO (ART. 45.3.A)B)

FECHA:
 DICIEMBRE-2018

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.
 MF.01



UA 37.3

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



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº6 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.3 . (V.03)

ESCALA:
1 / 400

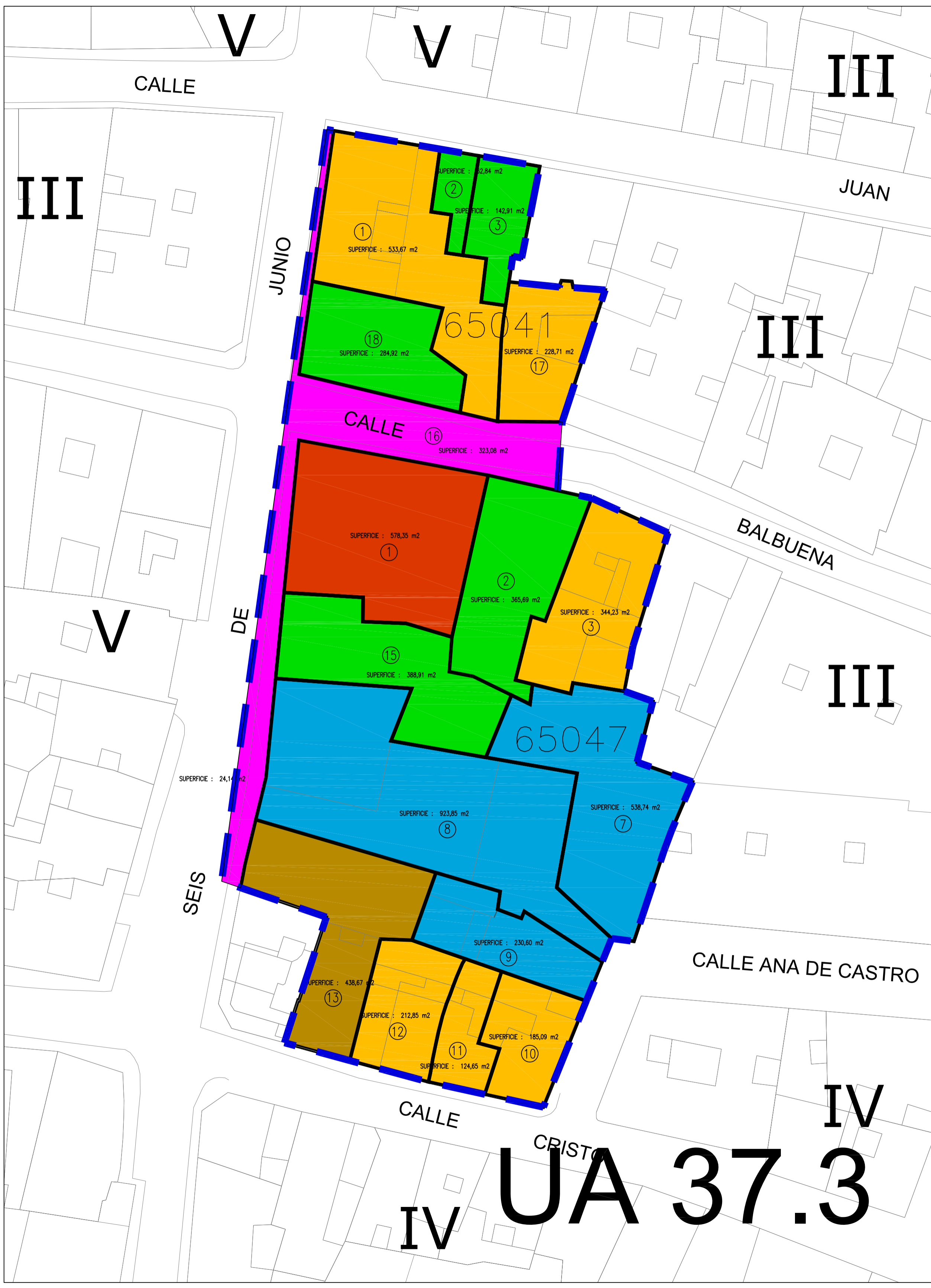
UA-37.3
TOPOGRAFIA DEL TERRENO . -

FECHA:
DICIEMBRE-2018

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.:
INF. 02

- SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO = 6.171,59 m²



MANZANA 65041				
	USOS	ALTURAS	SUPERFICIE	SUPERFICIE TOTAL
①	RESIDENCIAL	2 PLANTAS	533,67 m ²	533,65 m ²
②	SOLAR CON RUINAS	0 PLANTAS	62,84 m ²	62,84 m ²
③	SOLAR CON RUINAS	0 PLANTAS	142,91 m ²	142,91 m ²
⑱	SOLAR	0 PLANTAS	284,92 m ²	284,92 m ²
⑰	RESIDENCIAL	2 PLANTAS	228,71 m ²	228,71 m ²

MANZANA 65047				
	USOS	ALTURAS	SUPERFICIE	SUPERFICIE TOTAL
①	DOTACIONAL PÚBLICO (APARCAMIENTO)	0 PLANTAS	578,35 m ²	578,35 m ²
②	SOLAR	0 PLANTAS	365,69 m ²	365,69 m ²
③	RESIDENCIAL + COMERCIAL	2 PLANTAS	344,23 m ²	344,23 m ²
⑦	NAVE COCHERAS	1 PLANTA	538,74 m ²	538,74 m ²
⑧	NAVE	1 PLANTA	356,14 m ²	923,85 m ²
⑧	PATIO	0 PLANTAS	567,71 m ²	
⑨	NAVE	1 PLANTA	100,49 m ²	230,60 m ²
⑨	PATIO	0 PLANTAS	130,11 m ²	
⑩	RESIDENCIAL + COMERCIAL	2 PLANTAS	185,09 m ²	185,09 m ²
⑪	RESIDENCIAL + COMERCIAL	2 PLANTAS	124,65 m ²	124,65 m ²
⑫	RESIDENCIAL + COMERCIAL	2 PLANTAS	212,85 m ²	212,85 m ²
⑬	COMERCIAL + APARCAMIENTO	2 PLANTAS	438,67 m ²	438,67 m ²
⑮	SOLAR	0 PLANTAS	388,91 m ²	388,91 m ²
⑯	DOTACIONAL PÚBLICO (VIARIO)		586,94 m ²	586,94 m ²

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
(CIUDAD REAL)



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº6 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.3 . (V.03)

ESCALA:
1 / 400

UA-37.3

FECHA:

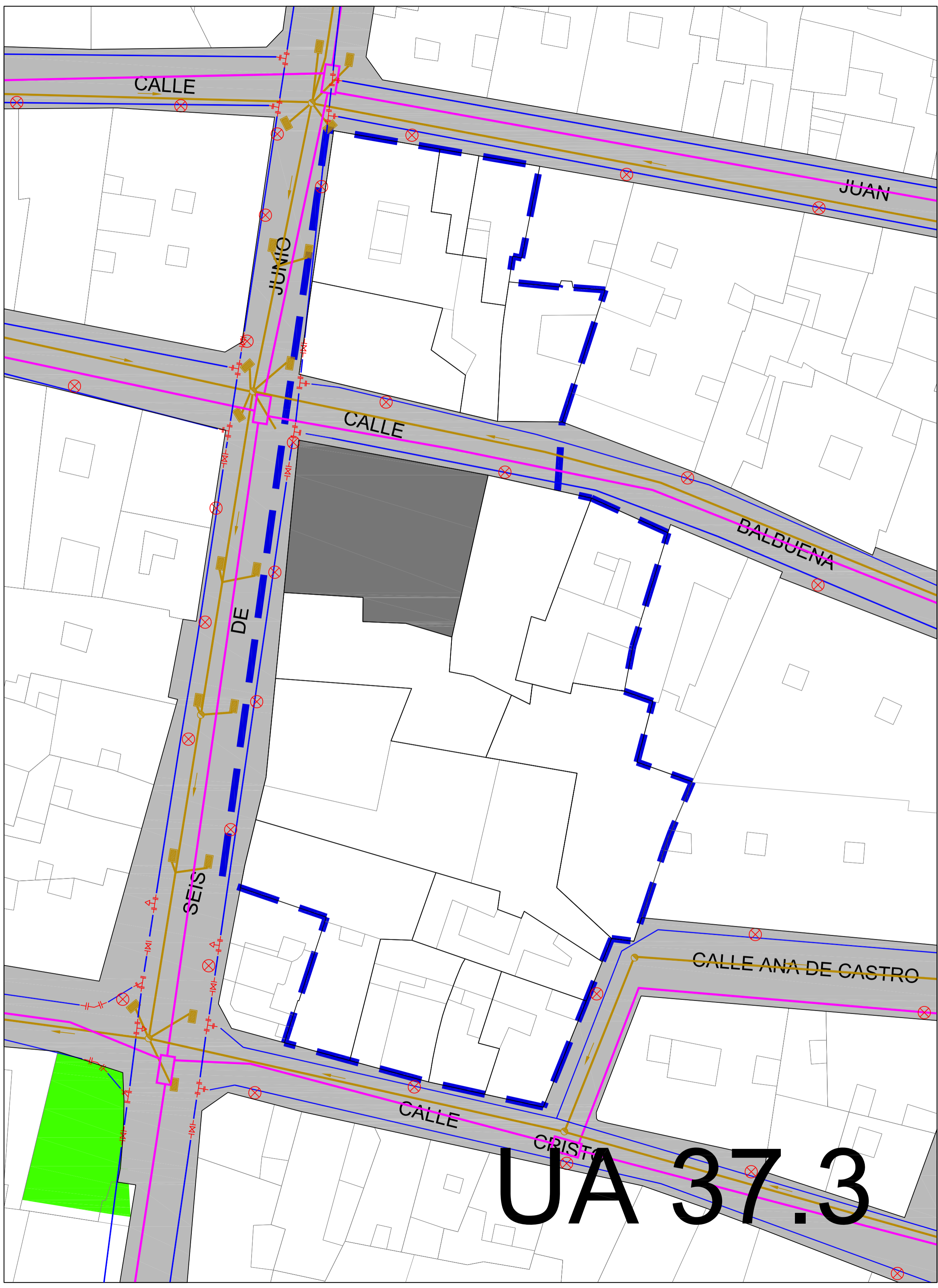
USOS, APROVECHAMIENTOS Y VEGETACIÓN EXISTENTE.—





DICIEMBRE-2018

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.:
INF. 03

IV
UA 37.3
IV



-  Red de Saneamiento
-  Canalizaciones telefonicas existentes
-  Red Agua Potable Existente
-  Punto de luz

-  - ESPACIOS PÚBLICOS.
-  - APARCAMIENTO.
-  - ZONA VERDE LOCAL.

