

---

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DEL PLAN DE  
ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS  
RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL  
ÁMBITO DE LA UA 375**

 Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 1 / 30
Aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019/0010 de fecha 04/03/2019	
Firmado por SECRETARÍA GENERAL	04/03/2019 23:08:21
Verificación ca65546faa9b4a1091515b461433ed0e <a href="http://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma">http://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

---

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

**INDICE**

**pág.**

<b>I. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>4</b>
<b>1. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO.....</b>	<b>4</b>
1.1. ACUERDO DE LA CROTU DE 08/11/2018.....	4
1.2. INFORME DE LA CROTU DE 07/06/2017.....	4
<b>2. ANTECEDENTES.....</b>	<b>5</b>
<b>3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA INNOVACIÓN.....</b>	<b>6</b>
<b>4. OBJETO Y DETERMINACIONES DE LA INNOVACIÓN.....</b>	<b>6</b>
<b>5. DOCUMENTACIÓN.....</b>	<b>8</b>
<b>II. MEMORIA INFORMATIVA (Art.41.1 RP).....</b>	<b>9</b>
1. CARACTERISTICAS GEOLOGICAS, TOPOGRAFICAS, CLIMATICAS, HIDROLOGICAS Y ANALOGAS.....	9
2. USOS ACTUALES DEL SUELO, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES..	9
3. VALORES PAISAJISTICOS, ECOLOGICOS, CONJUNTOS URBANOS E HISTORICO-ARTISTICOS EXISTENTES.....	9
4. APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILILIZACION URBANA Y PARA LA IMPLANTACIÓN DE USOS E INFRAESTRUCTURAS DE RELEVANCIA TERRITORIAL. ....	10
5. CARACTERISTICAS SOCIO-ECONOMICAS DE LA POBLACION Y TENDENCIAS DEMOGRAFICAS.....	10
6. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR Y AÚN VIGENTE, Y MANIFESTACION EXPRESA DE LA PARTE DEL MISMO QUE SE ASUME EN LA NUEVA ORDENACIÓN. ....	10
7. APROVECHAMIENTO PREEXISTENTE. ....	14
8. INCIDENCIA DEL PLAN DEL ORDENACIÓN MUNICIPAL (POM). ....	14
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.....	16
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.....	16
<b>III. MEMORIA JUSTIFICATIVA (Art. 41.2 RP).....</b>	<b>17</b>
1. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.....	17
2. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN Y SU INCIDENCIA.....	17
3. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) (Art. 19 RP).....	17
3.1. DIRECTRICES DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA.....	18
3.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ....	18
3.3. DELIMITACIÓN DE AMBITOS DE REFORMA INTERIOR.....	18
3.4. USO GLOBAL MAYORITARIO, INTENSIDAD Y DENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.....	19
3.5. SISTEMAS GENERALES.....	19
3.6. OBJETIVOS A CONSIDERAR EN LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. ....	19
3.7. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO. ....	19
3.8. RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA (VPP) (Art 24.3 TRLOAU). ....	19
4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) (Art. 20 RP). ....	20
4.1. USOS Y ORDENANZAS TIPOLOGICAS. ....	20
4.2. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO. ....	21
4.3. TRAZADO Y DELIMITACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS. ....	21
4.4. TRAZADO DE GALERIAS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS. ....	21
4.5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.....	21
4.6. REMISIÓN A PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. ....	22
4.7. PARCELACIÓN.....	23
4.8. REGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES.....	23
5. ANALISIS DEL TRÁFICO Y LA MOVILIDAD (Art. 41.2.c) RP). ....	23
6. IMPLICACIONES ECONOMICO Y FINACIERAS (Art. 41.2.d) RP). ....	23

Ayuntamiento de		Pág.
<b>Valdepeñas</b>		2 / 30
Aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno, expediente nº 2019PL00017, de fecha 04/03/2019		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	04/03/2019 23:08:21
Verificación	ca655461aa9b4a1091515b461433ed0e	
<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

<b>7. JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LOS ESTANDARES DE CALIDAD URBANA. (Art. 21 RP)</b> .....		Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág.	<b>25</b>
<b>7.1. EDIFICABILIDAD MAXIMA EN SUELO URBANO.</b> .....				<b>25</b>
<b>7.2. DOTACIONES EN SUELO URBANO.</b> .....				<b>30</b>
<b>7.3. CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN.</b> .....		Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno acuerdo nº 2019PL00017, de fecha 04/03/2019		<b>25</b>
<b>7.4. CUADRO RESUMEN DEL AMBITO SOMETIDO A POPO.</b> .....		Firmado por SECRETARIA GENERAL	04/03/2019 23:08:21	<b>26</b>
		Verificación	ca65546faa9b4a1091515b461433ed0e	<b>27</b>
			<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	<b>28</b>
<b>IV. PLANOS DE INFORMACIÓN (Art. 42 RP).</b> .....				
1. ESTRUCTURA CATASTRAL Y APROVECHAMIENTO (Art.45.3.A)b).....				<b>28</b>
2. TOPOGRAFIA DEL TERRENO. ....				<b>28</b>
3. USOS, APROVECHAMIENTOS Y VEGETACIÓN EXISTENTES. ....				<b>28</b>
4. INFRAESTRUCTURA, REDES GENERALES Y BIENES DEMANIALES. ....				<b>28</b>
5. CONSOLIDACIÓN DE LAS ZOUs.....				<b>28</b>
6. CLASIFICACIÓN DEL SUELO VIGENTE. ....				<b>28</b>
7. ORDENACIÓN VIGENTE.....				<b>28</b>
8. APROVECHAMIENTO URBANISITCO VIGENTE. ....				<b>28</b>
9. APROVECHAMIENTO TEORICO SEGÚN POM. ....				<b>28</b>
<b>V. NORMAS URBANISTICAS GENERALES (Art. 44 RP)</b> .....				<b>29</b>
<b>VI. NORMAS URBANISTICAS DE SUELO URBANO (Art. 46 RP)</b> .....				<b>29</b>
<b>VII. PLANOS DE ORDENACIÓN (Art. 49 RP)</b> .....				<b>30</b>
1. (OE) PLANO DE CLASIFICACIÓN DE SUELO. ....				<b>30</b>
2. (OE)DELIMITACIÓN DE SISTEMAS GENERALES. ....				<b>30</b>
3. (OE)DELIMITACIÓN DE AMBITOS SUJETOS A OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR.....				<b>30</b>
4. (OD) DELIMITACIÓN DE SISTEMAS LOCALES. ....				<b>30</b>
5. (OD) ALINEACIONES Y RASANTES.....				<b>30</b>
6. (OD) USOS PORMENORIZADOS. ....				<b>30</b>
7. (OD) DELIMITACIÓN DE AMBITOS DE EXPROPIACIÓN Y UNIDADES DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA Y ORDENACIÓN DETALLADA. ....				<b>30</b>
8. (OD) ALTURAS Y EDIFICABILIDAD MÁXIMA.....				<b>30</b>

## 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 37.5 adaptando su contenido al Acuerdo de la CROTU de fecha 08/11/2018, advirtiendo que esta adaptación lo es del previamente revisado teniendo en cuenta el informe emitido por la CROTU, con fecha 07/06/2017, y adaptado a la Ley 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas.

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 4 / 30
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PL00017, de fecha 04/03/2019		
Firmado por SECRETARÍA 04/03/2019 23:08:21		
Verificación cac5546faa7b4a1097f515b461433ed0e		

#### 1.1. ACUERDO 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) COMPUTO DEL APROVECHAMIENTO PREEXISTENTE.

*“Se deberá adecuar la redacción del documento a la normativa urbanística vigente en lo relativo al aprovechamiento preexistente, de acuerdo con la modificación operada por la Ley 3/2017; ya que mantener el cómputo de edificabilidad preexistente lícitamente realizada, según la normativa anterior puede inducir a confusión”.*

Se suprime el cálculo del aprovechamiento preexistente lícitamente realizado, para no inducir a confusión.

##### B) COMPUTO DEL APROVECHAMIENTO PREEXISTENTE.

*“Se deberá completar el apartado relativo a las normas urbanísticas, ya que se encuentra regulado no sólo por la normativa zonal 1-MC.1 del POM, sino también por las normas específicas incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del POM de Valdepeñas para el entorno del Bien de Interés Cultural de la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción. La documentación gráfica deberá incluir la delimitación de dicho entorno, debiéndose obtener el informe favorable de la Consejería competente en patrimonio histórico”.*

En el presente documento se incorpora en el apartado de normativa urbanística la referencia a la normativa de protección del Bien de Interés Cultural de la Iglesia de Nuestra Sra. de la Asunción, así mismo en la documentación gráfica se incluye la delimitado del entorno de protección de dicho BIC. Finalmente debe advertirse que consta en el expediente de esta Modificación Puntual oficio de la Consejería de Cultura por la que se remite Informe Favorable de la innovación propuesta.

##### C) IMPLICACIONES ECONOMICO-FINANCIERAS.

*“El apartado relativo a implicaciones económico-financieras debe completarse de acuerdo con lo dispuesto en el art. 30.3º del TRLOTAU.”.*

Se adjunta al presente documento informe del Servicio de Intervención Municipal, acerca de las implicaciones económico-financieras, de la presente innovación.

#### 1.2. INFORME DE LA CROTU DE 07/06/2017.

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, del informe técnico de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal.

A estos efectos se recogen dichas consideraciones:

#### A) CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

De conformidad con el apartado 4.5 del documento y resto de determinaciones del mismo, las parcelas catastrales 6705115 y 6705116 tendrán la misma categoría de suelo urbano que la establecida por el Plan de Ordenación Municipal para otras parcela en las mismas condiciones en la ZOU Nº1 Casco-Ensanche.

Ayuntamiento de Valdepeñas		Pág.
		5 / 30
Ordenación Municipal de Suelo nº 2019PL00017, de fecha 04/03/2019		
Firmado por	GENERAL	04/03/2019 23:08:21
Verificación	ca055401aa9b4410971515b431433ed0e	
<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

#### B) DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE REFORMA INTERIOR Y DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN.

La ejecución del ámbito al realizarse mediante obra pública ordinaria se ajustará a lo establecido en los arts. 124 y 125 del Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE).

En la redacción y tramitación del expediente de expropiación se habrá de tener en cuenta el derecho de realojo de conformidad con lo previsto en el art. 196.2 del RAE, así como el resto de normativa vigente Comunitaria, Estatal, Autonómica y Local que sea de aplicación y en su caso y en su momento al expediente de expropiación, como por otro lado no puede ser de otra forma.

Así mismo podrá formar parte del pago del justiprecio en especie, parte o todo el suelo lucrativo que resulte de la expropiación una vez se detraiga la zona de espacios libres, así como cualquier otra forma de pago convenida entre las partes, legalmente establecida.

#### C) IMPLICACIONES ECONÓMICAS Y VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN.

Para la valoración de las fincas expropiadas, la tasación del justiprecio se ajustará a los criterios de la legislación estatal sobre valoraciones.

En cuanto a la acreditación de la viabilidad económica de la actuación, de conformidad con el art. 22.5 de la LSRU, ha de advertirse que con posterioridad a la emisión del Informe de la CROTU, dicho precepto ha sido declarado inconstitucional por el TC.

#### D) OTRAS OBSERVACIONES.

- 1) Forma parte de la normativa de aplicación las determinaciones específicas incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del POM de Valdepeñas para el entorno del Bien de Interés Cultural de la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción.
- 2) Se aporta ficha específica del ámbito a ejecutar mediante obra pública ordinaria.
- 3) En el Plano OD-05 se regruesa la línea que marca la alineación.

#### E) OBSERVACIONES RESPECTO A LA TRAMITACIÓN.

Por seguridad jurídica se mantiene la denominación del expediente como "MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL AMBITO DE LA UA-37.5"

Respecto a los informes solicitados sólo es preciso tener en cuenta el informe de Cultura, al estar el ámbito dentro del entorno del BIC de la Iglesia de la Asunción. Respecto al informe del Ciclo Integral del Agua, no se considera necesario dado que la presente ordenación reduce el aprovechamiento preexistente, por lo que necesariamente ha de reducirse el consumo hídrico.

## 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, DOCM Nº6 de 11 de enero de 2011 y cuyas Normas Subsidiarias Urbanísticas (NN.UU) fueron publicadas en el BOP Nº 69 de 8 de junio de 2011.

Entre otras determinaciones se definen la Unidad de Actuación (UA) 37.5, como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), calificado con el uso Residencial Plurifamiliar.

El objetivo de la citada UA 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 la referida UA, promueven recursos Contenciosos-Administrativos ante el TSJ. Dichos recursos están motivados básicamente por la inviabilidad económica de la citada UA; resultando así las sentencias donde el TSJ declara “la nulidad del POM en lo que se refiere a las UA-37.5”

**TERCERO.-** Declarada la Nulidad del POM, en el ámbito de las UA, retoma vigencia, para este ámbito concreto, las Normas Subsidiarias Municipales (NN.SS), previamente derogadas por aquel.

**CUARTO.-** Bajo el expediente 2016URB00121, al amparo del art. 130.1 del Reglamento de Planeamiento (RP), el 4 de abril de 2016 se adopta acuerdo pleno de suspensión del otorgamiento de licencias en el reiterado ámbito de la UA-37.5.

**QUINTO.-** Referido acuerdo fue igualmente impugnado, 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 ha integrado el ámbito, de la UA-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 del ámbito de la UA-37.5 a los criterios y parámetros del POM; fuere cual fuese 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-37.5, 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 el referido ámbito, 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 Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (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 (TRLS) 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.

Por ello y convencida esta Corporación Municipal de la bondad de la ORDENACIÓN URBANÍSTICA del POM, 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 37.5, esto es ampliar en el casco urbano espacios libres de uso y dominio público.
- Modificar el sistema de gestión del ámbito, remiendo parte del mismo (fincas afectadas por la ampliación del espacio público) a un ámbito de expropiación y determinando para el resto la ejecución del plan en sistema de actuaciones edificatorias.
- Aplicar en las unidades de actuación edificatoria la ordenanza zonal 1-MC.1 del POM, al ser esta la ordenanza de aplicación a las parcelas colindantes.

La remisión de parte del ámbito a su ejecución mediante el sistema de expropiación nace y se justifica de la sentencias del TSJ recaídas y firmes, como más adelante se justificará y cuantificará no cabe más sistema que el de expropiación para la ejecución de la ordenación propuesta, dada la escasa entidad del ámbito, donde un sistema de reparcelación con incremento de edificabilidad arrojaría unas transferencias de aprovechamiento entre parcelas imposibles de gestionar.

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 7 / 30
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 001/2017, de 19 de Julio de 2017		
Firma de: SECRETARIA		04/03/2018 08:21
Verificación: ca65546faa9b4a1091f515b461433ed0e		
<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

## 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 ajustado a las características y circunstancias del objeto de la ordenación.

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 8 / 30
Aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019/11/00/17, de fecha 04/03/2019.		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	04/03/2019 23:08:21
Verificación	ca65546faa9b4a1091515b461433ed0e <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

## 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.**

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

El ámbito de la UA-37.5 está integrada por cuatro parcelas catastrales; dos de ellas destinadas a viviendas plurifamiliares y bajo comercial, en edificios de dos plantas, la tercera un edificio de reciente construcción, de tres plantas y bajo cubierta, destinado a viviendas y locales y la cuarta y última una parcela sin edificación.

Nos encontramos con edificaciones de mediados del siglo pasado, realizadas con muros de carga y estructura horizontal de madera.

Así mismo el ámbito está dotado de las infraestructuras de red de saneamiento, abastecimiento de agua, suministro eléctrico, alumbrado público, telefonía y gas ciudad.



