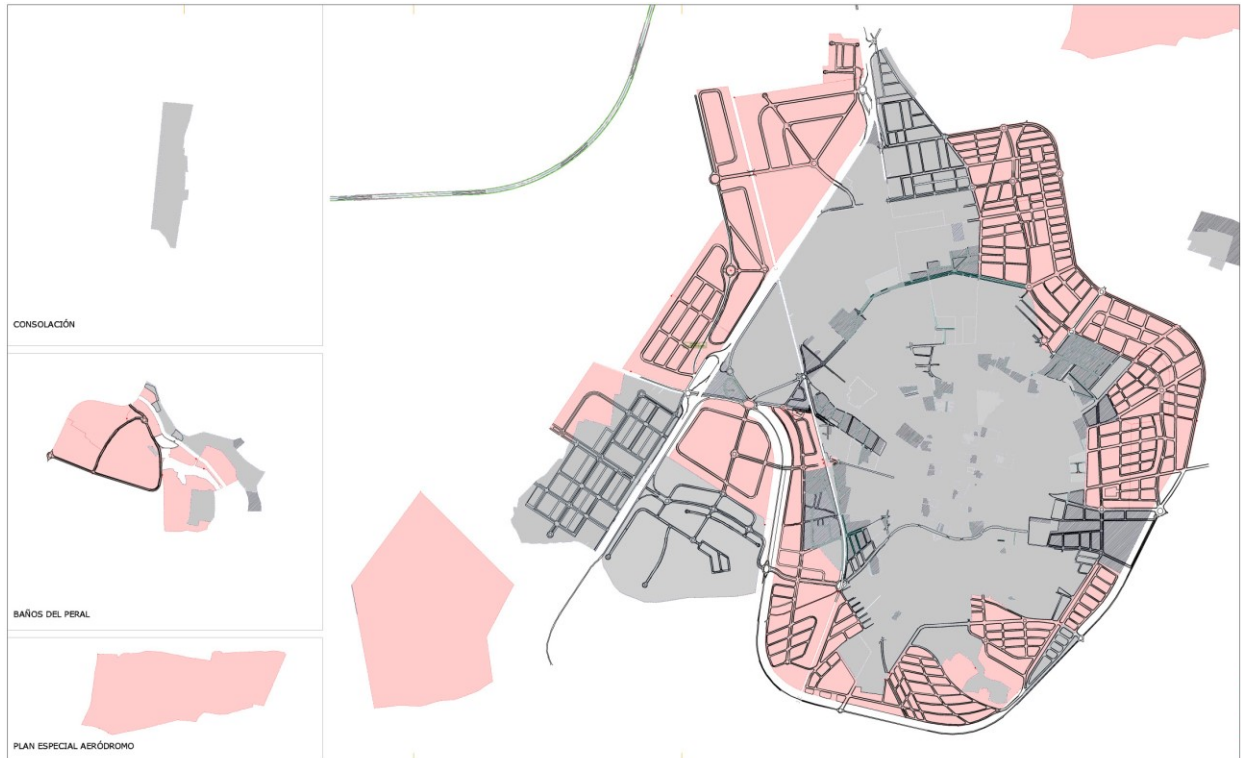




Ayuntamiento de  
**Valdepeñas**

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 1 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por SECRETARÍA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	



## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL


# NORMAS URBANÍSTICAS ANEXO SECTORES URBANIZABLES


DOCUMENTO REFUNDIDO

JUNIO 2021

## ÍNDICE

<b>TÍTULO VII. SECTORES URBANIZABLES .....</b>	<b>2</b>
<b>1. EXPLICACIONES SOBRE LAS FICHAS.....</b>	<b>3</b>
1.1. DEFINICIONES DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS INDICADOS EN LAS FICHAS .....	4
1.2. CONDICIONES DE DESARROLLO.....	5
1.3. SISTEMA GENERAL ADSCRITO .....	6
1.3.1 Secciones indicativas y rasantes de viario .....	7
1.3.2. Rasantes del sistema viario en suelo urbanizable.....	8
<b>2. TABLAS RESUMEN DE SECTORES URBANIZABLES PROPUESTOS POR EL POM .....</b>	<b>9</b>
<b>3. FICHAS DE SECTORES URBANIZABLES PROPUESTOS POR EL POM.....</b>	<b>11</b>
SECTOR 1- GURUGÚ.....	12
SECTOR 2- EL ÁNGEL.....	14
SECTOR 3- CARRIL COLORADO.....	16
SECTOR 4- LOS ZUMACARES.....	18
SECTOR 5- QUIÑONADA DE MEDINA.....	20
SECTOR 6- CAÑADA ROMERO .....	22
SECTOR 7- LA SOLANA .....	25
SECTOR 8- DON BERNARDO .....	27
SECTOR 9- INFANTAS.....	29
SECTOR 10- PASO MALAGUITA.....	33
SECTOR 11- RUIDERA .....	36
SECTOR 12- CAMINO DE COZAR .....	38
SECTOR 14- EL FERAL .....	48
SECTOR 15- SAN CRISTOBAL.....	51
SECTOR 16- CAMINO DEL RATÓN .....	54
SECTOR 17- JARDÍN DE OPALE .....	56
SECTOR 18- CASA DEL PAÑERO .....	59
SECTOR 19- FERROCARRIL.....	62
SECTOR 20- LA ESTACIÓN.....	65
SECTOR 21- SAN PEDRO .....	67
SECTOR 22- CAMINO DE ALMAGRO .....	69
SECTOR 23- CASA DE CARABANTES .....	72
SECTOR 24- PEÑA HUECA.....	74
SECTOR 25- CAMINO DE DAIMIEL I.....	77
SECTOR 26- CAMINO DE DAIMIEL II.....	80
SECTOR 27- EL ATOCHAR 1 .....	84
SECTOR 28- EL ATOCHAR 2 .....	86
SECTOR 29- EL ATOCHAR 3 .....	88
SECTOR 30- AGUZADERAS 2.....	96
SECTOR 31- PARQUE SUR.....	98
SECTOR 32- LOS PAREDAZOS .....	101
SECTOR 33- LOS BAÑOS.....	104
SECTOR 34- LA PRADERA.....	107
SECTOR 35- CARRIL DEL CUERVO.....	110
SECTOR Nº 36. PLAN ESPECIAL DEL AERÓDROMO DE VALDEPEÑAS .....	113
SECTOR 37- PALOMAR DEL MOLINO.....	116
SECTOR 38- PARQUE DEL VINO .....	119
SECTOR 39- CONSOLACIÓN NORTE .....	126
SECTOR 40- CONSOLACIÓN SUR.....	128
SECTOR 41- PASO DE LOS LLANOS .....	130
SECTOR 42- OLIVARERA.....	132
SECTOR 43- ANTIGUO S-4 .....	134
SECTOR 44- S 14 B NNSS GOLF.....	136


	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 2 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARÍA	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d17809dc819	
<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 3 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

## **TÍTULO VII. SECTORES URBANIZABLES**

## 1. EXPLICACIONES SOBRE LAS FICHAS.

La tabla del siguiente apartado indica los parámetros urbanísticos asignados a cada sector urbanizable propuesto por el POM. Las fichas de sectores contienen dos partes: una descripción del sector con una imagen indicativa de su localización y ordenación sin escala definida, y una ficha con los parámetros de cada sector. A continuación de los parámetros se añade una indicación del porcentaje de participación en los Sistemas Generales señalados.

	Ayuntamiento de Valdepenas	Pág.
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, Escala nº 1:20000 y 1:50000		4 / 127
SECRETARIA GENERAL		30/06/2021 19:03:55
cddb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819		
<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

Todos los sectores urbanizables cuentan con ordenación detallada salvo los siguientes:

- Sector 32 Los Paredazos (Baños del Peral)
- Sector 33 Los Baños (Baños del Peral)
- Sector 34 La Pradera (Baños del Peral)
- Sector 35 Carril del Cuervo (Baños del Peral)
- Sector 36 Aeródromo
- Sector 38 Parque del Vino
- Sector 39 Consolación Norte
- Sector 40 Consolación Sur

Los sectores asumidos por el POM, con planeamiento aprobado sin ejecutar son:

- Sector 2 El Ángel
- Sector 43 S-4 NNSS

El siguiente sector se encuentra en ejecución en la actualidad, con los Planes de desarrollo aprobados, incluso Proyecto de Urbanización, a falta de recepción de obras por el Ayuntamiento.

- Sector 44 El Golf


## 1.1. DEFINICIONES DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS INDICADOS EN LAS FICHAS

SECTOR Nº			
	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	Superficie total del sector incluidos Sistemas Generales adscritos e inscritos	<i>m<sup>2</sup>s</i>
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	<i>Superficie del sector descontando Sistemas Generales adscritos e inscritos</i>	<i>m<sup>2</sup>s</i>
	USO GLOBAL	<i>Usos definidos en las Normas Urbanísticas</i>	
	AREA DE REPARTO	<i>Área de reparto a la que pertenece</i>	
	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	<i>Cantidad de metros cuadrados materializables entre superficie del sector excluidos los sistemas generales inscritos y adscritos.</i>	<i>m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</i>
	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	<i>Cantidad de metros cuadrados construidos del uso global</i>	<i>m<sup>2</sup>t</i>
	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	<i>Cantidad de metros cuadrados materializables entre superficie del sector incluidos sistemas generales inscritos y adscritos.</i>	<i>m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</i>
	APROVECHAMIENTO TIPO	<i>Edificabilidad unitaria ponderada total del área de reparto respecto a la superficie total del área de reparto, incluidos Sistemas Generales adscritos e inscritos</i>	<i>Unid. de aprov. del uso global</i>
	DENSIDAD POBLACIONAL	<i>Número de habitantes entre superficie del sector descontando sistemas generales adscritos o inscritos al mismo</i>	<i>hab./Ha</i>
	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	<i>50% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección pública</i>	
<b>CESIONES DE SUELO</b>			
<b>CESIONES DE SUELO</b>			
	ZONAS VERDES LOCALES	<i>Cantidad de metros cuadrados de superficie</i>	<i>m2s</i>
	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	<i>Cantidad de metros cuadrados de superficie</i>	<i>m2s</i>
	DOTACIÓN ESCOLAR	<i>Cantidad de metros cuadrados de superficie</i>	<i>m2s</i>
	DOTACIÓN DEPORTIVA	<i>Cantidad de metros cuadrados de superficie</i>	<i>m2s</i>
	APARCAMIENTO PÚBLICO	<i>Cantidad de plazas de aparcamiento en vía pública</i>	<i>Plazas</i>
	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	<i>Cantidad de metros cuadrados de superficie; justificando en cualquier caso el cumplimiento del estándar de calidad urbana del art. 19.5.a del RPLOTAU.</i>	<i>m2s</i>
	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE ZONA VERDE Y PORCENTAJE	<i>Cantidad de metros cuadrados de superficie adscrita del Cerro de San Cristóbal y porcentaje correspondiente</i>	<i>m2s</i> <i>%</i>
	VIARIO LOCAL	<i>Cantidad de metros cuadrados de superficie</i>	<i>m2s</i>
	VIARIO GENERAL	<i>Cantidad de metros cuadrados de superficie</i>	<i>m2s</i>
	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	<i>10% de la edificabilidad total</i>	<i>Suelo para albergar el aprovechamiento municipal</i>
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>			
	ORDENANZA ZONAL	<i>Definidas en las Normas urbanísticas</i>	

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 5 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	<a href="https://m2s.electronica.valdepenas.es/verifirma">https://m2s.electronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

## 1.2. CONDICIONES DE DESARROLLO

Se indica el porcentaje del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponde costear al sector, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 6 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA	30/07/2021 19:03:55
Verificación: csfb619d42fab48e45d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

		% DEL COSTE TOTAL
COLECTOR	<i>nº de colector</i>	<i>% correspondiente</i>
MARCO	<i>identificación de marco</i>	<i>% correspondiente</i>

Se indica la secuencia de ejecución de desarrollo de sectores para garantizar la ejecución de las infraestructuras generales necesarias. (Salvo que el sector afectado asuma su financiación):

Primer sector	<i>nº de sector</i>
Segundo sector	<i>nº de sector</i>
Tercer sector	<i>Nº de sector</i>
Cuarto sector	<i>Nº de sector</i>
etc	

En la tabla siguiente se indican los sectores que sufragan los gastos de cada elemento de saneamiento:

Sector	Colector	Marco	Sector	Colector	Marco
1. GURUGÚ	3	Norte	21. SAN PEDRO	-	Norte
2. EL ÁNGEL	4	Norte	22. CAMINO DE ALMAGRO	-	Norte
3. CARRIL COLORADO	1	Norte	23. CASA DE CARABANTES	6	Norte
4. LOS ZUMACARES	2	Norte	24. PEÑA HUECA	6	Norte
5. QUIÑONADA DE MEDINA	1	Norte	25. CAMINO DE DAIMIEL I	6	Norte
6. CAÑADA ROMERO	2	Norte	26. CAMINO DE DAIMIEL II	6	Norte
7. LA SOLANA	3	Norte	27. EL ATOCHAR 1	5	Norte
8. DON BERNARDO	3	Norte	28. EL ATOCHAR 2	5	Norte
9. INFANTAS	3	Norte	29. EL ATOCHAR 3	5	Norte
10. PASO MALAGUITA	3	Norte	30. AGUZADERAS 2	5	Norte
11. RUIDERA	8	Sur	31. PARQUE SUR	9	Sur
12. CAMINO DE COZAR	3	Norte	36. AERÓDROMO	-	Norte
13. CALERINES	7	Sur	37. PALOMAR DEL MOLINO	-	Norte
14. EL FERIAL	7	Sur	38. PARQUE DEL VINO	10	-
15. SAN CRISTOBAL	9	Sur	41. PASO DE LOS LLANOS	-	Norte
16. CAMINO DEL RATÓN	9	Sur	42. OLIVARERA	-	Norte
17. JARDÍN DE OPALE	9	Sur	43. S-4 NNSS	-	Norte
18. CASA DEL PAÑERO	-	Sur	UAU 5.2 LA AGUZADERA	4	Norte
19. FERROCARRIL	-	Norte			
20. ESTACIÓN	-	Norte			

Los siguientes sectores deberán sufragar los costes de las respectivas Balsas de Tormentas planificadas en el Proyecto que actualmente está redactando la Confederación Hidrográfica:

Sector
4. LOS ZUMACARES
6. CAÑADA ROMERO
11. RUIDERA
13. CALERINES
14. EL FERIAL
38. PARQUE DEL VINO

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 7 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819	
<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

### 1.3. SISTEMA GENERAL ADSCRITO

Todos los sectores tienen asignada una parte de la Zona Verde Adscrita del Cerro de San Cristóbal salvo los siguientes:

Sectores industriales: 8-13-23-24-25-26-27-28-29-36-37-38-39-40-42

Sectores promovidos por SEPES: 19-22

Sector 2: El Ángel, con toda la tramitación aprobada, a falta de ejecutar.

Sector 14, El Ferial: de promoción municipal.

Sectores de Baños del Peral: 32-33-34-35

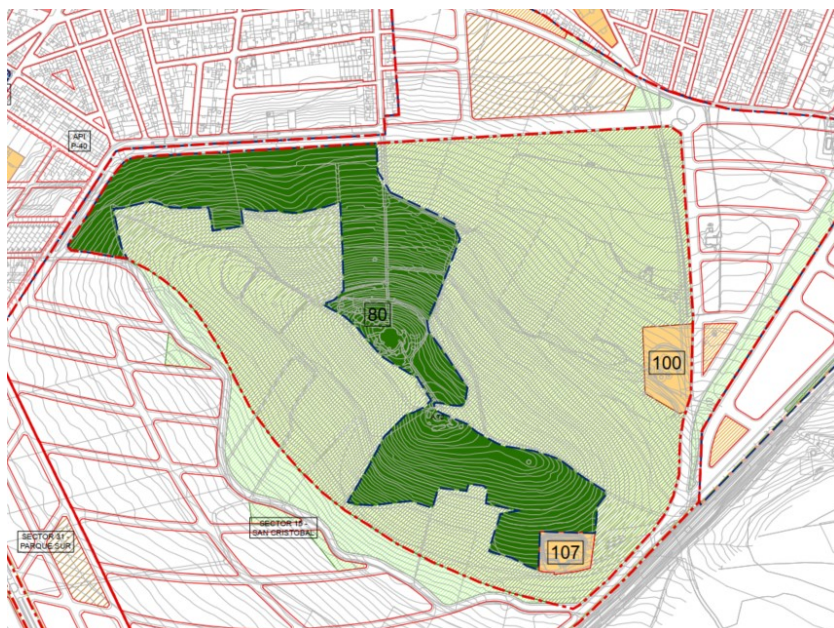
Sector 43: S-4 de las NNSS, con la tramitación aprobada, a falta de ejecutar.

Sector 44; S-14 B Golf, ejecutándose en la actualidad.

La asignación de áreas para cesión de zonas verdes adscritas se realizará siguiendo los siguientes criterios:

1. Localizar la cantidad de superficie de cesión de Sistema General Adscrito señalada en la Ficha correspondiente al Sector, contigua a la zona verde que ya hubiese sido cedida u obtenida por el Ayuntamiento.
2. La superficie a ceder deberá poder albergar en su interior, al menos, un círculo de diámetro 30 metros.
3. No dejar espacios intermedios con cesiones realizadas anteriormente.

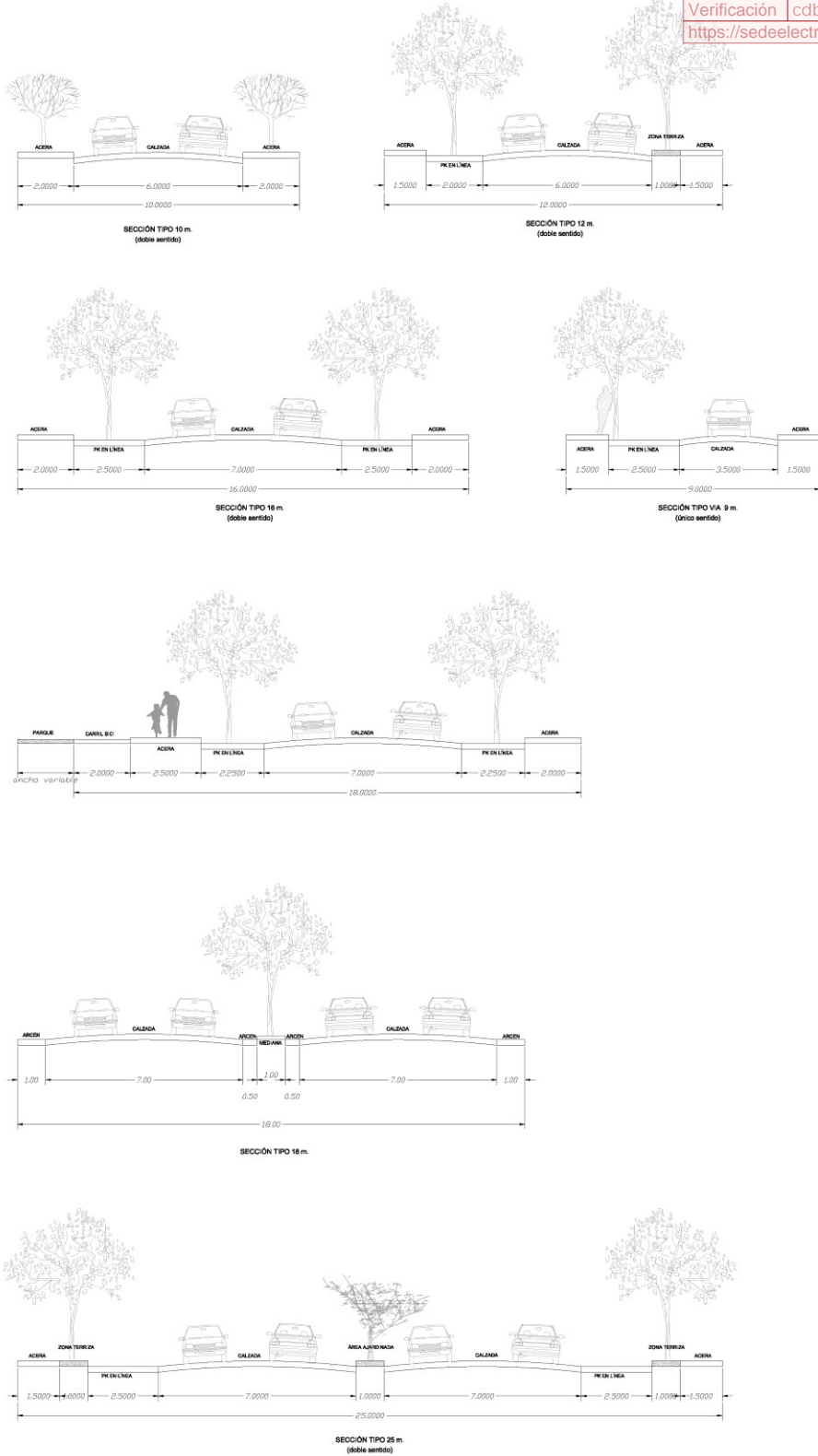
En aras de proteger los valores paisajísticos presentes en la zona, deberá permanecer inalterado, reduciendo las áreas ajardinadas en su interior a la zona de la Ermita y evitando la apertura de caminos más allá de los necesarios. En caso de tratamiento del cerro, se deberá realizar, previamente, un Estudio de Paisaje que deberá ser informado por la Dirección General de Evaluación Ambiental.



### 1.3.1 Secciones indicativas y rasantes de viario


A continuación se señalan las secciones indicativas previstas para los sectores urbanizables. Los Planes Parciales podrán justificar variaciones sobre este diseño.

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 8 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	





### **1.3.2. Rasantes del sistema viario en suelo urbanizable**

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 9 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, 00/2021		00/2021 19:03:55
SECRETARÍA GENERAL		00/2021 19:03:55
Proyecto de ordenación de sectores urbanizables en tramitación o ya colindante.		809dc819
<a href="http://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma">sedelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

Los instrumentos de desarrollo de los sectores urbanizables propondrán las rasantes del viario interior al sector respectivo, consultando previamente a los Servicios Técnicos Municipales sobre su idoneidad. Vendrán obligados a respetar la rasante del viario con proyecto en tramitación o ya existente de continuación en sectores contiguos o en suelo urbano colindante.

El Ayuntamiento, para aprobar el proyecto de urbanización de un sector, deberá comprobar que sus rasantes previstas no afectan negativamente a la continuidad del viario en los sectores contiguos o suelo urbano colindante.

## 2. TABLAS RESUMEN DE SECTORES URBANIZABLES PROPUESTOS POR EL POM


SECTOR	SUPERFICIE BRUTA m <sup>2</sup>	USO GLOBAL	ZONA VERDE LOCAL	ZONA VERDE GENERAL TOTAL	DOTACIÓN COMUNITARIA LOCAL TOTAL	DOTACIÓN COMUNITARIA GÉNERICA	DC ESCOLAR	DC DEPORTIVO	VIARIO LOCAL	VIARIO GENERAL	APARCAMIENTO (PLAZAS)	SG DE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA
1. GURUGÚ	136.005	Residencial	13.800	10.200	13.604	0	8.820	4.784	17.149	5.705	340	
2. EL ÁNGEL	252.776	Residencial	20.481	15.400	27.289	27.289	13.700	6.372	28.064	32.595	906	
3. CARRIL COLORADO	230.422	Residencial	23.115	17.282	23.147	2.790	13.387	6.970	34.996	34.970	576	
4. LOS ZUMACARES	223.462	Residencial	22.379	16.760	22.495	3.222	12.800	6.473	41.824	24.317	559	
5. QUIÑONADA DE MEDINA	201.777	Residencial	20.522	15.133	20.219	2.542	11.724	5.953	35.911	31.402	504	
6. CAÑADA ROMERO	215.688	Residencial	21.774	16.177	21.725	3.035	12.457	6.233	43.275	13.591	539	
7. LA SOLANA	218.888	Residencial	22.160	16.417	22.257	3.199	12.600	6.458	41.195	22.197	547	
8. DON BERNARDO	212.851	Terciario	21.849	0	11.217	11.217			37.857	27.702	213	
9. INFANTAS	191319	Residencial	19.208	14.349	19.347	2.835	11.022	5.490	35.641	14.379	478	
10. PASO MALAGUITA	186.163	Residencial	18.640	13.962	19.055	2.978	10.670	5.407	36.263	19.559	465	
11. RUIDERA	229.244	Residencial	23.381	17.193	23.297	3.238	13.130	6.929	58.224	13240	573	
12. CAMINO DE COZAR	278.217	Residencial	27.913	20.866	28.035	3.908	16.000	8.127	49.562	24.671	696	
13. CALERINES	131.094	Terciario	15.745	0	4.491	4.491			42.122	10462	131	
14. EL FERIAL	250.835	Residencial	25.924	24.367	38.632	38.632	14.645	7.322	56.889	15.704	690	
15. SAN CRISTOBAL	395.944	Residencial	40.099	17.820	24.524	1.827	13.000	8.154	105.708	11300	891	
16. CAMINO DEL RATÓN	85.109	Residencial	9.215	6.383	8.756	0	6.000	2.756	20.155	0	213	
17. JARDÍN DE OPALE	266.178	Residencial	26.645	19.963	27.063	3.399	15.750	7.914	33.966	23470	665	23.443
18. CASA DEL PAÑERO	274.913	Residencial	27.859	20.618	27.565	0	15.900	8.219	47.599	25472	687	53.406
19. FERROCARRIL	147.023	Residencial	14.767	11.961	10.294	1.951	11.130	5.565	0	15267	431	911
20. ESTACIÓN	63.321	Residencial	6.451	4.749	6.353	0	4.200	2.153	0	0	158	
21. SAN PEDRO	112.393	Residencial	11.302	8.429	11.430	0	7.345	4.085	0	0	281	
22. CAMINO DE ALMAGRO	469.210	Residencial	46.921	38.006	50.675	6.418	35.519	17.759	0	15.971	1.376	59.334
23. CASA DE CARABANTES	292.574	Industrial	29.969	0	14.839	14.839			49.701	7.306	366	
24. PEÑA HUECA	258.273	Industrial	26.438	0	13.282	13.282			30.901	6.357	323	
25. CAMINO DE DAIMIEL I	172.630	Industrial	18.154	0	8.918	8.918			23.622	4.695	216	
26. CAMINO DE DAIMIEL II	191.644	Industrial	19.193	0	9.726	9.726			29.683	3.707	240	
27. EL ATOCHAR 1	233.372	Industrial	23.734	0	12.340	12.340			50.710	7297	292	
28. EL ATOCHAR 2	196.583	Industrial	21.559	0	9.969	9.969			33.682	0	246	
29. EL ATOCHAR 3	334.438	Industrial	33.852	0	17.490	17.490			46.419	6134	418	
30. AGUZADERAS 2	87.291	Residencial	9.383	3.928	5.673	0	5.673	0	14.983	0	196	
31. PARQUE SUR	248.553	Residencial	25.758	19.988	24.975	4.704	14.279	7.431	48.538	21702	621	
37. PALOMAR DEL MOLINO	160.968	Industrial	16.061	0	8.264	8.264			21.909	0	201	
41. PASO DE LOS LLANOS	24.751	Residencial	2.477	1.856	2.843	0	2.843	0	6.469	0	62	
42. OLIVARERA	40.773	Industrial	4.090	0	2.039	0			4.842	2.171	51	
43. S-4 NNSS	73.238	Residencial	8.060	2.725	8.131	1.156	4.600	2.375	12.798	11523	183	
44. S-14 B GOLF												
<b>TOTAL VALDEPEÑAS</b>	<b>7.087.920</b>		<b>718.878</b>	<b>354.532</b>	<b>599.958</b>	<b>223.659</b>	<b>287.194</b>	<b>142.929</b>	<b>1.140.657</b>	<b>452.866</b>	<b>15.335</b>	<b>137.094</b>
36. AERODROMO	562.329	Terciario- Infraest	56.233	0	28.116	28.116					281	
38. PARQUE DEL VINO	1.268.572	Residencial-ocio	127.072	57.183	95.304	43.554	34.500	17.250	98.137	62291	1.906	
32. LOS PAREDAZOS	127.369	Residencial	12.737	20.475	7.642	7.642	4.056	2.028		0	287	
33. LOS BAÑOS	232.444	Residencial	23.244	37.366	13.947	13.947	7.402	3.701		25455	523	
34. LA PRADERA	94.377	Residencial	9.438	15.171	5.663	5.663	3.006	1.503		2310	212	
35. CARRIL DEL CUERVO	92.847	Residencial	9.285	14.925	5.571	5.571	2.957	1.478		8349	209	
<b>TOTAL BAÑOS DEL PERAL</b>	<b>547.037</b>		<b>54.704</b>	<b>87.937</b>	<b>32.822</b>	<b>32.822</b>	<b>17.421</b>	<b>8.711</b>		<b>36.114</b>	<b>1231</b>	
39. CONSOLACIÓN NORTE	59.506	Terciario	5.951	0	2.975	2.975					52	
40. CONSOLACIÓN SUR	52.465	Terciario	5.247	0	2.623	2.623					46	
<b>TOTAL CONSOLACIÓN</b>	<b>111.971</b>		<b>11.197</b>	<b>0</b>	<b>5.599</b>	<b>5.599</b>					<b>98</b>	
<b>TOTAL POM</b>	<b>9.577.829</b>		<b>968.084</b>	<b>499.652</b>	<b>761.800</b>	<b>333.750</b>	<b>339.115</b>	<b>168.890</b>	<b>1.238.794</b>	<b>551.271</b>	<b>18.851</b>	