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



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº6 DEL P.O.M.
DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN
DEL ÁMBITO UA-37.3 . (V.03)

ESCALA:
1 / 400

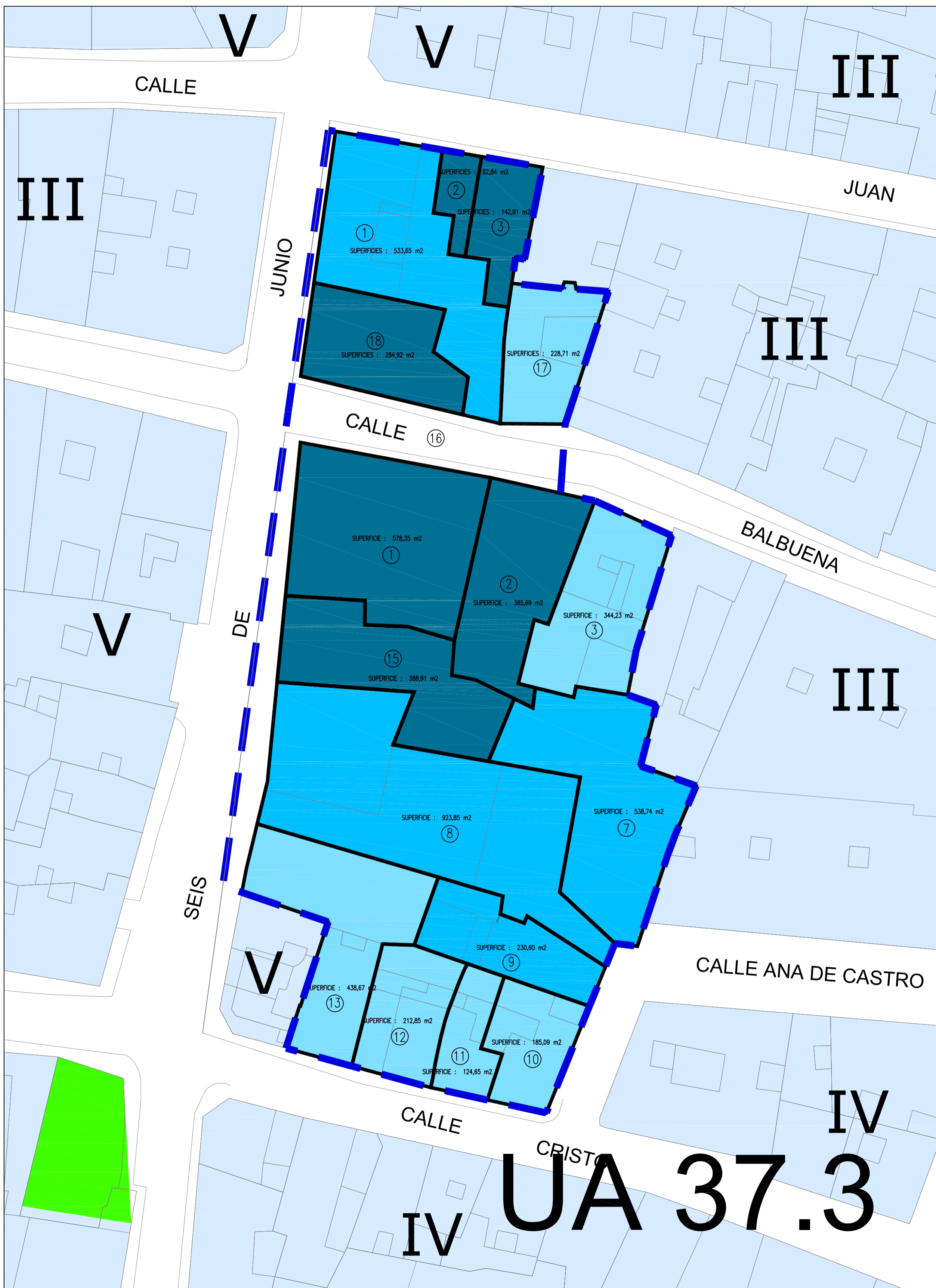
UA-37.3
INFRAESTRUCTURA, REDES GENERALES Y BIENES DEMANIALES .-

FECHA:
DICIEMBRE-2018

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.:
INF. 04

UA 37.3



- PARCELAS CONSOLIDADAS POR LA EDIFICACIÓN.
SUPERFICIE TOTAL = 2.067,84 m²
- PARCELAS PARCIALMENTE CONSOLIDADAS.
SUP. EDIF. = 995,37 m², SUP. PATIO = 697,82 m²
SUPERFICIE TOTAL = 1.693,19 m²
- SOLARES.
SUPERFICIE TOTAL = 1.823,62 m²
- CONSOLIDADO FUERA DE LA UA.

- SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO = 6.171,59 m²

Ayuntamiento de Valdepeñas		Pág. 5 / 9
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 008, de fecha 04/02/2019		
Firmado por SECRETARÍA	04/02/2019 23:08:15	
Verificación	0f6c715b1925431796f6c67704fd77806	
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma		

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL)



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº6 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.3 . (V.03)

ESCALA:
1 / 400

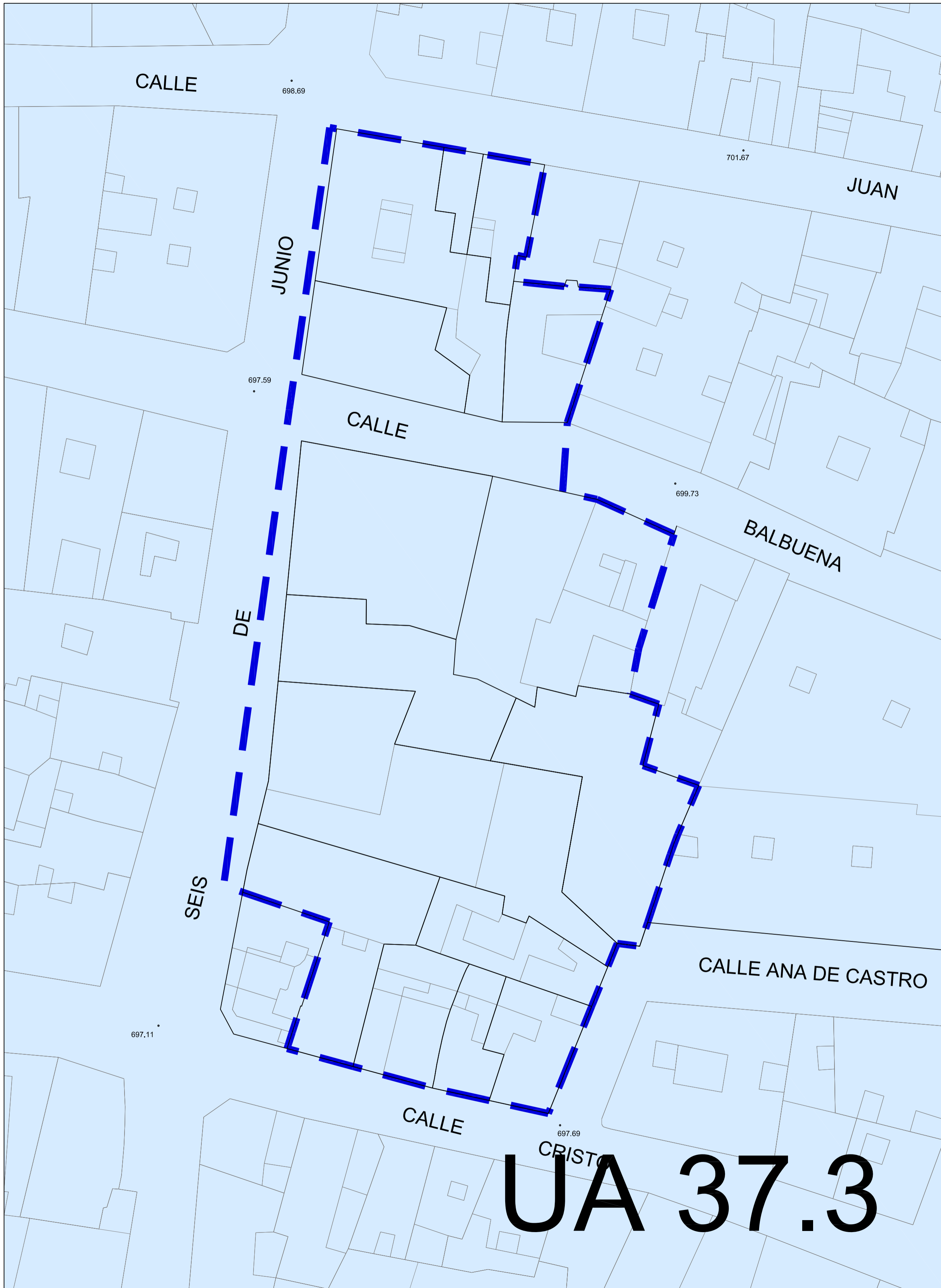
UA-37.3
CONSOLIDACIÓN DE LAS ZOUS.-

FECHA:
DICIEMBRE-2018

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.:
INF. 05

IV UA 37.3



- SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Ayuntamiento de		Pág.
Valdepeñas		6 / 9
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PL00008, de fecha 04/02/2019		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	04/02/2019 23:08:15
Verificación	0f6d7f5ba9554cd796fc67704fd77806	
https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma		

- SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO = 6.171,59 m2

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



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº6 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.3 . (V.03)