Imagen extraída de Google Earht. Fecha imagen 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.

No obstante, el ámbito de la UA-37.5, se encuentra, parcialmente, dentro del entorno de protección del BIC-8 "Iglesia Ntra. Sra. de la Asunción".

Precisamente la ordenación propuesta por el POM y que ahora se pretende retomar en este ámbito responde a la recuperación visual de la fachada norte de la Iglesia.

Bajo la vigencia de las NN.SS, el ámbito de la UA-37.5 quedaba integrado en el Polígono P-2, para el que se prescribía la redacción de un PERI, con la finalidad de la rehabilitación de la trama urbana existente, configurando un entorno urbano de carácter histórico.

En el desarrollo de esta determinación de las NN.SS, se tramitó, gestionó y ejecutó parcialmente el citado PERI, creando una nueva plaza en la fachada norte de la Iglesia, lo que indiscutiblemente realzo el valor del BIC y dio a conocer la referida fachada, hasta entonces encubierta en el fuerte escorzo con el que había de contemplarse en la C/ Escuelas.

El POM, no hizo otra cosa que recoger aquella determinación de la NN.SS, con el objeto de completar su objetivo, prolongar hasta la calle Castellanos la ya creada Plaza de la fachada norte. Es decir, poco o nada innovó el POM respecto a sus predecesoras las NN.SS, por el contrario aquel sólo determinó la conclusión de lo ya parcialmente ejecutado.

#### **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.**

Como ya se ha manifestado las sentencias del TSJ, anulan el POM en los ámbitos de las UAs, recobrando vigencia en estos ámbitos la normativa anterior, esto es las NN.SS Municipales de 1984, que se integrarían en el POM, como áreas de planeamiento remitido en su integridad.

El ámbito de la UA-37.5 quedaba integrado dentro del Polígono P-2 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.

Ayuntamiento de Valdepeñas		Pág. 11 / 30
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PL00017, de fecha 04/03/2019		
Firmado por	GENERAL	04/03/2019 23:08:21
Verificación	ca65546faa9b4a1091515b461433ed0e <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

## **8.2.10.- Planes especiales de reforma interior.-**

### **8.2.10.1.- Plan especial de reforma interior del Polígono P-2**

#### **- Área de Aplicación:**

La superficie delimitada en el plano O.R-5- de zonificación y usos pormenorizados

#### **- Tipo de Edificación:**

La actualmente existente, ya que se trata de un plan de rehabilitación permitiéndose para caso excepcional, donde ésta deba ser remodelada, la “manzana cerrada densa (MD)”

#### **- Parcela mínima:**

La superficie mínima de parcela será 75 m<sup>2</sup> con las condiciones establecidas en el apartado 8.2.4. de las Normas Urbanísticas.

#### **- Ocupación máxima de solar:**

Sin limitación, estando está determinada por la norma 7.1.6.2. de fondo máximo edificable.

- **Altura máxima y mínima de la edificación:** Vendrá determinada por la altura de cornisa y nº de plantas de la edificación que conforma la plaza de España.

#### **- Volumen legal edificable:**

El volumen legal edificable vendrá determinado por la aplicación de las restantes Normas Urbanísticas que le afectan, al tratarse de una rehabilitación de edificaciones existentes configurando un entorno urbano de carácter histórico.”

Como ya se ha puesto de manifiesto bajo la vigencia de las NN.SS municipales se desarrolló parcialmente el PERI del Polígono P2. De dicho desarrolló se obtuvo y creó lo que hoy es la Plaza de la Constitución, en la fachada norte de la Iglesia de la Asunción.

En este punto es obligado remitirse a la Memoria informativa del PERI del P2, que también lo fue de las Manzanas 12, 13 y 14<sup>a</sup> del P3.

En dicha memoria se justificó una redelimitación del ámbito del P2, por una cuestión de gestión; por aquellas fechas las fincas excluidas del ámbito del P2, que hoy constituirían el ámbito de la UA-37.5, eran edificaciones en uso, con bajos comerciales arrendados, mientras que el resto eran solares o edificaciones declaradas en ruinas. Así las cosas se optó, entonces y en aras a facilitar la gestión, por suprimir las edificaciones en uso, pasándolas a formar parte del Polígono P1.

Polígono 1 cuya normativa de aplicación era, y es hoy de aplicación:

## **“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.


 Pág. 12 / 30  
 Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PL00017, de fecha 04/03/2019  
 Firmado por: PLANES ESPECIALES DE REFORMA GENERAL  
 Verificación: ca65546faa9b4a1091515b461433ed0e  
<https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma>

**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.

**8.2.4.- Parcela mínima.-**

La superficie mínima de parcela es de 75 m<sup>2</sup>. 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 20ª 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 Nº de Plantas	Mx 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 VIA	SITUACIÓN URBANÍSTICA	ANCHO MEDIO o PROPUESTO	Nº PLANTAS	ALTURA EN MTS.	VUELO EN MTS.
CASTELLANOS (ANTES MANUEL FDEZ. PUEBLA)	EDIF. DIRECTA	7,00	3	10,00	0,40
ESCUELAS (ANTES JOSE ANTONIO)	EDIF. DIRECTA *	6,00	3	10,00	-,--

### 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, entendiéndose 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

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 determina 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 su caso.

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.

Para el ámbito, 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 este no es compatible ni viable con la estructura de propiedad del casco histórico, prueba de ello es que en prácticamente 30 años de

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 13 / 30
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019/006 de fecha 03/03/2019		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	04/03/2019 23:08:21
Verificación	Ca05546fdaa7b04d10713159461433e90e	

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 4.003,23 m<sup>2</sup>t, según se justifica en el cuadro que se inserta y en los planos de información.

Pag. 14 / 30

**Valdepeñas**

Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019/01123 de 04/03/2019

Firmado por SECRETARÍA GENERAL 04/03/2019 23:08:21

Verificación ca65546faa9b4a1091515b461433ed0e

Sede: [sedelectronica.valdepenas.es/verifirma](http://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma)

EDIFICABILIDAD SEGÚN ORDENACIÓN VIGENTE												
MANZANA	PARCELA	SUP. SUELO	CESIÓN R.	SUP. P. BAJA		PATIO DE MANZANA	SUP. P. 1ª	SUP. P. 2ª	SUP. P. 3ª	SUP. P. 4ª	Total	Edificabilidad
				SUP. NETA	BAJA							
67051	13	274,56	3,73	270,83	270,83	0,00	270,83	270,83			812,49	2,9592
	14	307,65	0,00	307,65	307,65	0,00	307,65	307,65			922,95	3,0000
	15	229,25	0,00	229,25	229,25	0,00	229,25	229,25			687,75	3,0000
	16	838,71	0,00	838,71	838,71	346,70	492,01	492,01			1.580,04	1,8839
<b>Total</b>		<b>1.650,17</b>	<b>3,73</b>	<b>1.646,44</b>	<b>1.646,44</b>	<b>346,70</b>	<b>1.299,74</b>	<b>1.299,74</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.003,23</b>	<b>2,4260</b>

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 PREEXISTENTE.

De conformidad con el art. 8. Uno. de la Ley 3/2017, de 1 de septiembre, el aprovechamiento que ha reconocerse como preexistente ha de ser el del planeamiento vigente, esto es 4.003,23 m<sup>2</sup>t, según se ha justificado en el apartado anterior.

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

La delimitación del ámbito UA-37.5, 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-37.5, hubiésemos obtenido una edificabilidad total de 4.137,40m<sup>2</sup>t, correspondientes a una edificabilidad de 3,05 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s de la calle Castellanos más 0,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> del patio de manzana; todo ello según se justifica en las siguiente tabla y en los planos de información.



Imagen extraída del plano OD-4.18 del POM.

UA-37.5		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=3,90	Sup. V Plantas e=4,60	Edif. Total	e Media
67051	13	274,56	3,73	270,83	270,83	0,00		270,83			826,03	3,0086
	14	307,65	0,00	307,65	307,65	0,00		307,65			938,33	3,0500
	15	229,25	0,00	229,25	229,25	0,00		229,25			699,21	3,0500
	16	838,71	0,00	838,71	838,71	346,76		491,95			1.673,83	1,9957
Total		1.650,17	3,73	1.646,44	1.646,44	346,76	0,00	1.299,68	0,00	0,00	4.137,40	2,5073

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 la ZOU, 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 nuevo encontramos aquí una justificación más, al aprovechamiento lícitamente realizado, característico, amén del ya citado art. 8.Uno de la Ley 3/2017.

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 4.137,40m2t, derechos del orden de los reconocidos como

aprovechamiento lícitamente realizado, 3.721,00 m<sup>2</sup>; 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.

Por el contrario aplicarles como edificabilidad lícitamente realizada los 2.566,03 m<sup>2</sup>, los situaría en una situación de tremendo desequilibrio inculcándose el principio de equidistribución.

Finalmente las edificabilidades, que se propondrán, 3.000,28 m<sup>2</sup>, son objetivamente inferiores a cualquiera de las expresadas, excepción hecha del aprovechamiento preexistente, por lo que se justifica que la presente innovación no opera incrementos de edificabilidad en el ámbito en su conjunto, por el contrario las reduce.

No obstante debe advertirse que esta reducción no se realiza a costa o a cargo de los titulares sino de la administración actuante, al destinar parte de la finca expropiada a dotaciones públicas; respetando los derechos del resto de propietarios afectados.

En este sentido se respeta, como no podría ser de otra forma, la STSJ al cambiar el sistema de gestión por Reparcelación por el sistema de Expropiación, a cargo de la Administración Actuante, reduciendo así y de conformidad con la sentencia del TSJ las cargas de ejecución del Plan.

## **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.**

---

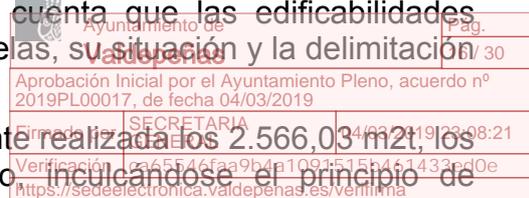
A la fecha de redacción del presente documento no existen POT ni PSI que afecten a los ámbitos de esta innovación.

## **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 los ámbitos de la presente innovación, excepción hecha de las condiciones derivadas de la Legislación de Protección del Patrimonio, por afección del BIC de la Iglesia de Ntra. Sra. de la Asunción, afección que se recogerá en el preceptivo informe de Cultura, para la tramitación 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.

Una vez desarrollado y ejecutado el PERI del P2, el POM reconsideró la situación urbanística y retomó la primigenia idea de las NN.SS, llevar la plaza hasta la calle Castellanos, donde ahora y al norte del ámbito había aparecido un nuevo solar que con su inclusión dentro del ámbito, haría viable la gestión.

Así las cosas, el POM, y ahora la presente innovación, propone asumir y concluir el desarrollo del Polígono P2, primigenio de las NN.SS, prolongando la plaza hasta la calle Castellanos; haciendo desaparecer el apéndice y la medianería vista que resultó del desarrollo parcial que en su día se hizo en el PERI del P2; prolongando la alineación de la nueva edificación que formalizó la fachada norte de la Plaza, como se puede apreciar en la imagen insertada a continuación; y todo ello bajo la delimitación y desarrollo ahora del ámbito de reforma interior UA-37.5, gestionado por el sistema de expropiación.



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

#### 2. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN Y SU INCIDENCIA.

Dado que la presente innovación opera, entre otros, sobre la clasificación de 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 sólo 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 calificación de suelo que se determinará, para los ámbitos de la presente innovación será el de **Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)**, para el ámbito sometido a expropiación y **Suelo Urbano Consolidado**, para el resto.

Dicha clasificación queda justificada a tenor de lo dispuesto en el art. 45.3. 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 (ahora expropiación) 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-37.5", 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-37.5, se justifica por la necesaria inclusión de las edificaciones existentes dentro de la ampliación del espacio público que se pretende e incorporando las parcelas existentes hasta la parcela sin edificación al norte, para homogeneizar la ordenación existente, resultado de las sentencias del TSJ con los criterios del POM.

La delimitación así propuesta responde igualmente 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 la manzana en la que se integra el ámbito propuesto, es absoluto; está consolidado con edificaciones, en densidad e intensidad, donde no es posible operar actuación alguna.

En definitiva el PERI llegaría a las mismas conclusiones que ahora se han extraído remitiendo el resto de la manzana, a actuaciones edificatorias con la asignación de ordenación ya vigente.

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 18 / 30
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PL00017, de fecha 04/03/2019		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	04/03/2019 23:08:21
Verificación de la Autenticidad del Documento Electrónico <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		



### 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.** En el ámbito de la UA-37.5 la intensidad determinada es 3.000,28m<sup>2</sup>t. Resultante de aplicar a las parcelas lucrativas los parámetros de edificabilidad de la ordenanza 1-MC.1, ordenanza de aplicación en las parcelas colindantes.
- **Densidad.** Se fija una densidad máxima de una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup>t. 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, todo ello de conformidad con lo establecido en el art. 19.4 del RP.

### 3.5. SISTEMAS GENERALES.

La presente innovación no crea ni afecta a sistemas generales.

### 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 ampliación del espacio público libre existente, así y en su caso el PERI que se redactase, 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 y no vendidos a un 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 parque de viviendas, con el fin de facilitar la enajenación de las mismas, lo que pondrá en el mercado un número suficiente de viviendas protegidas.

Finalmente opera una cuestión cuantitativa, la presente innovación no incrementa la edificabilidad del ámbito ni tienen entidad suficiente para diferenciar suelos destinados a VPP de renta libre.

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

##### **4.1. USOS Y ORDENANZAS TIPOLOGICAS.**

La normativa aplicable al ámbito, tanto en las unidades de actuación edificatoria como en las unidades de actuación urbanizadora, a ejecutar mediante POPO, es la misma que en la actualidad determina el POM para las parcelas colindantes de la manzana; esto es la Ordenanza 1-MC.1.

- **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.**

Se determina una altura máxima de 3 plantas, la misma que tienen las edificaciones colindantes y ello con el objetivo de mantener la imagen uniforme de las edificaciones frente a la Iglesia de la Asunción. Por otro lado es la misma altura que determina el planeamiento vigente en el ámbito y en sus alrededores.

Sobre esta altura máxima, y en su caso, con el fin de agotar la edificabilidad asignada, se podrá elevar una planta más tipo ático, de conformidad con la norma general del POM (Art. 38.4 NN.UU).

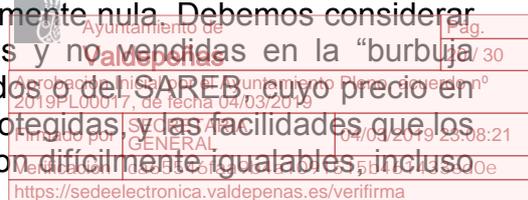
No se limita el número máximo de plantas bajo rasante. Manteniéndose la determinación del art. 38.3 de las Normas Urbanísticas (NN.UU) del POM, así como su precedente en la NN.SS.

- **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 al ámbito de actuación; incluidas las



derivadas de su inclusión en el entorno del I.BIC.8 "Iglesia de Ntra. Sra. de la Asunción".

#### 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 lo anterior y adoptándose como sistema de gestión el de Expropiación no es precisa la delimitación de Áreas de Reparto, constituyendo cada solar el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento, en unidades de actuación edificatoria como más adelante se justificará.

- **APROVECHAMIENTO TIPO.**

Dado que no es preciso delimitar áreas de reparto carece de interés la determinación del aprovechamiento tipo.

#### 4.3. TRAZADO Y DELIMITACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.

A estos efectos 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.

La alineación del espacio público no puede ser otro que la prolongación de la alineación de la plaza ya existente.