	Ayuntamiento de	Pág.
	<b>Valdepeñas</b>	10 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARÍA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819	
<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

SECTOR	SUPERFICIE BRUTA m²	USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	SUP SECTOR SIN SG	Techo máximo posible	Unidades de Aprovechamiento	APROVECH TIPO	Nº VIVIENDAS	nº habitantes 3/IV	DENSIDAD POBLACIONAL (hab/Ha)	Coef unitario de edificabilidad	ZOU A LA Q PERTENECE	APROVECHA MIENTO OBJETIVO
1. GURUGÚ	136.005	Residencial	Colectivo	120.100	68.003	59.502	0,4375	649	1.947	162	0,566	3 Residencial Mixto	0,500
2. EL ÁNGEL	252.776	Residencial	Colectivo	204.781	131.718	115.253	0,5210	1.257	3.772	184	0,643	3 Residencial Mixto	0,500
3. CARRIL COLORADO	230.422	Residencial	Colectivo	178.170	115.211	100.810	0,4375	1.100	3.299	185	0,634	3 Residencial Mixto	0,500
4. LOS ZUMACARES	223.462	Residencial	Colectivo	182.385	111.731	97.765	0,4375	1.067	3.200	175	0,619	3 Residencial Mixto	0,500
5. QUINONADA DE MEDINA	201.777	Residencial	Colectivo	155.242	100.889	88.277	0,4375	963	2.889	186	0,650	3 Residencial Mixto	0,500
6. CAÑADA ROMERO	215.688	Residencial	Colectivo	185.920	107.844	94.364	0,4375	1.029	3.088	166	0,581	3 Residencial Mixto	0,500
7. LA SOLANA	218.888	Residencial	Colectivo	180.274	109.444	95.764	0,4375	1.045	3.134	174	0,607	3 Residencial Mixto	0,500
8. DON BERNARDO	212.851	Terciario	Terciario	185.149	85.140	68.112	0,3200	-	-	-	0,460	7 Terciario	0,400
9. INFANTAS	191319	Residencial	Colectivo	162.591	95.660	83.702	0,4375	913	2.739	168	0,588	3 Residencial Mixto	0,500
10. PASO MALAGUITA	186.163	Residencial	Colectivo	152.642	93.082	81.446	0,4375	889	2.666	175	0,610	3 Residencial Mixto	0,500
11. RUIDERA	229.244	Residencial	Colectivo	198.811	114.622	100.294	0,4375	1.094	3.282	165	0,577	3 Residencial Mixto	0,500
12. CAMINO DE COZAR	278.217	Residencial	Colectivo	232.680	139.109	121.720	0,4375	1.328	3.984	171	0,598	3 Residencial Mixto	0,500
13. CALERINES	131.094	Terciario	Terciario	120.632	52.438	41.950	0,3200	-	-	-	0,435	7 Terciario	0,400
14. EL FERIAL	250.835	Residencial	Unifamiliar	210.764	137.959	120.714	0,4813	1.220	3.661	174	0,655	4 El Ferial	0,550
15. SAN CRISTOBAL	395.944	Residencial	Unifamiliar	366.824	118.783	103.935	0,2625	1.051	3.152	86	0,324	1 Residencial Unifamiliar	0,300
16. CAMINO DEL RATÓN	85.109	Residencial	Colectivo	78.726	42.555	37.235	0,4375	406	1.219	155	0,541	5 Residencial Colectivo	0,500
17. JARDÍN DE OPALE	266.178	Residencial	Colectivo	199.302	133.089	116.453	0,4375	1.270	3.811	191	0,668	5 Residencial Colectivo	0,500
18. CASA DEL PAÑERO	274.913	Residencial	Colectivo	175.417	137.457	120.274	0,4375	1.312	3.936	224	0,784	5 Residencial Colectivo	0,500
19. FERROCARRIL	147.023	Residencial	Colectivo	119.795	86.254	64.691	0,4400	927	2.782	232	0,720	6 Vivienda de Protección SEPEs	0,587
20. ESTACIÓN	63.321	Residencial	Colectivo	58.572	31.661	27.703	0,4375	340	1.021	174	0,541	3 Residencial Mixto	0,500
21. SAN PEDRO	112.393	Residencial	Colectivo	103.964	56.197	49.172	0,4375	604	1.813	174	0,541	3 Residencial Mixto	0,500
22. CAMINO DE ALMAGRO	469.210	Residencial	Colectivo	358.779	275.270	206.453	0,4400	2.960	8.880	247	0,767	6 Vivienda de Protección SEPEs	0,587
23. CASA DE CARABANTES	292.574	Industrial	Industrial	285.268	146.287	87.772	0,3000	-	-	-	0,513	8 Industrial Extensiva	0,500
24. PEÑA HUECA	258.273	Industrial	Industrial	251.916	129.137	77.482	0,3000	-	-	-	0,513	8 Industrial Extensiva	0,500
25. CAMINO DE DAIMIEL I	172.630	Industrial	Industrial	167.935	86.315	51.789	0,3000	-	-	-	0,514	8 Industrial Extensiva	0,500
26. CAMINO DE DAIMIEL II	191.644	Industrial	Industrial	187.937	95.822	57.493	0,3000	-	-	-	0,510	8 Industrial Extensiva	0,500
27. EL ATOCHAR 1	233.372	Industrial	Industrial	226.075	116.686	70.012	0,3000	-	-	-	0,516	8 Industrial Extensiva	0,500
28. EL ATOCHAR 2	196.583	Industrial	Industrial	196.583	98.292	58.975	0,3000	-	-	-	0,500	8 Industrial Extensiva	0,500
29. EL ATOCHAR 3	334.438	Industrial	Industrial	328.304	167.219	100.331	0,3000	-	-	-	0,509	8 Industrial Extensiva	0,500
30. AGUZADERAS 2	87.291	Residencial	Unifamiliar	83.363	26.187	22.914	0,2625	232	695	83	0,314	1 Residencial Unifamiliar	0,300
31. PARQUE SUR	248.553	Residencial	Colectivo	206.863	124.277	108.742	0,4375	1.186	3.559	172	0,601	5 Residencial Colectivo	0,500
37. PALOMAR DEL MOLINO	160.968	Industrial	Industrial	160.968	80.484	48.290	0,3000	-	-	-	0,500	8 Industrial Extensiva	0,500
41. PASO DE LOS LLANOS	24.751	Residencial	Colectivo	22.895	12.376	10.829	0,4375	118	354	155	0,541	3 Residencial Mixto	0,500
42. OLIVARERA	40.773	Industrial	Industrial	38.602	20.387	12.232	0,3000	-	-	-	0,528	8 Industrial Extensiva	0,500
43. S-4 NNSS	73.238	Residencial	Colectivo	58.990	36.619	32.042	0,4375	350	1.049	178	0,621	3 Residencial Mixto	0,500
44. S-14 B GOLF										#DIV/0!		13 Molino de la Martina	#DIV/0!
<b>TOTAL VALDEPEÑAS</b>	<b>7.087.920</b>			<b>6.376.444</b>	<b>3.484.198</b>	<b>2.734.492</b>	-	<b>23.311</b>	<b>69.933</b>	<b>110</b>	-		<b>0,492</b>
36. AERÓDROMO	562.329	Terciario- Infraest	Terciario- Infraest	562.329	112.466	78.726	0,1400	-	-	-	0,200	2 Aeródromo	0,200
38. PARQUE DEL VINO	1.268.572	Residencial-ocio	Mixto	1.149.098	380.572	450.140	0,3548	2.875	8.625	75	0,331	11 Parque del Vino	0,300
32. LOS PAREDAZOS	127.369	Residencial	Unifamiliar	106.894	38.211	33.434	0,2625	338	1.014	95	0,357	9 Baños del Peral	0,300
33. LOS BAÑOS	232.444	Residencial	Unifamiliar	169.623	69.733	61.016	0,2625	617	1.851	109	0,411	9 Baños del Peral	0,300
34. LA PRADERA	94.377	Residencial	Unifamiliar	76.896	28.313	24.774	0,2625	250	751	98	0,368	9 Baños del Peral	0,300
35. CARRIL DEL CUERVO	92.847	Residencial	Unifamiliar	69.573	27.854	24.372	0,2625	246	739	106	0,400	9 Baños del Peral	0,300
<b>TOTAL BAÑOS DEL PERAL</b>	<b>547.037</b>			<b>510.923</b>	<b>164.111</b>	<b>143.597</b>	-	<b>1.452</b>	<b>4.355</b>	<b>85</b>	-		<b>0,300</b>
39. CONSOLACIÓN NORTE	59.506	Terciario	Terciario	59.506	20.827	16.662	0,2800	-	-	-	0,350	10 Consolación	0,350
40. CONSOLACIÓN SUR	52.465	Terciario	Terciario	52.465	18.363	14.690	0,2800	-	-	-	0,350	10 Consolación	0,350
<b>TOTAL CONSOLACIÓN</b>	<b>111.971</b>			<b>111.971</b>	<b>39.190</b>	<b>31.352</b>	-	-	-	-	-		-
<b>TOTAL POM</b>	<b>9.577.829</b>			-	<b>4.180.536</b>	<b>3.438.307</b>	-	<b>27.638</b>	<b>82.913</b>	<b>149</b>	-		-

Ayuntamiento de Valdepeñas  
 Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno,  
 Acuerdo nº 2021/10 de fecha 09/07/2021  
 Redactado por GENERAL  
 Verificación: 4cc48cc0113a09dc819  
<https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma>


Pág.  
11 / 127  
2021 19:03:55

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 12 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

### **3. FICHAS DE SECTORES URBANIZABLES PROPUESTOS POR EL POM**

## SECTOR 1- GURUGÚ

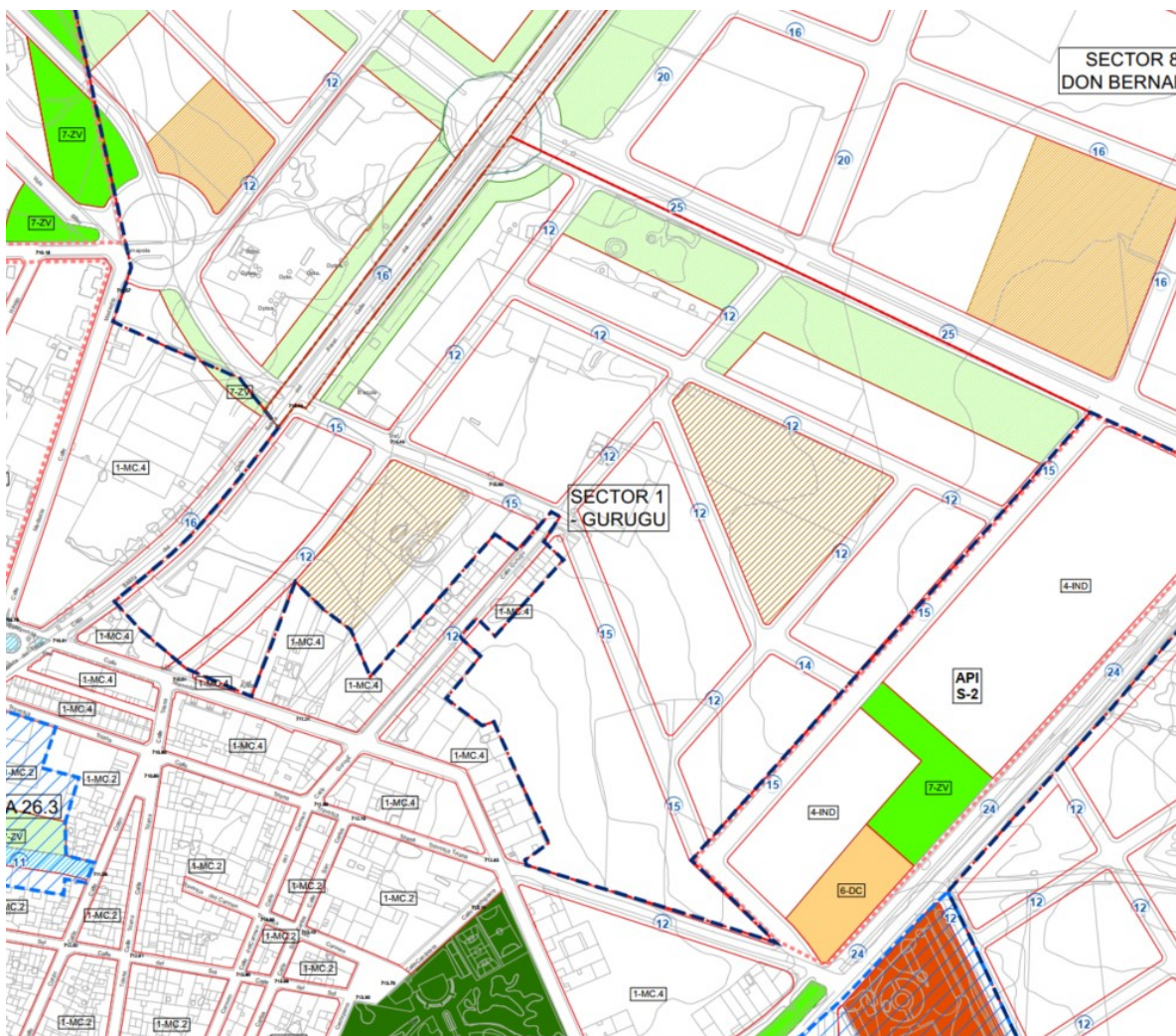
1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 13 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

#### RESIDENCIAL COLECTIVO

Se propone un sector ubicado en el área industrial del noreste, en la carretera hacia La Solana, junto a la calle Alameda, en el solar ocupado por la empresa Viguetas y Forjados, cuyo suelo estaba clasificado en las Normas Subsidiarias como sector urbanizable 2.1.



## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 1. GURUGÚ			Ayuntamiento de	Pág.
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	136.005	m2s	14 / 127
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	120.100	m2s	
OE	USO GLOBAL	Residencial		
	ÁREA DE REPARTO	1		
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,566	m2/m2s	
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	68.003	m2t	
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,500	m2t/m2s	
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	Unid. de aprov. uso global	
OE	DENSIDAD POBLACIONAL	162	hab./Ha	
OE	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	50% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección pública		
CESIONES DE SUELO				
OD	ZONAS VERDES LOCALES	13.800	m2s	
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	0	m2s	
OD	DOTACIÓN ESCOLAR	8.820	m2s	
OD	DOTACIÓN DEPORTIVA	4.784	m2s	
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	340	Plazas	
OE	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	0	m2s	
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE ZONA VERDE Y PORCENTAJE	10.200 3,88	m2s %	
OD	VIARIO LOCAL	17.149	m2s	
OE	VIARIO GENERAL	5.705	m2s	
OD	DIFERENCIA APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal	
CONDICIONES DE DESARROLLO				
OD	ORDENANZA ZONAL	Bloque Abierto y Manzana Cerrada		

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Restricciones de las zonas de uso de carreteras: Las parcelas que se encuentren colindantes con la carretera CM 3109 deberán retranquear la edificación hasta la línea límite de edificación, establecida en 18 m medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la marca vial interior de arcén, según artículo 27 de la Ley 9/90 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.


		% DEL COSTE TOTAL
COLECTOR	3	11,66
MARCO	NORTE	2,85

Secuencia de ejecución de desarrollo de sectores para garantizar la ejecución de las infraestructuras generales necesarias. (Salvo que el sector afectado asuma su financiación):

Primer sector	4
Segundo sector	7
Tercer sector	1

## SECTOR 2- EL ÁNGEL

1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 15 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

RESIDENCIAL COLECTIVO. Sector pendiente de ejecución, con todo el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, por lo que los parámetros urbanísticos aquí indicados hacen referencia al Plan Parcial aprobado.



## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 2. EL ÁNGEL			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	252.776	m2s
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	204.781	m2s
OE	USO GLOBAL	Residencial	m2s
	ÁREA DE REPARTO	2	
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,643	m2t/m2s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	131.718	m2t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,521	m2t/m2s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,5210	Unid. de aprov. del uso global
OE	DENSIDAD POBLACIONAL	184	hab./Ha
OE	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	50% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección pública	
CESIONES DE SUELO			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	20.481	m2s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	27.289	m2s
OD	DOTACIÓN ESCOLAR	13.700	m2s
OD	DOTACIÓN DEPORTIVA	6.372	m2s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	906	Plazas
OE	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	15.400	m2s
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE ZONA VERDE Y PORCENTAJE	0	m2s
		0	%
OD	VIARIO LOCAL	28.064	m2s
OE	VIARIO GENERAL	32.595	m2s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal
CONDICIONES DE DESARROLLO			
OD	ORDENANZA ZONAL	Bloque Abierto y Manzana Cerrada	

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 16 / 127
Aprobado en Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	<a href="https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.

		% DEL COSTE TOTAL
COLECTOR	4	82,83
MARCO	Norte	5,52


El Plan Parcial deberá justificar el cumplimiento de las medidas del Plan de Acción contra el Ruido PAR 2008-2012 del Ministerio de Fomento, relativas a la autovía A-IV.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.



## SECTOR 3- CARRIL COLORADO

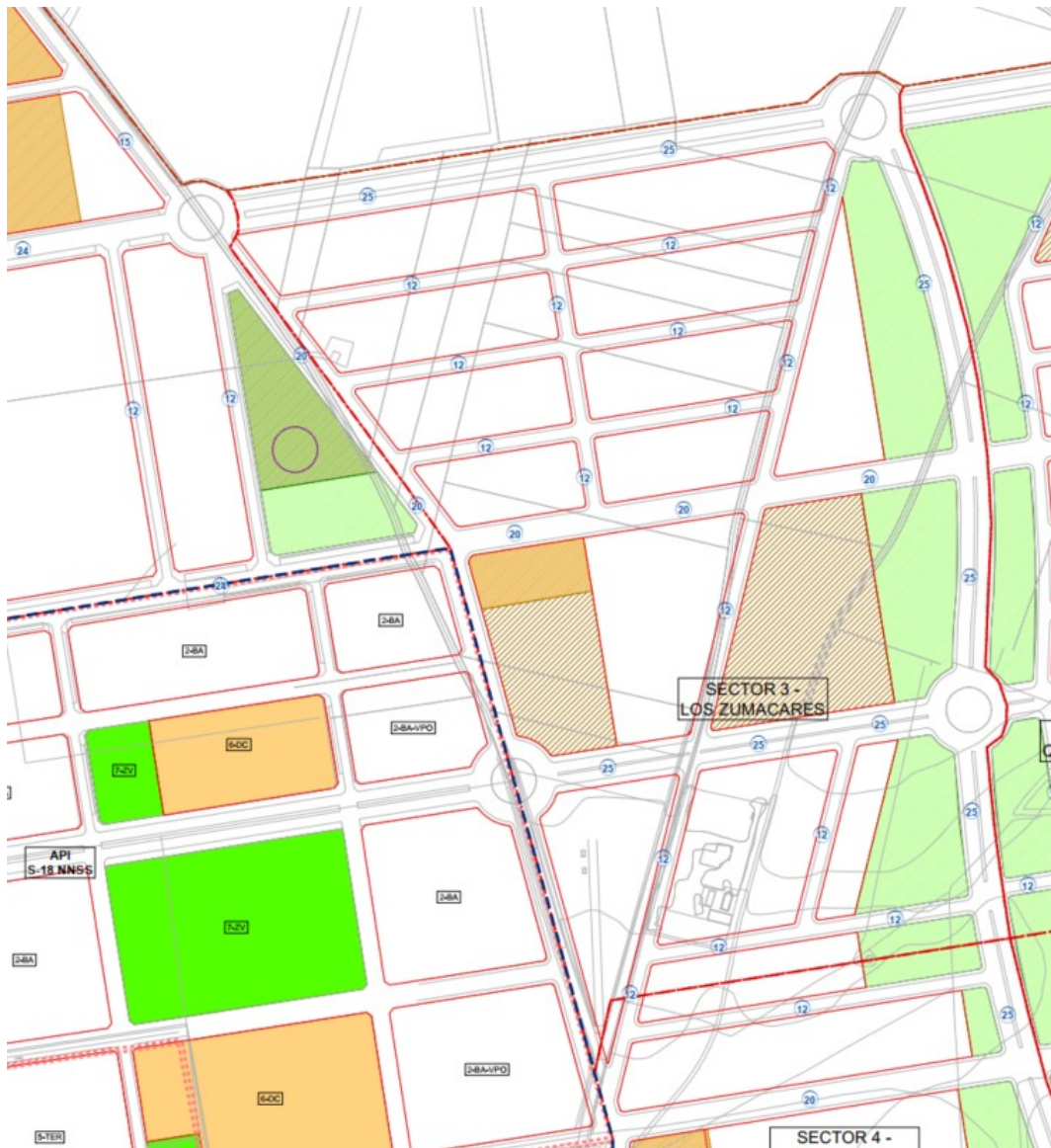
1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 17 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR


#### RESIDENCIAL COLECTIVO

El sector pertenece al crecimiento residencial propuesto hacia el este de Valdepeñas. El sector linda al norte con el viario de circunvalación; al este con la estructura viaria de Vía-Parque; y con el Sector S-18 de reciente aprobación sin desarrollar todavía. Se proyecta un espacio destinado a dotaciones públicas en la confluencia de dos viarios de sistema general, acolchado por dos zonas de parque público.



## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 3. CARRIL COLORADO		
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	230.422
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	178.170
OE	USO GLOBAL	Residencial
OE	ÁREA DE REPARTO	3
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,647
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	115.211
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,500
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375
OE	DENSIDAD POBLACIONAL	185
OE	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	50% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección pública
CESIONES DE SUELO		
OD	ZONAS VERDES LOCALES	23.115
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	2.790
OD	DOTACIÓN ESCOLAR	13.387
OD	DOTACIÓN DEPORTIVA	6.970
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	576
OE	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	0
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE ZONA VERDE Y PORCENTAJE	17.282 6,57
OD	VIARIO LOCAL	34.996
OE	VIARIO GENERAL	34.970
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total
CONDICIONES DE DESARROLLO		
OD	ORDENANZA ZONAL	Bloque Abierto y Manzana Cerrada

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 18 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firma	m2sr SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verf	m2sr cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819	
<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.