ESCALA:
1 / 400

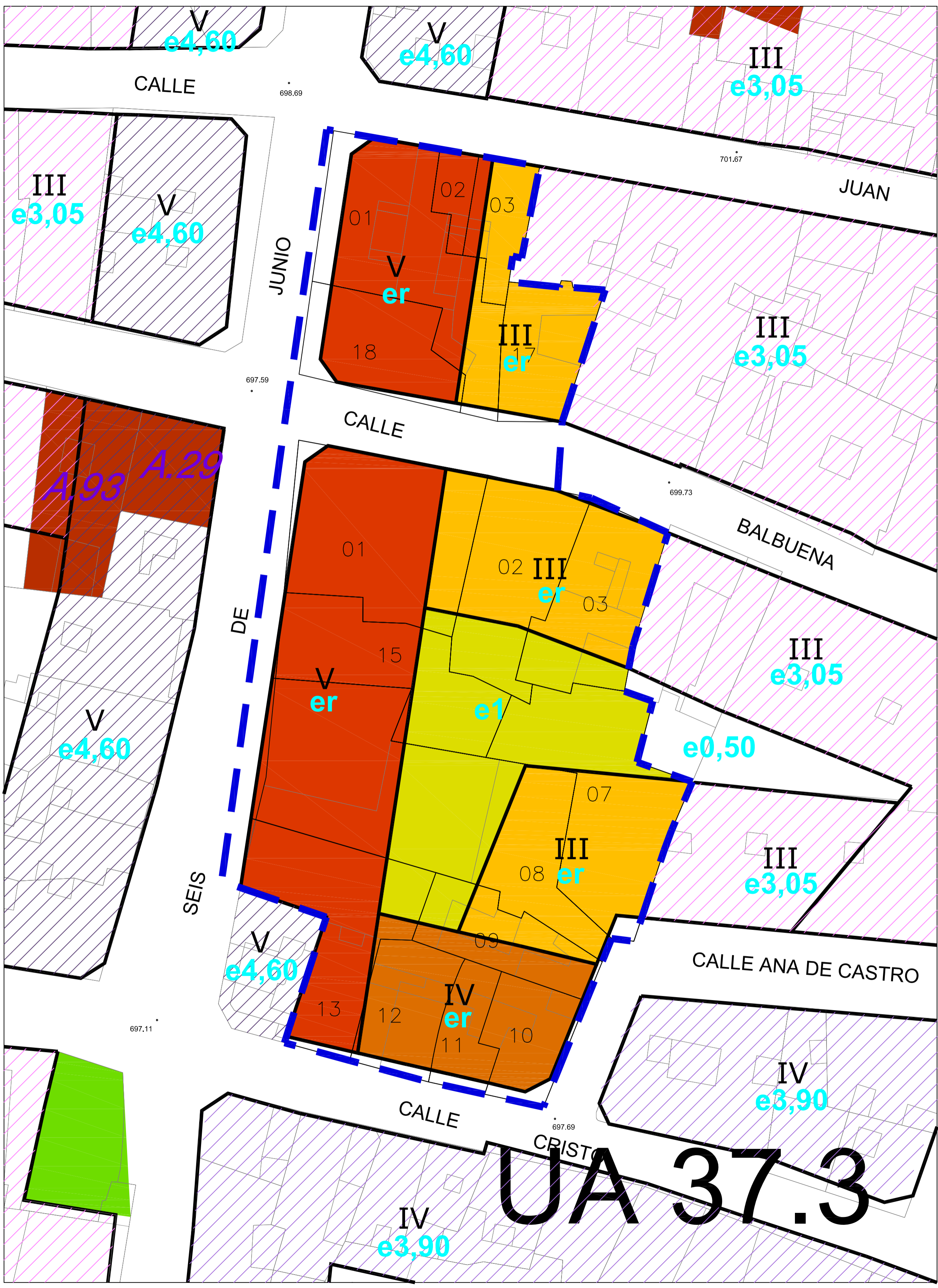
UA-37.3
CLASIFICACIÓN DEL SUELO VIGENTE.-

FECHA:
DICIEMBRE-2018

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.:
INF. 06

UA 37.3



-  - BAJA + 2 PLANTAS.
-  - BAJA + 3 PLANTAS.
-  - BAJA + 4 PLANTAS.
-  - PATIO DE MANZANA.

- er** - EDIFICABILIDAD RESULTANTE.
- USO = RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
- TIPOLOGÍA = MANZANA CERRADA

- SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO = 6.171,59 m2

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



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº6 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.3 . (V.03)

ESCALA:
1 / 400

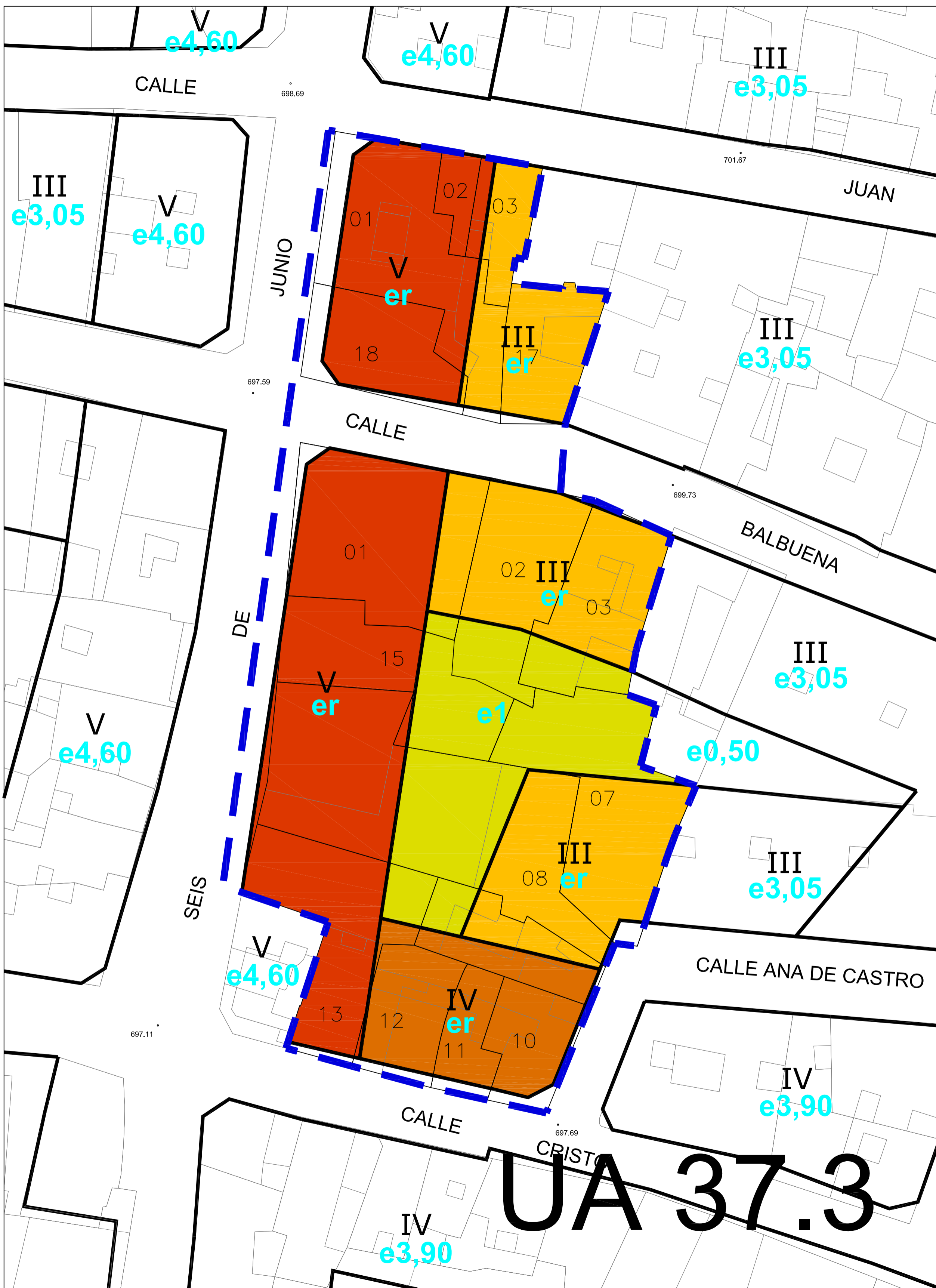
UA-37.3
ORDENACIÓN VIGENTE. —

FECHA:
DICIEMBRE-2018

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.:
INF. 07

UA 37.3



Ayuntamiento de Valdepeñas
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019 23:08:15
04/02/2018
4877806

Pág. 8 / 9

MANZANA	PARCELA	PATIO DE				Total	Edificabilidad		
		SUP. SUELO	CESIÓN R.	SUP. NETA	BAJA				
65041	1	533,67	74,35	459,32	459,32	459,32	3,9870		
	2	62,84	0,00	62,84	62,84	62,84	2,127,76		
	3	142,91	0,00	142,91	142,91	142,91	374,90		
	17	228,71	7,10	221,61	221,61	221,61	62,84		
	18	284,92	53,44	231,48	231,48	231,48	62,84		
	65047	2	365,69	4,39	361,30	361,30	361,30	314,20	
		3	344,23	4,42	339,81	339,81	339,81	488,89	
		7	538,74	12,49	526,25	526,25	526,25	30,08	
		8	923,85	-15,91	939,76	939,76	939,76	0,00	
		9	230,60	3,64	226,96	226,96	226,96	0,00	
		10	185,09	26,09	159,00	159,00	159,00	228,10	
		11	124,65	14,26	110,39	110,39	110,39	0,00	
		12	212,85	17,58	195,27	195,27	195,27	0,00	
		13.1	161,44	9,78	151,66	151,66	151,66	0,00	
		13.2	277,23	-1,94	279,17	279,17	279,17	131,30	
		15	388,91	0,27	388,64	388,64	388,64	228,97	
		Total		5.006,33	209,96	4.796,37	4.796,37	943,33	3.853,04
								2.308,26	1.721,87
								15.872,25	

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
(CIUDAD REAL)



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. N°6 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.3 . (V.03)