#### 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 como obra pública ordinaria defina nuevas o modifique las existentes en su caso.

#### 4.5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

De conformidad con el art. 129 del TRLOTAU, para la ejecución de la ordenación detallada propuesta no se hace precisa la delimitación de unidades de actuación

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 21 / 30
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PL00017, de fecha 04/03/2019		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	04/03/2019 23:08:21
Verificación	<a href="https://sedeelectronica.valdepeñas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepeñas.es/verifirma</a>	

urbanizadora, obteniéndose el suelo previsto para dotaciones por el sistema de expropiación.

La delimitación del ámbito de expropiación, en el caso que nos ocupa, alcanza obviamente el suelo destinado a dotaciones así como el resto de la parcela catastral 6105714. Dado que la edificación que existe sobre esta parcela conforma un único edificio junto al existente en la parcela catastral 6105713, parcela esta afectada íntegramente por el suelo dotacional, además el acceso a la planta alta de este único edificio se realiza sobre suelo destinado a uso dotacional, por lo que la demolición del edificio para la ejecución del planeamiento ha de ser forzosamente de la totalidad del inmueble.

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 22 / 30
Aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019/10 de fecha 04/03/2019.		
Elaborado por: SECRETARÍA		04/03/2019:23:08:21
Verificación: ca65546fa9b4a109d515b461433d0e		
<a href="https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

Finalmente de conformidad con el art. 143.1.a) del TRLOTAU, a los efectos de la expropiación se consideraran incluidos en estos terrenos los colindantes que fueran imprescindibles para la ejecución de las obras o que resulten especialmente beneficiados por tales obras.

Es decir aun no siendo necesarios los dos supuestos, en el caso que nos ocupa se dan los dos a saber: son necesarios para la ejecución de las obras, como ya se ha justificado, y no cabe duda que el resto de la parcela 6105714, será especialmente beneficiada al generar una nueva fachada a una plaza pública.

El resto de parcelas incluidas en el ámbito de actuación se remiten a unidades de actuación edificatorias, dado que reúnen los requisitos para ello; de hecho la parcela 6105715 hoy se presenta consolidada por la urbanización y la edificación. Restando el solar que ocupa la parcela catastral 6105716, que se presenta consolidado por la urbanización siendo suficientes las infraestructuras existentes para la edificabilidad asignada.



La delimitación concreta, tanto del AE-37.5 como de las UAE, queda definida en los planos de ordenación.

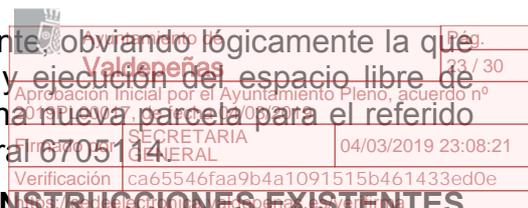
Finalmente no se establece secuencia lógica de programación por ser las actuaciones independientes, si bien la expropiación deberá realizarse en el primer cuatrienio, de acuerdo con el art. 149.3 del TRLOTAU.

#### **4.6. REMISIÓN A PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.**

La presente innovación se considera suficiente para el desarrollo directo de los ámbitos, no siendo precisa su remisión a PERI.

#### 4.7. PARCELACIÓN.

La presente innovación no altera la parcelación existente, obviando lógicamente la que se produzca como consecuencia de la expropiación y ejecución del espacio libre de dominio y uso público; donde lógicamente resultará una nueva parcela para el referido espacio libre y una parcela lucrativa, resto de la catastral 6705144.



#### 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 sujeto a expropiación (AE-37.5), 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, se podrán realizar cualquier tipo de obra de conformidad con la ordenación y determinaciones ahora propuestas, al ser estas remitidas a unidades de actuación edificatorias sin condiciones particulares.

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

La presente innovación no afecta ni propone alteración del tráfico rodado.

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 transito del casco urbano y su permeabilidad peatonal.

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

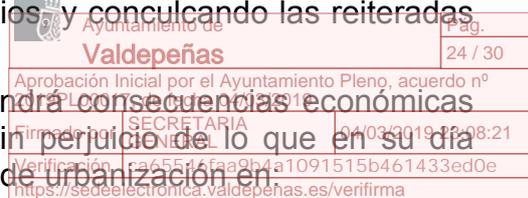
En este punto es determinante el resultado de las sentencias del TSJ.

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 ahora la ejecución del Plan a través del sistema de expropiación.

Debe ahora advertirse la imposibilidad, desde el punto de vista de la gestión, de acometer la presente innovación a través de una unidad de actuación en gestión indirecta con reparcelación, dado que habría que operar transferencias de aprovechamiento, entre parcelas, del orden de los 1.500 m<sup>2</sup>t. Téngase en cuenta que habría que realojar, en las parcelas lucrativas resultantes de la ordenación, el aprovechamiento previamente reconocido sobre el suelo ahora destinado a suelo dotacional, más el incremento de

edificabilidad necesario para obtener la cesión del mismo, en otro caso estaríamos vulnerando el principio de reparto de cargas y beneficios, y conculcando las reiteradas sentencias.

Así el sistema de expropiación ahora determinado tendrá consecuencias económicas para la administración local que podemos evaluar, sin perjuicio de lo que en su día determine el expediente de expropiación y el proyecto de urbanización en:



**Expropiación.**

Se puede estimar un coste de expropiación de 615.000€, correspondiente a un valor de mercado de 1.000€/m2 suelo por los 582,21 m2 de suelo necesarios, más el 5% de premio de afección.

El valor de los 1.000€/m2 se ha obtenido de la información recopilada a través de agentes de la propiedad inmobiliaria de Valdepeñas para inmuebles en la calle de las escuelas, mejorando este hasta los referidos 1.000€/m2 por su situación más céntrica y teniendo en cuenta además su depreciación por la ocupación de inquilinos.

**Urbanización.**

A estos efectos la cuantificación analítica de los costes de urbanización por ámbito, se estiman en:

DEMOLICIONES					
Ref. Catastral	Sup. Suelo	Sup. Edificada	Uso	Modulo	Modulo
6705113VH6960N0001RB	274,56 m2s	549,12 m2t	Residencial	25,00€/m2	13.728,00 €
6705114VH6960N0001DB	307,65 m2s	320,00 m2t	Residencial	25,00€/m2	8.000,00 €
<b>Total PEM Demoliciones</b>					<b>21.728,00 €</b>

URBANIZACIÓN				
Espacios libres		348,34 m2s	125,00€/m2	43.542,50 €
Retranqueos Vario		0,00 m2s	80,00€/m2	- €
<b>Total PEM Urbanización</b>				<b>43.542,50 €</b>

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		65.270,50 €
Proyectos y D.O	10%	6.527,05 €
<b>Subtotal</b>		<b>71.797,55 €</b>

PRESUPUESTO DE LICITACIÓN		
PEM		71.797,55 €
GG.GG	13%	9.333,68 €
B.I.	6%	4.307,85 €
<b>Subtotal</b>		<b>85.439,08 €</b>
IVA	21%	17.942,21 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE LICITACIÓN</b>		<b>103.381,29 €</b>

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 la administración actuante como titular, en su día, de las fincas expropiadas.

Como ya se ha determinado, no se establece orden secuencial, dado que las unidades de actuación edificatorias y el ámbito de expropiación son independientes completamente, siendo indistinto su orden de desarrollo, ejecución y puesta en servicio.

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

### 7.1. EDIFICABILIDAD MÁXIMA 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 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad atribuida por el planeamiento (NN.SS) de 3.972.209 m<sup>2</sup>t de uso Residencial y con el POM 3.532.183 m<sup>2</sup>t. 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, que no es el caso, por el contrario la edificabilidad se disminuye, en la medida que se extraen de las parcelas lucrativas el suelo destinado a dotaciones públicas.

En la presente innovación se ha definido el aprovechamiento preexistente lícitamente realizado en la UA-37.5 en la cantidad de 4.003,23 m<sup>2</sup>t y en el punto 3.4 anterior se ha determinado un aprovechamiento objetivo de 3.000,28 m<sup>2</sup>t, resultando así una diferencia, decremento de edificabilidad, de 1.002,95 m<sup>2</sup>t. Ampliándose las dotaciones públicas de espacios libres en 348,34 m<sup>2</sup>, por lo que sumadas ambas medidas indiscutiblemente se mejoran los estándares de calidad urbana sin necesidad de mayor justificación.

Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 25 / 30
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PI.00017, de fecha 04/03/2019	
Firmado por	GENERAL 04/03/2019 23:08:21
Verificación	ca65546faa9b4a1091515b461433ed0e
<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

### 7.3. CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN.

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN		Pág. 26 / 30
<b>DETERMINACIÓN</b>	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b> Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº <b>UA-37.5</b> 2019PL00017, de fecha 04/03/2019	
SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	Firmado por SECRETARIA GENERAL	1.650,17 m2s
SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE (VIARIO)	Verificación	0,00 m2s
SUPERFICIE SUELO LUCRATIVO EXISTENTE	1.650,17 m2s	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO UNITARIO	1,82 m2t/m2s	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	<b>3.000,28 m2t</b>	
EDIFICABILIDAD LICITAMENTE REALIZADA	4.003,23 m2s	
INDICE DE EDIFICABILIDAD RECONOCIDA	2,43 m2t/m2s	
INCREMENTO EDIFICABILIDAD ATRIBUIDO	<b>-1.002,95 m2t</b>	
RELACIÓN R.L. / VPP	100%	
RENTA LIBRE	3.000,28 m2t	
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV. PROTEGIDA	0,00%	
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	3.000,28 uas	
APROVECHAMIENTO TIPO		
NUMERO DE VIVIENDAS PREVISTO	30 Viv	
POBLACIÓN PREVISTA	90 hat	
DENSIDAD POBLACIONAL	545hat/ha	
DOTACIONES PUBLICAS PREVISTAS	348,34 m2s	
SUELO LUCRATIVO RESULTANTE	<b>1.301,83 m2s</b>	
EDIFICABILIDAD SOBRE SUELO LUCRATIVO	2,30 m2t/m2s	
NUM. DE PLANTAS MAXIMO	3,00 Plantas	
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO	3.000,28 uas	
INDICE DE REPERCUSIÓN DE DOTACIONES (Art. 33.3 RP)		
CESIÓN 10%	0,00 uas	

#### 7.4. CUADRO RESUMEN DEL AMBITO SOMETIDO A POPO.

FICHA DEL AMBITO SOMETIDO A POPO DE LA UA-37.5		Pág.
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento de Valdepeñas con acuerdo nº 2019PI.00017 de fecha 04/03/2019		27 / 30
<b>DETERMINACIÓN</b>	<b>UA-37.5</b>	
SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	Firmado por SECRETARIA GENERAL	582,21 m2s
SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE	Verificación ca65546faa9b4a1091515b461433ed0e <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	0,00 m2s
SUPERFICIE SUELO LUCRATIVO EXISTENTE		582,21 m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO UNITARIO		1,23 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL		<b>713,27 m2t</b>
EDIFICABILIDAD LICITAMENTE REALIZADA		1.735,44 m2s
INDICE DE EDIFICABILIDAD RECONOCIDA		2,98 m2t/m2s
INCREMENTO EDIFICABILIDAD ATRIBUIDO		<b>-1.022,17 m2t</b>
RELACIÓN R.L. / VPP		100%
RENTA LIBRE		713,27 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV. PROTEGIDA		0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO		713,27 uas
APROVECHAMIENTO TIPO		
NUMERO DE VIVIENDAS PREVISTO		7 Viv
POBLACIÓN PREVISTA		21 hat
DENSIDAD POBLACIONAL		368hat/ha
DOTACIONES PUBLICAS PREVISTAS		348,34 m2s
SUELO LUCRATIVO RESULTANTE		<b>233,87 m2s</b>
EDIFICABILIDAD SOBRE SUELO LUCRATIVO		3,05 m2t/m2s
NUM. DE PLANTAS MAXIMO		3,00 Plantas
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO		713,27 uas
INDICE DE REPERCUSIÓN DE DOTACIONES (Art. 33.3 RP)		
CESIÓN 10%		0,00 uas

**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 URBANISITCO VIGENTE.**
  - 9. APROVECHAMIENTO TEORICO SEGÚN POM.**
- 

	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág. 28 / 30
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PL00017, de fecha 04/03/2019		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	04/03/2019 23:08:21
Verificación	ca65546faa9b4a1091515b461433ed0e <a href="http://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma">http://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

**V. 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.

		29 / 30
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PL00017, de fecha 04/03/2019		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	04/03/2019 23:08:21
Verificación: <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

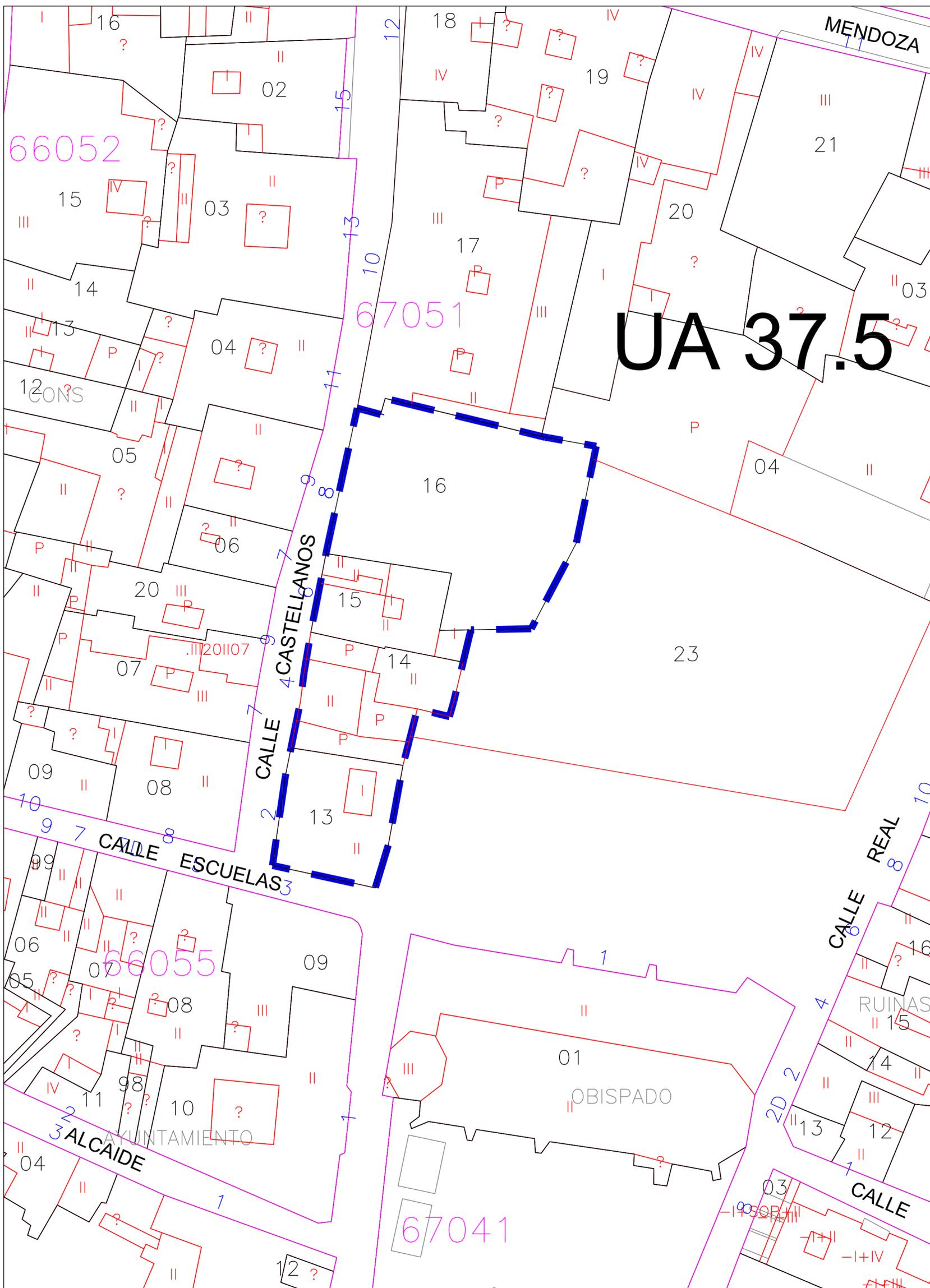
**VI. NORMAS URBANISTICAS DE SUELO URBANO (Art. 46 RP).**

Del mismo modo nos remitimos a la normativa zonal 1-MC.1 del POM, artículos 36 a 43; igualmente publicados en el citado BOP; y a el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del POM.