		% DEL COSTE TOTAL
COLECTOR	1	53,31
MARCO	NORTE	4,83

Secuencia de ejecución de desarrollo de sectores para garantizar la ejecución de las infraestructuras generales necesarias. (Salvo que el sector afectado asuma su financiación):

Primer sector	4
Segundo sector	3

## SECTOR 4- LOS ZUMACARES

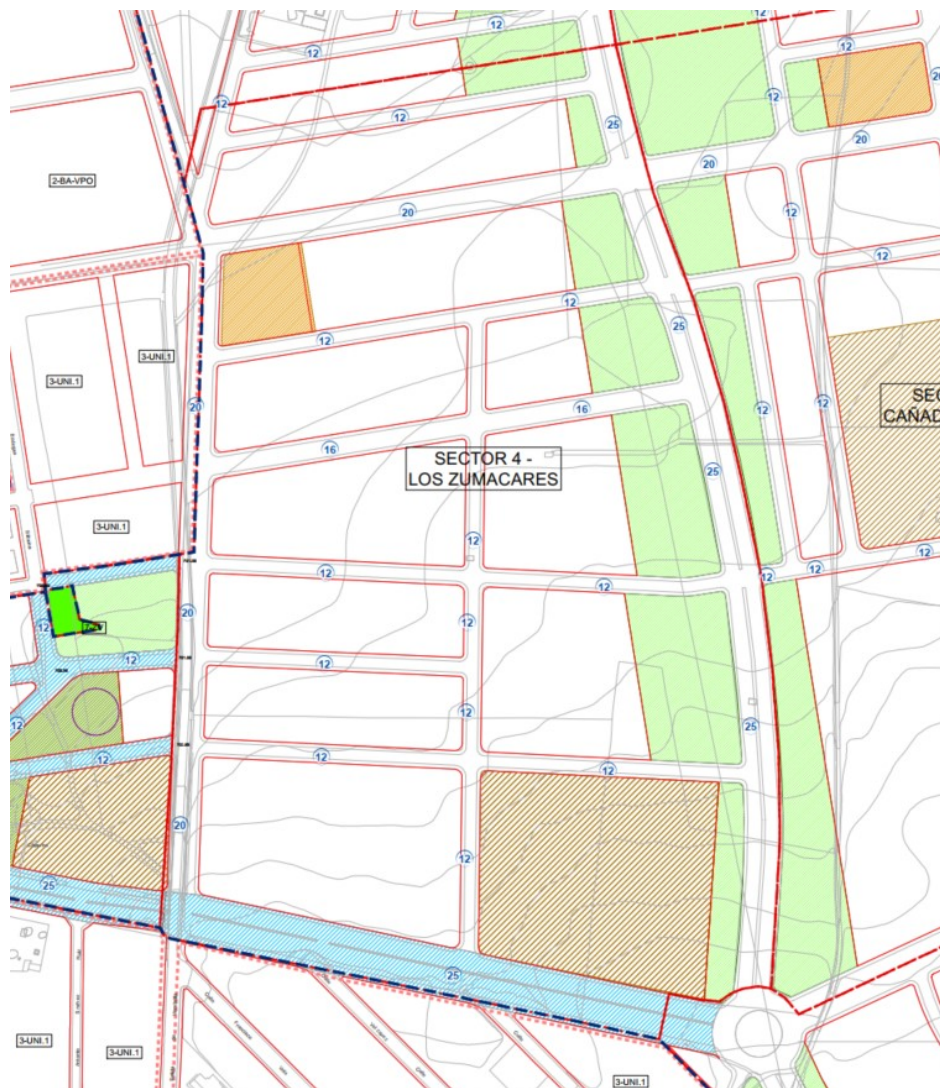
1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 19 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

#### RESIDENCIAL COLECTIVO

Los Zumacares compone el cuarto sector proyectado en la zona de expansión residencial al este de Valdepeñas que linda al oeste y al sur con el suelo urbano y al este con la Vía-Parque. El uso global del sector es residencial de tipología colectiva, aunque se permite una estructura tipológica mixta de forma que haya manzanas con viviendas unifamiliares. El sector se encuentra bordeado perimetralmente por ejes viarios de los que son estructurantes el del este y el sur. La estructura viaria del sector responde a la continuación de la trama urbana existente y la regularización de las manzanas propuestas. Se propone una zona de grandes dimensiones para albergar una dotación pública en la confluencia del viario del Sistema General Rafael Llamazares González y la Vía Parque.



## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 4. LOS ZUMACARES			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	223.462	
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	182.385	
OE	USO GLOBAL	Residencial	
OE	ÁREA DE REPARTO	4	
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,613	m2t/m2s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	111.731	m2t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,500	m2t/m2s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	Unid. de aprov. del uso global
OE	DENSIDAD POBLACIONAL	175	hab./Ha
OE	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	50% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección pública	
CESIONES DE SUELO			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	22.379	m2s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	3.222	m2s
OD	DOTACION ESCOLAR	12.800	m2s
OD	DOTACIÓN DEPORTIVA	6.473	m2s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	559	Plazas
OE	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	0	m2s
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE ZONA VERDE Y PORCENTAJE	16.760 6,38	m2s %
OD	VIARIO LOCAL	41.824	m2s
OE	VIARIO GENERAL	24.317	m2s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal
CONDICIONES DE DESARROLLO			
OD	ORDENANZA ZONAL	Bloque Abierto y Manzana Cerrada	

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 20 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por m2s	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO


Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.

		% DEL COSTE TOTAL
COLECTOR	2	50,89
MARCO	NORTE	4,68

Costeará la parte proporcional a la balsa y cámara de descarga descrito en el estudio de viabilidad económica descrito al final de la Memoria Justificativa.

## SECTOR 5- QUIÑONADA DE MEDINA

1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 21 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR


#### RESIDENCIAL COLECTIVO

El sector 5 es el sector más al norte de la franja de crecimiento oriental proyectado en Valdepeñas. La ordenación está estructurada de forma regular tanto en las manzanas que la componen como en la estructura viaria. Ésta define las infraestructuras estructurantes mediante el flanco noreste de la circunvalación y el viario que atraviesa este-oeste el sector. Las zonas verdes propuestas para la cesión pública dibujan ejes de norte a sur por el sector que enlazan manzanas destinadas a equipamientos.



## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 5. QUIÑONADA DE MEDINA			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	201.777	
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	155.242	
OE	USO GLOBAL	Residencial	
OE	ÁREA DE REPARTO	5	Quiñonada de Medina
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,650	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	100.889	m <sup>2</sup> t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,500	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	Unid. de aprov. del uso global
OE	DENSIDAD POBLACIONAL	186	hab./Ha
OE	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	50% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección pública	
CESIONES DE SUELO			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	20.522	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	2.542	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACIÓN ESCOLAR	11.724	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACIÓN DEPORTIVA	5.953	m <sup>2</sup> s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	504	Plazas
OE	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	0	m <sup>2</sup> s
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE ZONA VERDE Y PORCENTAJE	15.133 5,76	m <sup>2</sup> s %
OD	VIARIO LOCAL	35.911	m <sup>2</sup> s
OE	VIARIO GENERAL	31.402	m <sup>2</sup> s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal
CONDICIONES DE DESARROLLO			
OD	ORDENANZA ZONAL	Bloque Abierto y Manzana Cerrada	

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 22 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.


		% DEL COSTE TOTAL
COLECTOR	1	46,69
MARCO	NORTE	4,23

Secuencia de ejecución de desarrollo de sectores para garantizar la ejecución de las infraestructuras generales necesarias. (Salvo que el sector afectado asuma su financiación):

Primer sector	4
Segundo sector	3
Tercer sector	5

## SECTOR 6- CAÑADA ROMERO

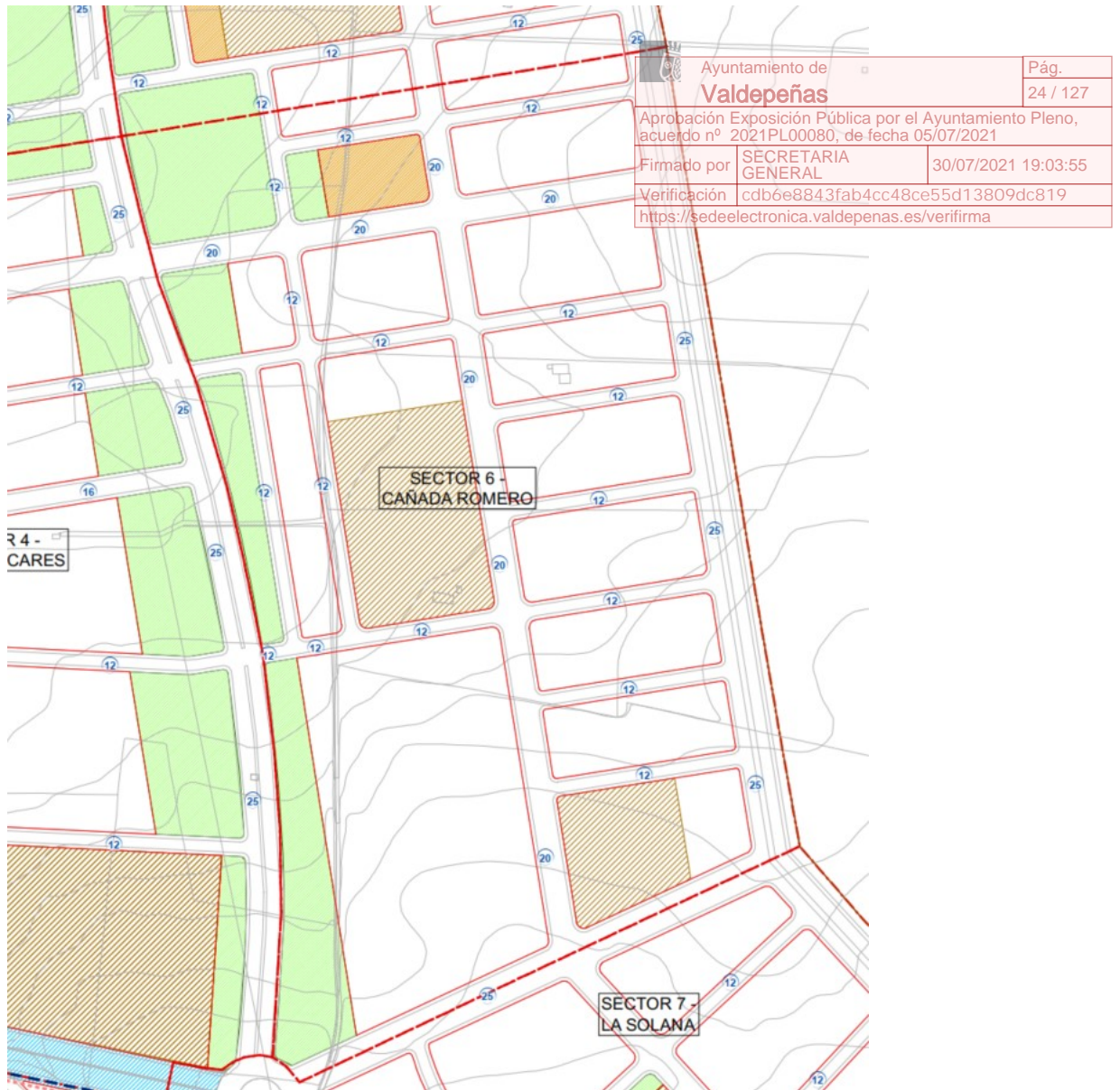
1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 23 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

#### RESIDENCIAL COLECTIVO

El Sector Cañada Romero corresponde con el suelo a desarrollar perimetral de Valdepeñas. Se halla al este del Sector 4 Los Zumacares, flanqueado al este por la continuación de la circunvalación proyectada. La ordenación del sector se propone respetando la regularidad de los sectores colindantes con una estructura de manzanas de dimensiones equivalentes. La cesión de zonas verdes y dotaciones se ubica en el área más cercana a la ciudad existente, acompañando a la Vía-Parque propuesta. La tipología del sector es residencial colectiva, con edificaciones componiendo manzanas cerradas. Se propone una jerarquía viaria de forma que estructure la zona mediante la variedad de viarias.





## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 6. CAÑADA ROMERO			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	215.688	
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	185.920	
OE	USO GLOBAL	Residencial	
OE	ÁREA DE REPARTO	6	Cañada Romero
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,580	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	107.844	m <sup>2</sup> t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,500	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	Unid. de aprov. del uso global
OE	DENSIDAD POBLACIONAL	166	hab./Ha
OE	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	50% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección pública	
CESIONES DE SUELO			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	21.774	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	3.035	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACIÓN ESCOLAR	12.457	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACIÓN DEPORTIVA	6.233	m <sup>2</sup> s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	539	Plazas
OE	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	0	m <sup>2</sup> s
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE ZONA VERDE Y PORCENTAJE	16.177 6,15	m <sup>2</sup> s %
OD	VIARIO LOCAL	43.275	m <sup>2</sup> s
OE	VIARIO GENERAL	13.591	m <sup>2</sup> s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal
CONDICIONES DE DESARROLLO			
OD	ORDENANZA ZONAL	Bloque Abierto y Manzana Cerrada	

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 25 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firma m2s	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verifica m2s	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819	
<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.

		% DEL COSTE TOTAL
COLECTOR	2	49,11
MARCO	NORTE	4,52

Secuencia de ejecución de desarrollo de sectores para garantizar la ejecución de las infraestructuras generales necesarias. (Salvo que el sector afectado asuma su financiación):

Primer sector	4
Segundo sector	6

Costeará la parte proporcional a la balsa y cámara de descarga descrito en el estudio de viabilidad económica descrito al final de la Memoria Justificativa.

## SECTOR 7- LA SOLANA

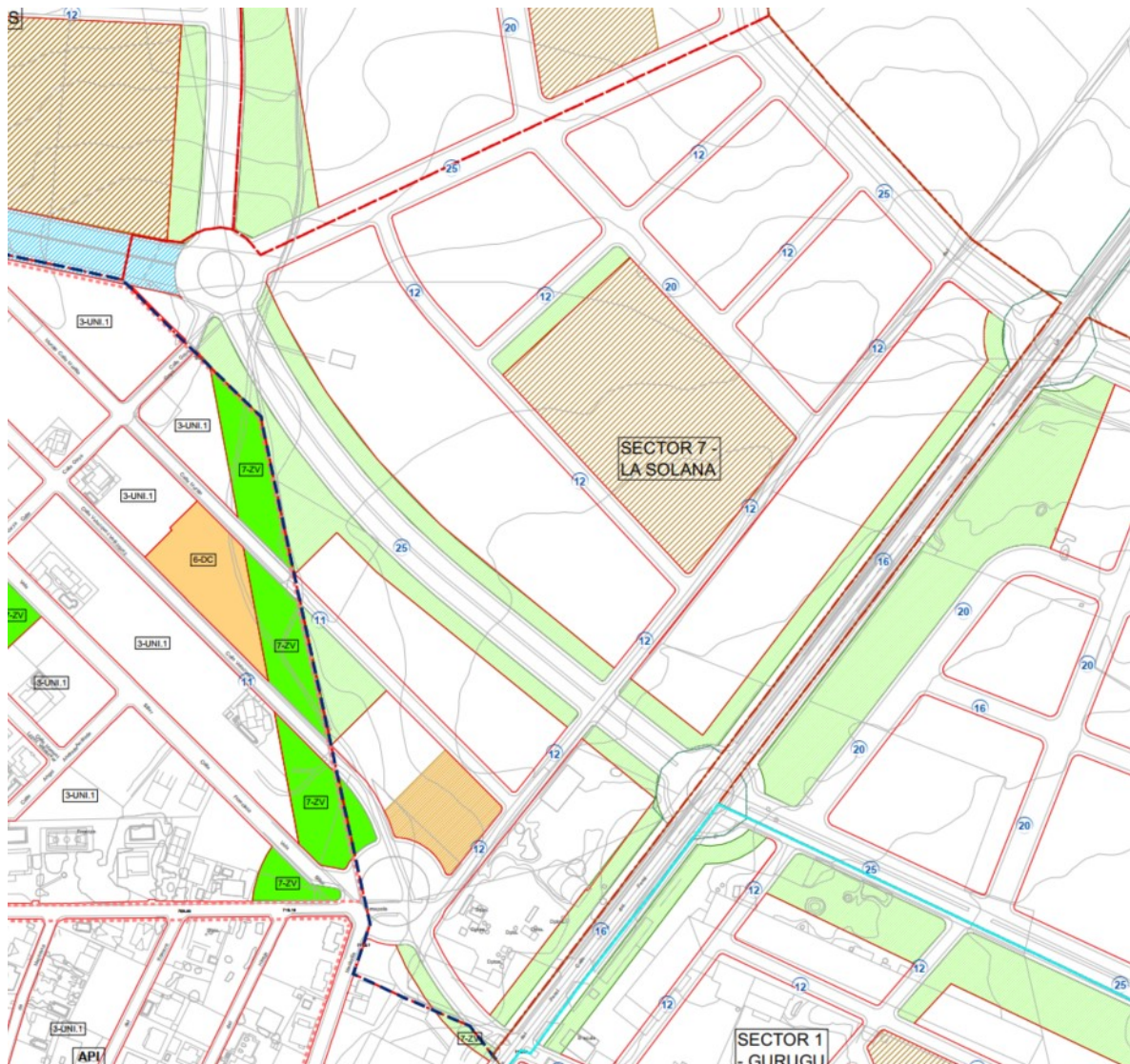
1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 26 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

#### RESIDENCIAL COLECTIVO

El sector 7 se ubica al este de Valdepeñas adyacente al suelo urbano en una zona apoyada en la carretera a La Solana, zona históricamente industrial. La cesión de equipamiento se ha proyectado en el centro del sector de forma que dé servicio a todas las manzanas. El sector se encuentra atravesado por dos viarios estructurantes, el correspondiente a la Vía-Parque y la circunvalación exterior. La tipología edificatoria del sector es de residencial colectiva con manzanas de grandes dimensiones para componer edificación en manzana cerrada. Se establece una jerarquía viaria con varios tipos de sección de vial con la intención de estructurar la zona.



## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 7. LA SOLANA			Ayuntamiento de Valdepeñas		Pág.
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	218.888	m <sup>2</sup>		27 / 127
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	180.274	m <sup>2</sup>	Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
OE	USO GLOBAL	Residencial		Firmado por SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
OE	ÁREA DE REPARTO	7		Verificable en La Solana	
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,607		https://m2m.es/verificafirma/8843fab4cc48ce55d13809dc819	
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	109.444	m <sup>2</sup> t		
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,500	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s		
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	Unid. de aprov. del uso global		
OE	DENSIDAD POBLACIONAL	174	hab./Ha		
OE	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	50% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección pública			
CESIONES DE SUELO					
OD	ZONAS VERDES LOCALES	25.160	m <sup>2</sup> s		
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	3.199	m <sup>2</sup> s		
OD	DOTACIÓN ESCOLAR	12.600	m <sup>2</sup> s		
OD	DOTACIÓN DEPORTIVA	6.458	m <sup>2</sup> s		
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	547	Plazas		
OE	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	0	m <sup>2</sup> s		
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE ZONA VERDE Y PORCENTAJE	16.417	m <sup>2</sup> s %		
OD	VIARIO LOCAL	41.195	m <sup>2</sup> s		
OE	VIARIO GENERAL	22.197	m <sup>2</sup> s		
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal		
CONDICIONES DE DESARROLLO					
OD	ORDENANZA ZONAL	Bloque Abierto y Manzana Cerrada			

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.

		% DEL COSTE TOTAL
COLECTOR	3	18,77
MARCO	NORTE	4,59

Secuencia de ejecución de desarrollo de sectores para garantizar la ejecución de las infraestructuras generales necesarias. (Salvo que el sector afectado asuma su financiación):


Primer sector	4
Segundo sector	7

Restricciones de las zonas de uso de carreteras: Las parcelas que se encuentren colindantes con la carretera CM 3109 deberán retranquear la edificación hasta la línea límite de edificación, establecida en 18 m medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la marca vial interior de arcén, según artículo 27 de la Ley 9/90 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.

## SECTOR 8- DON BERNARDO

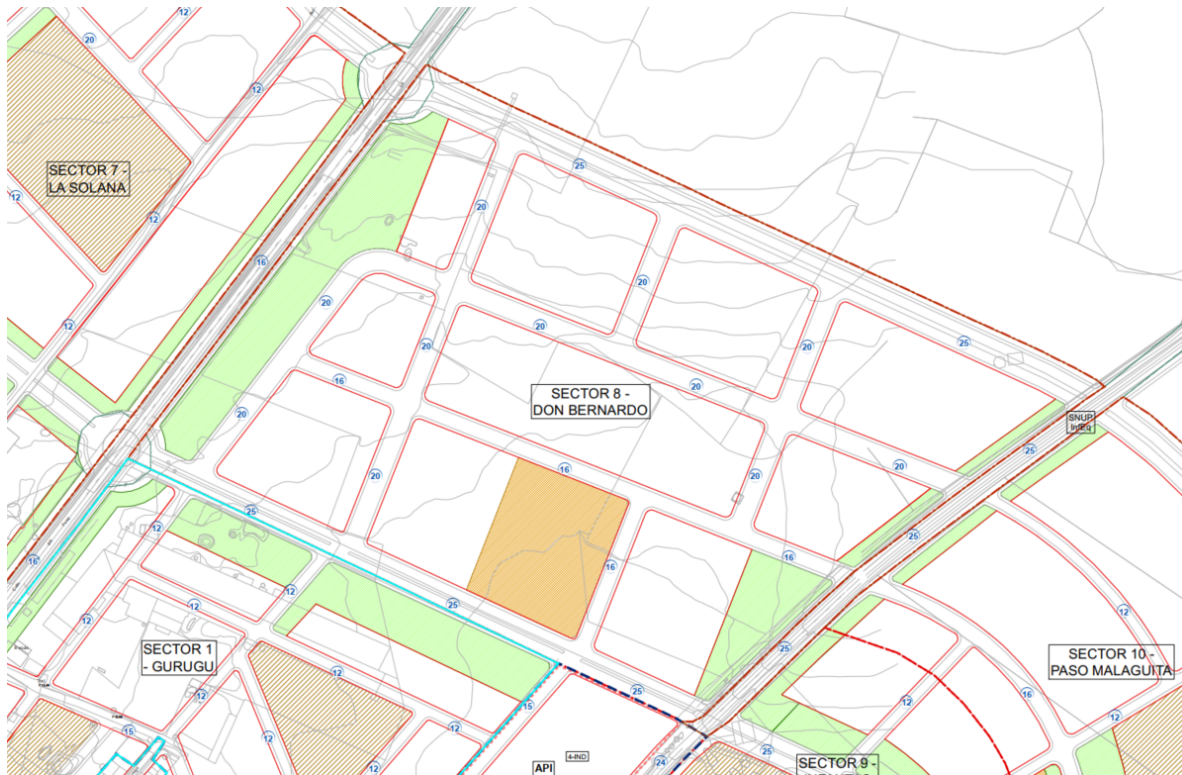
1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 28 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

#### TERCIARIO

Este sector es uno de los suelo urbanizables perimetrales al suelo urbano con uso global terciario que trata de recoger aquellas industrias ligeras, como almacenaje, que puedan dar servicio a la ciudad. Debido al carácter de las construcciones previstas se proyecta un colchón de zona verde en sus bordes para que la transición de usos sea más paulatina. La zona destinada a equipamientos se ubica al borde de la Vía Parque. La estructura de ordenación es regular con viario ortogonal para facilitar el tránsito de vehículos.



## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 8. DON BERNARDO			Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 29 / 127
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	212.851	m <sup>2</sup> s	Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021 Firmado por SECRETARÍA GENERAL 30/07/2021 19:03:55 Verificación: cdb56e8843fab4cc48cc55d13809dc819 <a href="https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	185.149	m <sup>2</sup> s	
OE	USO GLOBAL	Terciario		
OE	ÁREA DE REPARTO	8		
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,460	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	85.140	m <sup>2</sup> t	
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,400	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,3200	Unid. de aprov. del uso global	
OE	DENSIDAD POBLACIONAL	168	hab./Ha	
OE	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	50% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección pública		
<b>CESIONES DE SUELO</b>				
OD	ZONAS VERDES LOCALES	21.849	m <sup>2</sup> s	
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	11.217	m <sup>2</sup> s	
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	213	Plazas	
OD	VIARIO LOCAL	37.857	m <sup>2</sup> s	
OE	VIARIO GENERAL	27.702	m <sup>2</sup> s	
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal	
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>				
OD	ORDENANZA ZONAL	Terciario		

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.

		% DEL COSTE TOTAL
COLECTOR	3	13,35
MARCO	NORTE	3,26

Secuencia de ejecución de desarrollo de sectores para garantizar la ejecución de las infraestructuras generales necesarias. (Salvo que el sector afectado asuma su financiación):


Primer sector	4
Segundo sector	7
Tercer sector	8

Restricciones de las zonas de uso de carreteras: Las parcelas que se encuentren colindantes con la carretera CM 3109 deberán retranquear la edificación hasta la línea límite de edificación, establecida en 18 m medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la marca vial interior de arcén, según artículo 27 de la Ley 9/90 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.

## SECTOR 9- INFANTAS

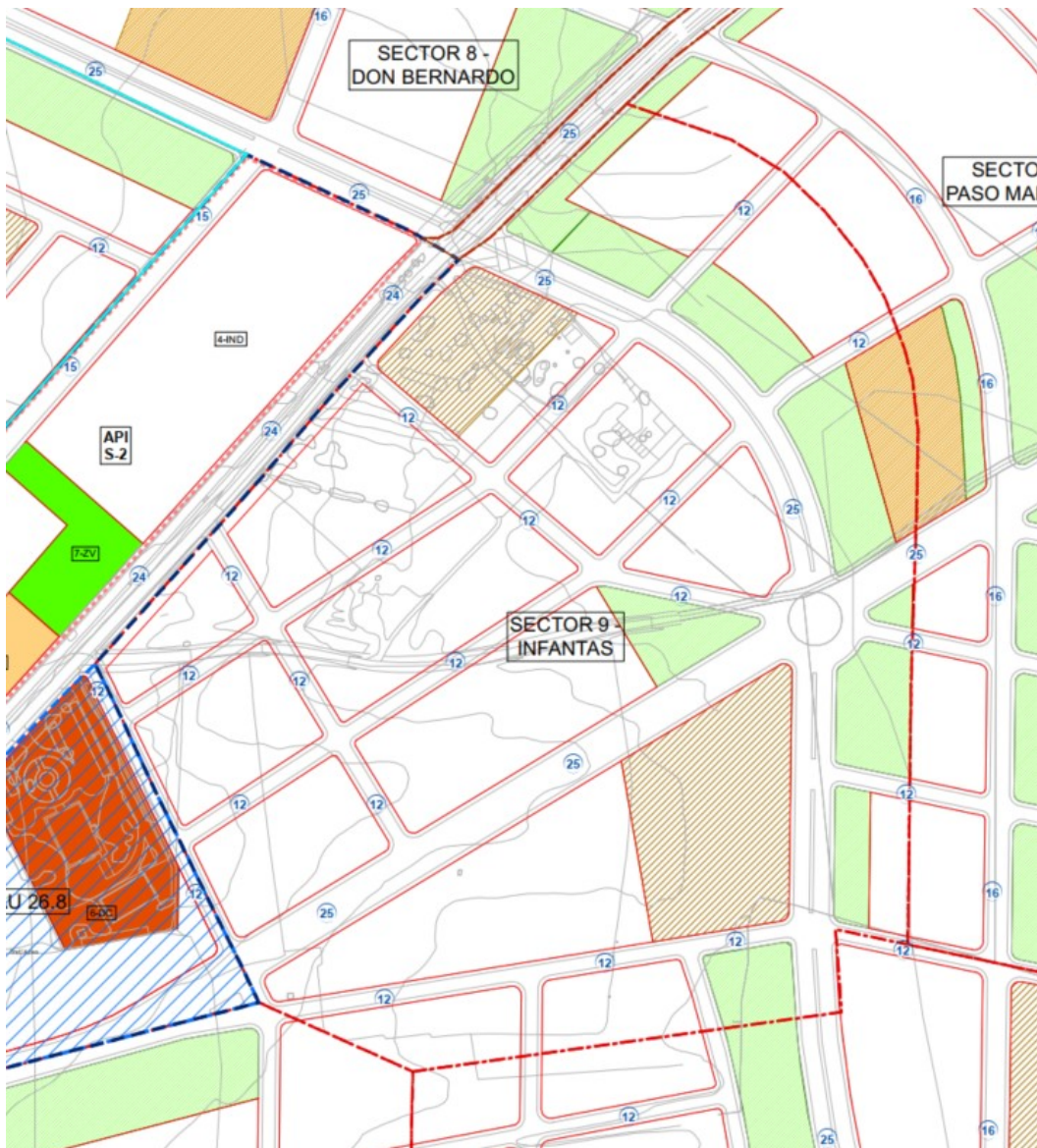
1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 30 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

#### RESIDENCIAL COLECTIVO

El Sector 9 se ubica en una zona rodeada por suelo urbano al oeste y por sectores al este y sur. Su ubicación estratégica respecto a las carreteras de salida de Valdepeñas hacen que tenga un carácter de borde. Se proyecta un parque en forma de cuña con una zona de equipamientos que acompaña a la Vía Parque y otra manzana destinada a equipamiento en la confluencia de la carretera a La Solana y la Vía Parque. La tipología propuesta para este sector es colectiva, con edificación estructurada en manzana cerrada preferentemente, aunque se admite bloque abierto.



## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 9. INFANTAS			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	191.319	m <sup>2</sup> s
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	162.591	m <sup>2</sup> s
OE	USO GLOBAL	Residencial	
OE	ÁREA DE REPARTO	9	
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,588	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	95.660	m <sup>2</sup> t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,500	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	Unid. de aprov. del uso global
OE	DENSIDAD POBLACIONAL	168	hab./Ha
OE	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	50% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección pública	
<b>CESIONES DE SUELO</b>			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	19.208	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	2.835	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACIÓN ESCOLAR	11.022	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACIÓN DEPORTIVA	5.490	m <sup>2</sup> s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	478	Plazas
OE	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	0	m <sup>2</sup> s
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE ZONA VERDE Y PORCENTAJE	14.349 5,46	m <sup>2</sup> s %
OD	VIARIO LOCAL	35.641	m <sup>2</sup> s
OE	VIARIO GENERAL	14.379	m <sup>2</sup> s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>			
OD	ORDENANZA ZONAL	Bloque Abierto y Manzana Cerrada	

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 31 / 127
Aprobado en Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación: <a href="https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Restricciones de las zonas de uso de carreteras: Las parcelas que se encuentren colindantes con la carretera deberán retranquear la edificación hasta la línea límite de edificación, establecida en 18 m medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la marca vial interior de arcén, según artículo 27 de la Ley 9/90 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.

		% DEL COSTE TOTAL
COLECTOR	3	16,40
MARCO	NORTE	4,01


Secuencia de ejecución de desarrollo de sectores para garantizar la ejecución de las infraestructuras generales necesarias. (Salvo que el sector afectado asuma su financiación)

Primer sector	4
Segundo sector	7
Tercer sector	8
Cuarto sector	9

Ayuntamiento de Valdepeñas		Pág.
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		32 / 127
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.



	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 33 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	


## SECTOR 10- PASO MALAGUITA

1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

#### RESIDENCIAL COLECTIVO

El Sector 10 Paso Malaguita es el sector más oriental del suelo urbanizable. La intencionalidad de la ordenación es dar continuidad a la trama urbana propuesta en los sectores adyacentes. Como viario estructurante el sector está flanqueado por la circunvalación en su perímetro exterior. Las cesiones públicas se aglomeran en torno a la carretera que atraviesa diagonalmente el sector que enlaza con la Travesía Azucena. Las manzanas tienen grandes dimensiones para albergar vivienda en manzana cerrada preferentemente.

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 34 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	



## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 10. PASO MALAGUITA			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	186.163	m <sup>2</sup> s
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	152.642	m <sup>2</sup> s
OE	USO GLOBAL	Residencial	
OE	ÁREA DE REPARTO	10	
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,610	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	93.082	m <sup>2</sup> t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,500	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	Unid. de aprov. del uso global
OE	DENSIDAD POBLACIONAL	175	hab./Ha
OE	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	50% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección pública	
<b>CESIONES DE SUELO</b>			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	18.640	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	2.978	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACIÓN ESCOLAR	10.670	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACIÓN DEPORTIVA	5.407	m <sup>2</sup> s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	465	Plazas
OE	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	0	m <sup>2</sup> s
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE ZONA VERDE Y PORCENTAJE	13.962 5,31	m <sup>2</sup> s %
OD	VIARIO LOCAL	36.263	m <sup>2</sup> s
OE	VIARIO GENERAL	19.559	m <sup>2</sup> s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>			
OD	ORDENANZA ZONAL	Bloque Abierto y Manzana Cerrada	

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 35 / 127
Aprobado en Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación: <a href="https://sede.sede.sede.valdepenas.es/verifirma">https://sede.sede.sede.valdepenas.es/verifirma</a>	

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Restricciones de las zonas de uso de carreteras: Las parcelas que se encuentren colindantes con la carretera deberán retranquear la edificación hasta la línea límite de edificación, establecida en 18 m medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la marca vial interior de arcén, según artículo 27 de la Ley 9/90 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.

		% DEL COSTE TOTAL
COLECTOR	3	15,96
MARCO	NORTE	3,90

Secuencia de ejecución de desarrollo de sectores para garantizar la ejecución de las infraestructuras generales necesarias. (Salvo que el sector afectado asuma su financiación).


Primer sector	4
Segundo sector	7
Tercer sector	8
Cuarto sector	10

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 36 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.

## SECTOR 11- RUIDERA

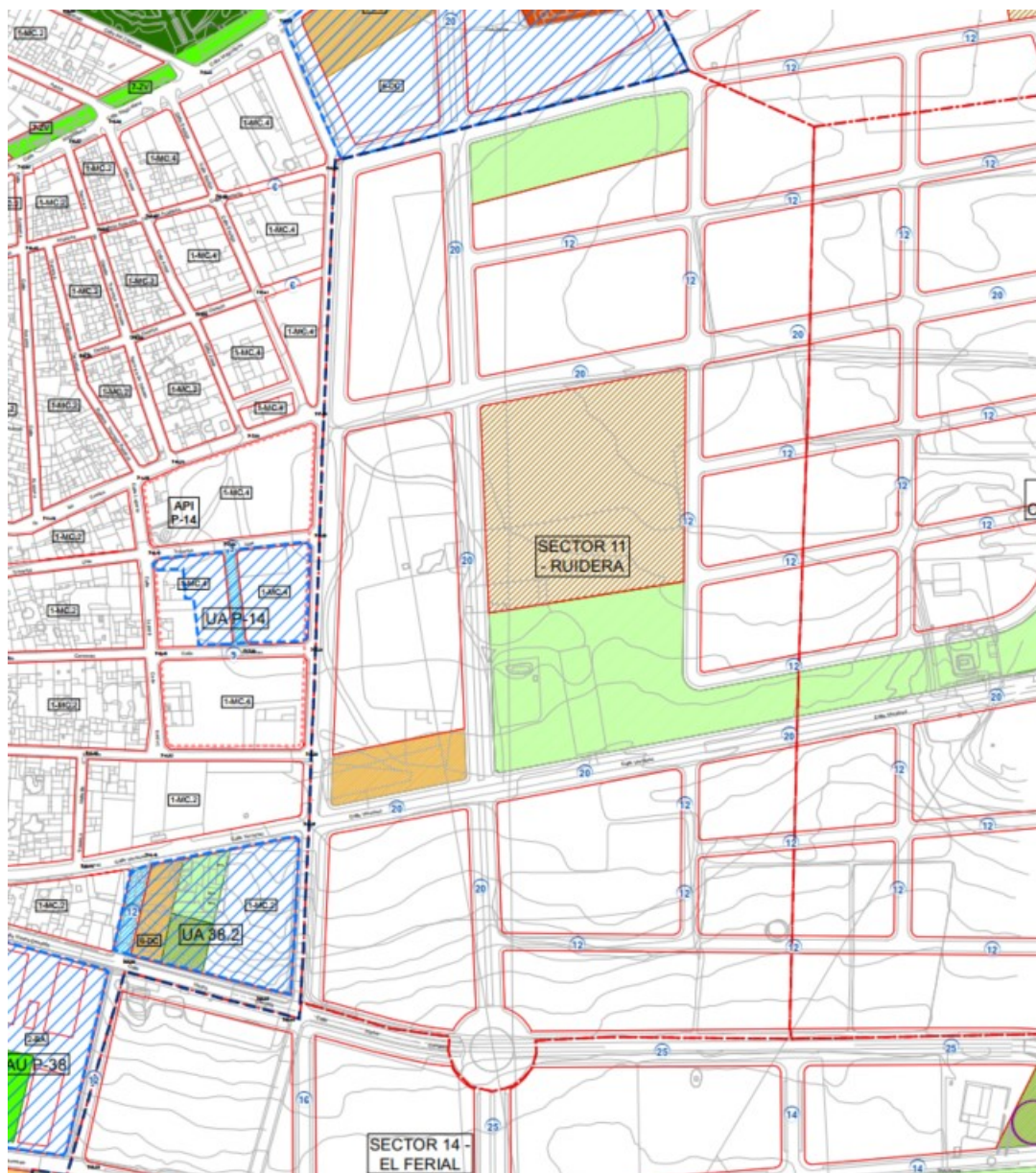
1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 37 / 127
	Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

#### RESIDENCIAL COLECTIVO

El sector 11 ordena una zona sin estructura parcelaria clara al borde del suelo urbano. La continuidad de la trama viaria se produce mediante varios viales que atraviesan este- oeste con una marcada jerarquía viaria para estructurar el sector. Las zonas verdes se proponen al borde de la carretera de salida hacia el este, en el interior de las manzanas y como parque proyectado que sirve de colchón con la manzana destinada al tanatorio. La tipología de este sector traslada la estructura marcada por el suelo urbano colindante.



## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 11. RUIDERA			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	229.244	m <sup>2</sup> s
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	198.811	m <sup>2</sup> s
OE	USO GLOBAL	Residencial	
OE	ÁREA DE REPARTO	11	
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,577	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	114.622	m <sup>2</sup> t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,500	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	Unid. de aprov. del uso global
OE	DENSIDAD POBLACIONAL	165	hab./Ha
OE	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	50% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección pública	
<b>CESIONES DE SUELO</b>			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	23.381	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	3.238	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACIÓN ESCOLAR	13.130	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACIÓN DEPORTIVA	6.929	m <sup>2</sup> s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	573	Plazas
OE	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	0	m <sup>2</sup> s
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE ZONA VERDE Y PORCENTAJE	17.193 6,54	m <sup>2</sup> s %
OD	VIARIO LOCAL	58.224	m <sup>2</sup> s
OE	VIARIO GENERAL	13.240	m <sup>2</sup> s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>			
OD	ORDENANZA ZONAL	Bloque Abierto y Manzana Cerrada	

Ayuntamiento de **Valdepeñas** Pág. 38 / 127

Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021

Firmado por SECRETARÍA GENERAL 30/07/2021 19:03:55

Verificación: cdb56e8843fab4cc48ce55d13809dc819  
<https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma>

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.

		% DEL COSTE TOTAL
COLECTOR	8	100
MARCO	SUR	13,38


Secuencia de ejecución de desarrollo de sectores para garantizar la ejecución de las infraestructuras generales necesarias. (Salvo que el sector afectado asuma su financiación):

Primer sector	14
Segundo sector	11

Costeará la parte proporcional a la balsa y cámara de descarga descrito en el estudio de viabilidad económica descrito al final de la Memoria Justificativa.

**SECTOR 12- CAMINO DE COZAR**

1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

 Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág.
	39 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por	SECRETARIA GENERAL 30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819
<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

**1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR**

RESIDENCIAL COLECTIVO

El sector 12 es el sector residencial del crecimiento este más meridional. Su composición de manzanas acompaña la estructura del sector adyacente hasta la Vía Parque, modificando la ordenación hacia el este, dando solución a las estructuras viarias que confluyen en esta zona. Se destina una manzana de grandes dimensiones para equipamiento público y otra manzana en forma triangular para parque público. Acompañando a la Vía Parque se proyecta una franja de zonas verdes que prolongan su trazado por la carretera CM- 412. Se establece un retranqueo del sector respecto a la circunvalación (variante de la CM-412) de 50 m.



## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 12. CAMINO COZAR			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	278.217	m <sup>2</sup> s
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	232.680	m <sup>2</sup> s
OE	USO GLOBAL	Residencial	
OE	ÁREA DE REPARTO	12	
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,598	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	139.109	m <sup>2</sup> t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,500	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	Unid. de aprov. del uso global
OE	DENSIDAD POBLACIONAL	171	hab./Ha
OE	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	50% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección pública	
CESIONES DE SUELO			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	27.913	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	3.908	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACIÓN ESCOLAR	16.000	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACIÓN DEPORTIVA	8.127	m <sup>2</sup> s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	696	Plazas
OE	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	0	m <sup>2</sup> s
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE ZONA VERDE Y PORCENTAJE	20.866 7,94	m <sup>2</sup> s %
OD	VIARIO LOCAL	49.562	m <sup>2</sup> s
OE	VIARIO GENERAL	24.671	m <sup>2</sup> s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal
CONDICIONES DE DESARROLLO			
OD	ORDENANZA ZONAL	Bloque Abierto y Manzana Cerrada	

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 40 / 127
Aprobado en Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación: <a href="https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Restricciones de las zonas de uso de carreteras: Las parcelas que se encuentren colindantes con la carretera CM 412 deberán retranquear la edificación hasta la línea límite de edificación, establecida en 18 m medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la marca vial interior de arcén, según artículo 27 de la Ley 9/90 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.

		% DEL COSTE TOTAL
COLECTOR	3	23,86
MARCO	NORTE	5,83



Secuencia de ejecución de desarrollo de sectores para garantizar la ejecución de las infraestructuras generales necesarias. (Salvo que el sector afectado asuma su financiación).

Primer ámbito	4
Segundo sector	7
Tercer sector	1 u 8
Cuarto sector	9 o10
Quinto sector	12

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 41 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.

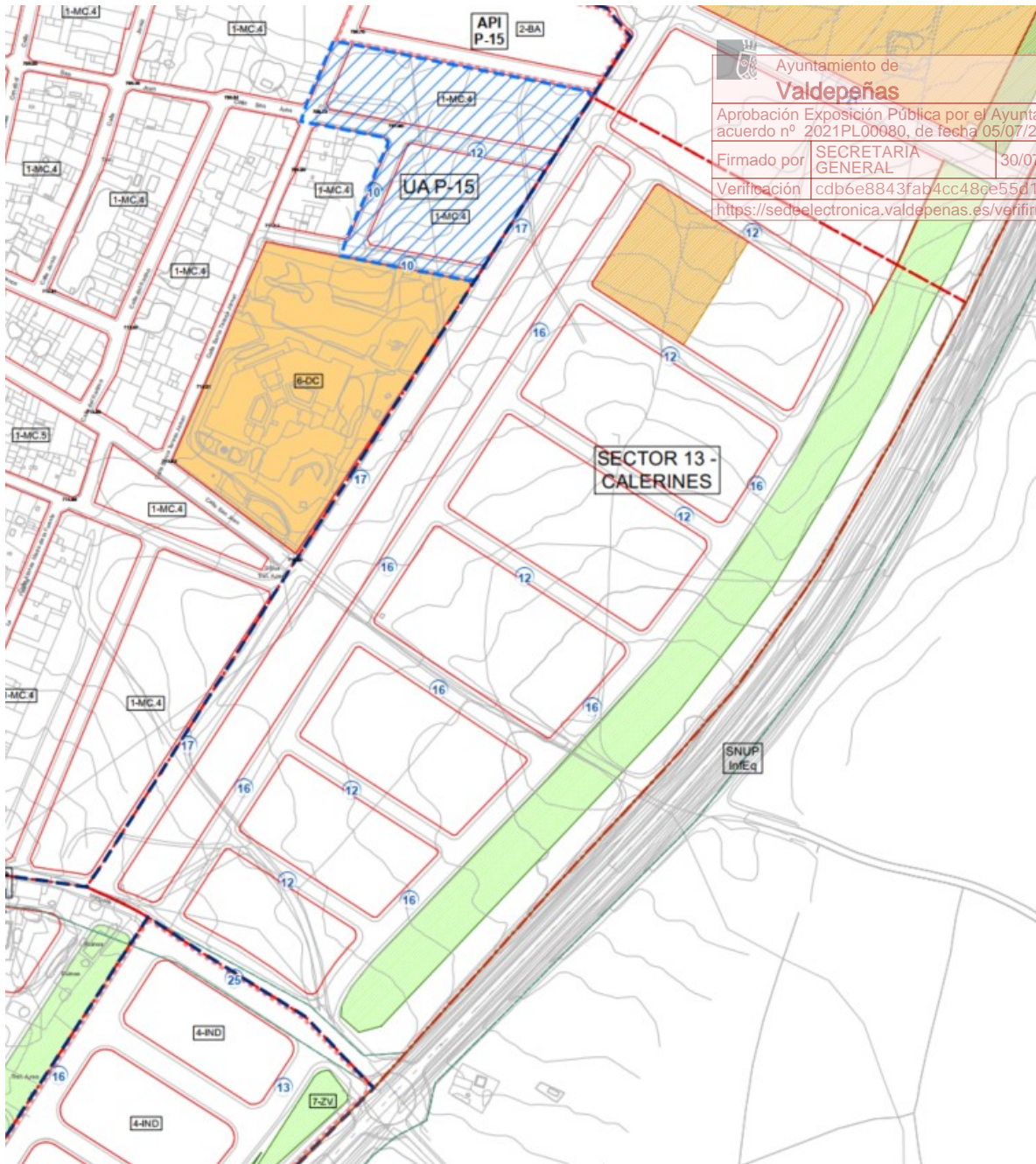
### **SECTOR 13- CALERINES**


1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

#### **1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR**

##### **TERCIARIO**


El Sector 13 Calerines es un sector terciario al borde del suelo urbano. Se trata de dar continuidad a una zona destinada al mismo uso con carácter de almacenaje e industria ligera. Las manzanas responden a una estructura regular con orientación norte-sur y viario circundante que tiene salida a la circunvalación por el sur. Como colchón entre la zona y el casco urbano se proyecta una banda de zona verde. Las manzanas más cercanas al suelo urbano por el norte se destinarán a equipamiento público.



	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 42 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 13. CALERINES			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	131.094	m <sup>2</sup> s
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	120.632	m <sup>2</sup> s
OE	USO GLOBAL	Terciario	Terciario
OE	ÁREA DE REPARTO	7	
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,435	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	52.438	m <sup>2</sup> t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,400	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,3200	Unid. de aprov. del uso global
CESIONES DE SUELO			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	15.745	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	4.491	m <sup>2</sup> s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	131	Plazas
OD	VIARIO LOCAL	42.122	m <sup>2</sup> s
OE	VIARIO GENERAL	10.462	m <sup>2</sup> s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal
CONDICIONES DE DESARROLLO			
OD	ORDENANZA ZONAL	Terciario	

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 43 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819	
<a href="https://tronica.valdepenas.es/verifirma">https://tronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Restricciones de las zonas de uso de carreteras: Las parcelas que se encuentren colindantes con la carretera CM 412 (circunvalación) deberán retranquear la edificación hasta la línea límite de edificación, establecida en 18 m medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la marca vial interior de arcén, según artículo 27 de la Ley 9/90 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.

		% DEL COSTE TOTAL
COLECTOR	7	25,79
MARCO	SUR	5,60

La repercusión económica de la ejecución y la urbanización de la rotonda de intersección de la calle General Margallo con la circunvalación se compartirá con el sector 14, en función del aprovechamiento.

Secuencia de ejecución de desarrollo de sectores para garantizar la ejecución de las infraestructuras generales necesarias. (Salvo que el sector afectado asuma su financiación):


Primer ámbito	14
Segundo sector	13

Costeará la parte proporcional a la balsa y cámara de descarga descrito en el estudio de viabilidad económica descrito al final de la Memoria Justificativa.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.

## SECTOR 14- EL FERIAL

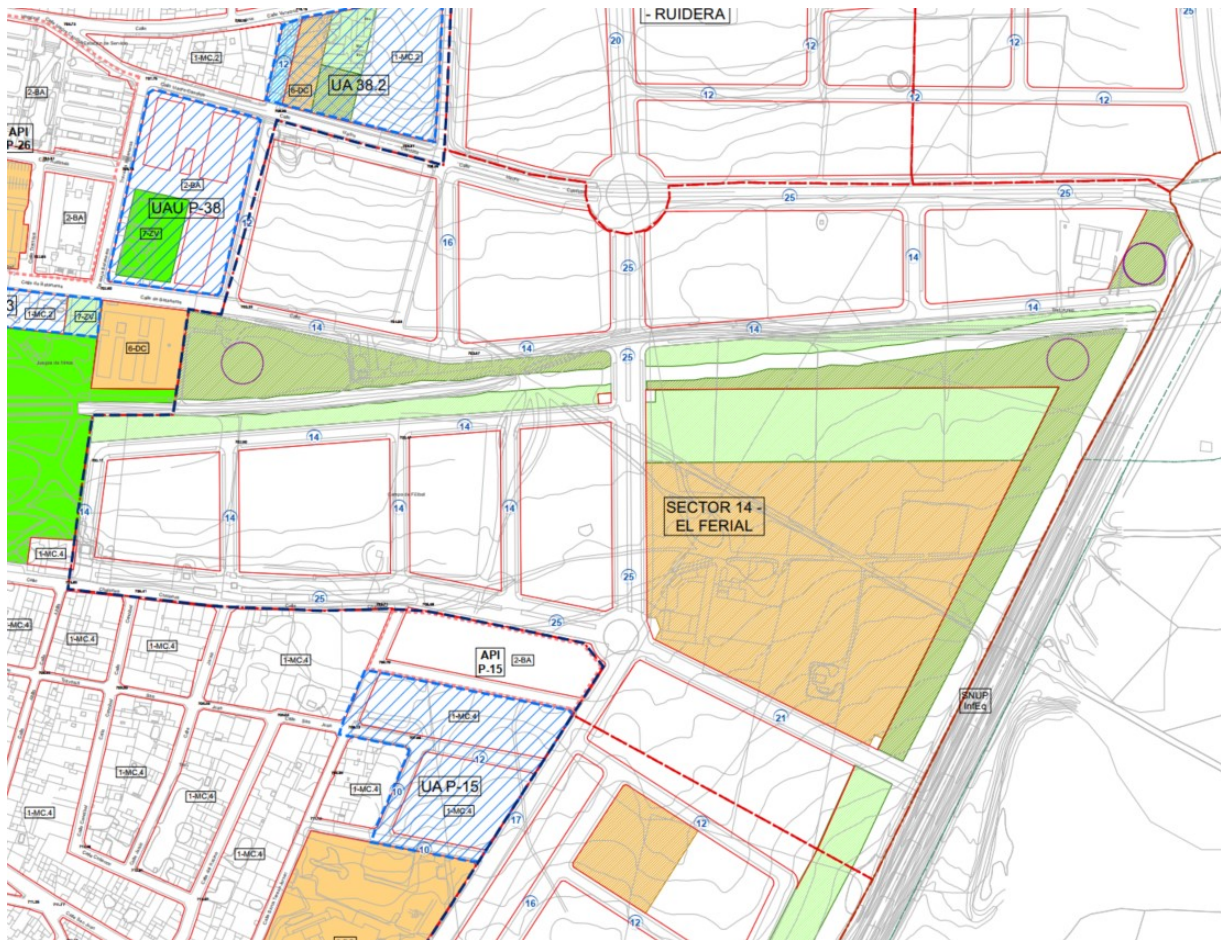
1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 44 / 127
	Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

#### RESIDENCIAL COLECTIVO

Este sector, cuya tramitación se ha comenzado ya, está destinado a albergar el Ferial de Valdepeñas. Las dotaciones públicas indicadas en la tabla deberán ser proyectadas en el PAU, en cumplimiento del art. 31 del RP LOTAU.



## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 14. EL FERIAL			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	250.835	m2s
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	210.764	m2s
OE	USO GLOBAL	Residencial	m2s
OE	ÁREA DE REPARTO	14	m2s
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,655	m2t/m2s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	137.959	m2t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,550	m2t/m2s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,4813	Unid. de aprov. del uso global
OE	DENSIDAD POBLACIONAL	174	hab./Ha
OE	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	50% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección pública	
CESIONES DE SUELO			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	25.924	m2s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	38.632	m2s
OD	DOTACIÓN ESCOLAR	14.645	m2s
OD	DOTACIÓN DEPORTIVA	7.322	m2s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	690	Plazas
OE	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	24.367	m2s
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE ZONA VERDE Y PORCENTAJE	0	m2s
		0	%
OD	VIARIO LOCAL	56.889	m2s
OE	VIARIO GENERAL	15.704	m2s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal
CONDICIONES DE DESARROLLO			
OD	ORDENANZA ZONAL	Bloque Abierto y Manzana Cerrada	

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 45 / 127
Aprobado en Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	<a href="https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

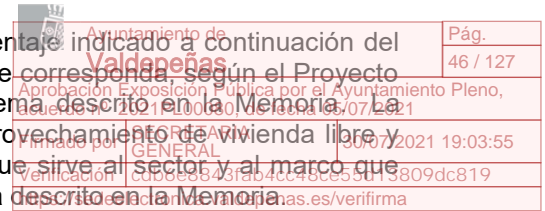
Restricciones de las zonas de uso de carreteras: Las parcelas que se encuentren colindantes con la carretera CM 412 (circunvalación), deberán retranquear la edificación hasta la línea límite de edificación, establecida en 18 m medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la marca vial interior de arcén, según artículo 27 de la Ley 9/90 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.

En los Ámbitos de Protección y Prevención Arqueológica incluidos en el Anexo I.- Protección del Patrimonio Arqueológico de este Plan de Ordenación Municipal, deberá seguirse el procedimiento establecido en el mismo; cualquier intervención de desarrollo urbanístico que afecte a este ámbito deberá ser tramitada ante la Comisión de Patrimonio Histórico con carácter previo a la correspondiente aprobación definitiva municipal.

Se deberá realizar un Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas del Arroyo de la Veguilla, o atenerse a lo especificado por las medidas correctoras estudiadas por la CHG.

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.




		% DEL COSTE TOTAL
COLECTOR	7	74,21
MARCO	SUR	16,10

Costeará la parte proporcional a la balsa y cámara de descarga descrito en el estudio de viabilidad económica descrito al final de la Memoria Justificativa.