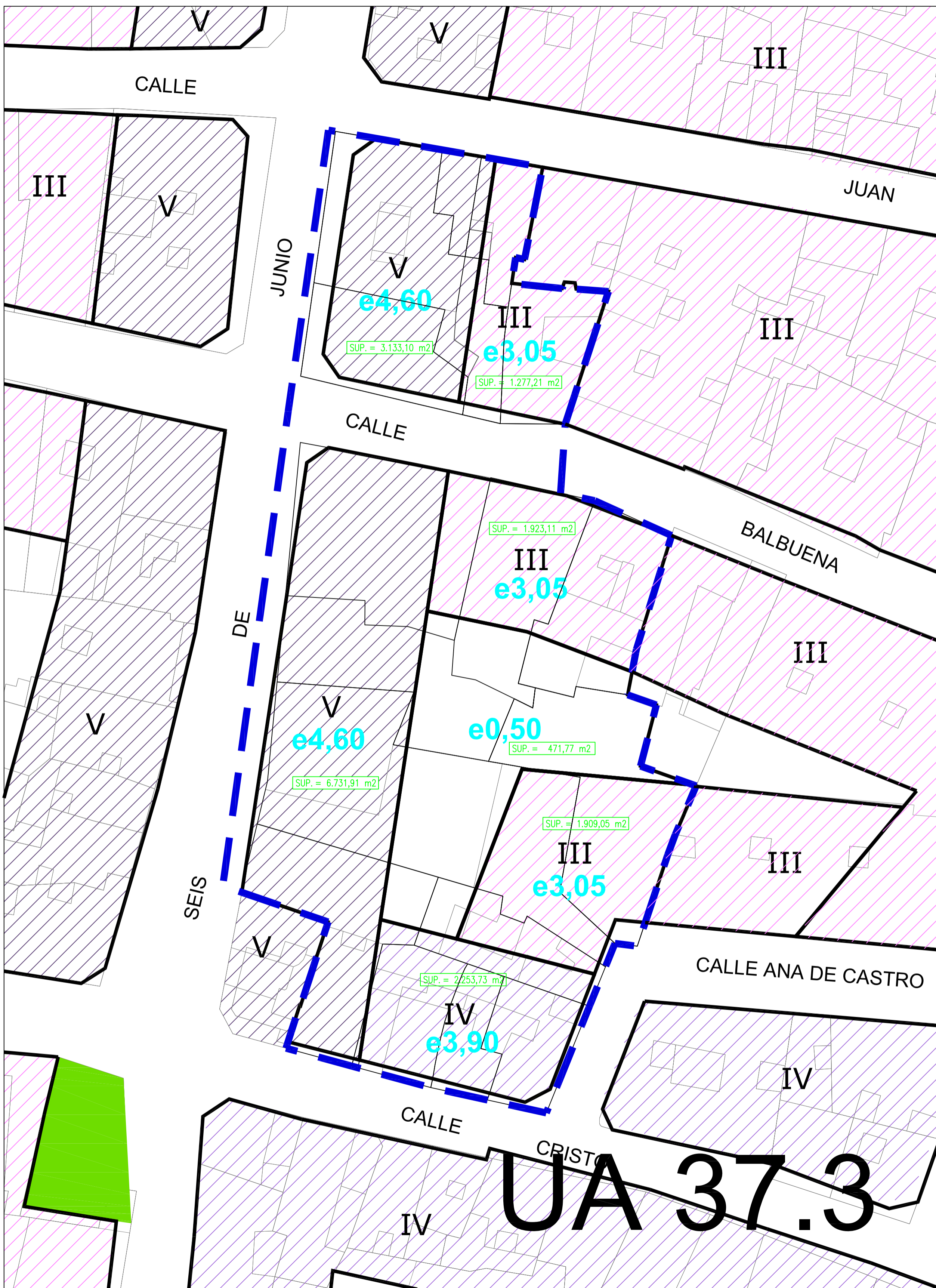
ESCALA:
1 / 400

UA-37.3
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE . . .

FECHA:
DICIEMBRE-2018

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.:
INF. 08



UA 37.3

EDIFICABILIDAD TEORICA SEGUN POM

MANZANA	PARCELA	SUP. SUELO	CESIÓN R.	SUP. NETA	BAJA	SUP. P.	Sup. Patio Manzana	Sup. II e=2,20	Sup. III e=3,05	Sup. IV e=3,90	Sup. V e=4,60	Edif. Total	e Media	
65041	1	533,67	74,35	459,32	459,32	0,00	0,00	0,00	84,42	0,00	374,90	1.982,02	3,7139	
	2	62,84	0,00	62,84	62,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62,84	289,06	4,6000	
	3	142,91	0,00	142,91	142,91	0,00	0,00	0,00	112,83	0,00	30,08	482,50	3,3762	
	17	228,71	7,10	221,61	221,61	0,00	0,00	0,00	221,61	0,00	228,10	675,91	2,9553	
	18	284,92	53,44	231,48	231,48	0,00	0,00	0,00	3,38	0,00	228,10	1.059,57	3,7188	
	65047	2	365,69	4,39	361,30	361,30	94,03	94,03	267,27	0,00	0,00	862,19	2.3577	2,3577
		3	344,23	4,42	339,81	339,81	84,74	84,74	255,07	0,00	0,00	820,33	2.3831	2,3831
		7	538,74	12,49	526,25	526,25	237,97	237,97	288,28	0,00	0,00	998,24	1.8529	1,8529
		8	923,85	-15,91	939,76	939,76	268,65	268,65	233,74	0,00	0,00	437,37	2.859,13	3,0948
		9	230,60	3,64	226,96	226,96	43,96	43,96	78,18	0,00	104,82	669,23	2.9021	2,9021
		10	185,09	26,09	159,00	159,00	0,00	0,00	159,00	0,00	159,00	620,10	3.3503	3,3503
		11	124,65	14,26	110,39	110,39	0,00	0,00	110,39	0,00	110,39	430,52	3.4538	3,4538
	12	212,85	17,58	195,27	195,27	0,00	0,00	195,27	0,00	191,82	763,97	3.5892	3,5892	
	13.1	161,44	9,78	151,66	151,66	0,00	0,00	151,66	0,00	20,36	131,30	4.2331	4,2331	
	13.2	277,23	-1,94	279,17	279,17	50,20	50,20	279,17	0,00	0,00	228,97	1.078,36	3,8898	3,8898
	15	388,91	0,27	388,64	388,64	163,78	163,78	388,64	0,00	0,00	224,86	1.116,25	2,8702	2,8702
	Total		5.006,33	209,96	4.796,37	4.796,37	943,33	943,33	1.544,78	0,00	586,39	1.721,87	15.990,77	3,0743

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
(CIUDAD REAL)



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. N°6 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.3 . (V.03)

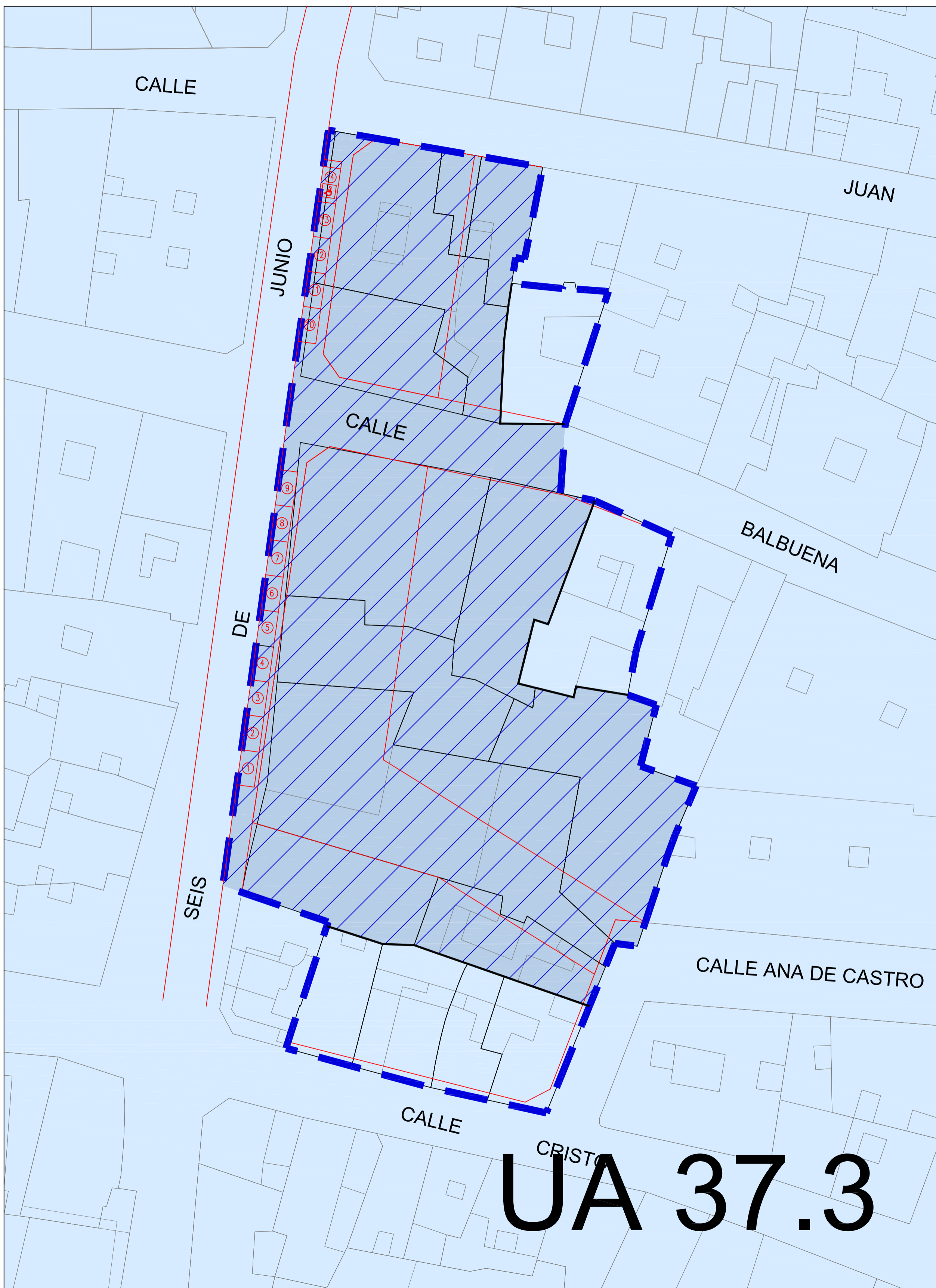
ESCALA:
1 / 400


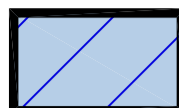
UA-37.3
APROVECHAMIENTO TEÓRICO SEGUN POM.-