**VII. PLANOS DE ORDENACIÓN (Art. 49 RP).**

1. (OE) PLANO DE CLASIFICACIÓN DE SUELO.
  2. (OE) DELIMITACIÓN DE SISTEMAS GENERALES.
  3. (OE) DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS SUJETOS A OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR.
  4. (OD) DELIMITACIÓN DE SISTEMAS LOCALES.
  5. (OD) ALINEACIONES Y RASANTES.
  6. (OD) USOS PORMENORIZADOS.
  7. (OD) DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE EXPROPIACIÓN Y UNIDADES DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA Y ORDENACIÓN DETALLADA.
  8. (OD) ALTURAS Y EDIFICABILIDAD MÁXIMA.
- 

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 30 / 30
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PL00017, de fecha 04/03/2019		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	04/03/2019 23:08:21
Verificación	ca65546faa9b4a1091515b461433ed0e <a href="https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	



APROVECHAMIENTO PREEXISTENTE						
Art. 45.3.A)b)	RECONOCIDA	Edificabilidad	TOTAL	O. USOS	PORCHE	HOTELERO
67051	549,12	2,0000	549,12	0,00	0,00	0,00
	320,00	1,5201	320,00	0,00	0,00	0,00
	698,55	3,0995	698,55	0,00	0,00	0,00
	0,00	1,0000	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>1.650,17</b>	<b>1.037,42</b>	<b>1.650,17</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Ayuntamiento de  
**Valdepeñas**  
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº  
00017, de fecha 04/03/2019  
por SECRETARÍA GENERAL 04/03/2019 23:07:53  
Certificación d3fb6fa0f2a4d11a6689cd9b30836ae  
deelectronica.valdepenas.es/verifirma

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



**MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº7 DEL P.O.M.  
DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN  
DEL ÁMBITO UA-37.5 . (V.03)**

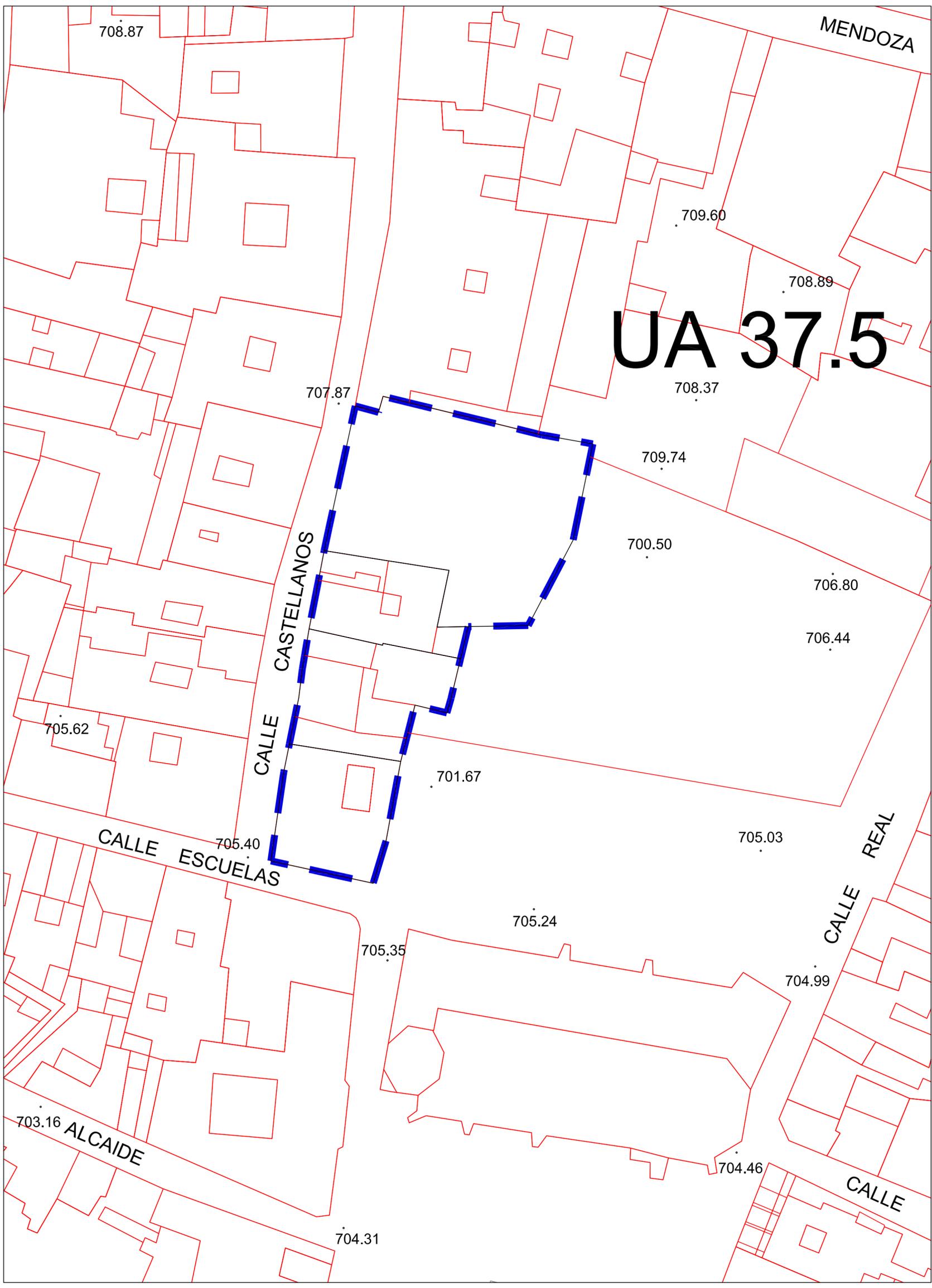
ESCALA:  
1 / 400

UA-37.5  
ESTRUCTURA CATASTRAL Y  
APROVECHAMIENTO (ART. 45.3.A)b).

FECHA:  
FEBRERO-2019

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.:  
INF.01



# UA 37.5

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



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº7 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.5 . (V.03)

ESCALA:  
1 / 400

UA-37.5  
TOPOGRAFIA DEL TERRENO . -

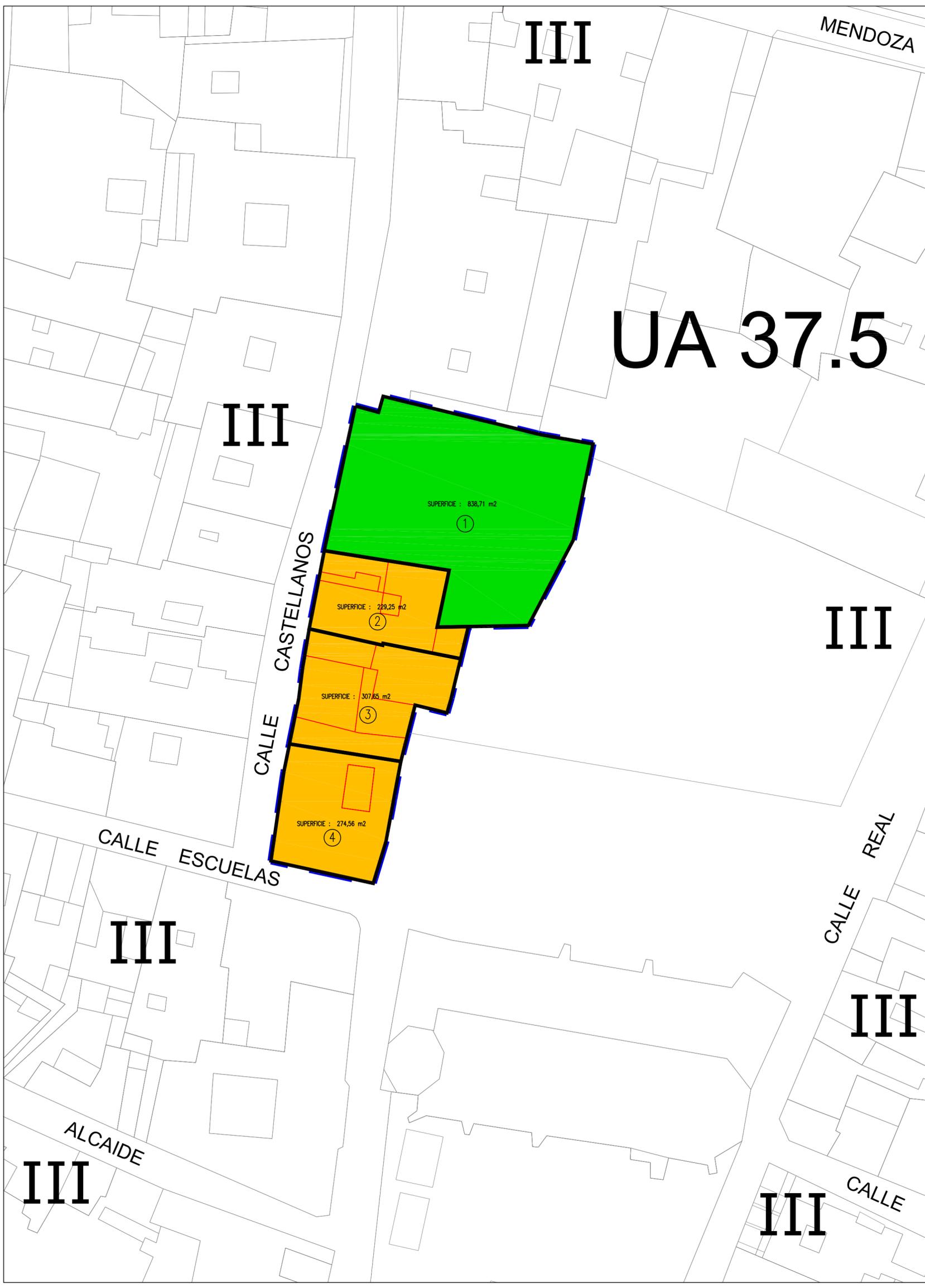
FECHA:  
FEBRERO-2019

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.:  
INF. 02

- SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO = 1.650,17 m2

	USOS	ALTURAS	SUPERFICIE	SUPERFICIE TOTAL
①	SOLAR	0 PLANTAS	838,71 m2	838,71 m2
②	RESIDENCIAL + COMERCIAL	2 PLANTAS	229,25 m2	229,25 m2
③	RESIDENCIAL + COMERCIAL	2 PLANTAS	307,65 m2	307,65 m2
④	RESIDENCIAL + COMERCIAL	2 PLANTAS	274,56 m2	274,56 m2



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS  
(CIUDAD REAL)



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº7 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.5 . (V.03)

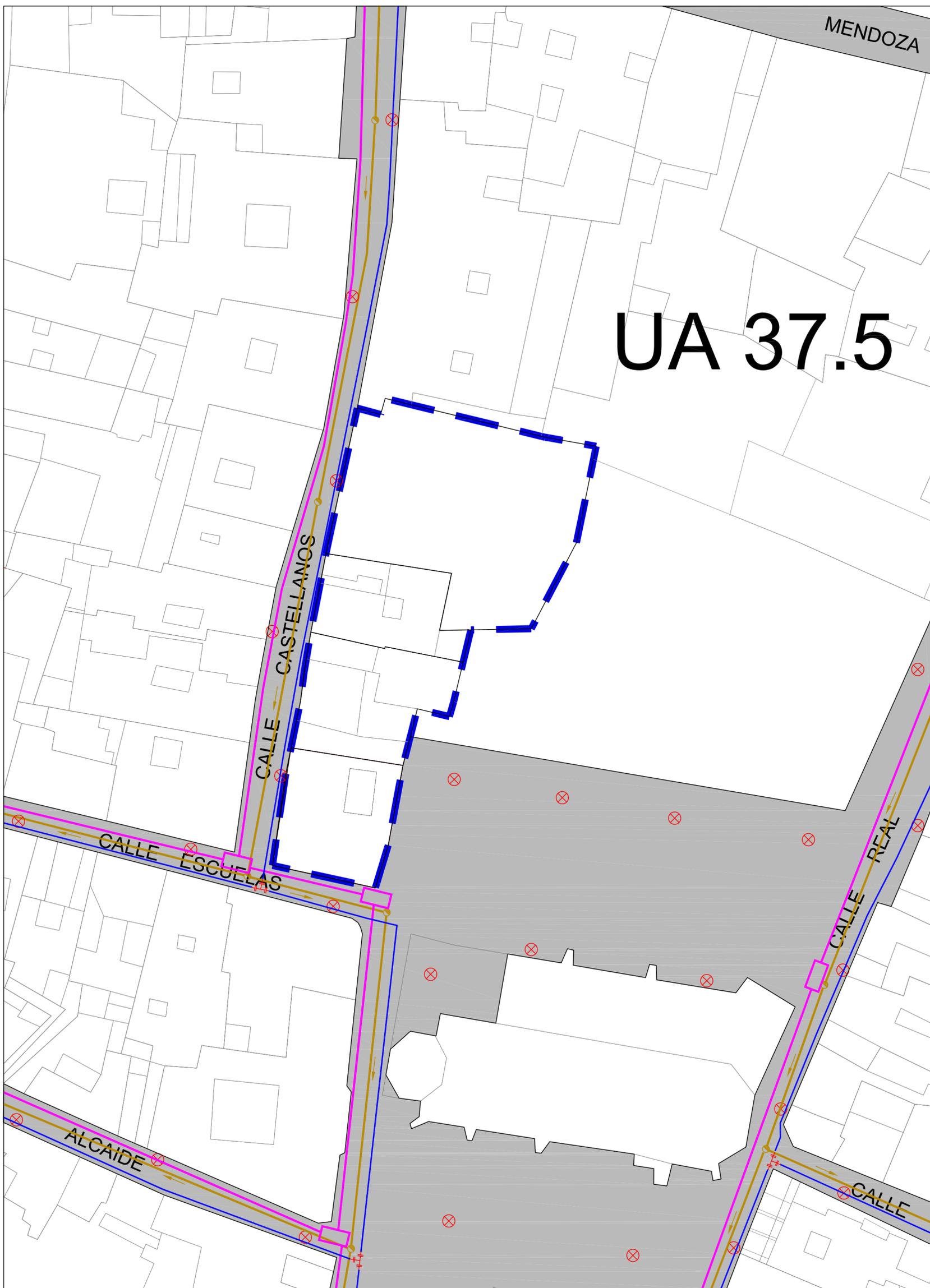
ESCALA:  
1 / 400

UA-37.5  
USOS, APROVECHAMIENTOS Y VEGETACIÓN EXISTENTE.-

FECHA:  
FEBRERO-2019

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.:  
INF. 03



MENDOZA

UA 37.5

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

- ESPACIOS PÚBLICOS.