## SECTOR 15- SAN CRISTOBAL

1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 47 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

#### RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

El sector San Cristóbal está situado en las faldas del Cerro del mismo nombre. La estructura viaria se traza en contra de la pendiente con el beneficio de ubicar las manzanas en orientación norte-sur. Las pendientes del viario no superan en ningún caso el 8%. Se proyecta una zona verde que dé continuidad y relevancia al viario sinuoso que acompaña el borde del cerro. La tipología residencial de este sector es unifamiliar, con altura máxima dos plantas.



## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 15. SAN CRISTÓBAL			Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 48 / 127
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	395.944	m <sup>2</sup> s	Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021 Firmado por SECRETARÍA GENERAL San Cristóbal Verificación: f41f6c8d43fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	366.824	m <sup>2</sup> s	
OE	USO GLOBAL	Residencial		
OE	ÁREA DE REPARTO	15		
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,324	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	118.783	m <sup>2</sup> t	
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,300	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,2625	Unid. de aprov. del uso global	
OE	DENSIDAD POBLACIONAL	86	hab./Ha	
OE	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	50% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección pública		
CESIONES DE SUELO				
OD	ZONAS VERDES LOCALES	40.099	m <sup>2</sup> s	
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	1.827	m <sup>2</sup> s	
OD	DOTACIÓN ESCOLAR	13.000	m <sup>2</sup> s	
OD	DOTACIÓN DEPORTIVA	8.154	m <sup>2</sup> s	
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	891	Plazas	
OE	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	0	m <sup>2</sup> s	
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE ZONA VERDE Y PORCENTAJE	17.820 7,48	m <sup>2</sup> s %	
OE	VIARIO LOCAL	105.708	m <sup>2</sup> s	
OE	VIARIO GENERAL	11.300	m <sup>2</sup> s	
OE	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal	
CONDICIONES DE DESARROLLO				
OE	ORDENANZA ZONAL	Residencial Unifamiliar con 2 plantas máximo		

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Restricciones de las zonas de uso de carreteras: Las parcelas que se encuentren colindantes con la carretera CM 412 (circunvalación) deberán retranquear la edificación hasta la línea límite de edificación, establecida en 18 m medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la marca vial interior de arcén, según artículo 27 de la Ley 9/90 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.


Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.

Se establece como Ordenación Estructural la altura máxima de 2 plantas, debiendo justificar la modificación de este parámetro mediante un Estudio Paisajístico a redactar en el Plan Parcial.

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.



		% DEL COSTE TOTAL	
COLECTOR	9	28,37	
MARCO	SUR	13,87	


 Ayuntamiento de Valdepeñas  
 Pág. 49 / 127  
 Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, Acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021  
 Firmado por SECRETARIA GENERAL 30/07/2021 19:03:55  
 Verificación cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819

Secuencia de ejecución de desarrollo de sectores para garantizar la ejecución de las infraestructuras generales necesarias. (Salvo que el sector afectado asuma su financiación):

Primer sector	17
Segundo sector	31
Tercer sector	15

## SECTOR 16- CAMINO DEL RATÓN

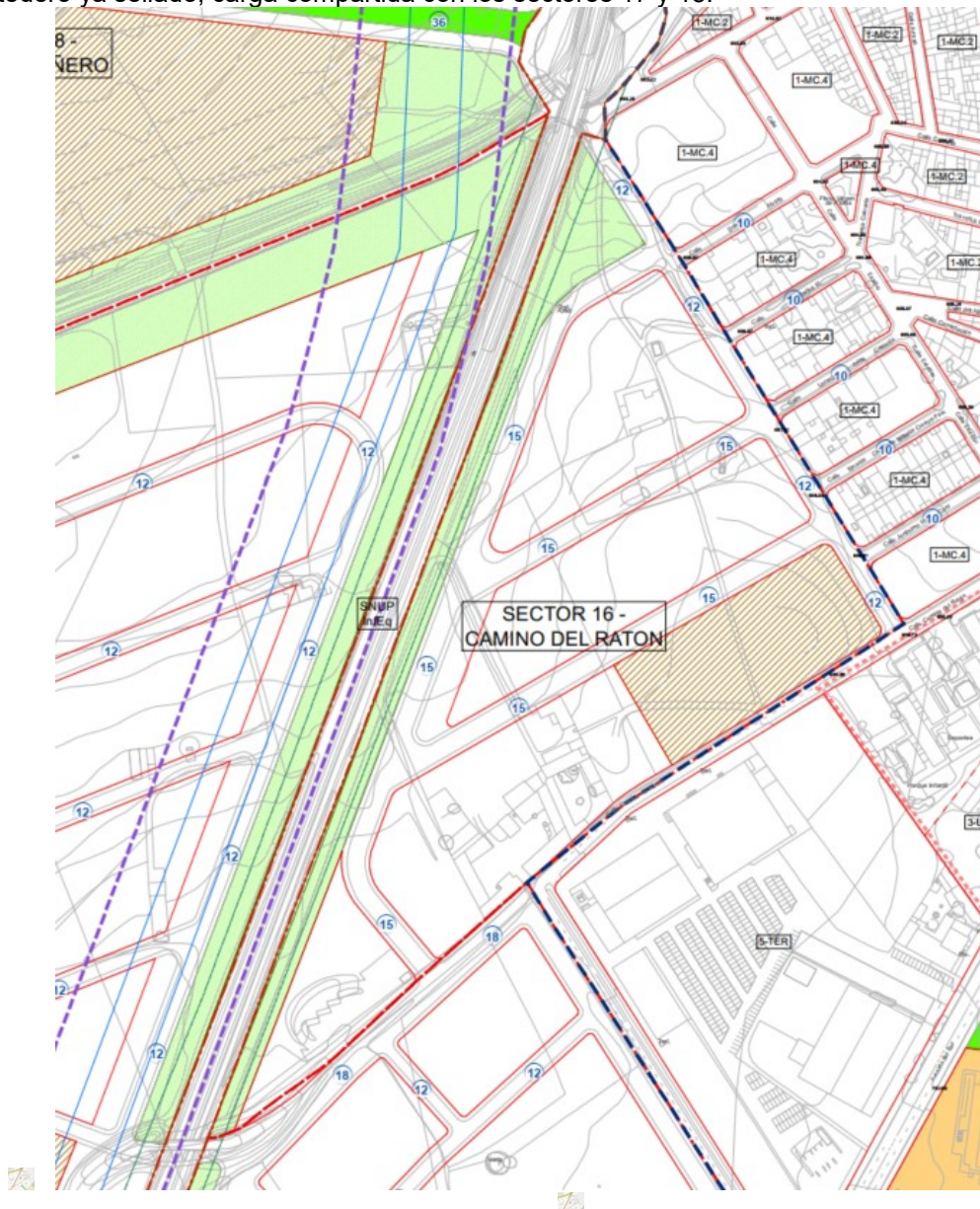
1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 50 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

#### RESIDENCIAL COLECTIVO

El sector 16 se ha trazado para dar continuidad a la trama urbana existente en la zona sur de Valdepeñas. Manteniendo la estructura de manzanas se ha trazado el viario regulando las conexiones y destinando la zona verde a servir de colchón de protección entre las vías del tren y la ordenación. El equipamiento propuesto se ubica colindante a la zona comercial que da servicio a esta zona. La tipología residencial es colectiva con condiciones distintas a las que rigen el crecimiento este de Valdepeñas. El carácter edificatorio en esta zona es de menor densidad con alturas en torno a las dos plantas. Se asigna como Zona Verde de Sistema General parte del antiguo vertedero ya sellado, carga compartida con los sectores 17 y 18.



## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 16. CAMINO DEL RATÓN			Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 51 / 127
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	85.109	m <sup>2</sup> s	Aplicación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	78.726	m <sup>2</sup> s	Firmado por SECRETARIA GENERAL 30/07/2021 19:03:55
OE	USO GLOBAL	Residencial	Verificación cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819	Camino del Ratón
OE	ÁREA DE REPARTO	16		<a href="https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,541	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	42.555	m <sup>2</sup> t	
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,500	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	Unid. de aprov. del uso global	
OE	DENSIDAD POBLACIONAL	155	hab./Ha	
OE	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	50% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección pública		
<b>CESIONES DE SUELO</b>				
OD	ZONAS VERDES LOCALES	9.215	m <sup>2</sup> s	
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	0	m <sup>2</sup> s	
OD	DOTACIÓN ESCOLAR	6.000	m <sup>2</sup> s	
OD	DOTACIÓN DEPORTIVA	2.756	m <sup>2</sup> s	
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	213	Plazas	
OE	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	0	m <sup>2</sup> s	
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE ZONA VERDE Y PORCENTAJE	6.383 2,43	m <sup>2</sup> s %	
OD	VIARIO LOCAL	20.155	m <sup>2</sup> s	
OE	VIARIO GENERAL	0	m <sup>2</sup> s	
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal	
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>				
OD	ORDENANZA ZONAL	Bloque Abierto y Manzana Cerrada		

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.

		% DEL COSTE TOTAL
COLECTOR	9	10,16
MARCO	SUR	4,97

Por colindancia con la vía del ferrocarril, deberá:

1. Aplicar el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre- Reglamento del sector Ferroviario y legislación concordante, referente a las afecciones de las zonas de dominio público, de protección y de límite de edificación.
2. Previamente a la ejecución de cualquier obra, deberá solicitar autorización de obras al ADIF.
3. Realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.

## SECTOR 17- JARDÍN DE OPALE


1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

#### RESIDENCIAL COLECTIVO

El sector Jardín de Opale está flanqueado al este por las vías del tren. Esta situación, junto con la barrera verde que supone el Arroyo de La Veguilla, condiciona la ordenación del sector. Se han proyectado las manzanas con orientación sur-norte. El carácter residencial de la zona es de vivienda colectiva. Se reserva una zona al sur del sector junto a la circunvalación para ubicar el equipamiento público, conectado con la zona de La Veguilla mediante una franja de zona verde que acompaña al viario. Se asigna una parte del antiguo vertedero como zona Verde de Sistema General.



	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 52 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 17. JARDÍN DE OPALE			Ayuntamiento de Valdepeñas	
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	266.178	m <sup>2</sup> s	Pág. 53 / 127
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	199.302	m <sup>2</sup> s	Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021
OE	USO GLOBAL	Residencial	Firmado por SECRETARÍA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
OE	ÁREA DE REPARTO	17	Jardín de Opale	Verificación: 3d176cc243fbb4cc48ce55d13809dc819
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,668	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	<a href="https://sistemas.informatica.valdepenas.es/verifirma">https://sistemas.informatica.valdepenas.es/verifirma</a>
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	133.089	m <sup>2</sup> t	
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	Unid. de aprov. del uso global	
OE	DENSIDAD POBLACIONAL	191	hab./Ha	
OE	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	50% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección pública		
<b>CESIONES DE SUELO</b>				
OD	ZONAS VERDES LOCALES	26.645	m <sup>2</sup> s	
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	3.399	m <sup>2</sup> s	
OD	DOTACIÓN ESCOLAR	15.750	m <sup>2</sup> s	
OD	DOTACIÓN DEPORTIVA	7.914	m <sup>2</sup> s	
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	665	Plazas	
OE	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	0	m <sup>2</sup> s	
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE ZONA VERDE Y PORCENTAJE	19.963 7,59	m <sup>2</sup> s %	
	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA RED ELÉCTRICA	23.443	m <sup>2</sup> s	
OD	VIARIO LOCAL	33.966	m <sup>2</sup> s	
OE	VIARIO GENERAL	23.470	m <sup>2</sup> s	
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal	
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>				
OD	ORDENANZA ZONAL	Bloque Abierto y Manzana Cerrada		

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Restricciones de las zonas de uso de carreteras: Las parcelas que se encuentren colindantes con la carretera CM 412 deberán retranquear la edificación hasta la línea límite de edificación, establecida en 18 m medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la marca vial interior de arcén, según artículo 27 de la Ley 9/90 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.

		% DEL COSTE TOTAL
COLECTOR	9	31,79
MARCO	SUR	15,54

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 54 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
<a href="https://sede.sedelectronica.es/valdepenas">https://sede.sedelectronica.es/valdepenas</a>		


Por colindancia con la vía del ferrocarril, deberá:

1. Aplicar el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre- Reglamento del sector ferroviario y legislación concordante, referente a las afecciones de las zonas de dominio público, de protección y de límite de edificación.
2. Previamente a la ejecución de cualquier obra, deberá solicitar autorización de obras al ADIF.
3. Realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.

Este sector se encuentra afectado por el corredor eléctrico señalado en planos, por lo que debe resolver las determinaciones de la afección con anterioridad a la aprobación de la ordenación detallada del ámbito.

## SECTOR 18- CASA DEL PAÑERO

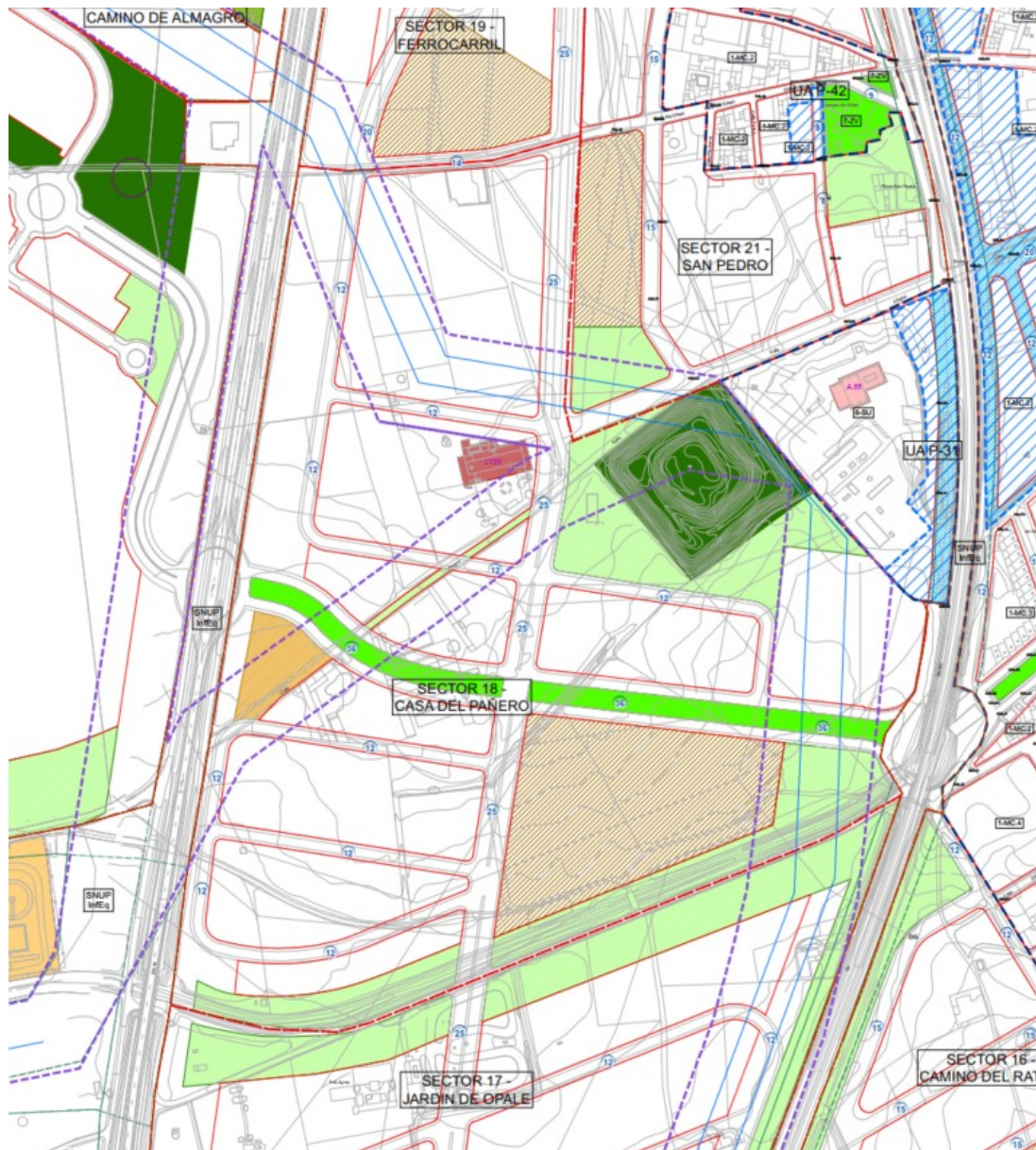
1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 55 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

#### RESIDENCIAL COLECTIVO

Sector situado en la terminación de la canalización de La Veguilla al oeste de Valdepeñas. Se encuentra atravesado por varios corredores eléctricos debido a su colindancia con la subestación eléctrica. Como zonas verdes se destinan los márgenes del Arroyo de La Veguilla así como parte del vertedero sellado, cuya carga de cesión comparte con otros tres sectores. Su situación entre la vía férrea y la circunvalación condicionan las comunicaciones del sector a una vía de circulación que atraviesa el sector de este a oeste, con rotondas en sendas barreras.



## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 18. CASA DEL PAÑERO			Ayuntamiento de Valdepeñas		Pág.
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	274.913	m <sup>2</sup>		56 / 127
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	175.417	m <sup>2</sup>		
OE	USO GLOBAL	Residencial			
OE	ÁREA DE REPARTO	18			
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,784	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	137.457	m <sup>2</sup> t		
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,500	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s		
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	Unid. de aprov. del uso global		
OE	DENSIDAD POBLACIONAL	224	hab./Ha		
OE	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	50% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección pública			
CESIONES DE SUELO					
OD	ZONAS VERDES LOCALES	27.859	m <sup>2</sup> s		
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	0	m <sup>2</sup> s		
OD	DOTACIÓN ESCOLAR	15.900	m <sup>2</sup> s		
OD	DOTACIÓN DEPORTIVA	8.219	m <sup>2</sup> s		
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	687	Plazas		
OE	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	0	m <sup>2</sup> s		
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE ZONA VERDE Y PORCENTAJE	20.618 7,84	m <sup>2</sup> s %		
	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA RED ELÉCTRICA	53.406	m <sup>2</sup> s		
OD	VIARIO LOCAL	47.599	m <sup>2</sup> s		
OE	VIARIO GENERAL	25.472	m <sup>2</sup> s		
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal		
CONDICIONES DE DESARROLLO					
OD	ORDENANZA ZONAL	Bloque Abierto y Manzana Cerrada			

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Restricciones de las zonas de uso de carreteras: Las parcelas que se encuentren colindantes con la carretera CM 412 deberán retranquear la edificación hasta la línea límite de edificación, establecida en 18 m medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la marca vial interior de arcén, según artículo 27 de la Ley 9/90 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.

		% DEL COSTE TOTAL
MARCO	SUR	16,05


Por colindancia con la vía del ferrocarril, deberá:

1. Aplicar el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre- Reglamento del sector Ferroviario y legislación concordante, referente a las afecciones de las zonas de dominio público, de protección y de límite de edificación.



2. Previamente a la ejecución de cualquier obra, deberá solicitar autorización de obras al ADIF.
3. Realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.

Este sector se encuentra afectado por el corredor eléctrico señalado en planos por los que debe resolver las determinaciones de la afección con anterioridad a la aprobación de la ordenación detallada del ámbito.

 Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág.
57 / 127	
Resolución de la afección por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021/PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por	SECRETARIA GENERAL 30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819
<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

## SECTOR 19- FERROCARRIL

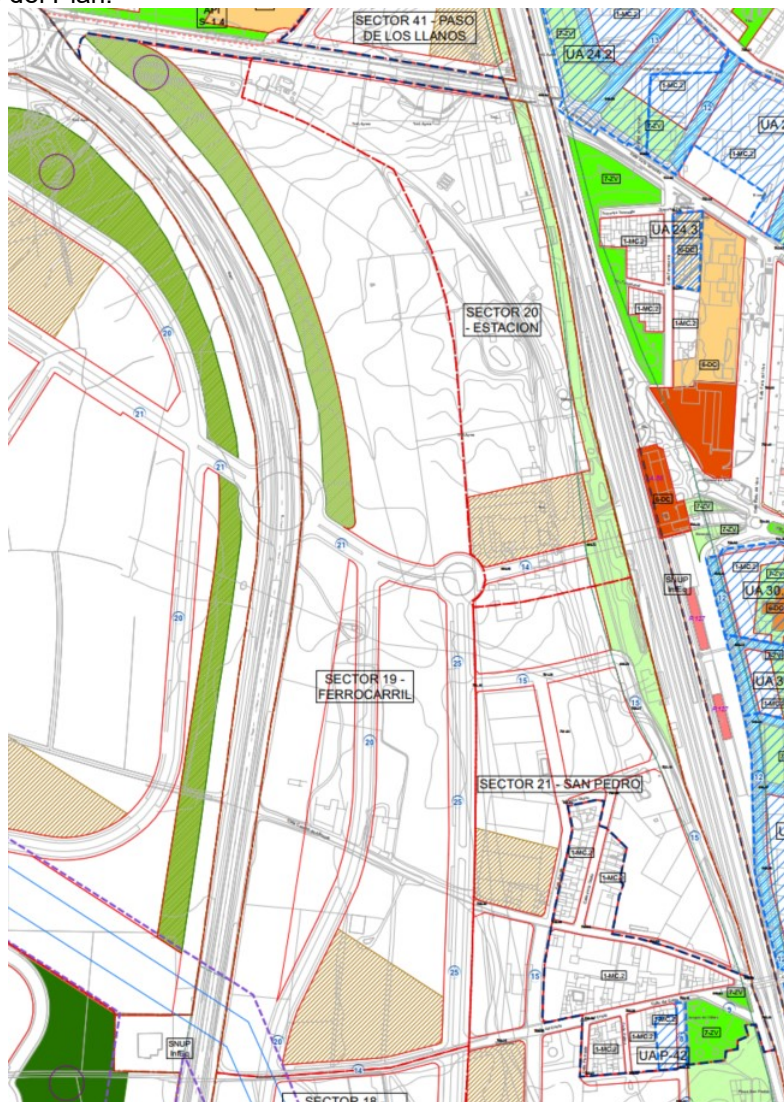
1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

#### RESIDENCIAL COLECTIVO

El sector Ferrocarril se encuentra situado al oeste de la ciudad de Valdepeñas flanqueado al norte por la carretera de Ciudad Real, al oeste por la circunvalación que rodea Valdepeñas y al este por el ámbito UA 30.5 Estación. En el límite sur del sector se encuentra el Barrio de San Pedro y la subestación eléctrica. Este sector se propone 100% de vivienda de protección.


De acuerdo con la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanística de Castilla-La Mancha de 2005 (Decreto Legislativo 1/2004, de 28 diciembre) y con la Ley de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo (Ley 2/2009, de 14 de mayo), que modifica la anterior, se define una banda comprendida entre el límite del sector y la línea de servidumbre, que se sitúa a 25 m de la arista de explanación, calificada como SG de Infraestructuras Viarias, correspondiente al viario general. La zona comprendida entre dicha banda y la línea límite de edificación se califica como Zona Verde dentro del ámbito del Plan.



Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 58 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819	
<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 19. FERROCARRIL			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	147.023	
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	119.795	
OE	USO GLOBAL	Residencial	
OE	ÁREA DE REPARTO	19	Ferrocarril
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,720	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	86.254	m <sup>2</sup> t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,587	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,4400	Unid. de aprov. del uso global
OE	DENSIDAD POBLACIONAL	232	hab./Ha
OE	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	100% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección pública	
<b>CESIONES DE SUELO</b>			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	14.767	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	1.951	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACIÓN ESCOLAR	11.130	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACIÓN DEPORTIVA	5.565	m <sup>2</sup> s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	431	Plazas
OE	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	11.961	m <sup>2</sup> s
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE ZONA VERDE Y PORCENTAJE	0	m <sup>2</sup> s
		0	%
	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA RED ELÉCTRICA	911	m <sup>2</sup> s
OD	VIARIO LOCAL	0	m <sup>2</sup> s
OE	VIARIO GENERAL	15.267	m <sup>2</sup> s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	De acuerdo con el Convenio de Colaboración de fecha 27 de julio de 2006, el 10% de cesión del Ayuntamiento se aportará a la operación pública de suelo gestionándose en conjunto con el resto.	
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>			
OD	ORDENANZA ZONAL	Bloque Abierto y Manzana Cerrada	

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 59 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado en	m <sup>2</sup> s SECRETARÍA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificado en	Viviendas de Protección Pública <a href="https://www.tronica.valdepenas.es/verifirma">https://www.tronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Restricciones de las zonas de uso de carreteras: Las parcelas que se encuentren colindantes con la carretera CM 412 deberán retranquear la edificación hasta la línea límite de edificación, establecida en 18 m medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la marca vial interior de arcén, según artículo 27 de la Ley 9/90 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.


Uso global residencial, uso pormenorizado Vivienda protegida en sus diferentes tipologías.

Se permite el uso Terciario en un máximo del 15% de la edificabilidad total.

Tipología: Edificación en manzana cerrada o exenta, de uso plurifamiliar o unifamiliar de protección, con altura máxima de ocho plantas.

Fases: el Plan Parcial que desarrolle este Sector determinará los plazos de urbanización, de acuerdo con la legislación vigente en su momento.

Se plantean una serie de condicionantes urbanísticos que deberán ser llevados a cabo para la ejecución de este sector:

	Ayuntamiento de <b>Valdeneñas</b>	Pág. 60 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cd9ce8843fab94cc48cc55d19809dc819	
<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

#### CARGAS ASIGNADAS AL SECTOR

Las cesiones mínimas legales.

El paso meridional del viario estructurante que enlaza la estación de ferrocarril con la circunvalación será ejecutado según condiciones del proyecto que se redacte para el sector SAU 22 Camino de Almagro. El sector asumirá los costes del 50 % de esta obra.

Los costes de urbanización del saneamiento de fecales y abastecimiento recogido en el Plano de Infraestructuras.

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.

		% DEL COSTE TOTAL
MARCO	NORTE	3,10


Por colindancia con la vía del ferrocarril, deberá:

1. Aplicar el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre- Reglamento del sector Ferroviario y legislación concordante, referente a las afecciones de las zonas de dominio público, de protección y de límite de edificación.
2. Previamente a la ejecución de cualquier obra, deberá solicitar autorización de obras al ADIF.
3. Realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.

Este sector se encuentra afectado por el corredor eléctrico señalado en planos, por lo que debe resolver las determinaciones de la afección con anterioridad a la aprobación de la ordenación detallada del ámbito.