FECHA:
DICIEMBRE-2018

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.:
INF. 09



-  - SUELO URBANO CONSOLIDADO.
-  - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Ayuntamiento de		Pág.
Valdepeñas		1 / 9
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PL00008, de fecha 04/02/2019		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	04/02/2019 23:08:28
Verificación	c95eedbeb0684f589d10e398cbbd3e4c	
https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma		

- SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO = 6.171,59 m2

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



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº6 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.3 . (V.03)

ESCALA:
1 / 400

UA-37.3
PLANO DE CLASIFICACION DE SUELO.-

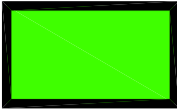

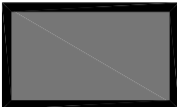

FECHA:
DICIEMBRE-2018

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.:
OE. 01

UA 37.3

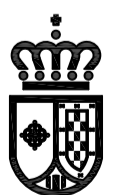


-  - ZONA VERDE LOCAL.
-  - EQUIPAMIENTO LOCAL.
-  - ZONA VERDE LOCAL PROPUESTA.
-  - DOTACIÓN LOCAL (APARCAMIENTO) PROPUESTA.
-  - SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SG-27.

Ayuntamiento de		Pág.
Valdepeñas		2 / 9
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PL00008, de fecha 04/02/2019		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	04/02/2019 23:08:28
Verificación	c95eedbeb0684f589d10e398cbbd3e4c	
https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma		

UA 37.3

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL)



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº6 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.3 . (V.03)

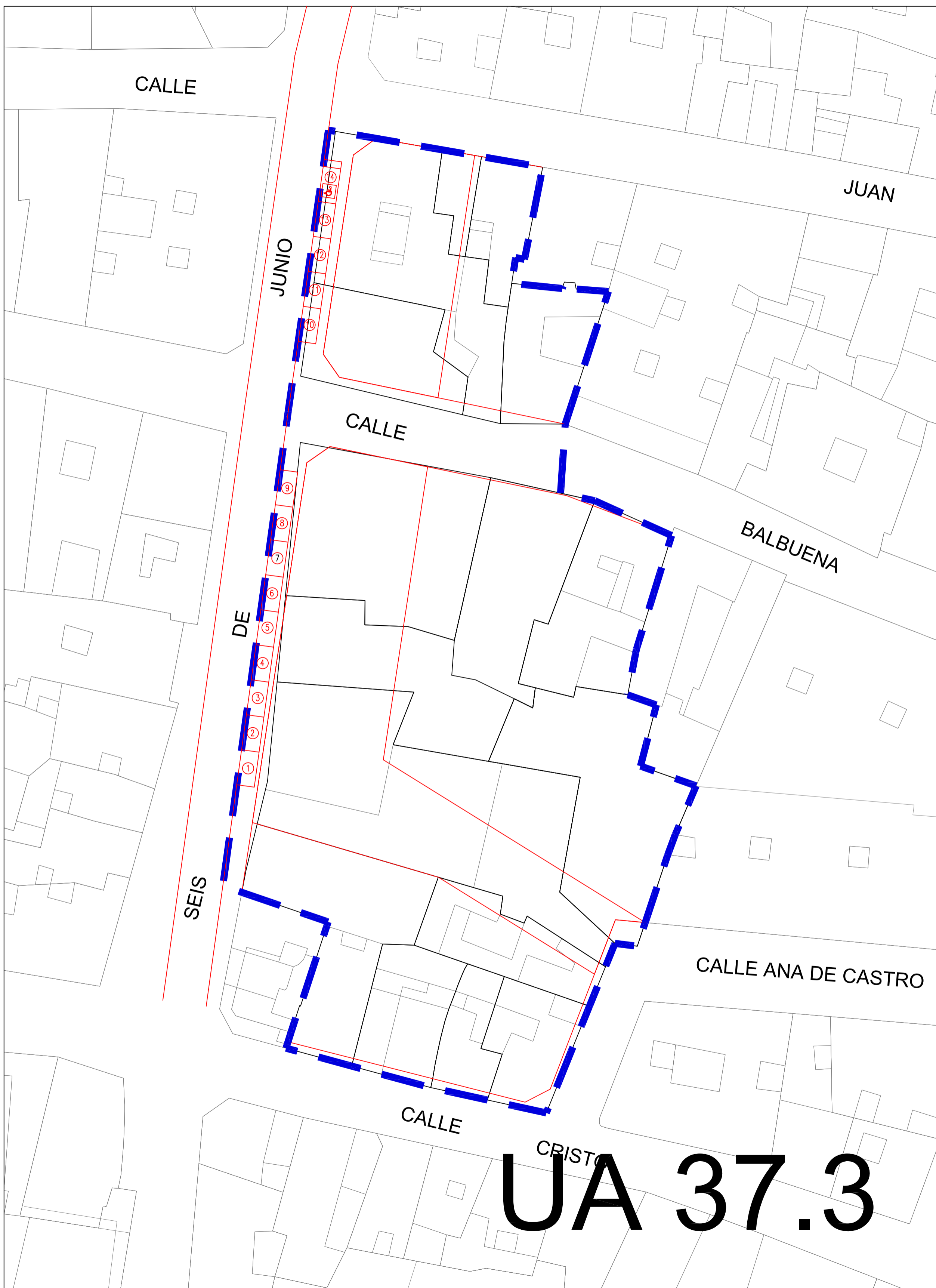
ESCALA:
1 / 400

UA-37.3
DELIMITACIÓN DE SISTEMAS GENERALES. -

FECHA:
DICIEMBRE-2018

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.:
OE. 02



UA 37.3

— — — — — DELIMITACIÓN ÁMBITO SOMETIDO A REFORMA INTERIOR.

Ayuntamiento de		Pág.
Valdepeñas		3 / 9
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PL00008, de fecha 04/02/2019		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	04/02/2019 23:08:28
Verificación	c95eedbeb0684f589d10e398cbbd3e4c	
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma		

- SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO = 6.171,59 m2

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



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº6 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.3 . (V.03)

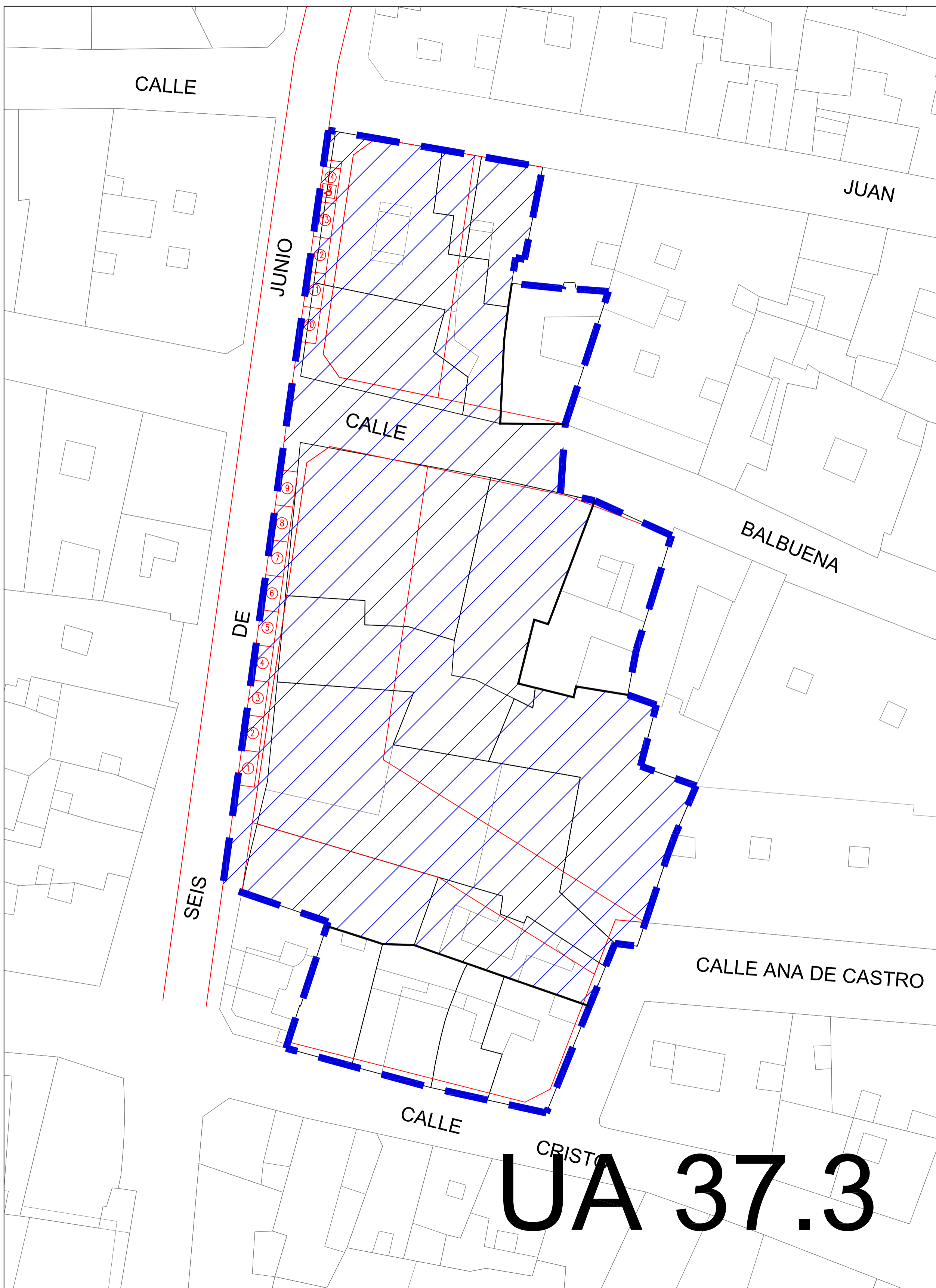
ESCALA:
1 / 400

UA-37.3
DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS SUJETOS A OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR. —

FECHA:
DICIEMBRE-2018

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.:
OE. 03



 - DELIMITACIÓN ÁMBITO SOMETIDO A REFORMA INTERIOR.