Ayuntamiento de Valdepeñas		Pág. 4 / 9
Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PL00017, de fecha 04/03/2019		
Firmado por SECRETARIA GENERAL	04/03/2019 23:07:53	
Verificación d3fb6fa0ff2a4d11a6689cd9b30836ae	<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

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



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº7 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.5 . (V.03)

ESCALA: 1 / 400

UA-37.5

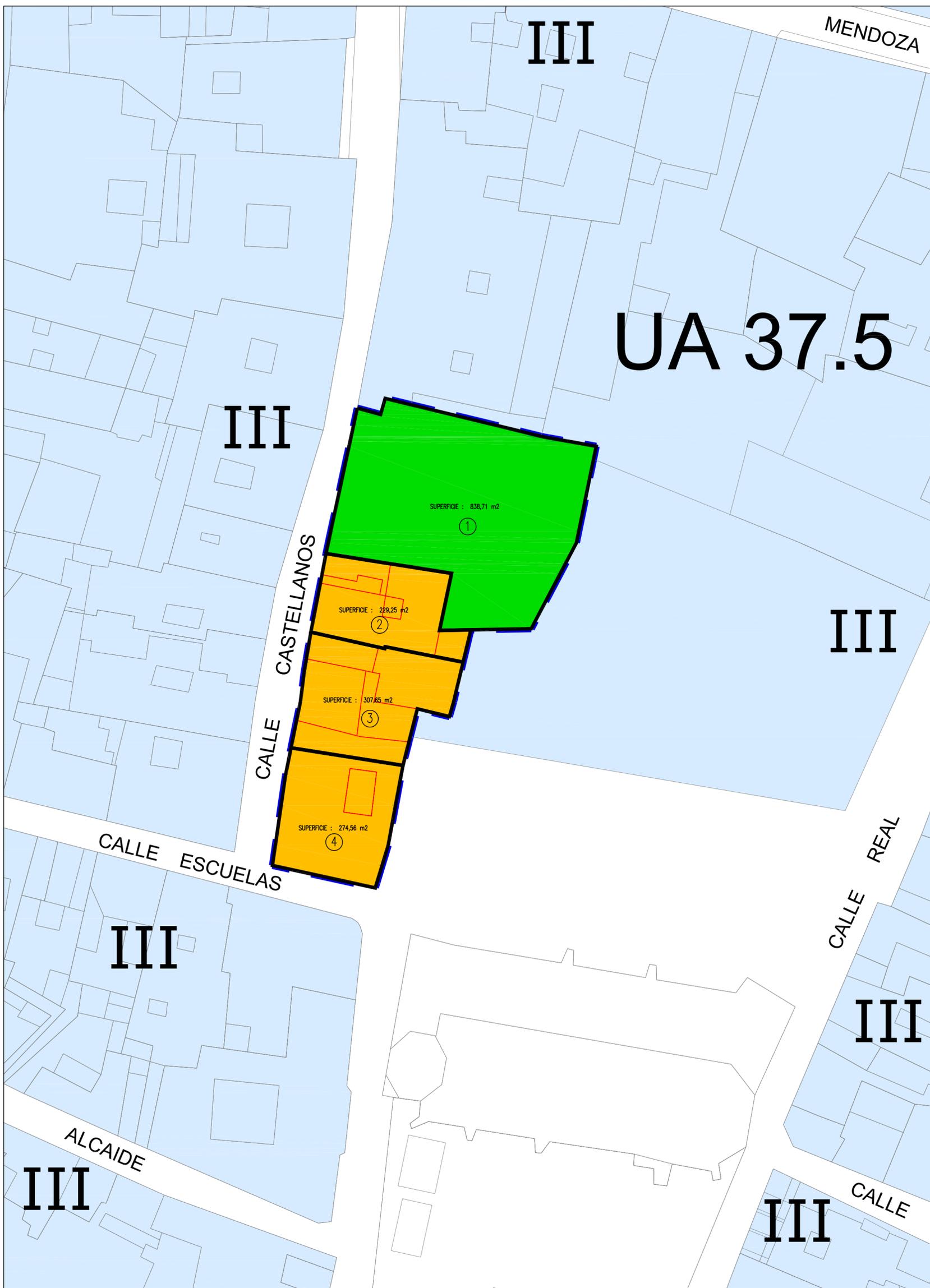
FECHA:

INFRAESTRUCTURA, REDES GENERALES Y BIENES DEMANIALES .-

FEBRERO-2019

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.: INF. 04



# UA 37.5

-  - PARCELAS CONSOLIDADAS POR LA EDIFICACIÓN.  
SUPERFICIE TOTAL = 811,46 m<sup>2</sup>
-  - PARCELAS PARCIALMENTE CONSOLIDADAS.  
SUPERFICIE TOTAL = 000,00 m<sup>2</sup>
-  - SOLARES.  
SUPERFICIE TOTAL = 838,71 m<sup>2</sup>
-  - CONSOLIDADO FUERA DE LA UA.

- SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO = 1.650,17 m<sup>2</sup>

Ayuntamiento de		Pág.
Valdepeñas		5 / 9
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº		
017, de fecha 04/03/2019		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	04/03/2019 23:07:53
Verificación	d3fb6fa0ff2a4d11a6689cd9b30836ae	
<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL)



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº7 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.5 . (V.03)

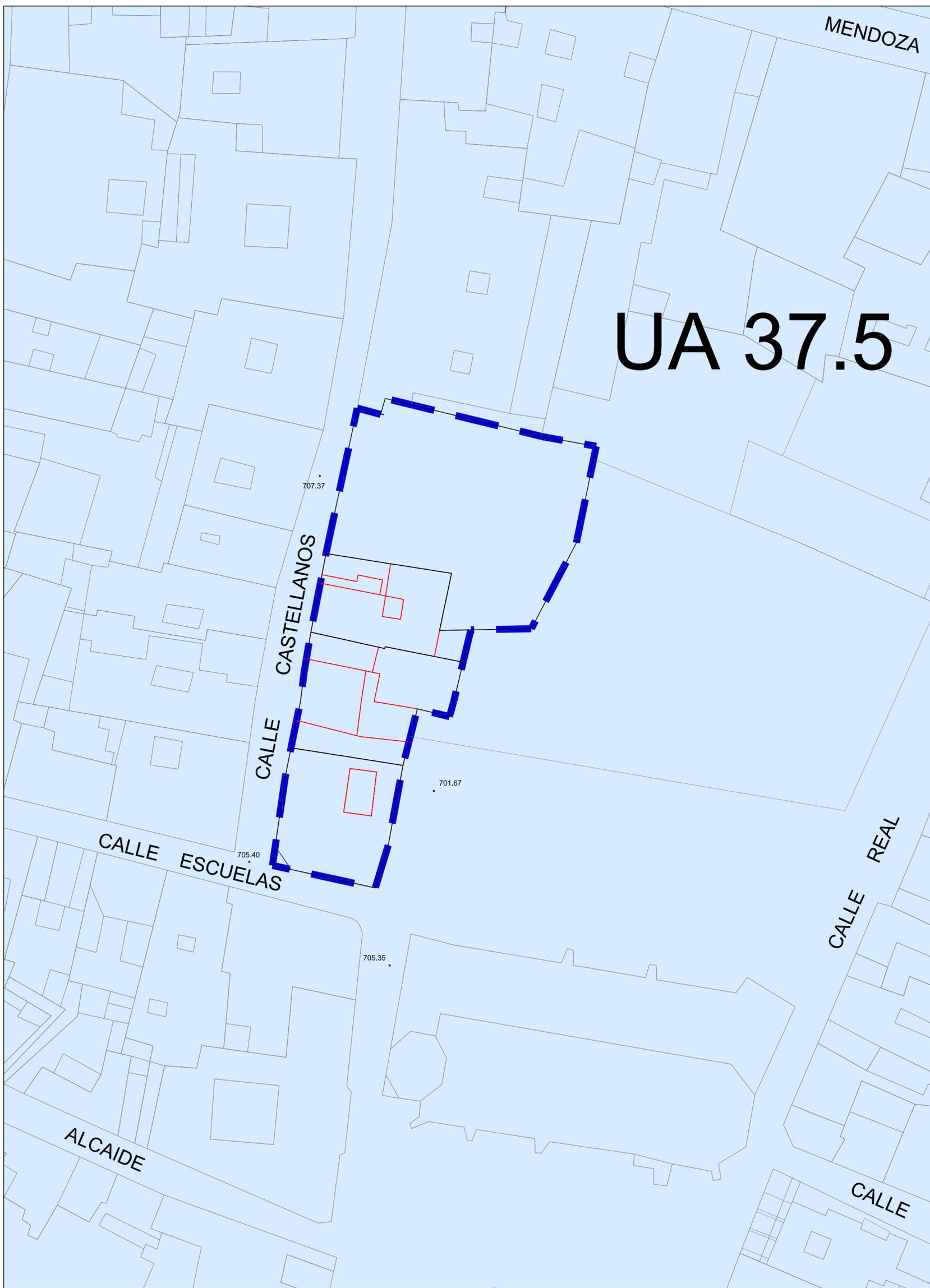
ESCALA:  
1 / 400

UA-37.5  
CONSOLIDACIÓN DE LAS ZOUS.-

FECHA:  
FEBRERO-2019

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.:  
INF. 05



# UA 37.5

 - SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Ayuntamiento de		Pág.
Valdepeñas		6 / 9
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PL00017, de fecha 04/03/2019		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	04/03/2019 23:07:53
Verificación	d3fb6fa0ff2a4d11a6689cd9b30836ae	
<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

- SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO = 1.650,17 m2

## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL)



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº7 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.5 . (V.03)

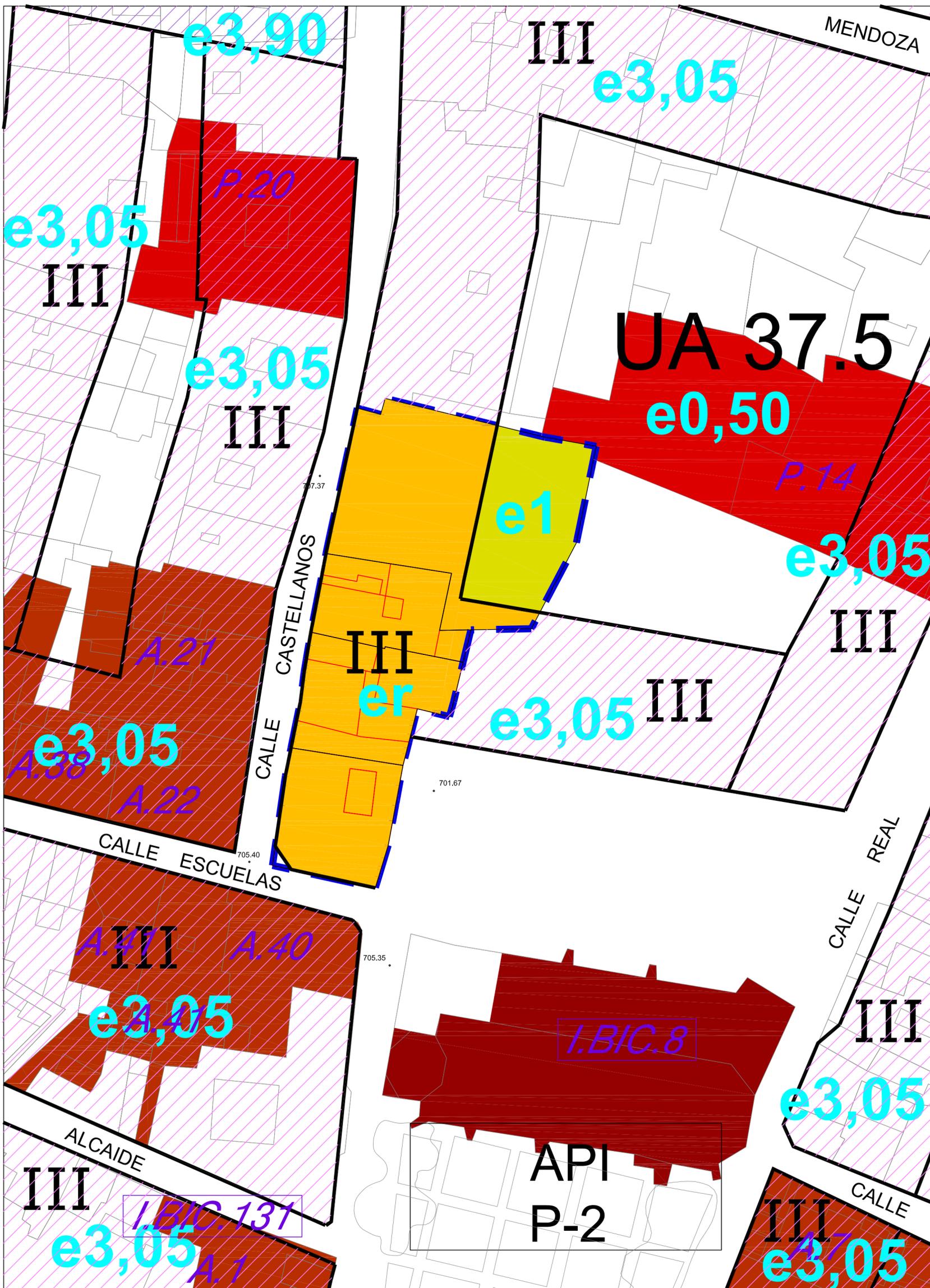
ESCALA:  
1 / 400

UA-37.5  
CLASIFICACIÓN DEL SUELO VIGENTE.-

FECHA:  
FEBRERO-2019

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.:  
INF. 06



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

**er** - EDIFICABILIDAD RESULTANTE.

- USO = RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
- TIPOLOGÍA = MANZANA CERRADA

Ayuntamiento de		Pág.
Valdepeñas		7 / 9
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PL00017, de fecha 04/03/2019		
Firmado por	SECRETARÍA GENERAL	04/03/2019 23:07:53
Verificación	d3fb6fa0ff2a4d11a6689cd9b30836ae	
<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

- SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO = 1.650,17 m<sup>2</sup>

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS  
(CIUDAD REAL)



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº7 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.5 . (V.03)