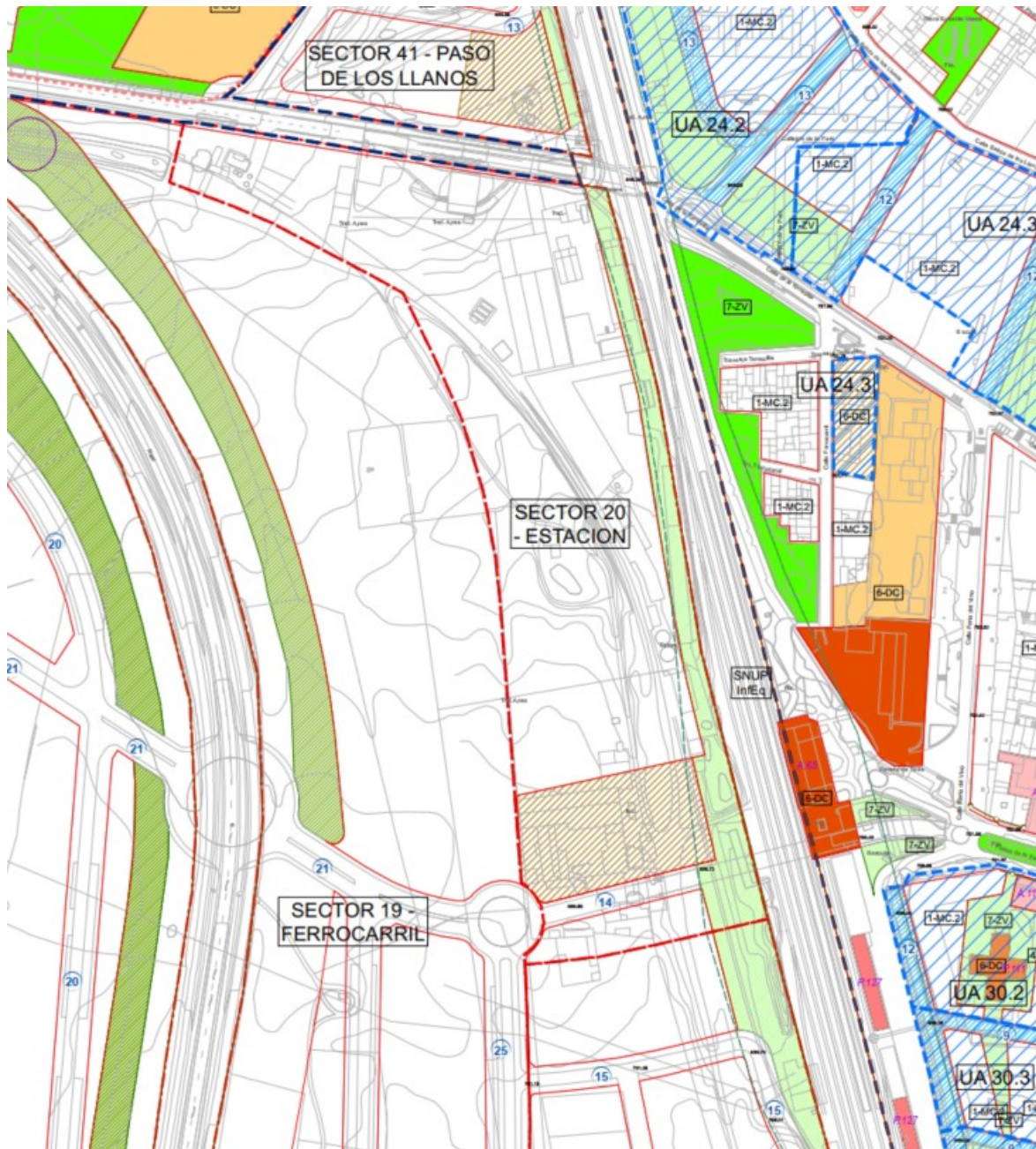
## SECTOR 20- LA ESTACIÓN

1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 61 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

RESIDENCIAL COLECTIVO



## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 20. LA ESTACIÓN			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	63.321	m2s
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	58.572	m2s
OE	USO GLOBAL	Residencial	
OE	ÁREA DE REPARTO	20	
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,541	m2t/m2s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	31.661	m2t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,500	m2t/m2s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	Unid. de aprov. del uso global
OE	DENSIDAD POBLACIONAL	174	hab./Ha
OE	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	50% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección pública	
CESIONES DE SUELO			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	6.451	m2s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	0	m2s
OD	DOTACIÓN ESCOLAR	4.700	m2s
OD	DOTACIÓN DEPORTIVA	2.153	m2s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	158	Plazas
OE	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	0	m2s
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE ZONA VERDE Y PORCENTAJE	4.749 1,81	m2s %
OD	VIARIO LOCAL	0	m2s
OE	VIARIO GENERAL	0	m2s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal
CONDICIONES DE DESARROLLO			
OD	ORDENANZA ZONAL	Bloque Abierto y Manzana Cerrada	

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.

		% DEL COSTE TOTAL
MARCO	NORTE	1,33


Por colindancia con la vía del ferrocarril, deberá:

1. Aplicar el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre- Reglamento del sector Ferroviario y legislación concordante, referente a las afecciones de las zonas de dominio público, de protección y de límite de edificación.
2. Previamente a la ejecución de cualquier obra, deberá solicitar autorización de obras al ADIF.
3. Realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.

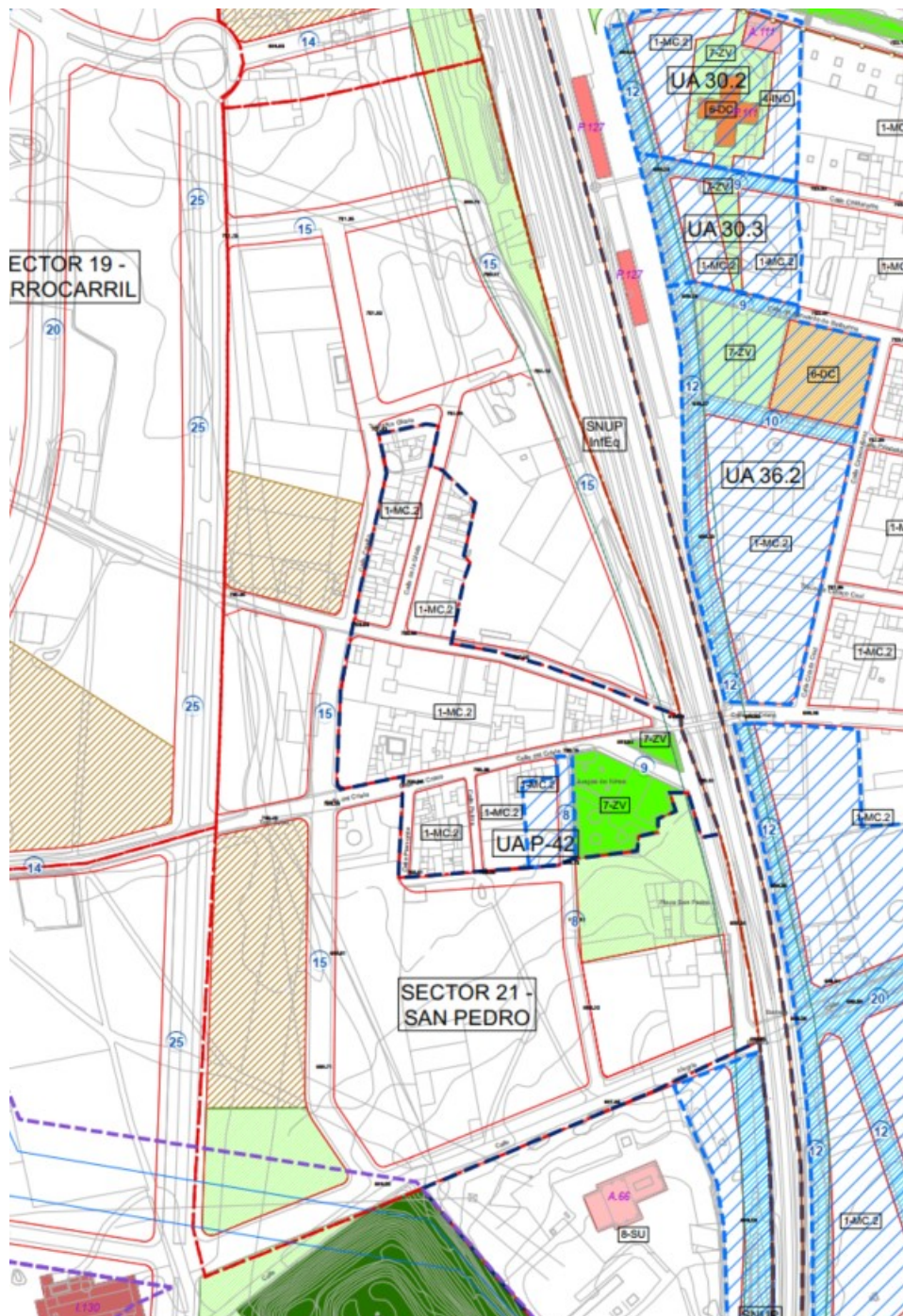
## SECTOR 21- SAN PEDRO

1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 63 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

RESIDENCIAL COLECTIVO



## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 21. SAN PEDRO			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	112.393	m2s
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	103.964	m2s
OE	USO GLOBAL	Residencial	m2s
OE	ÁREA DE REPARTO	21	m2s
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,541	m2t/m2s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	56.197	m2t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,500	m2t/m2s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	Unid. de aprov. del uso global
OE	DENSIDAD POBLACIONAL	174	hab./Ha
OE	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	50% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección pública	
CESIONES DE SUELO			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	11.302	m2s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	0	m2s
OD	DOTACIÓN ESCOLAR	7.345	m2s
OD	DOTACIÓN DEPORTIVA	4.085	m2s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	281	Plazas
OE	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	0	m2s
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE ZONA VERDE Y PORCENTAJE	8.429 3,21	m2s %
OD	VIARIO LOCAL	0	m2s
OE	VIARIO GENERAL	0	m2s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal
CONDICIONES DE DESARROLLO			
OD	ORDENANZA ZONAL	Bloque Abierto y Manzana Cerrada	

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 64 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	c6b6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.

		% DEL COSTE TOTAL
MARCO	NORTE	2,36

Por colindancia con la vía del ferrocarril, deberá:


1. Aplicar el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre- Reglamento del sector Ferroviario y legislación concordante, referente a las afecciones de las zonas de dominio público, de protección y de límite de edificación.
2. Previamente a la ejecución de cualquier obra, deberá solicitar autorización de obras al ADIF.
3. Realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.



## SECTOR 22- CAMINO DE ALMAGRO

1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

	Ayuntamiento de	Pág.
	<b>Valdepeñas</b>	65 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819	
<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

#### RESIDENCIAL COLECTIVO


Flanqueado por la autovía A-4 al oeste, la carretera de Ciudad Real por el norte, un corredor eléctrico al sur y la circunvalación al este. La ordenación está condicionada por la salida del marco norte propuesto que atraviesa el sector a cielo abierto. En el perímetro sur se reserva una banda de suelo de 75 m de ancho calificado como Sistema General de Infraestructuras de Red Eléctrica. Este sector se propone 100% de vivienda de protección.

De acuerdo con la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanística de Castilla-La Mancha de 2005 (Decreto Legislativo 1/2004, de 28 diciembre) y con la Ley de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo (Ley 2/2009, de 14 de mayo), que modifica la anterior, se define una banda comprendida entre el límite del sector y la línea de servidumbre, que se sitúa a 25 m de la arista de explanación, calificada como SG de Infraestructuras Viarias, correspondiente al viario general. La zona comprendida entre dicha banda y la línea límite de edificación se califica como Zona Verde dentro del ámbito del Plan.



## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 22. CAMINO DE ALMAGRO			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	469.210	m <sup>2</sup> s
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	358.779	m <sup>2</sup> s
OE	USO GLOBAL	Residencial	
OE	ÁREA DE REPARTO	22	Camino de Almagro
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,767	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	275.270	m <sup>2</sup> t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,587	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,4400	Unid. de aprov. del uso global
OE	DENSIDAD POBLACIONAL	247	hab./Ha
OE	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	100% de la edificabilidad residencial se destinará a vivienda protegida.	
CESIONES DE SUELO			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	46.921	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	6.418	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACIÓN ESCOLAR	35.519	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACIÓN DEPORTIVA	17.759	m <sup>2</sup> s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	1.376	Plazas
OE	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	38.006	m <sup>2</sup> s
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE ZONA VERDE Y PORCENTAJE	0	m <sup>2</sup> s %
OE	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA RED ELÉCTRICA	59.334	m <sup>2</sup> s
OD	VIARIO LOCAL	0	m <sup>2</sup> s
OE	VIARIO GENERAL	15.971	m <sup>2</sup> s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	De acuerdo con el Convenio de Colaboración de fecha 27 de julio de 2006, el 10% de cesión del Ayuntamiento se aportará a la operación pública de suelo gestionándose en conjunto con el resto.	
CONDICIONES DE DESARROLLO			
OD	ORDENANZA ZONAL	Unifamiliar, Bloque Abierto y Manzana Cerrada	

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 66 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Uso global Residencial, Uso pormenorizado Vivienda de Protección en sus diferentes tipologías.

Se permite el uso Terciario en un máximo del 15% de la edificabilidad total.

Tipología: Edificación en manzana cerrada o exenta, de uso plurifamiliar o unifamiliar de protección, con altura máxima de ocho plantas


### CARGAS ASIGNADAS AL SECTOR

- .- Las cesiones mínimas legales
- .- Las siguientes obras y porcentajes:

Paso bajo la vía del ferrocarril: 50% del coste del paso inferior, con un máximo de 3,2 millones de euros. Proyecto a redactar por el Ayuntamiento de Valdepeñas.

Paso bajo la autovía A-4: 25%, hasta un máximo de 750.000 euros.

Construcción de colector de aguas residuales, para enlazar con el sistema general de saneamiento municipal y canalización separada de pluviales dentro del ámbito del Sector desde el límite norte del mismo junto a la glorieta elíptica de la circunvalación hasta su desagüe al Sector de Entrecaminos.

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 67 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, Acta de 17/2021 de 09/06/2021, de 09/06/2021		
firmado por	SECRETARÍA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819	
<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

Construcción de nueva rotonda al este del sector, sobre la actual Circunvalación.

El Plan Parcial deberá justificar el cumplimiento de las medidas del Plan de Acción contra el Ruido PAR 2008-2012 del Ministerio de Fomento, relativas a la autovía A-IV.

Será preciso realizar un Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas con carácter previo al desarrollo del sector, que deberá ser aprobado por el órgano competente.

Restricciones de las zonas de uso de carreteras: Las parcelas que se encuentren colindantes con la carretera CM 412 (circunvalación) deberán retranquear la edificación hasta la línea límite de edificación, establecida en 18 m medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la marca vial interior de arcén, según artículo 27 de la Ley 9/90 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.

#### FASES:

El Plan Parcial que desarrolle este Sector determinará los plazos de urbanización, de acuerdo con la legislación vigente en su momento.


Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.

		% DEL COSTE TOTAL
MARCO	NORTE	9,89

Este sector se encuentra afectado por el corredor eléctrico señalado en planos, por lo que debe resolver las determinaciones de la afección con anterioridad a la aprobación de la ordenación detallada del ámbito.

## SECTOR 23- CASA DE CARABANTES

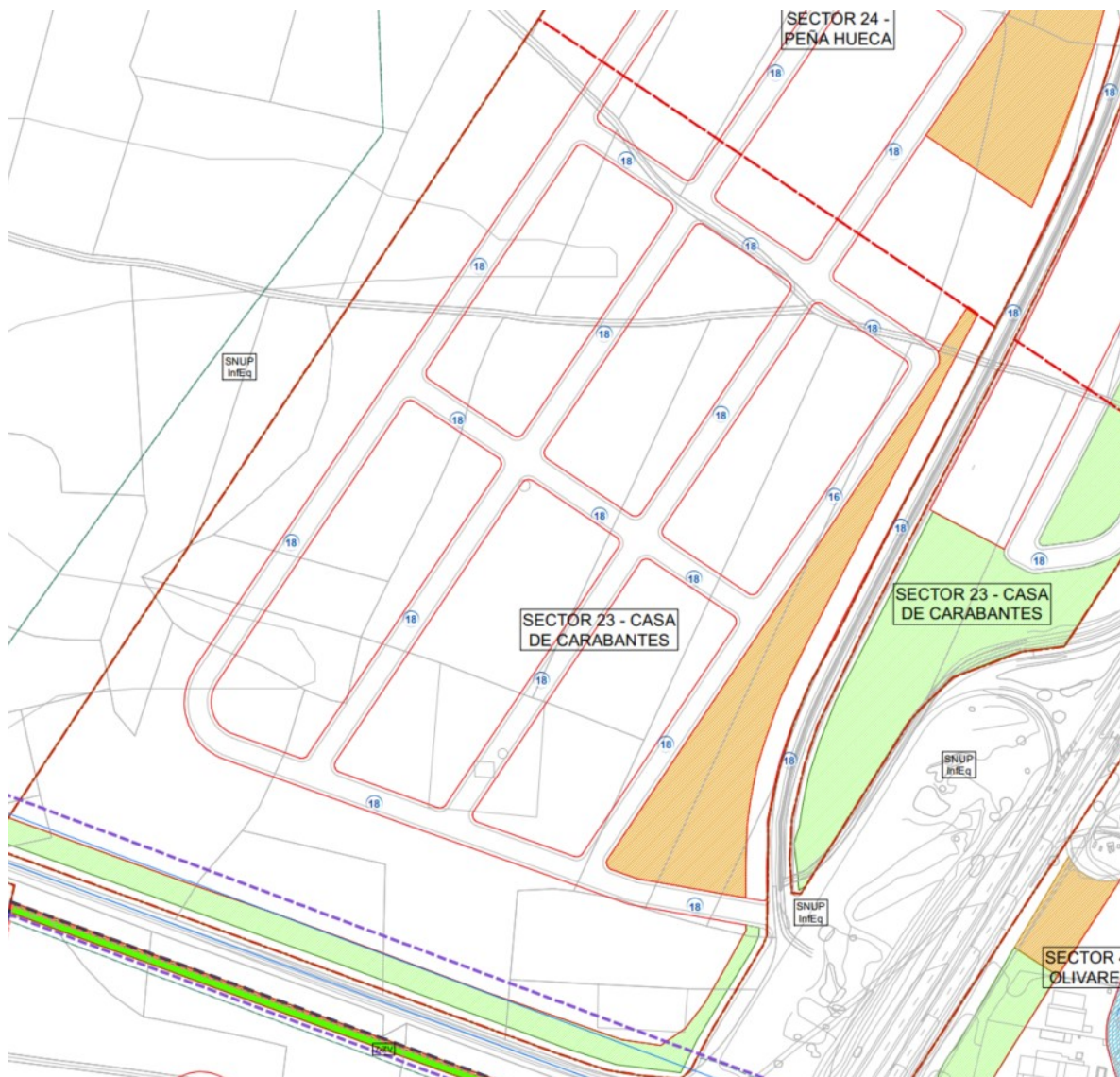
1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 68 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

#### INDUSTRIAL

Sector más al sur de la franja destinada a albergar la industria de Valdepeñas situada al oeste de la autovía. Las vías de comunicación enlazan con el siguiente sector 24 al norte y con la carretera a Ciudad Real por el sur. El sector queda dividido por la carretera de Daimiel CM 4117 cuya clasificación del suelo se mantiene como No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.



## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 23. CASA DE CARABANTES			
OD	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	292.574	m <sup>2</sup> s
OD	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	285.268	m <sup>2</sup> s
OD	USO GLOBAL	Industrial	
OD	ÁREA DE REPARTO	23	Casa de Carabantes
OD	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,513	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OD	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	146.287	m <sup>2</sup> t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,500	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,3000	Unid. de aprov. del uso global
CESIONES DE SUELO			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	29.969	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	14.839	m <sup>2</sup> s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	366	Plazas
OD	VIARIO LOCAL	49.701	m <sup>2</sup> s
OE	VIARIO GENERAL	7.306	m <sup>2</sup> s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal
CONDICIONES DE DESARROLLO			
OD	ORDENANZA ZONAL	Industrial	

Ayuntamiento de		Pág.
<b>Valdepeñas</b>		69 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL 00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdeb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819	
<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.

		% DEL COSTE TOTAL
COLECTOR	6	31,97
MARCO	NORTE	4,20

Restricciones de las zonas de uso de carreteras: Las parcelas que se encuentren colindantes con la carretera CM 4117 deberán retranquear la edificación hasta la línea límite de edificación, establecida en 18 m medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la marca vial interior de arcén, según artículo 27 de la Ley 9/90 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.

El Plan Parcial deberá justificar el cumplimiento de las medidas del Plan de Acción contra el Ruido PAR 2008-2012 del Ministerio de Fomento, relativas a la autovía A-IV.

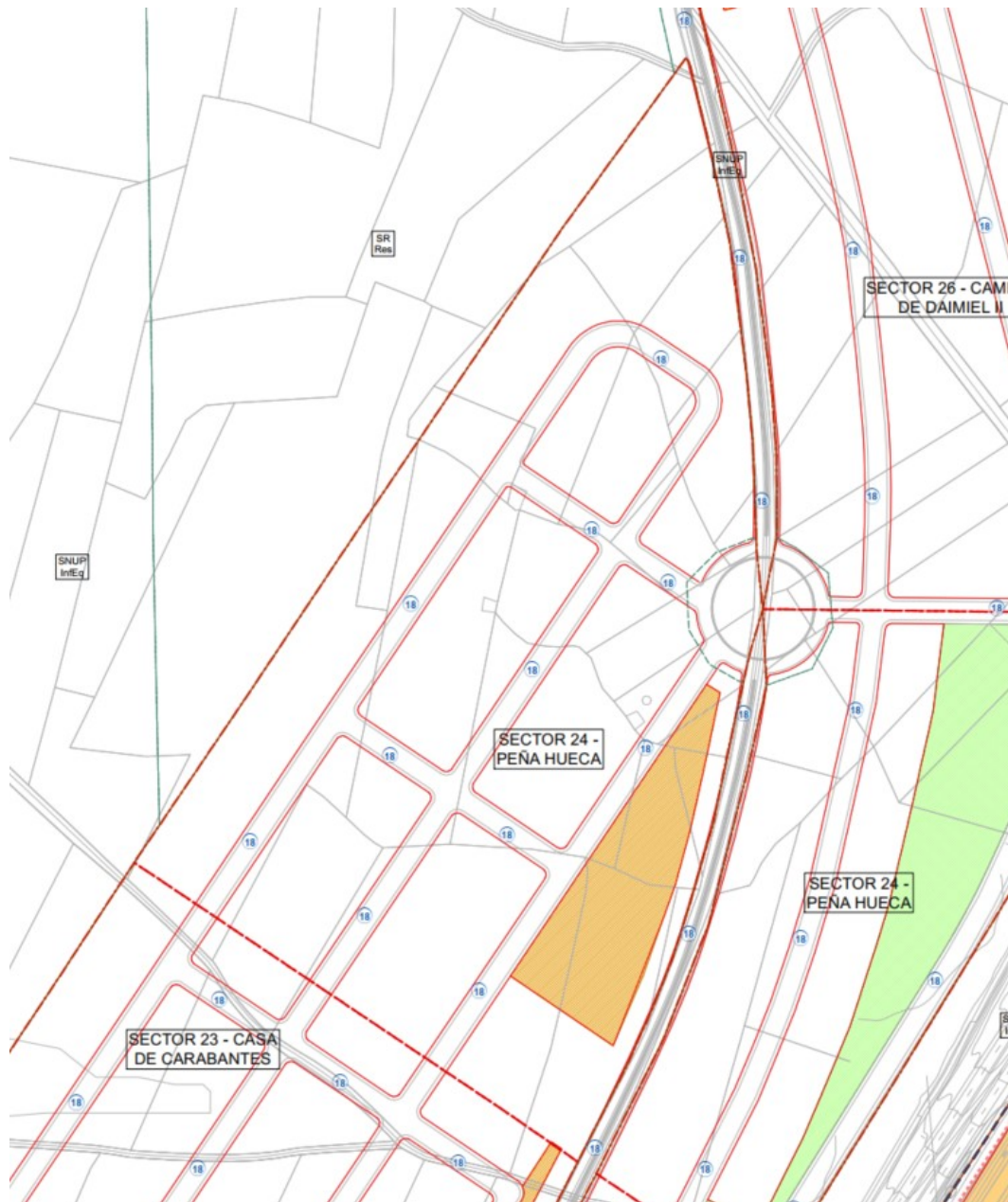
## SECTOR 24- PEÑA HUECA


1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

#### INDUSTRIAL

Sector perteneciente a la franja de crecimiento industrial previsto el Valdepeñas al oeste de la autovía. El trazado viario establece una continuidad entre los sectores adyacentes. Se propone zona de cesión rotacional en la rotonda de intersección con la carretera de Daimiel CM 4117, que divide el sector en dos, ya que el suelo se clasifica como No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.



	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 70 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 24. PEÑA HUECA			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	258.273	m <sup>2</sup> s
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	251.916	m <sup>2</sup> s
OE	USO GLOBAL	Industrial	
OE	ÁREA DE REPARTO	24	
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,513	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	129.137	m <sup>2</sup> t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,500	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,3000	Unid. de aprov. del uso global
<b>CESIONES DE SUELO</b>			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	26.438	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	13.282	m <sup>2</sup> s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	323	Plazas
OD	VIARIO LOCAL	30.901	m <sup>2</sup> s
OE	VIARIO GENERAL	6.357	m <sup>2</sup> s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>			
OD	ORDENANZA ZONAL	Industrial	

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.

		% DEL COSTE TOTAL
COLECTOR	6	28,22
MARCO	NORTE	3,71

Secuencia de ejecución de desarrollo de sectores para garantizar la ejecución de las infraestructuras generales necesarias. (Salvo que el sector afectado asuma su financiación):

Primer sector	23
Segundo sector	24

El Plan Parcial deberá definir los nuevos accesos previstos a la carretera CM-4117, incluyendo un estudio de impacto del tráfico derivado de las nuevas actividades previstas, que se basará en el estudio de impacto incluido como anexo en el POM, conforme al artículo 29 de la Ley 9/90, de 28 de Diciembre de Carreteras y Caminos. Los nuevos accesos proyectados requerirán una autorización expresa. Las solicitudes se presentarán en la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda. Dicha solicitud incluirá un Proyecto Constructivo de los accesos previsto firmado por técnico competente en la materia. En el diseño de los accesos se atenderá la normativa vigente en el ámbito de carreteras al respecto: Norma 3.1-IC. Trazado, aprobada por Orden de 27 de Diciembre de 1999 del Ministerio de Fomento, Trayectorias de Giro de Vehículos a Baja Velocidad (Dirección general de Carreteras, Ministerio de Fomento. Agosto 1988), Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones (Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento (Enero 1967), Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento (Junio 1967), Accesos a las Carreteras del Estado, vías de

Servicio y Construcción de Instalaciones de Servicio (Orden 16-12-1997). Las parcelas que se encuentren colindantes con la carretera CM 4117 deberán retranquear la edificación hasta la línea límite de edificación, establecida en 18 m medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la marca vial interior de arcén, según artículo 27 de la Ley 9/90 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.