 - DELIMITACIÓN DE AREAS DE REPARTO.

Ayuntamiento de		Pág.
Valdepeñas		4 / 9
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PL00008, de fecha 04/02/2019		
Elaborado por	SECRETARIA GENERAL	04/02/2019 23:08:28
Verificación	c95eedbeb0684f589d10e398cbbd3e4c	
https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma		

- SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO = 6.171,59 m2

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



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº6 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.3 . (V.03)

ESCALA:
1 / 400

UA-37.3

FECHA:

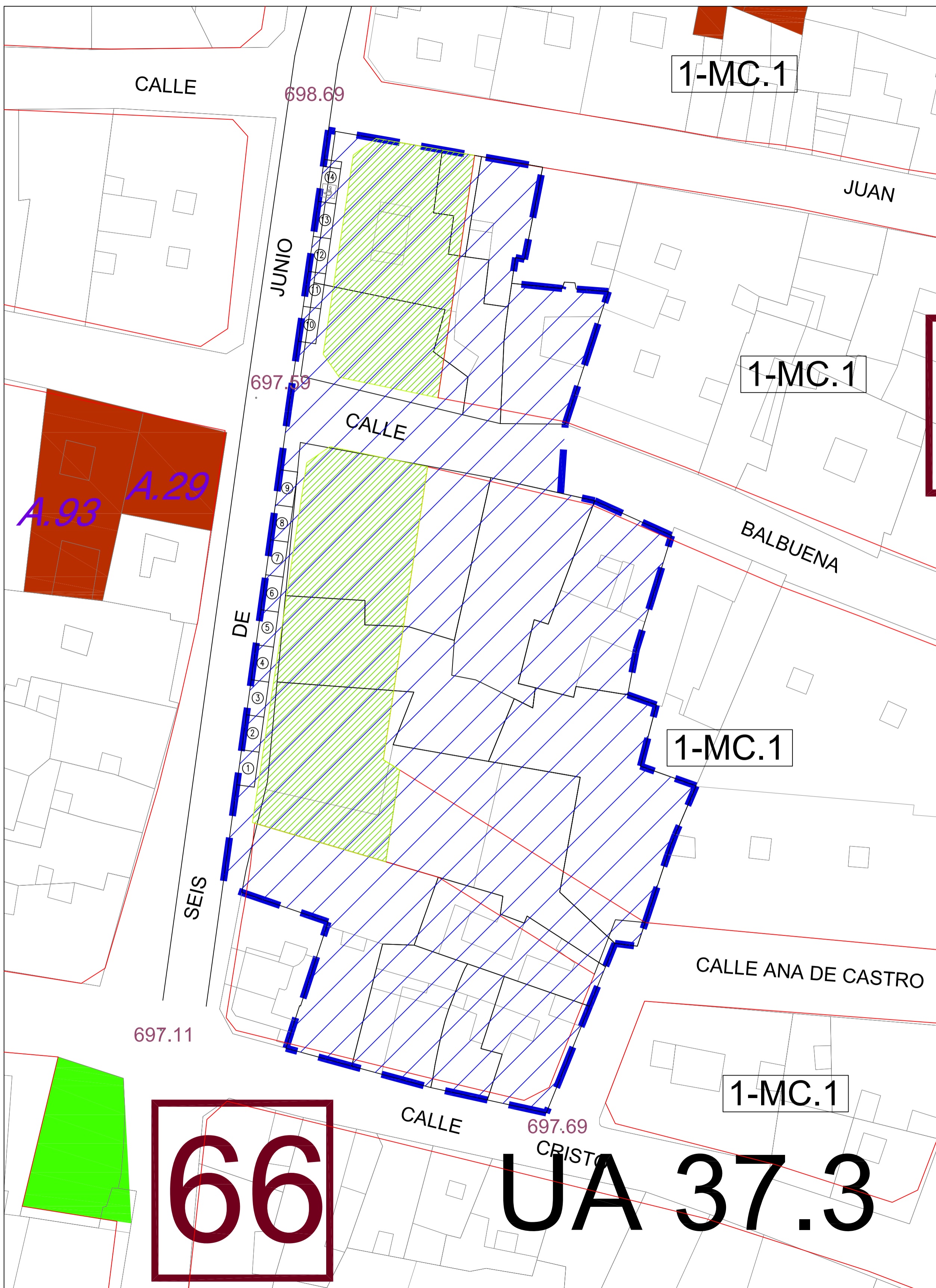
DELIMITACIÓN DE AREAS DE REPARTO.

DICIEMBRE-2018

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.:
OD. 04

UA 37.3



DELIMITACIONES

	LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL		UA 30.1	UNIDAD DE ACTUACIÓN
	SUELO URBANO		AE 37.2	ÁMBITO DE EXPROPIACIÓN
	LÍMITE SUELO URBANIZABLE		UAUP-3	UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
	ALINEACIONES		API P-31	ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
	PUNTO DE RASANTE			
	CORREDOR LÍNEAS ELÉCTRICAS			

SUELO RÚSTICO

	SNUP Amb	AMBIENTAL		SNUP AgHi	AGRÍCOLA – HIDRÁULICO
	SNUP Nat	NATURAL		SNUP InfEq	INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS
	SNUP Cul	CULTURAL		SR Res	SUELO RÚSTICO DE RESERVA
	SNUP Paisj	PAISAJISTICO			

DOTACIONES EXISTENTES

	EQUIPAMIENTO GENERAL
	EQUIPAMIENTO LOCAL
	ZONA VERDE GENERAL
	ZONA VERDE LOCAL

DOTACIONES PROPUESTAS

	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS		ZONA VERDE LOCAL
	DCe DOTACIÓN ESCOLAR		ZONA VERDE GENERAL
	DCd DOTACIÓN DEPORTIVA		VIARIO NUEVO
			ANCHO DE NUEVO VIARIO

ELEMENTOS CATALOGADOS

	PROTECCIÓN INTEGRAL
	PROTECCIÓN PARCIAL
	PROTECCIÓN AMBIENTAL
	ENTORNO PROTEGIDO
	CONDICIONES ESTÉTICAS
	Nº FICHA DE CATÁLOGO

ORDENANZA ZONAL

Notación	Nº y Nombre de Ordenanza Zonal
	MANZANA CERRADA (Grados 1-5)
	BLOQUE ABIERTO
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (Grados 1-3)
	INDUSTRIAL
	TERCIARIO
	EQUIPAMIENTO
	ZONA VERDE
	SERVICIOS URBANOS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL)



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº6 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.3 . (V.03)