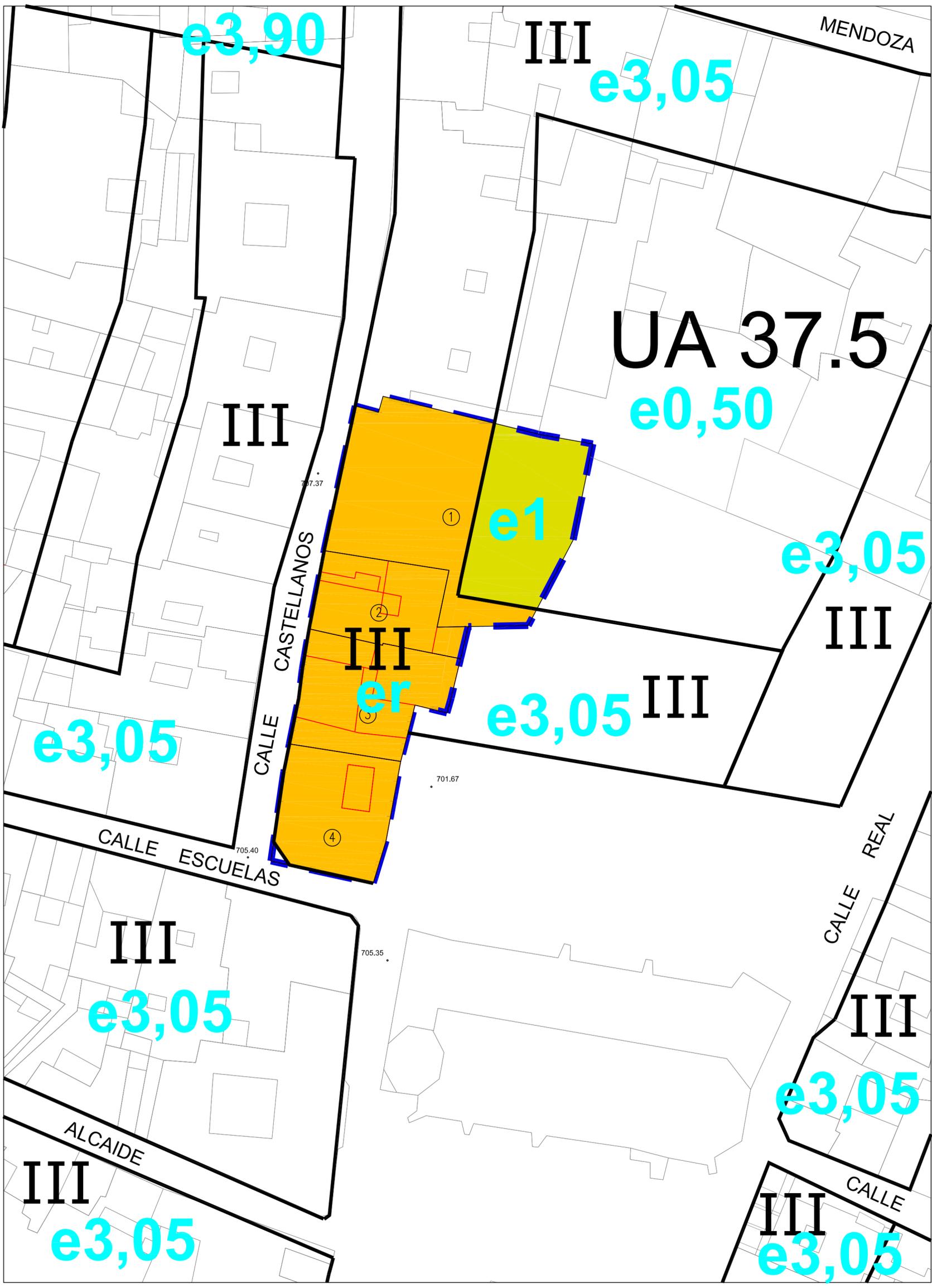
ESCALA:  
1 / 400

UA-37.5  
ORDENACIÓN VIGENTE. —

FECHA:  
FEBRERO-2019

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.:  
INF. 07



EDIFICABILIDAD SEGÚN ORDENACIÓN VIGENTE													
MANZANA	PARCELA	SUP. SUELO	CESIÓN R.	SUP. NETA	SUP. P. BAJA	MANZANA	SUP. P. 1ª	SUP. P. 2ª	SUP. P. 3ª	SUP. P. 4ª	Total	Edificabilidad	
													PATIO DE
67051	13	274,56	3,73	270,83	270,83	0,00	270,83	270,83				812,49	2,9592
	14	307,65	0,00	307,65	307,65	0,00	307,65	307,65				922,95	3,0000
	15	229,25	0,00	229,25	229,25	0,00	229,25	229,25				687,75	3,0000
	16	838,71	0,00	838,71	838,71	346,70	492,01	492,01				1.580,04	1,8839
<b>Total</b>		<b>1.650,17</b>	<b>3,73</b>	<b>1.646,44</b>	<b>1.646,44</b>	<b>346,70</b>	<b>1.299,74</b>	<b>1.299,74</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.003,23</b>	<b>2,4260</b>

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS  
(CIUDAD REAL)



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº7 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.5 . (V.03)

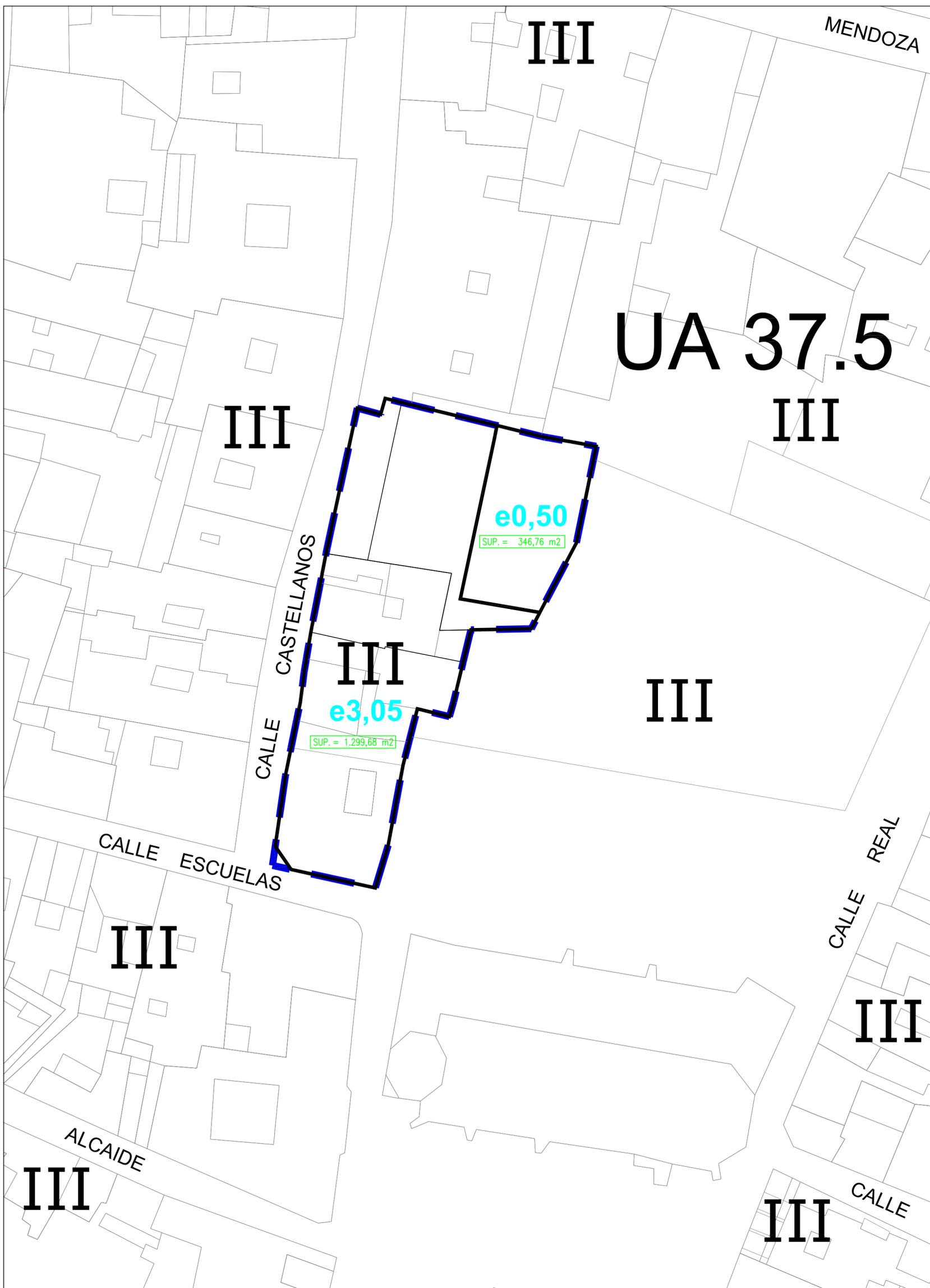
ESCALA:  
1 / 400

UA-37.5  
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE . -

FECHA:  
FEBRERO-2019

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.:  
INF.08



UA 37.5

**EDIFICABILIDAD TEORICA SEGÚN POM**

MANZANA	PARCELA	SUP. SUELO	CESIÓN R.	SUP. NETA	SUP. P. BAJA	Sup. Patio Manzana	Sup. II Plantas	Sup. III Plantas	Sup. IV Plantas	Sup. V Plantas	Edif. Total	e Media
67051	13	274,56	3,73	270,83	270,83	0,00	e=2,20	e=3,05	e=3,90	e=4,60	826,03	3,0086
	14	307,65	0,00	307,65	307,65	0,00	e=2,20	e=3,05	e=3,90	e=4,60	938,33	3,0500
	15	229,25	0,00	229,25	229,25	0,00	e=2,20	e=3,05	e=3,90	e=4,60	699,21	3,0500
	16	838,71	0,00	838,71	838,71	346,76	e=2,20	e=3,05	e=3,90	e=4,60	1.673,83	1,9957
<b>Total</b>		<b>1.650,17</b>	<b>3,73</b>	<b>1.646,44</b>	<b>1.646,44</b>	<b>346,76</b>	<b>0,00</b>	<b>1.299,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.137,40</b>	<b>2,5073</b>

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS  
(CIUDAD REAL)



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº7 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.5 . (V.03)

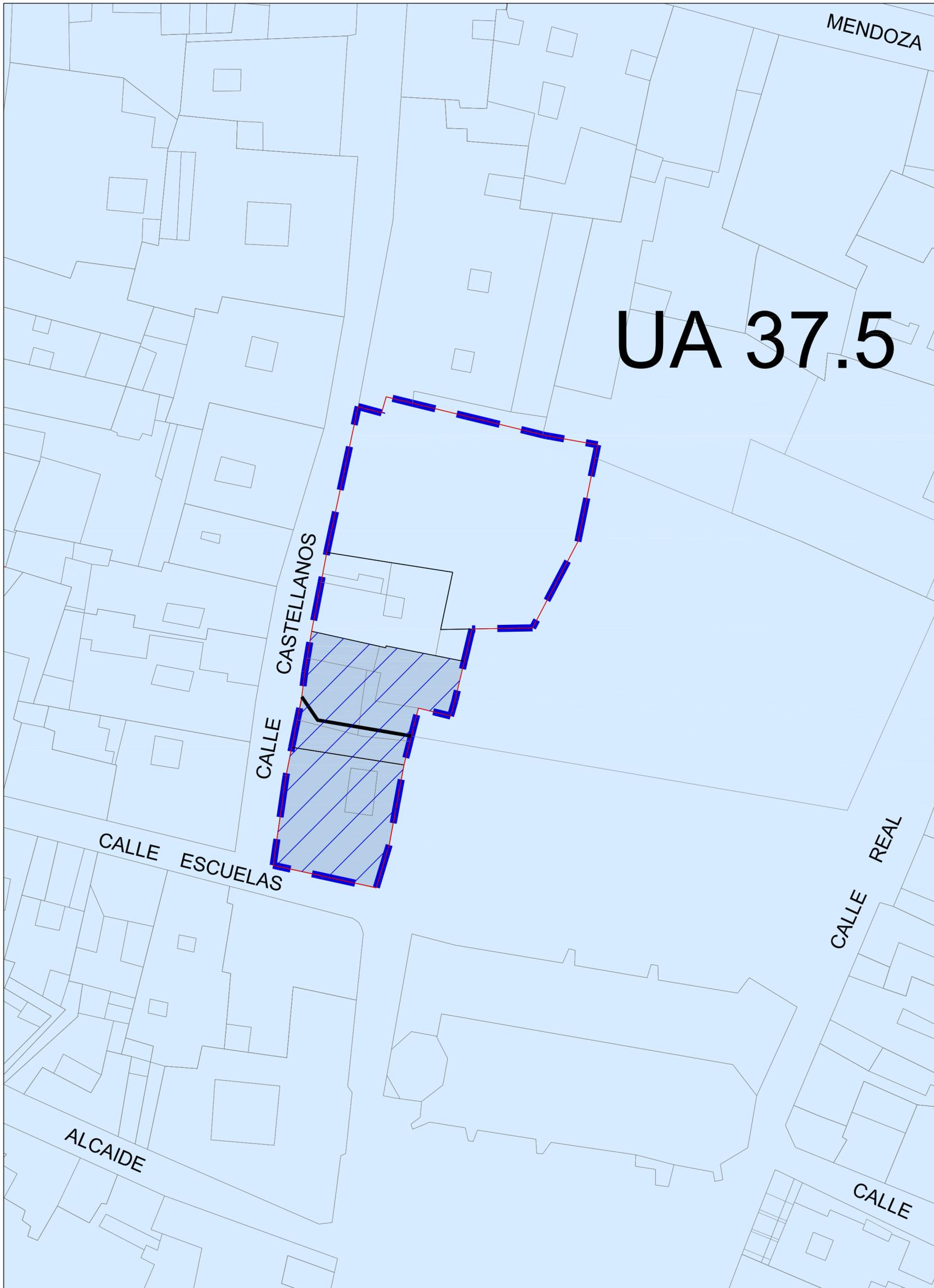
ESCALA:  
1 / 400

UA-37.5  
APROVECHAMIENTO TEÓRICO SEGÚN POM.-

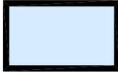
FECHA:  
FEBRERO-2019

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.:  
INF. 09



UA 37.5

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

Ayuntamiento de		Pág.
Valdepeñas		1 / 8
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PL00017, de fecha 04/03/2019		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	04/03/2019 23:08:07
Verificación	2a7a6e1ccb2e4197a6d5f57b862109f0	
<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

- SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO = 1.650,17 m2

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



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº7 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.5 . (V.03)

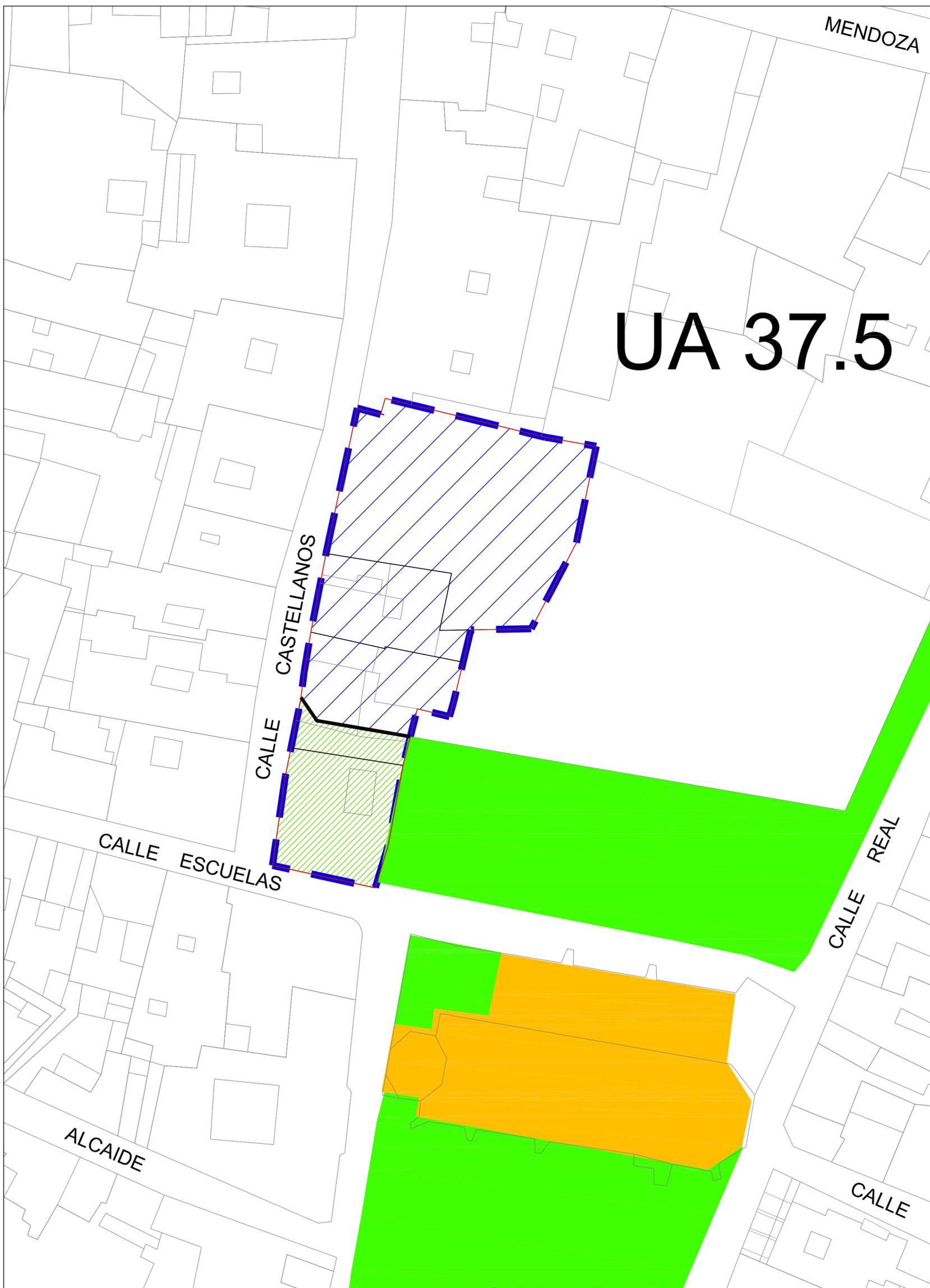
ESCALA:  
1 / 400

UA-37.5  
PLANO DE CLASIFICACION DE SUELO.-

FECHA:  
FEBRERO-2019

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.:  
OE. 01



-  - ZONA VERDE LOCAL.
-  - EQUIPAMIENTO LOCAL.
-  - ZONA VERDE LOCAL PROPUESTA.