El Plan Parcial deberá justificar el cumplimiento de las medidas del Plan de Acción contra el Ruido PAR 2008-2012 del Ministerio de Fomento, relativas a la autovía A-IV

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 72 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cd06e8843fab4cc4cc55d19809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

Por colindancia con la vía del ferrocarril, deberá:


1. Aplicar el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre- Reglamento del sector Ferroviario y legislación concordante, referente a las afecciones de las zonas de dominio público, de protección y de límite de edificación.
2. Previamente a la ejecución de cualquier obra, deberá solicitar autorización de obras al ADIF.
3. Realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.



## SECTOR 25- CAMINO DE DAIMIEL I

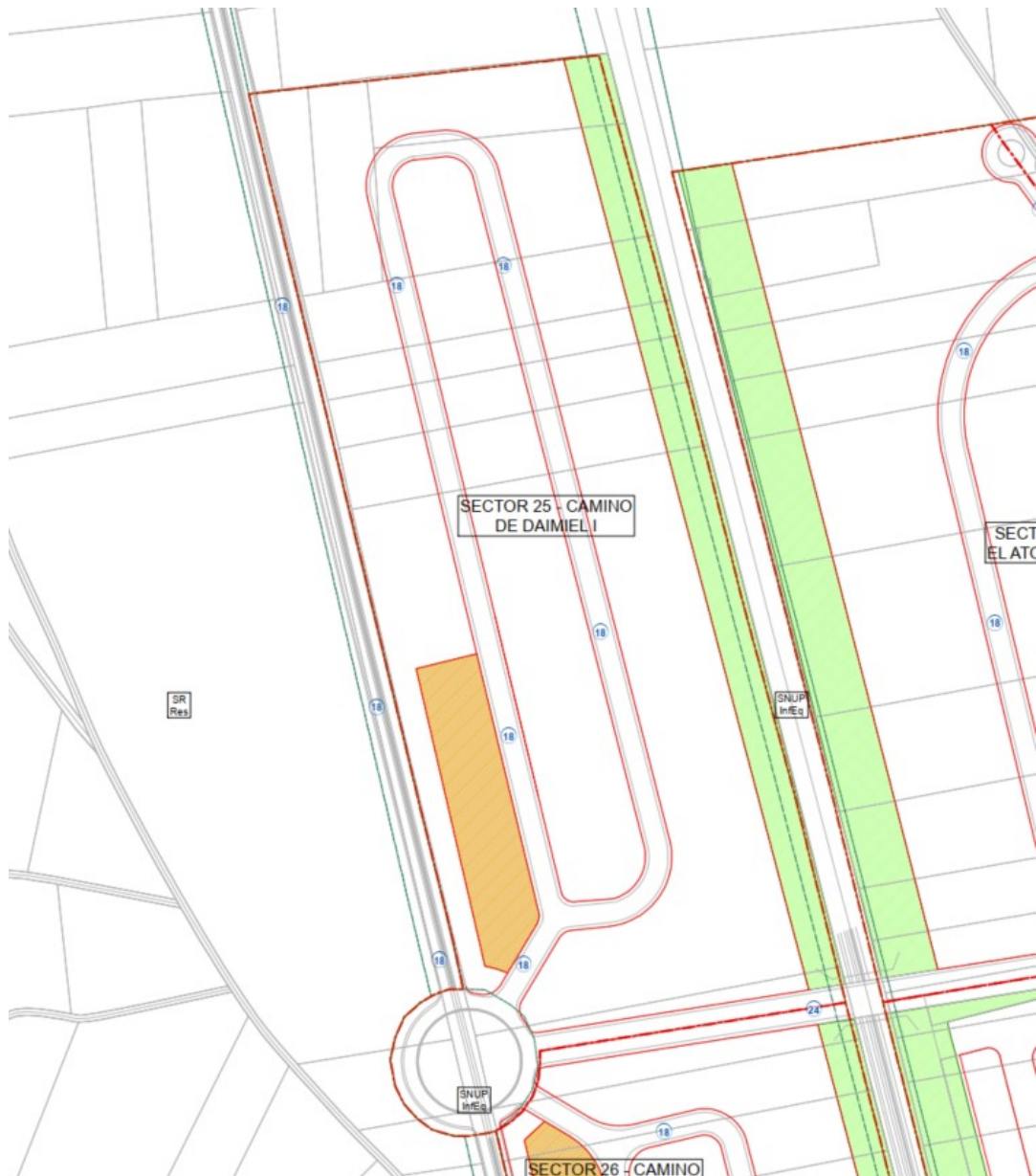
1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 73 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

#### INDUSTRIAL

Sector perteneciente a la franja de crecimiento industrial previsto en Valdepeñas al oeste de la autovía. El trazado viario establece una continuidad entre los sectores adyacentes. Se proponen zonas de cesión en la rotonda de intersección con la carretera de Daimiel CM 4117. Este sector tiene como carga añadida la realización del paso a desnivel de la vía del tren, coste compartido con los sectores 26, 27 y 28.



## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 25. CAMINO DE DAIMIEL I			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	172.630	m <sup>2</sup> s
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	167.935	m <sup>2</sup> s
OE	USO GLOBAL	Industrial	
OE	ÁREA DE REPARTO	25	
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,514	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	86.315	m <sup>2</sup> t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,500	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,3000	Unid. de aprov. del uso global
<b>CESIONES DE SUELO</b>			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	18.154	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	8.918	m <sup>2</sup> s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	216	Plazas
OD	VIARIO LOCAL	23.622	m <sup>2</sup> s
OE	VIARIO GENERAL	4.695	m <sup>2</sup> s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>			
OD	ORDENANZA ZONAL	Industrial	

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 74 / 127
Aprobado en Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación: <a href="https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.

		% DEL COSTE TOTAL
COLECTOR	6	18,86
MARCO	NORTE	2,48

Secuencia de ejecución de desarrollo de sectores para garantizar la ejecución de las infraestructuras generales necesarias. (Salvo que el sector afectado asuma su financiación):

Primer sector	23
Segundo sector	24
Tercer sector	26
Cuarto sector	25

El Plan Parcial deberá definir los nuevos accesos previstos a la carretera CM-4117, incluyendo un estudio de impacto del tráfico derivado de las nuevas actividades previstas, que se basará en el estudio de impacto incluido como anexo en el POM, conforme al artículo 29 de la Ley 9/90, de 28 de Diciembre de Carreteras y Caminos. Los nuevos accesos proyectados requerirán una autorización expresa. Las solicitudes se presentarán en la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda. Dicha solicitud incluirá un Proyecto Constructivo de los accesos previsto firmado por técnico competente en la materia. En el diseño de los accesos se atenderá la normativa vigente en el ámbito de carreteras al respecto: Norma 3.1-IC. Trazado, aprobada por Orden de 27 de Diciembre de 1999 del Ministerio de Fomento, Trayectorias de Giro de Vehículos a Baja Velocidad (Dirección general de Carreteras, Ministerio de Fomento. Agosto 1988), Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones (Dirección General de Carreteras, Ministerio de

Fomento (Enero 1967), Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento (Junio 1967), Accesos a las Carreteras del Estado, vías de Servicio y Construcción de Instalaciones de Servicio (Orden 16-12-1997).

Ayuntamiento de		Pág.
<b>Valdepeñas</b>		75 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	c4b0c0e43f2b07cc48ce5d13809dc819	

Restricciones de las zonas de uso de carreteras:

Las parcelas que se encuentren colindantes con la carretera CM 4117 deberán retranquear la edificación hasta la línea límite de edificación, establecida en 18 m medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la marca vial interior de arcén, según artículo 27 de la Ley 9/90 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.

Por colindancia con la vía del ferrocarril, deberá:

1. Aplicar el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre- Reglamento del sector Ferroviario y legislación concordante, referente a las afecciones de las zonas de dominio público, de protección y de límite de edificación.
2. Previamente a la ejecución de cualquier obra, deberá solicitar autorización de obras al ADIF.
3. Realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.


## SECTOR 26- CAMINO DE DAIMIEL II

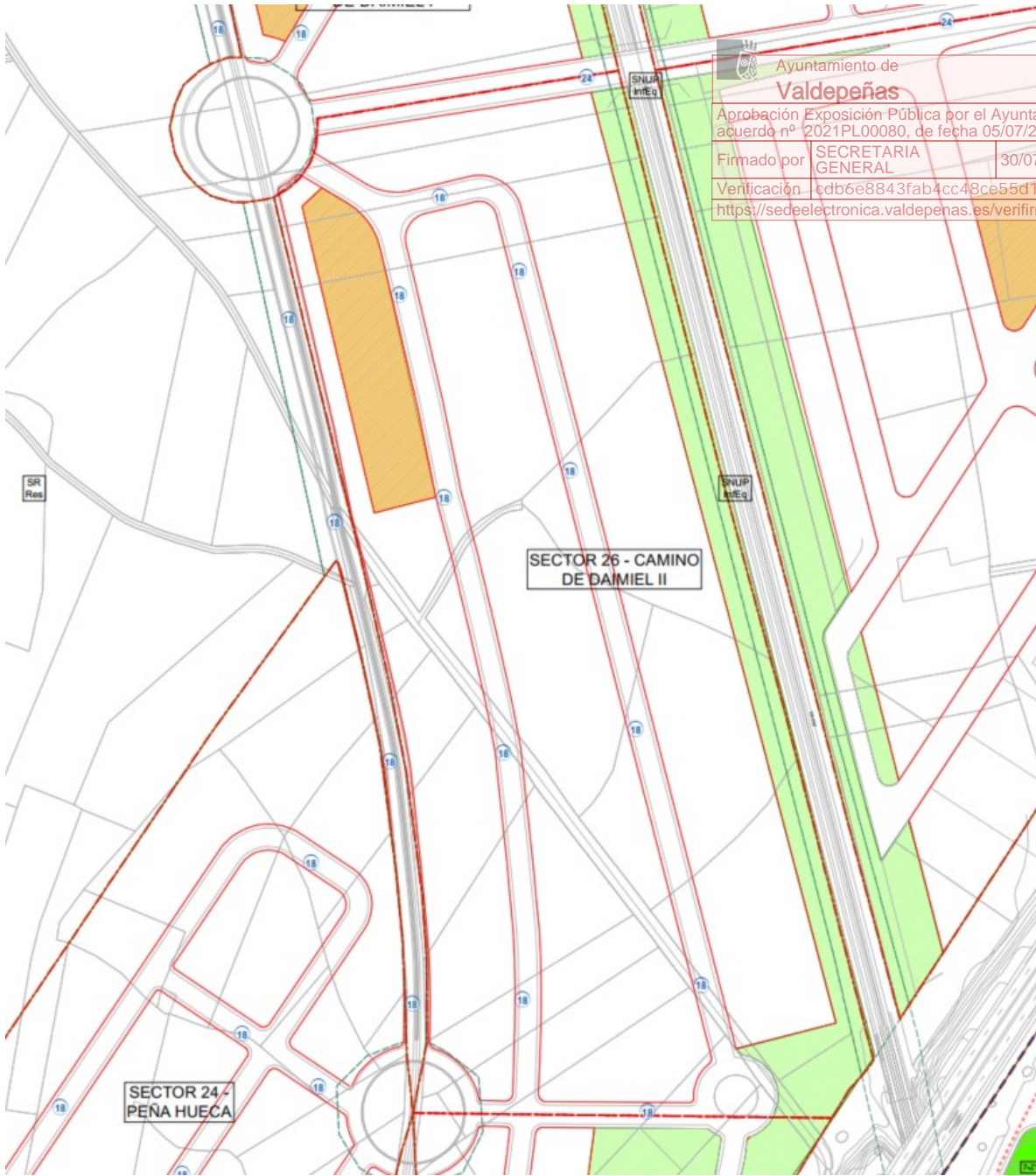
1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

#### INDUSTRIAL

Sector perteneciente a la franja de crecimiento industrial previsto en Valdepeñas al oeste de la autovía. El trazado viario establece una continuidad entre los sectores adyacentes. Se proponen zonas de cesión en la rotonda norte de intersección con la carretera de Daimiel CM 4117. Costeará, junto con los sectores 25, 27 y 28 al paso a desnivel del tren.


	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 76 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	



Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 77 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 26. CAMINO DE DAIMIEL II			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	191.644	m <sup>2</sup> s
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	187.937	m <sup>2</sup> s
OE	USO GLOBAL	Industrial	
OE	ÁREA DE REPARTO	26	Camino de Daimiel II
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,510	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	95.822	m <sup>2</sup> t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,500	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,3000	Unid. de aprov. del uso global
<b>CESIONES DE SUELO</b>			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	19.193	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	9.726	m <sup>2</sup> s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	240	Plazas
OD	VIARIO LOCAL	29.683	m <sup>2</sup> s
OE	VIARIO GENERAL	3.707	m <sup>2</sup> s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>			
OD	ORDENANZA ZONAL	Industrial	

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 78 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firma	m2sr SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819	
<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.

		% DEL COSTE TOTAL
COLECTOR	6	20,94
MARCO	NORTE	2,75

Secuencia de ejecución de desarrollo de sectores para garantizar la ejecución de las infraestructuras generales necesarias. (Salvo que el sector afectado asuma su financiación):

Primer sector	23
Segundo sector	24
Tercer sector	26

El Plan Parcial deberá definir los nuevos accesos previstos a la carretera CM-4117, incluyendo un estudio de impacto del tráfico derivado de las nuevas actividades previstas, que se basará en el estudio de impacto incluido como anexo en el POM, conforme al artículo 29 de la Ley 9/90, de 28 de Diciembre de Carreteras y Caminos. Los nuevos accesos proyectados requerirán una autorización expresa. Las solicitudes se presentarán en la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda. Dicha solicitud incluirá un Proyecto Constructivo de los accesos previsto firmado por técnico competente en la materia. En el diseño de los accesos se atenderá la normativa vigente en el ámbito de carreteras al respecto: Norma 3.1-IC. Trazado, aprobada por Orden de 27 de Diciembre de 1999 del Ministerio de Fomento, Trayectorias de Giro de Vehículos a

Baja Velocidad (Dirección general de Carreteras, Ministerio de Fomento. Agosto 1988), Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones (Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento (Enero 1967), Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento (Junio 1967), Accesos a las Carreteras del Estado, vías de Servicio y Construcción de Instalaciones de Servicio (Orden 16-12-1997). Las parcelas que se encuentren colindantes con la carretera CM 4117 deberán retranquear la edificación hasta la línea límite de edificación, establecida en 18 m medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la marca vial interior de arcén, según artículo 27 de la Ley 9/90 de 28 de diciembre de Carreteras y Caminos.

Avuntamiento de Valdepeñas	Pág.
79 / 127	
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, sesión nº 20 de 20 de mayo de 2021	
Firmado por: GENERAL 30/07/2021 19:03:55	
Verificación: cub6e5843fab4cc46cc55d13809dc819	
Ley: 9/90 de 28 de diciembre de Carreteras y Caminos	

El Plan Parcial deberá justificar el cumplimiento de las medidas del Plan de Acción contra el Ruido PAR 2008-2012 del Ministerio de Fomento, relativas a la autovía A-IV.


Por colindancia con la vía del ferrocarril, deberá:

1. Aplicar el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre- Reglamento del sector Ferroviario y legislación concordante, referente a las afecciones de las zonas de dominio público, de protección y de límite de edificación.
2. Previamente a la ejecución de cualquier obra, deberá solicitar autorización de obras al ADIF.
3. Realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.

## SECTOR 27- EL ATOCHAR 1

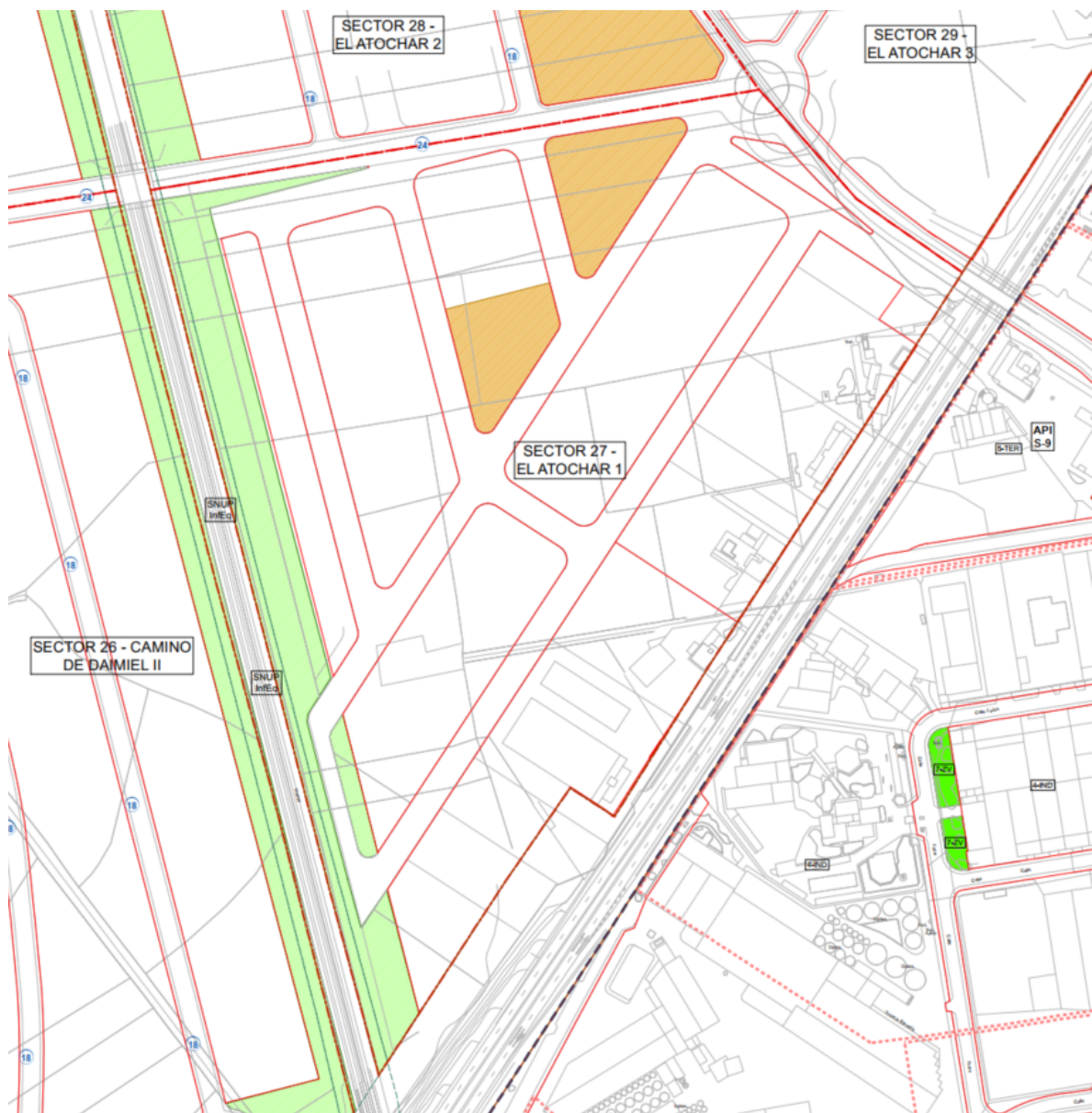
1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 80 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

#### INDUSTRIAL


Sector perteneciente a la franja de crecimiento industrial previsto en Valdepeñas al oeste de la autovía. El trazado viario establece una continuidad entre los sectores adyacentes. Compartirá la carga del paso a desnivel del ferrocarril con los sectores 25, 26 y 28.





## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 27. EL ATOCHAR 1			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	233.372	
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	226.075	
OE	USO GLOBAL	Industrial	
OE	ÁREA DE REPARTO	27	El Atochar 1
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,516	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	116.686	m <sup>2</sup> t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,500	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,3000	Unid. de aprov. del uso global
<b>CESIONES DE SUELO</b>			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	23.734	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	12.340	m <sup>2</sup> s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	292	Plazas
OD	VIARIO LOCAL	50.710	m <sup>2</sup> s
OE	VIARIO GENERAL	7.297	m <sup>2</sup> s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>			
OD	ORDENANZA ZONAL	Industrial	

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 81 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por SECRETARÍA GENERAL		30/07/2021 19:03:55
Verificación: cdb56e8843fab4cc48cc55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.

		% DEL COSTE TOTAL
COLECTOR	5	27,76
MARCO	NORTE	3,35

Sufragará los gastos de ejecución de la rotonda de intersección entre los sectores 27, 28 y 29, en parte proporcional a su edificabilidad.

El Plan Parcial deberá justificar el cumplimiento de las medidas del Plan de Acción contra el Ruido PAR 2008-2012 del Ministerio de Fomento, relativas a la autovía A-IV.


Por colindancia con la vía del ferrocarril, deberá:

1. Aplicar el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre- Reglamento del sector Ferroviario y legislación concordante, referente a las afecciones de las zonas de dominio público, de protección y de límite de edificación.
2. Previamente a la ejecución de cualquier obra, deberá solicitar autorización de obras al ADIF.
3. Realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.

## SECTOR 28- EL ATOCHAR 2

1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 82 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

#### INDUSTRIAL

Sector perteneciente a la franja de crecimiento industrial previsto en Valdepeñas al oeste de la autovía. El trazado viario establece una continuidad entre los sectores adyacentes. Compartirá la carga del paso a desnivel del tren con los sectores 25, 26 y 27.



## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 28. EL ATOCHAR 2			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	196.583	m <sup>2</sup> s
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	196.583	m <sup>2</sup> s
OE	USO GLOBAL	Industrial	
OE	ÁREA DE REPARTO	28	
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,500	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	98.292	m <sup>2</sup> t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,500	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,3000	Unid. de aprov. del uso global
<b>CESIONES DE SUELO</b>			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	21.559	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	9.969	m <sup>2</sup> s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	246	Plazas
OD	VIARIO LOCAL	33.682	m <sup>2</sup> s
OE	VIARIO GENERAL	0	m <sup>2</sup> s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>			
OD	ORDENANZA ZONAL	Industrial	

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 83 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	<a href="https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.

		% DEL COSTE TOTAL
COLECTOR	5	23,38
MARCO	NORTE	2,83

Secuencia de ejecución de desarrollo de sectores para garantizar la ejecución de las infraestructuras generales necesarias. (Salvo que el sector afectado asuma su financiación):

Primer sector	27
Segundo sector	29
Tercer sector	28

Sufragará los gastos de ejecución de la rotonda de intersección entre los sectores 27, 28 y 29, en parte proporcional a su edificabilidad.

Por colindancia con la vía del ferrocarril, deberá:

1. Aplicar el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre- Reglamento del sector Ferroviario y legislación concordante, referente a las afecciones de las zonas de dominio público, de protección y de límite de edificación.
2. Previamente a la ejecución de cualquier obra, deberá solicitar autorización de obras al ADIF.
3. Realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.

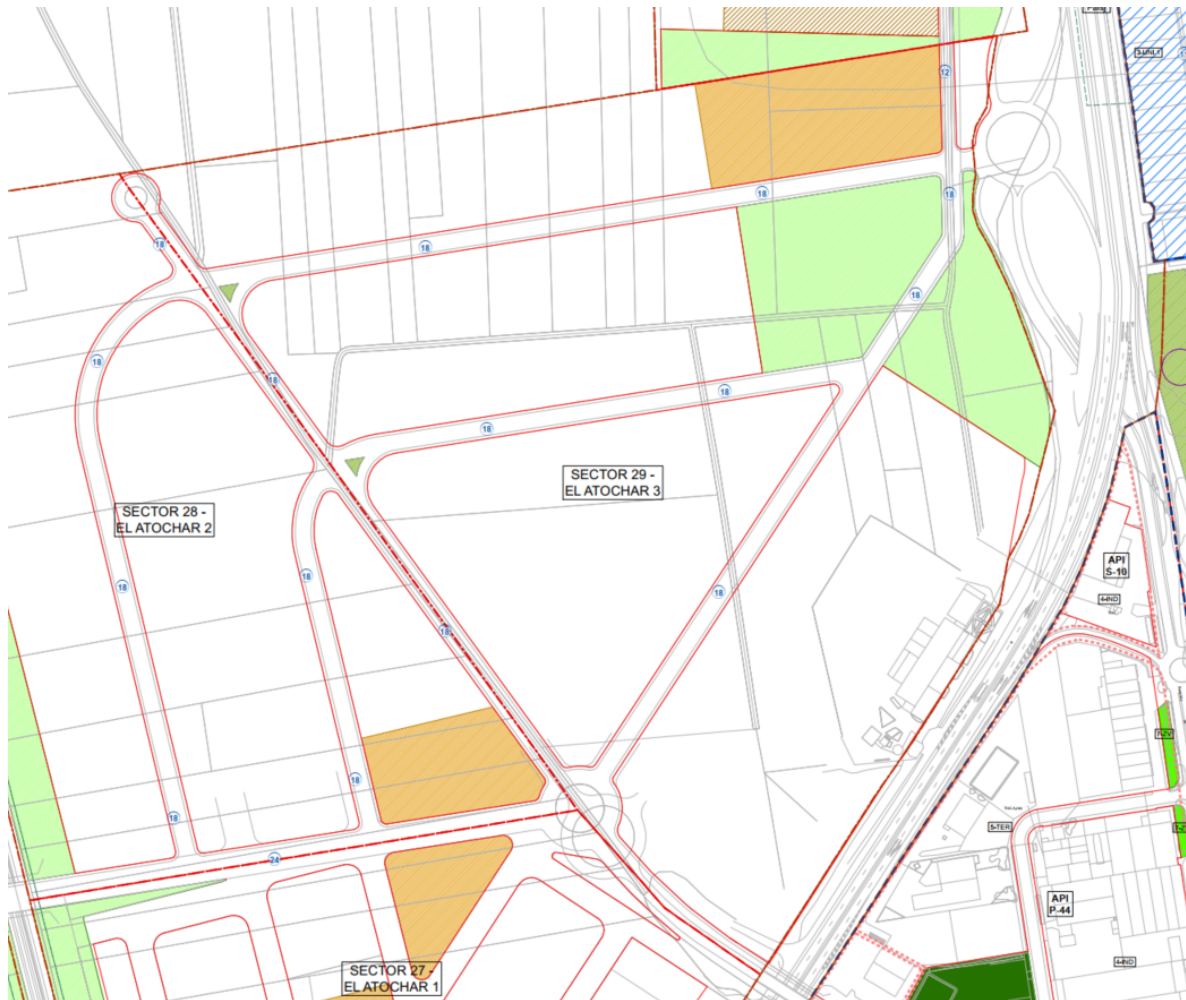
## SECTOR 29- EL ATOCHAR 3


1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

#### INDUSTRIAL

Sector perteneciente a la franja de crecimiento industrial previsto en Valdepeñas al oeste de la autovía. El trazado viario establece una continuidad entre los sectores adyacentes. Se proponen zonas de cesión en la colindancia con el nudo norte de la autovía A-4.