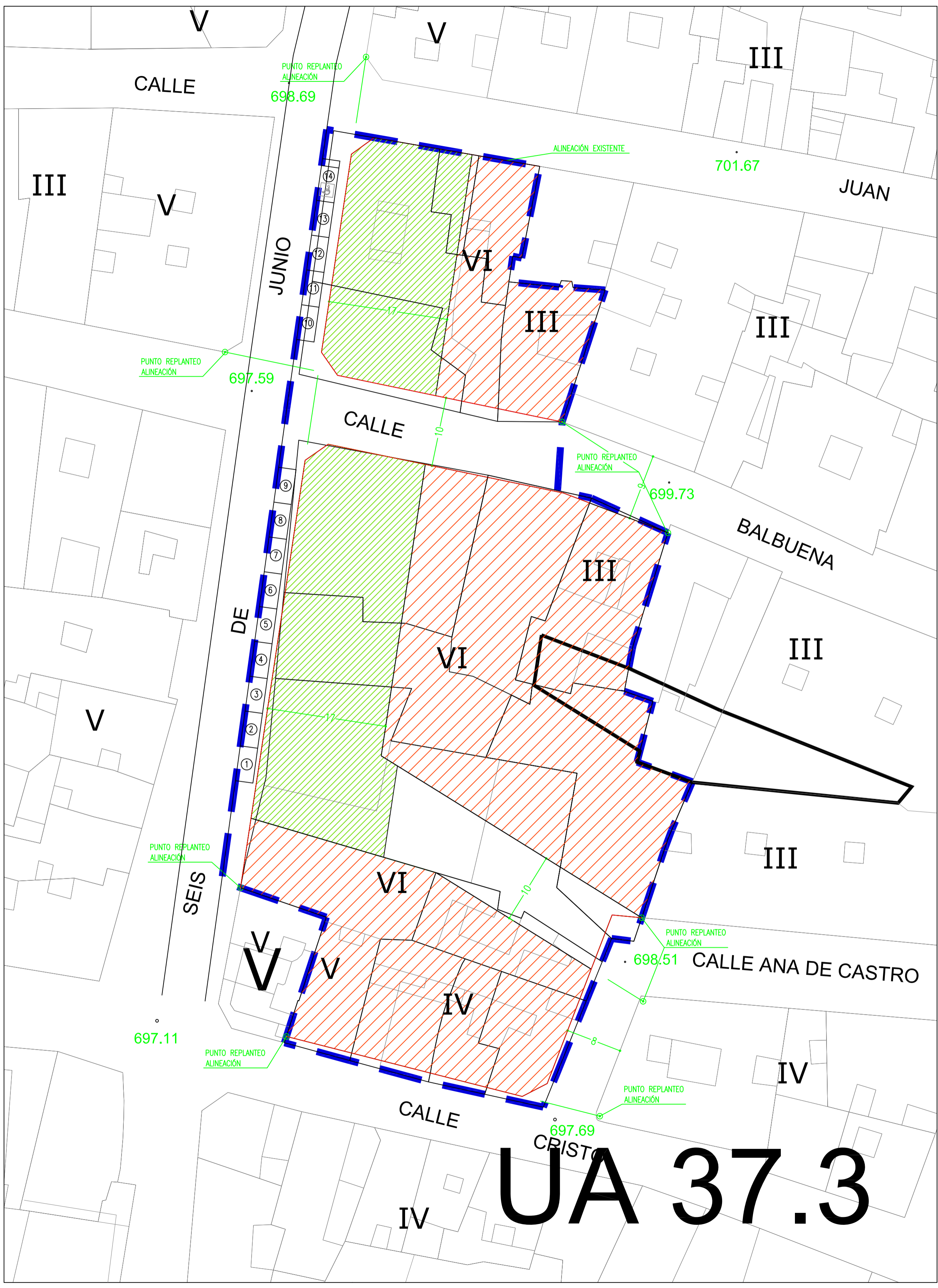
ESCALA:
1 / 400

UA-37.3
DELIMITACIÓN DE SISTEMAS LOCALES.-

FECHA:
DICIEMBRE-2018

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.:
OD. 05

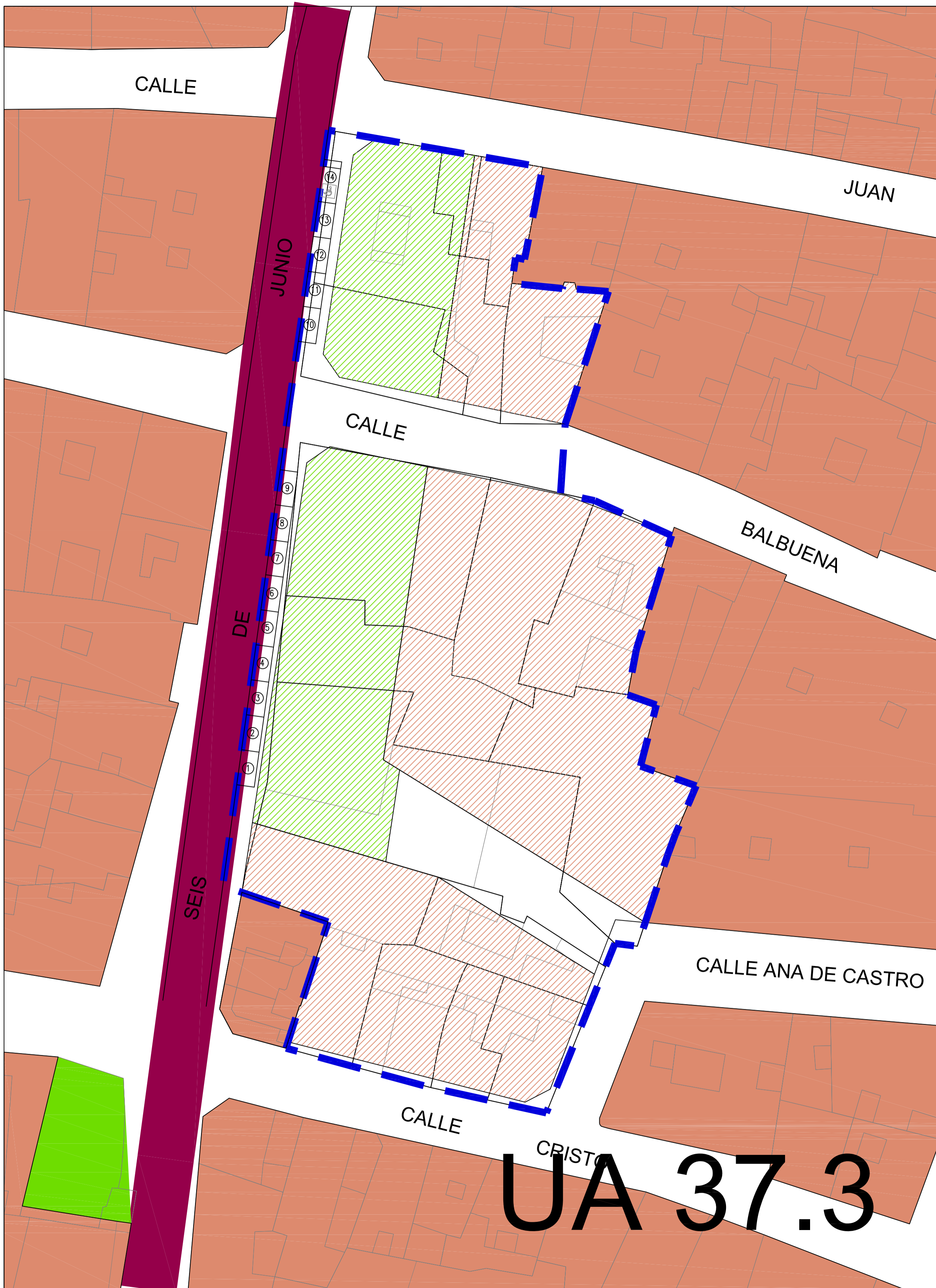


UA 37.3

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



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº6 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.3 . (V.03)	ESCALA: 1 / 400
UA-37.3 ALINEACIONES Y RASANTES. —	FECHA: DICIEMBRE-2018
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES	PLANO DE ORD.: OD. 06



UA 37.3

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SG-27

USOS DEL SUELO EXISTENTE

- MANZANA CERRADA
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
- BLOQUE ABIERTO
- SERVICIOS URBANOS
- ZONA VERDE
- INDUSTRIAL
- DOTACIONAL
- TERCARIO

USOS DEL SUELO PROPUESTO

- RESIDENCIAL COLECTIVO
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
- TERCARIO
- INDUSTRIAL
- ZONA VERDE
- TERCARIO INFRAESTRUCTURAS
- RECREATIVO RESIDENCIAL

AFECCIONES VIARIAS

- LÍMITE DE EDIFICACIÓN
- LÍMITE DE PROTECCIÓN DE CARRETERAS
- LÍMITE DE SERVIDUMBRE
- LÍMITE DE DOMINIO PÚBLICO

Ayuntamiento de		Pág.
Valdepeñas		7 / 9
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PL00008, de fecha 04/02/2019		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	04/02/2019 23:08:28
Verificación	c95eedbeb0684f589d10e398cbbd3e4c https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma	

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL)



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº6 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.3 . (V.03)

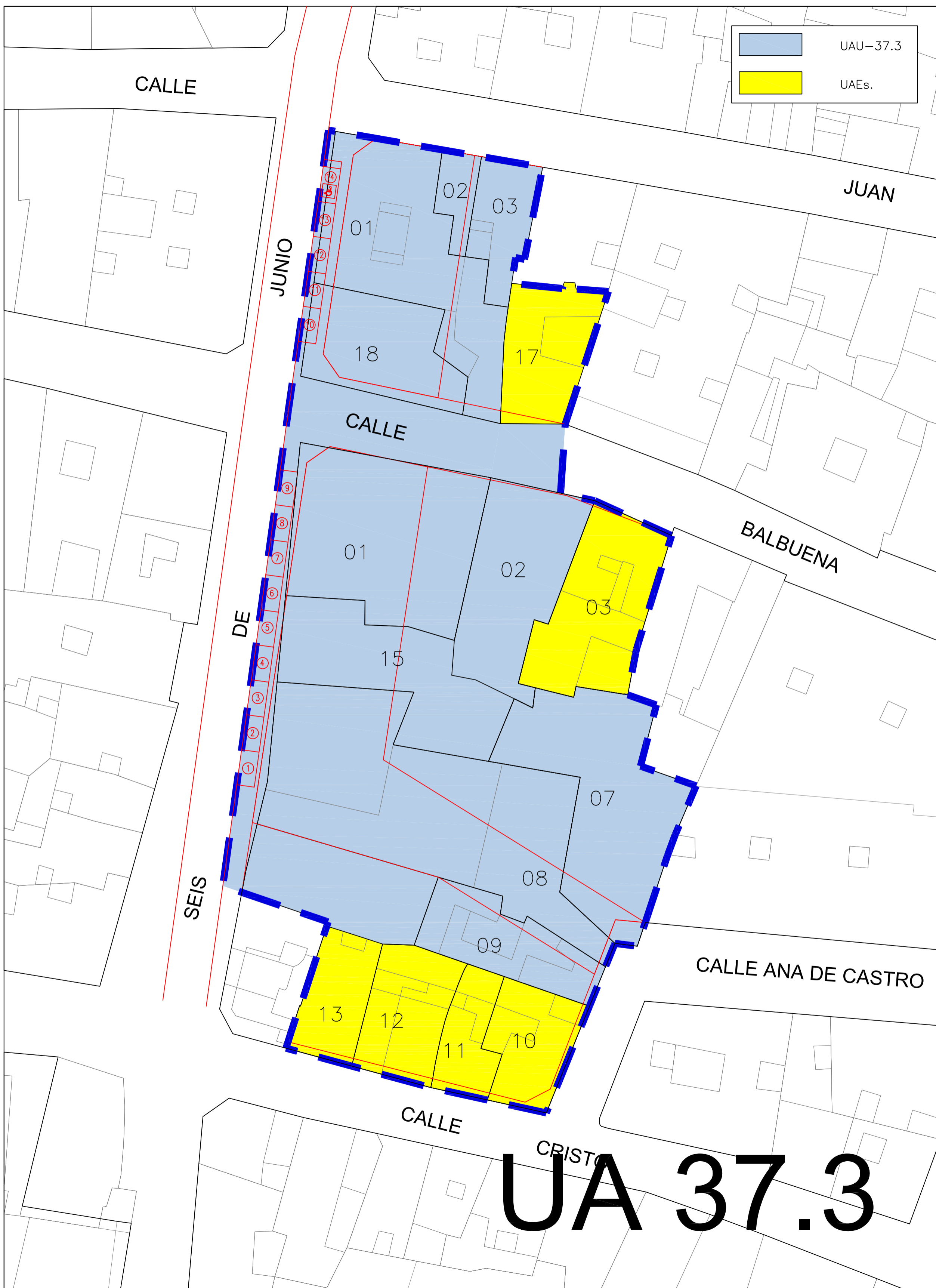
ESCALA:
1 / 400

UA-37.3
USOS FORMENORIZADOS. —

FECHA:
DICIEMBRE-2018

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.:
OD. 07



UA-37.3 DISTRIBUCIÓN EDIFICABILIDAD UAes / UAU										
Manzana	Parcela	Sup. Parcela	Sup. Cedida	Sup. Solar	e. Atribuida S.P. Neta	E. Atribuida en la M.P.	AOP (Plan anterior)	Incremento Edif.	Cesiones	
		m2s	m2s	m2s	m2t/m2s	m2t	m2t	m2t	m2s	
65041	17	228,71	7,10	221,61	3,05	675,91	664,83	11,08	7,10	
65047	3	344,23	4,42	339,81	2,41	820,33	790,63	29,70	4,42	
	10	185,09	26,09	159,00	3,90	620,10	636,00	-15,90	26,09	
	11	124,65	14,26	110,39	3,90	430,52	441,56	-11,04	14,26	
	12	212,85	17,58	195,27	3,91	763,97	784,53	-20,56	17,58	
	13.1	161,44	9,78	151,66	4,51	683,38	737,94	-54,56	9,78	
Total UAes		1.256,97	79,23	1.177,74	3,39	3.994,22	4.055,49	-61,28	79,23	
UAU-37.3		3.749,36	529,69	2.253,45	6,35	14.316,76	11.816,76	2.500,00	1.495,91	
		966,22								
Total		5.006,33	1.575,14	3.431,19		18.310,97	15.872,25	2.438,73	1.575,14	