Ayuntamiento de		Pág.
Valdepeñas		2 / 8
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PL00017, de fecha 04/03/2019		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	04/03/2019 23:08:07
Verificación	2a7a6e1ccb2e4197a6d5f57b862109f0	
<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

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



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº7 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.5 . (V.03)

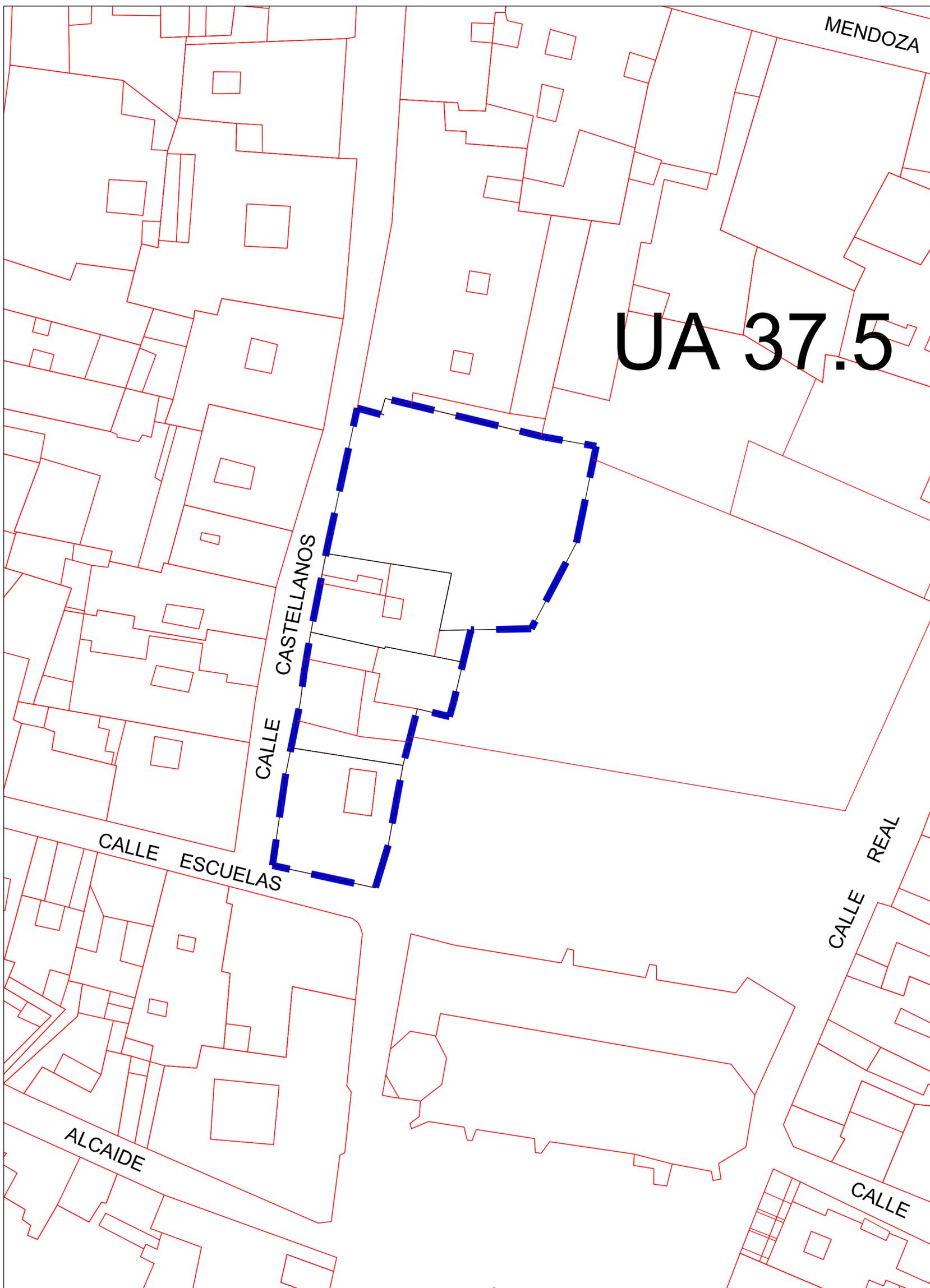
ESCALA:  
1 / 400

UA-37.5  
DELIMITACIÓN DE SISTEMAS GENERALES. —

FECHA:  
FEBRERO-2019

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.:  
OE. 02



UA 37.5

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

Ayuntamiento de		Pág.
Valdepeñas		3 / 8
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PL00017, de fecha 04/03/2019		
Firmado por	SECRETARÍA GENERAL	04/03/2019 23:08:07
Verificación	2a7a6e1ccb2e4197a6d5f57b862109f0	
<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

- SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO = 1.650,17 m2

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



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº7 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.5 . (V.03)

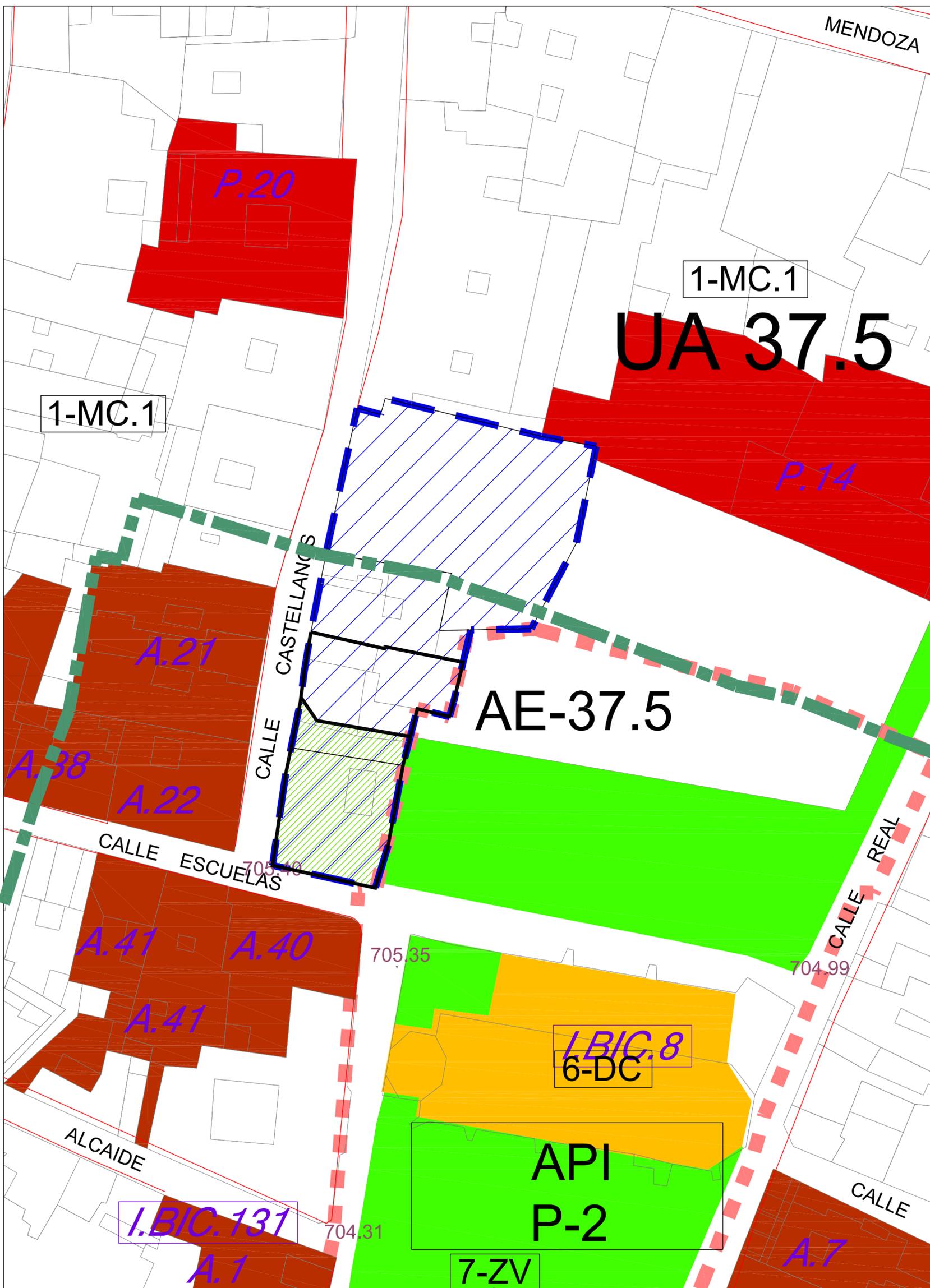
ESCALA:  
1 / 400

UA-37.5  
DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS SUJETOS A OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR. —

FECHA:  
FEBRERO-2019

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.:  
OE. 03



**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
	DOTACIÓN ESCOLAR		ZONA VERDE GENERAL
	DOTACIÓN DEPORTIVA		VIARIO NUEVO
			ANCHO DE NUEVO VIARIO

**ELEMENTOS CATALOGADOS**

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

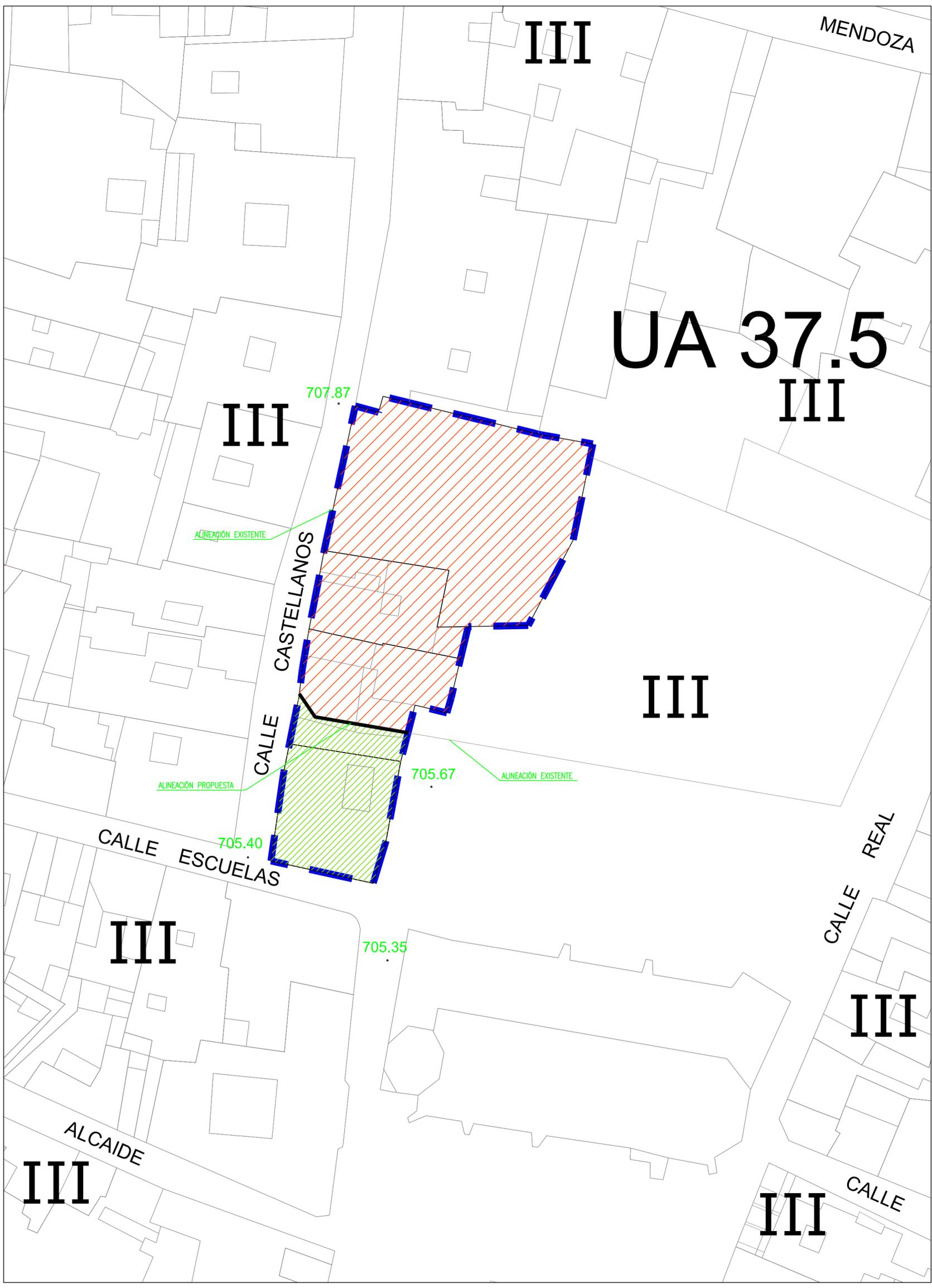
**ORDENANZA ZONAL**

Notación	Nº y Nombre de Ordenanza Zonal
1-MC.1	MANZANA CERRADA ( Grados 1-5 )
2-BA	BLOQUE ABIERTO
3-UN.1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ( Grados 1-3 )
4-IND	INDUSTRIAL
5-TER	TERCIARIO
6-DC	EQUIPAMIENTO
7-ZV	ZONA VERDE
8-SU	SERVICIOS URBANOS

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



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº7 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.5 . (V.03)	ESCALA: 1 / 400
UA-37.5 DELIMITACIÓN DE SISTEMAS LOCALES. —	FECHA: FEBRERO-2019
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES	PLANO DE ORD.: OD. 04



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS  
(CIUDAD REAL)



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº7 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.5 . (V.03)