UA 37.3

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
(CIUDAD REAL)



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº6 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.3 . (V.03)

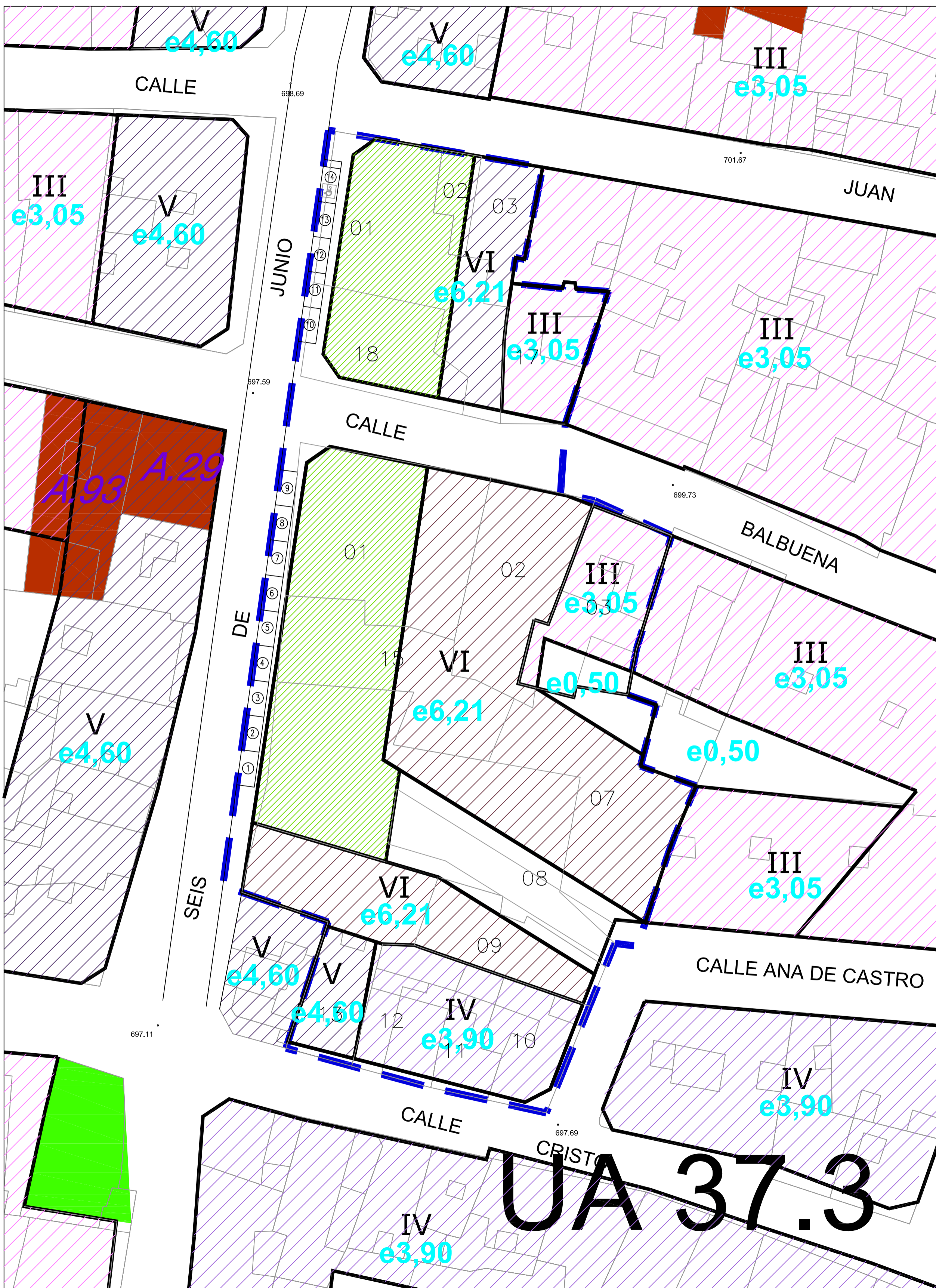
ESCALA:
1 / 400

UA-37.3
DELIMITACIÓN DE UAU, UAES . . .

FECHA:
DICIEMBRE-2018

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.:
OD. 08



UA 37.3

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN UAU-37.3	
DETERMINACIÓN	UAU-37.3
SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	4.914,62 m2s
SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE (VIARIO)	586,91 m2s
SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE (APARCAMIENTO)	578,35 m2s
SUPERFICIE SUELO LUCRATIVO EXISTENTE	3.749,36 m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO UNITARIO	2,91 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	14.316,76 m2t
APROVECHAMIENTO OBJETIVO PREEXISTENTE	11.816,76 m2t
INDICE DE EDIFICABILIDAD RECONOCIDA	2,40 m2t/m2s
INCREMENTO EDIFICABILIDAD ATRIBUIDO	2.500,00 m2t
RELACIÓN R.L. / VPP	100%
RENTA LIBRE	14.316,76 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV. PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	14.316,76 uas
APROVECHAMIENTO TIPO	3,82 uas/m2
NUMERO DE VIVIENDAS PREVISTO	143 Viv
POBLACIÓN PREVISTA	430 hat
DENSIDAD POBLACIONAL	874hat/ha
DOTACIONES PUBLICAS PREVISTAS	2.661,17 m2s
SUELO LUCRATIVO RESULTANTE	2.253,45 m2s
NUM. DE PLANTAS MAXIMO	6 Plantas
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO	14.191,76 uas
INDICE DE EDIFICABILIDAD PRIVATIVA	6,2978 m2t/m2s
CESIÓN 5%	125,00 uas

Ayuntamiento de
Valdepeñas
Aprobación final por el Ayuntamiento de Valdepeñas de 2019PL00008, de fecha 04/02/2019
Firmado por SECRETARIA GENERAL
Verificación c95eedbeb0684f589d11381676m2t
<https://sedeelectronica.valdepenas.es/>

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PERI UA-37.3	
DETERMINACIÓN	UA-37.3
SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	6.171,59 m2s
SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE (VIARIO)	586,91 m2s
SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE (APARCAMIENTO)	578,35 m2s
SUPERFICIE SUELO LUCRATIVO EXISTENTE	5.006,33 m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO UNITARIO	2,97 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	18.310,97 m2t
APROVECHAMIENTO OBJETIVO PREEXISTENTE	15.872,25 m2t
INDICE DE EDIFICABILIDAD RECONOCIDA	2,57 m2t/m2s
INCREMENTO EDIFICABILIDAD ATRIBUIDO	2.438,73 m2t
RELACIÓN R.L. / VPP	100%
RENTA LIBRE	18.310,97 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV. PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	18.310,97 uas
APROVECHAMIENTO TIPO	3,66 uas/m2
NUMERO DE VIVIENDAS PREVISTO	183 Viv
POBLACIÓN PREVISTA	549 hat
DENSIDAD POBLACIONAL	890hat/ha
DOTACIONES PUBLICAS PREVISTAS	1.575,14 m2s
SUELO LUCRATIVO RESULTANTE	3.431,19 m2s
NUM. DE PLANTAS MAXIMO	6,00 Plantas
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO	18.189,04 uas
CESIÓN 5%	121,94 uas

JUSTIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES (Arts 19.5 y Art. 21 RP)			
DESTINO	UA-37.3		
	ESTANDAR	TRLOTAU	PROPUESTO
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD EN EL PERI UA-37.3			2.438,73 m2t
VIARIO NUEVO	RESULTANTE	608,92 m2s	608,92 m2s
Z.V. SS.GG. (NO HAY INCREMENTO EDIF. EN LA ZOU)	5 m2s / hat	0,00 m2s	
Z.V. SS.LL.	18 m2s / 100 m2t	438,97 m2s	966,22 m2s
D.C.	20 m2s / 100 m2t	487,75 m2s	
Total suelo dotaciones propuesto		1.535,64 m2s	1.575,14 m2s
SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE (VIARIO)		586,91 m2s	586,91 m2s
SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE (APARCAMIENTO→SS.LL ZZ.LL)		578,35 m2s	578,35 m2s
Total suelo dotaciones resultante		2.700,90 m2s	2.740,40 m2s
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	1 Plaza / 200 m2t	12 Plazas	14 Plazas
PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADA SEGÚN PLAN	1 Plaza / 100 m2t	24 Plazas	25 Plazas

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL)



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. N°6 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.3 . (V.03)	ESCALA: 1 / 400
UA-37.3 ORDENACIÓN DETALLADA.- ALTURAS Y EDIFICABILIDAD MÁXIMA.-	FECHA: DICIEMBRE-2018
SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES	PLANO DE ORD.: OD. 09