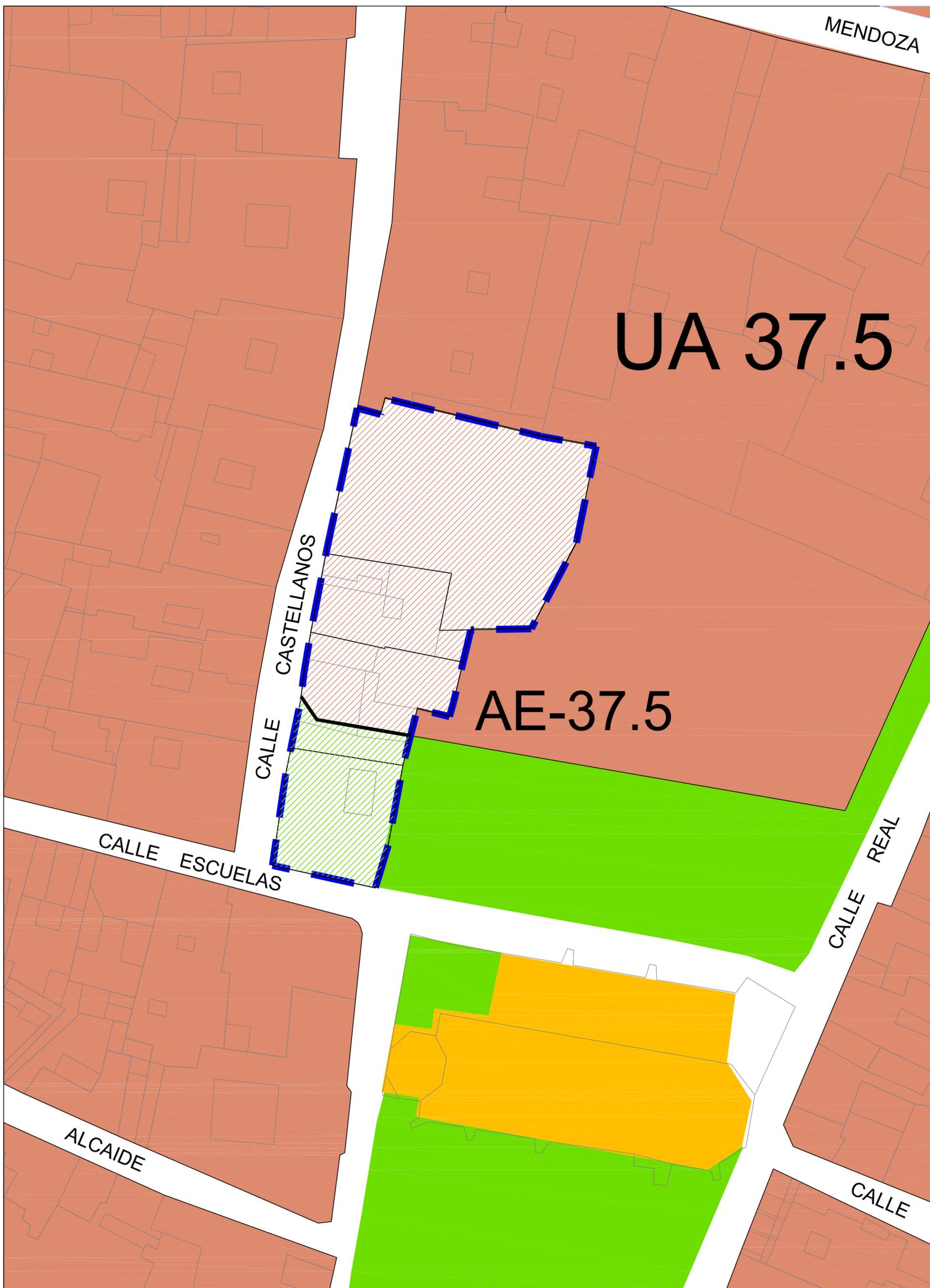
ESCALA:  
1 / 400

UA-37.5  
ALINEACIONES Y RASANTES. —

FECHA:  
FEBRERO-2019

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.:  
OD. 05



**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		6 / 8
Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2019PL00017, de fecha 04/03/2019		
Firmado por	SECRETARÍA GENERAL	04/03/2019 23:08:07
Verificación	2a7a6e1ccb2e4197a6d5f57b862109f0 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

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



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº7 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.5 . (V.03)

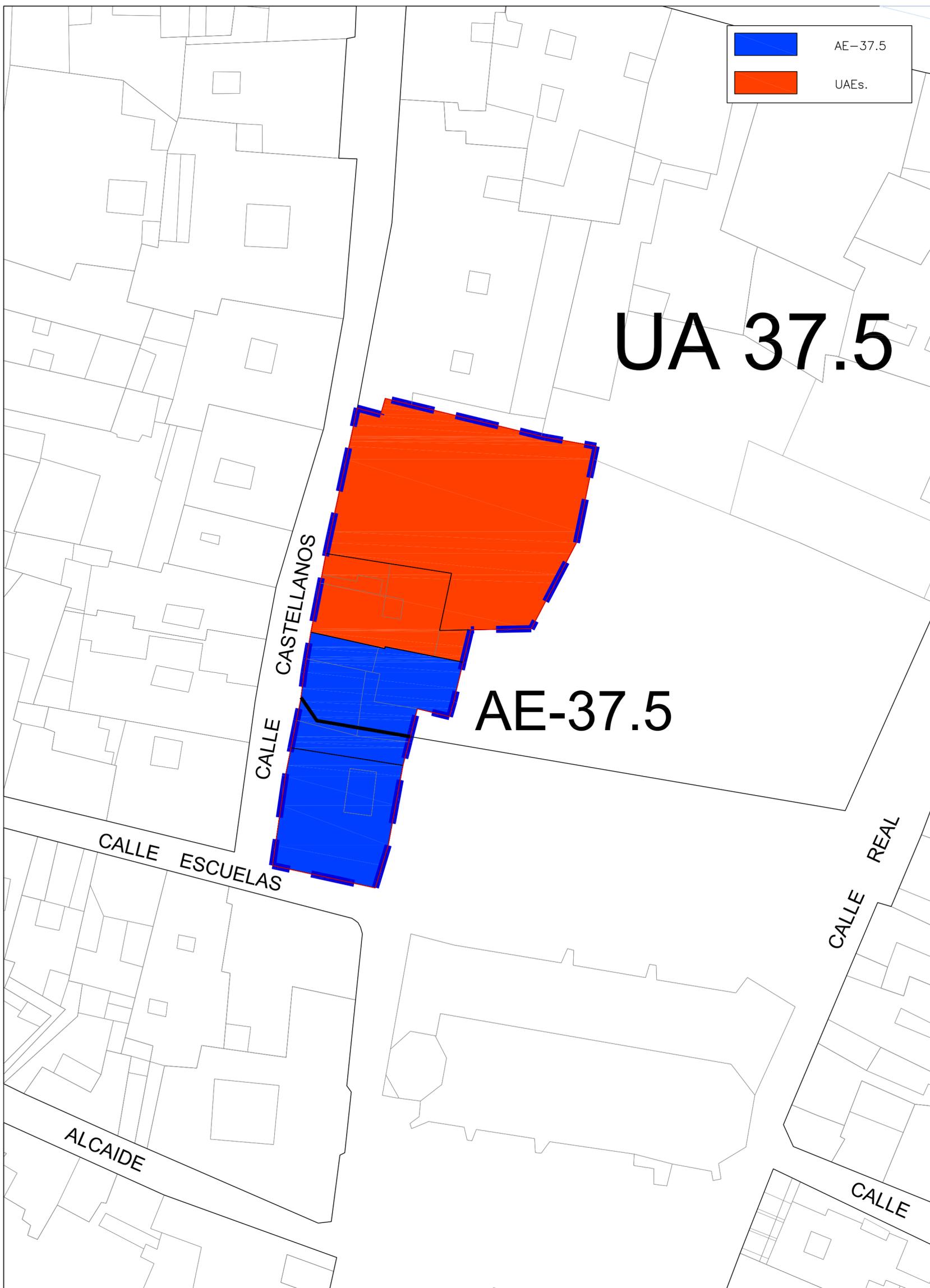
ESCALA:  
1 / 400

UA-37.5  
USOS PORMENORIZADOS. —

FECHA:  
FEBRERO-2019

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.:  
OD. 06



	AE-37.5
	UAEs.

EDIFICABILIDAD PROPUESTA											
MANZANA	PARCELA	SUP. SUELO	CESIÓN	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=3,90	Sup. V Plantas e=4,60	Edif. Total e Media
67051		13 274,56	274,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0000
		14 307,65	73,79	233,86	233,86	0,00	233,86	233,86	713,27	2,3185	2,3185
		15 229,25	0,00	229,25	229,25	0,00	229,25	229,25	699,21	3,0500	3,0500
		16 838,71	0,00	838,71	838,71	380,50	458,21	458,21	1.587,79	1,8931	1,8931
<b>Total</b>		<b>1.650,17</b>	<b>348,35</b>	<b>1.301,82</b>	<b>1.301,82</b>	<b>380,50</b>	<b>921,32</b>	<b>921,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1,8182</b>

Ayuntamiento de  
**Valdepeñas**

Procedimiento de aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 19P/2019, de fecha 04/03/2019

Firmado por SECRETARÍA GENERAL 04/03/2019 23:08:07

Verificación 2a7a6e1ccb2e4197a6d5f57b862109f0  
<https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma>

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



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº7 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.5 . (V.03)

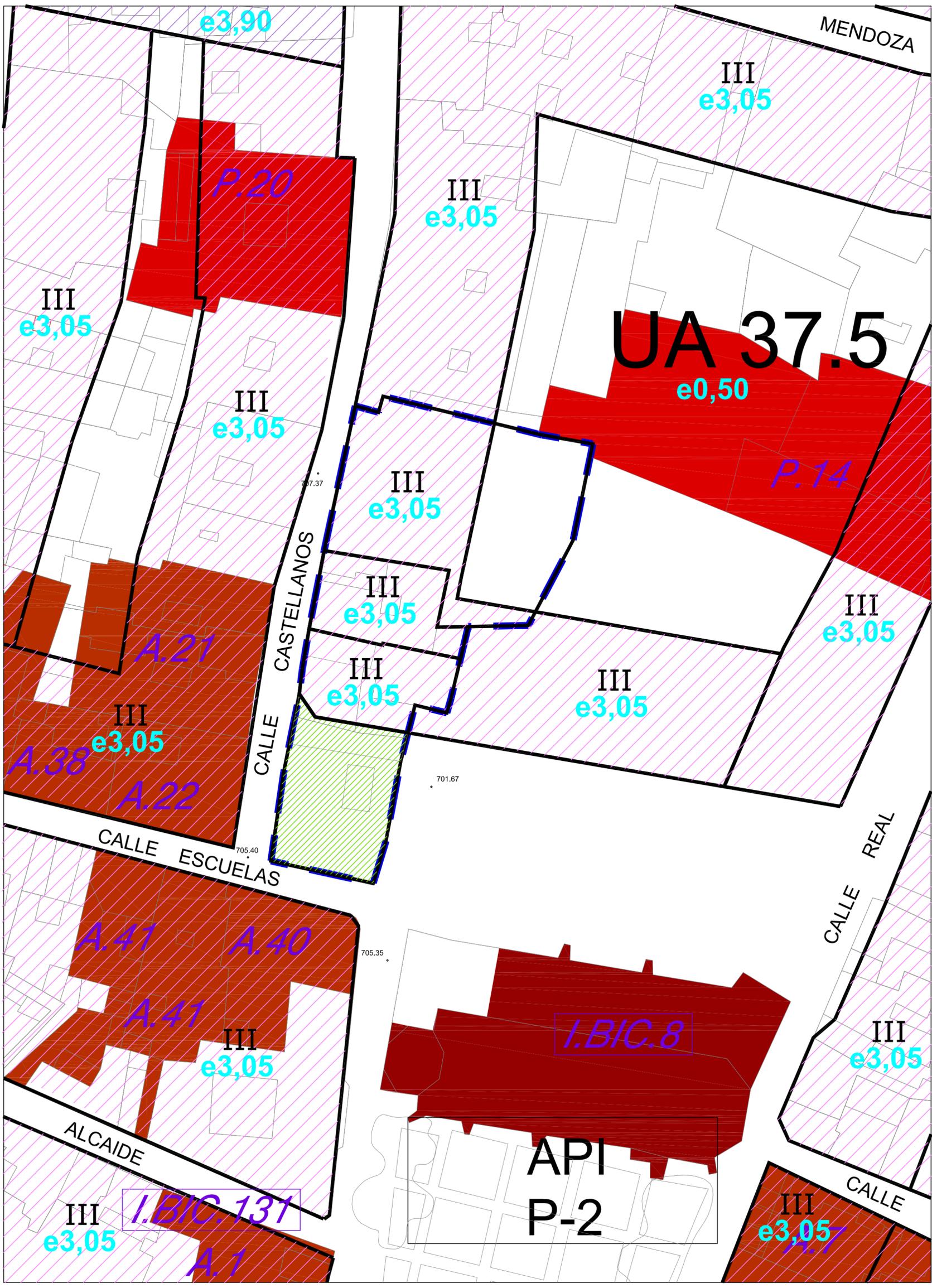
ESCALA:  
1 / 400

UA-37.5  
DELIMITACIÓN DE AE, UAes Y ORDENACIÓN DETALLADA.-

FECHA:  
FEBRERO-2019

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

PLANO DE ORD.:  
OD. 07



CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN	
DETERMINACIÓN	UA-37.5
SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	1.650,17 m2s
SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE (VIARIO)	0,00 m2s
SUPERFICIE SUELO LUCRATIVO EXISTENTE	1.650,17 m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO UNITARIO	1,82 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	3.000,28 m2t
EDIFICABILIDAD LICITAMENTE REALIZADA	3.721,00 m2s
INDICE DE EDIFICABILIDAD RECONOCIDA	2,25 m2t/m2s
INCREMENTO EDIFICABILIDAD ATRIBUIDO	-720,72 m2t
RELACIÓN R.L. / VPP	100%
RENTA LIBRE	3.000,28 m2t
% EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV. PROTEGIDA	0,00%
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	3.000,28 uas
APROVECHAMIENTO TIPO	
NUMERO DE VIVIENDAS PREVISTO	30 Viv
POBLACIÓN PREVISTA	90 hat
DENSIDAD POBLACIONAL	545hat/ha
DOTACIONES PUBLICAS PREVISTAS	348,34 m2s
SUELO LUCRATIVO RESULTANTE	1.301,83 m2s
EDIFICABILIDAD SOBRE SUELO LUCRATIVO	2,30 m2t/m2s
NUM. DE PLANTAS MAXIMO	3,00 Plantas
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO	3.000,28 uas
INDICE DE REPERCUSIÓN DE DOTACIONES (Art. 33.3 RP)	
CESIÓN 10%	0,00 uas

JUSTIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES (Arts 19.5 y Art. 21 RP)			
DESTINO	UA-37.5		
	ESTANDAR	TRLOTAU	PROPUESTO
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD			-720,72 m2t
VIARIO NUEVO		0,00 m2s	
Z.V. SS.GG.	5 m2s / 5 hat	-108,11 m2s	
Z.V. SS.LL.	18 m2s / 100 m2t	-129,73 m2s	348,34 m2s
D.C.	20 m2s / 100 m2t	-144,14 m2s	
<b>Total suelo dotaciones propuesto</b>		<b>-381,98 m2s</b>	<b>348,34 m2s</b>
VIARIO EXISTENTE		0,00 m2s	
<b>Total suelo dotaciones resultante</b>		<b>-381,98 m2s</b>	<b>348,34 m2s</b>
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	1 Plaza / 200 m2t	-4 Plazas	0 Plazas
PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADA SEGÚN PLAN	1 Plaza / 100 m2t	-7 Plazas	0 Plazas

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS  
(CIUDAD REAL)



MODIFICACIÓN PUNTUAL M.P. Nº7 DEL P.O.M. DE VALDEPEÑAS RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.5 . (V.03)	ESCALA: 1 / 400
UA-37.5 ALTURAS Y EDIFICABILIDAD MÁXIMA. —	FECHA: FEBRERO-2019
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES	PLANO DE ORD.: OD. 08