	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 84 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 29. EL ATOCHAR 3			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	334.438	
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	328.304	
OE	USO GLOBAL	Industrial	
OE	ÁREA DE REPARTO	29	
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,509	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	167.219	m <sup>2</sup> t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,500	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,3000	Unid. de aprov. del uso global
CESIONES DE SUELO			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	33.852	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	17.490	m <sup>2</sup> s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	418	Plazas
OD	VIARIO LOCAL	46.419	m <sup>2</sup> s
OE	VIARIO GENERAL	6.134	m <sup>2</sup> s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal
CONDICIONES DE DESARROLLO			
OD	ORDENANZA ZONAL	Industrial	

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 85 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.

		% DEL COSTE TOTAL
COLECTOR	5	39,78
MARCO	NORTE	4,81

Secuencia de ejecución de desarrollo de sectores para garantizar la ejecución de las infraestructuras generales necesarias. (Salvo que el sector afectado asuma su financiación):

Primer sector	27
Segundo sector	29


Sufragará los gastos de ejecución de la rotonda de intersección entre los sectores 27, 28 y 29, en parte proporcional a su edificabilidad.

El Plan Parcial deberá justificar el cumplimiento de las medidas del Plan de Acción contra el Ruido PAR 2008-2012 del Ministerio de Fomento, relativas a la autovía A-IV.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.

## SECTOR 30- AGUZADERAS 2

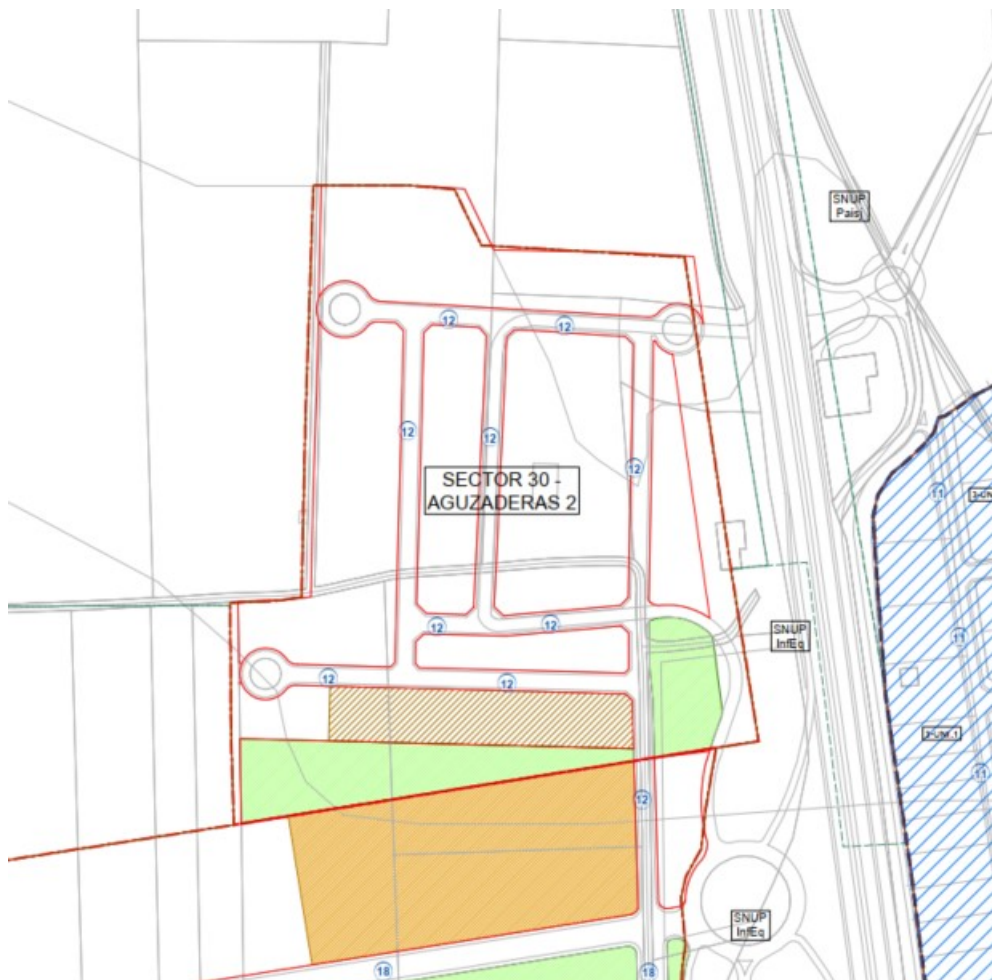
1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 86 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

#### RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Sector de ordenación regular con viario de comunicación enlazando con la parte norte de Valdepeñas a través de la autovía. Las zonas de cesión se proponen adyacentes a la autovía y al sector que linda al sur, industrial, para crear un colchón de transición hacia una zona residencial unifamiliar.



## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 30. AGUZADERAS 2			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	87.291	m <sup>2</sup> s
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	83.363	m <sup>2</sup> s
OE	USO GLOBAL	Residencial	
OE	ÁREA DE REPARTO	30	Aguzaderas 2
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,314	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	26.187	m <sup>2</sup> t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,300	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,2625	Unid. de aprov. del uso global
OE	DENSIDAD POBLACIONAL	83	hab./Ha
OE	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	50% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección pública	
<b>CESIONES DE SUELO</b>			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	9.383	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	0	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACIÓN ESCOLAR	5.673	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACIÓN DEPORTIVA	0	m <sup>2</sup> s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	196	Plazas
OE	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	0	m <sup>2</sup> s
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE ZONA VERDE Y PORCENTAJE	3.928 1,54	m <sup>2</sup> s %
OD	VIARIO LOCAL	14.983	m <sup>2</sup> s
OE	VIARIO GENERAL	0	m <sup>2</sup> s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>			
OD	ORDENANZA ZONAL	Residencial Unifamiliar	

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 87 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por m <sup>2</sup> s	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cedb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

El Plan Parcial deberá justificar el cumplimiento de las medidas del Plan de Acción contra el Ruido PAR 2008-2012 del Ministerio de Fomento, relativas a la autovía A-IV.

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.

		% DEL COSTE TOTAL
COLECTOR	5	9,08
MARCO	NORTE	1,10


Secuencia de ejecución de desarrollo de sectores para garantizar la ejecución de las infraestructuras generales necesarias. (Salvo que el sector afectado asuma su financiación):

Primer sector	27
Segundo sector	29
Tercer sector	30

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.

## SECTOR 31- PARQUE SUR

1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

 Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág.
	88 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por	SECRETARIA GENERAL 30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

#### RESIDENCIAL COLECTIVO

Sector situado al sur de Valdepeñas, entre la circunvalación, el ferrocarril, el centro comercial, multicines Valdepeñas y el pabellón de deportes de la Avenida del Sur. La ordenación del sector queda dividida en tres partes, una de bloques residenciales en la parte oeste, una zona central de equipamiento dando continuidad al pabellón deportivo, y una zona al este lindando con los sectores del cerro de San Cristóbal, de vivienda unifamiliar. Se propone una zona verde de colchón con la circunvalación en la franja sur del sector. El ámbito queda dividido por la carretera CM 3157 dado que los terrenos de dominio público y servidumbre de la carretera quedan clasificados como suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.





## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 31. PARQUE SUR			Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 89 / 127
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	248.553	m <sup>2</sup> s	Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo 2021PL00080, de fecha 05/07/2021
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	206.863	m <sup>2</sup> s	
OE	USO GLOBAL	Residencial	Firmado por SECRETARÍA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
OE	ÁREA DE REPARTO	31	Parque Sur	Verificación: 118843fab4cc48ce55d13809dc819
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,601	m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> s	<a href="https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	124.277	m <sup>2</sup> t	
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,500	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375		
OE	DENSIDAD POBLACIONAL	172	hab./Ha	
OE	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	50% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección pública		
<b>CESIONES DE SUELO</b>				
OD	ZONAS VERDES LOCALES	25.758	m <sup>2</sup> s	
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	4.704	m <sup>2</sup> s	
OD	DOTACIÓN ESCOLAR	14.279	m <sup>2</sup> s	
OD	DOTACIÓN DEPORTIVA	7.431	m <sup>2</sup> s	
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	621	Plazas	
OE	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	3.463	m <sup>2</sup> s	
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE ZONA VERDE Y PORCENTAJE	16.525 7,16	m <sup>2</sup> s %	
OD	VIARIO LOCAL	48.538	m <sup>2</sup> s	
OE	VIARIO GENERAL	21.702	m <sup>2</sup> s	
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal	
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>				
OD	ORDENANZA ZONAL	Bloque Abierto y Manzana Cerrada		

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Se realizarán con carácter previo al desarrollo del sector las conexiones con la circunvalación previstas.

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.

		% DEL COSTE TOTAL
COLECTOR	9	29,68
MARCO	SUR	14,51

Secuencia de ejecución de desarrollo de sectores para garantizar la ejecución de las infraestructuras generales necesarias. (Salvo que el sector afectado asuma su financiación):

Primer sector	17
Segundo sector	31


Restricciones de las zonas de uso de carreteras:

Las parcelas que se encuentren colindantes con la carretera CM 3157 deberán retranquear la edificación hasta la línea límite de edificación, establecida en 18 m medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la marca vial interior de arcén, según artículo 27 de la Ley 9/90 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.

Por colindancia con la vía del ferrocarril, deberá:

1. Aplicar el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre- Reglamento de del sector Ferroviario y legislación concordante, referente a las afecciones de las zonas de dominio público, de protección y de límite de edificación.
2. Previamente a la ejecución de cualquier obra, deberá solicitar autorización de obras al ADIF.
3. Realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.

 Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 90 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sede.sede.sede.gob.es/verifirma">https://sede.sede.sede.gob.es/verifirma</a>	

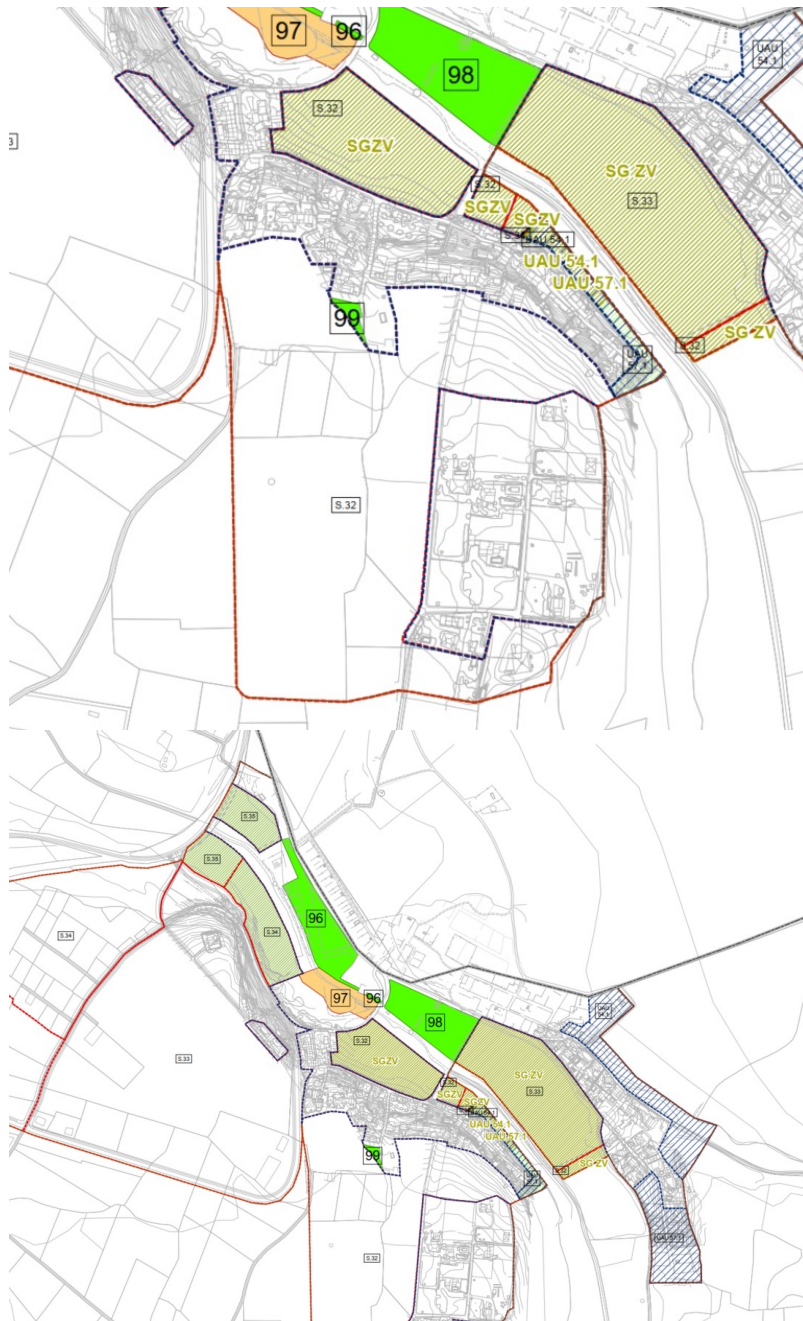
## SECTOR 32- LOS PAREDAZOS

1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

#### RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Sector ubicado en la zona del Peral previsto para albergar la creciente demanda de parcelas residenciales de baja densidad. Los sectores propuestos llevan la carga asignada de la obtención de espacios de zona verde colindantes con el Arroyo del Peral, señalados en el Plano 3 de la Serie O-3, Estructura General de la Ordenación, y su correspondiente plano 2 de la Serie 4.



Zona verde adscrita a sectores de Baños del Peral

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 91 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

			Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 92 / 127
OE	SECTOR Nº 32. LOS PAREDAZOS			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	127.369	m <sup>2</sup> s	Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	106.894	m <sup>2</sup> s	Firma SECRETARIA GENERAL 30/07/2021 19:03:55
OE	USO GLOBAL	Residencial	m <sup>2</sup> s	Verificación cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819
OE	ÁREA DE REPARTO	32		https://sede.parcn15a.valdepenas.es/verifirma
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,357	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Los Paredazos
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	38.211	m <sup>2</sup> t	
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,300	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,2625	Unid. de aprov. del uso global	
OE	DENSIDAD POBLACIONAL	95	hab./Ha	
OE	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	50% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección pública		
<b>CESIONES DE SUELO</b>				
OD	ZONAS VERDES LOCALES	12.737	m <sup>2</sup> s	
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	7.642	m <sup>2</sup> s	
OD	DOTACIÓN ESCOLAR	4.056	m <sup>2</sup> s	
OD	DOTACIÓN DEPORTIVA	2.028	m <sup>2</sup> s	
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	287	Plazas	
OE	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	0	m <sup>2</sup> s	
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE ZONA VERDE	20.475	m <sup>2</sup> s	
OD	VIARIO LOCAL	0	m <sup>2</sup> s	
OE	VIARIO GENERAL	0	m <sup>2</sup> s	
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal	
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>				
OD	ORDENANZA ZONAL	Residencial Unifamiliar		

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Se establecerán en el Plan Parcial a desarrollar.

No se ejecutará actuación alguna en el Sistema General adscrito del Peral en tanto no se obtenga informe positivo de la Administración competente en materia de protección ambiental.

La dotación escolar se deberá ubicar preferentemente lindando con el sector 33, siendo el primero de los dos que se desarrolle el que indique la ubicación precisa.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.

### 3.1. PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS EN EL PERAL

Previamente a la aprobación de cualquier sector urbanizable en el ámbito de Baños del Peral, deberá redactarse un Plan Especial de Infraestructuras, PEI, que garantice la solución a posibles crecidas del

arroyo del Peral y a la evacuación de aguas pluviales y fecales de los desarrollos previstos.

El PEI podrá ser redactado por la Administración Pública y su coste distribuido a cada Sector Urbanizable de este ámbito, proporcionalmente a su aprovechamiento urbanístico. Requerirá informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

El contenido del PEI deberá abordar los siguientes aspectos, señalados aquí de forma indicativa y no exhaustiva:

1. Solución a las afecciones de avenidas del arroyo, en particular de la carretera a Valdepeñas y La Solana, y en el cruce de la zona de los Baños. Mejora de la capacidad de desagüe del arroyo a su paso bajo la carretera de Valdepeñas a la Solana.
2. Situación actual de la red de saneamiento.
3. En base al modelo de crecimiento propuesto en el POM se diseñará una red de saneamiento que intercepte los vertidos generados en las nuevas actuaciones, de manera que no lleguen a la red actual en el caso de estar sobrecargada; o bien la sustituya.
4. Refuerzo del emisario hasta la depuradora.
5. Estudio de zona de vertido de las aguas pluviales, previo paso por tanques de tormentas que recojan la escorrentía generada por los primeros minutos de lluvia.
6. Estudio de la ampliación de la depuradora, derivada de las necesidades impuestas por los nuevos crecimientos previstos
7. Descripción general para que el PEI pueda ser desarrollado en los correspondientes proyectos constructivos.
8. Justificación de la disponibilidad de los terrenos
9. Plan de etapas
10. Presupuesto y forma de ejecución

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 93 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, Acta nº 192 de fecha 06/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819	

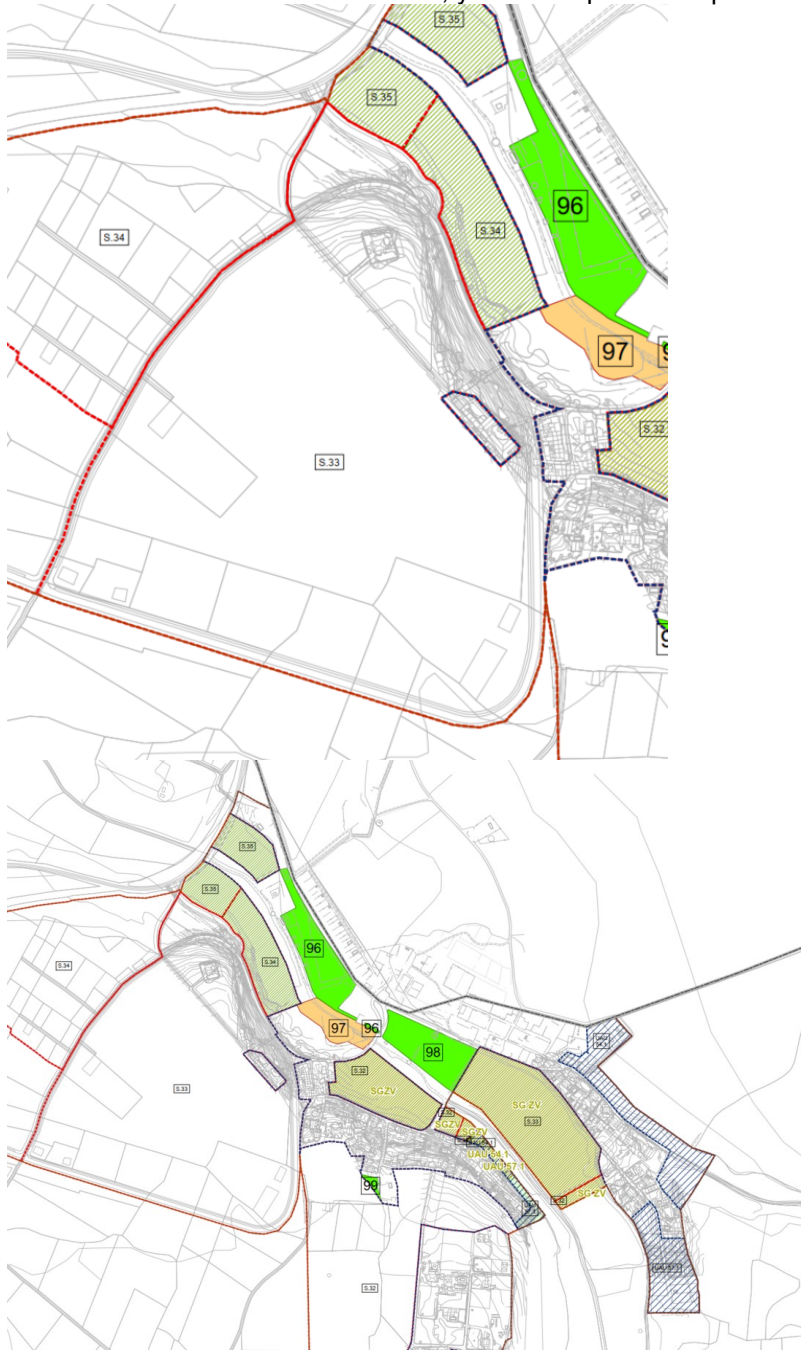
**SECTOR 33- LOS BAÑOS**

1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO


**1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR**

**RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

Sector ubicado en la zona del Peral previsto para albergar la creciente demanda de parcelas residenciales de baja densidad. Los sectores propuestos llevan la carga asignada de la obtención de espacios de zona verde colindantes con el Arroyo del Peral, señalados en el Plano 3 de la Serie O-3, Estructura General de la Ordenación, y su correspondiente plano 2 de la Serie 4.




Zona verde adscrita a sectores de Baños del Peral

 Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág.
	94 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por	SECRETARIA GENERAL 30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819
<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 33. LOS BAÑOS			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	232.444	
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	169.623	
OE	USO GLOBAL	Residencial	
OE	ÁREA DE REPARTO	33	
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,411	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	69.733	m <sup>2</sup> t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,300	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,2625	Unid. de aprov. del uso global
OE	DENSIDAD POBLACIONAL	109	hab./Ha
OE	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	50% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección pública	
CESIONES DE SUELO			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	23.244	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	13.947	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACIÓN ESCOLAR	7.402	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACIÓN DEPORTIVA	3.701	m <sup>2</sup> s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	523	Plazas
OE	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	0	m <sup>2</sup> s
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE ZONA VERDE	37.366	m <sup>2</sup> s
OD	VIARIO LOCAL	0	m <sup>2</sup> s
OE	VIARIO GENERAL ADSCRITO	25.455	m <sup>2</sup> s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal
CONDICIONES DE DESARROLLO			
OD	ORDENANZA ZONAL	Residencial Unifamiliar	

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 95 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Se establecerán en el Plan Parcial a desarrollar.

No se ejecutará actuación alguna en el Sistema General adscrito del Peral en tanto no se obtenga informe positivo de la Administración competente en materia de protección ambiental.

La dotación escolar se deberá ubicar preferentemente lindando con el sector 32, siendo el primero de los dos que se desarrolle el que indique la ubicación precisa.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.

### 3.1. PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS EN EL PERAL

Previamente a la aprobación de cualquier sector urbanizable en el ámbito de Baños del Peral, deberá redactarse un Plan Especial de Infraestructuras, PEI, que garantice la solución a posibles crecidas del

arroyo del Peral y a la evacuación de aguas pluviales y fecales de los desarrollos previstos.

El PEI podrá ser redactado por la Administración Pública y su coste distribuido a cada Sector Urbanizable de este ámbito, proporcionalmente a su aprovechamiento urbanístico. Requerirá informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

El contenido del PEI deberá abordar los siguientes aspectos, señalados aquí de forma indicativa y no exhaustiva:

1. Solución a las afecciones de avenidas del arroyo, en particular de la carretera a Valdepeñas y La Solana, y en el cruce de la zona de los Baños. Mejora de la capacidad de desagüe del arroyo a su paso bajo la carretera de Valdepeñas a la Solana.
2. Situación actual de la red de saneamiento.
3. En base al modelo de crecimiento propuesto en el POM se diseñará una red de saneamiento que intercepte los vertidos generados en las nuevas actuaciones, de manera que no lleguen a la red actual en el caso de estar sobrecargada; o bien la sustituya.
4. Refuerzo del emisario hasta la depuradora.
5. Estudio de zona de vertido de las aguas pluviales, previo paso por tanques de tormentas que recojan la escorrentía generada por los primeros minutos de lluvia.
6. Estudio de la ampliación de la depuradora, derivada de las necesidades impuestas por los nuevos crecimientos previstos
7. Descripción general para que el PEI pueda ser desarrollado en los correspondientes proyectos constructivos.
8. Justificación de la disponibilidad de los terrenos
9. Plan de etapas
10. Presupuesto y forma de ejecución

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 96 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARÍA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	



## SECTOR 34- LA PRADERA

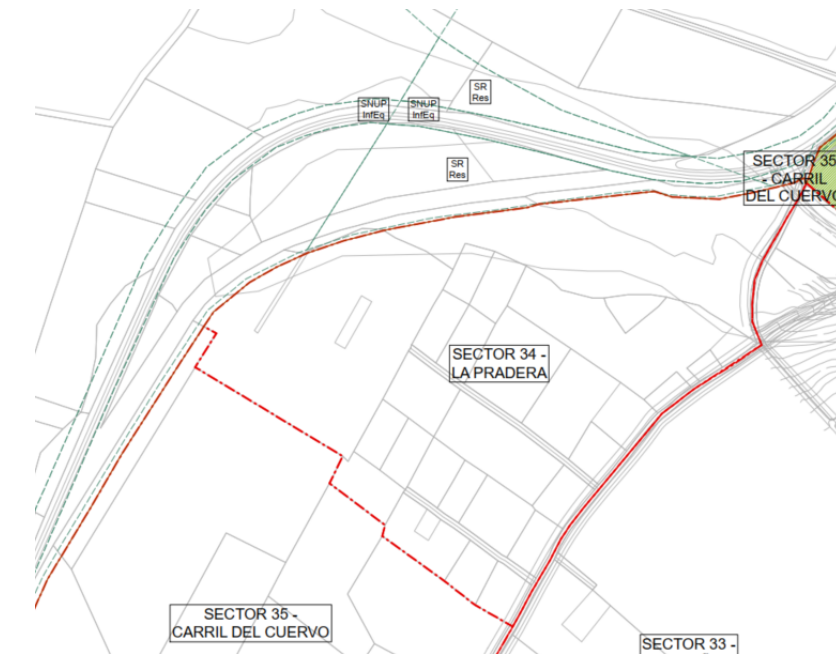
1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

#### RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Sector ubicado en la zona del Peral previsto para albergar la creciente demanda de parcelas residenciales de baja densidad. Los sectores propuestos llevan la carga asignada de la obtención de espacios de zona verde colindantes con el Arroyo del Peral, señalados en el Plano 3 de la Serie O-3, Estructura General de la Ordenación, y su correspondiente plano 2 de la Serie 4.


Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 97 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	



Zona verde adscrita a sectores de Baños del Peral

## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 34. LA PRADERA			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	94.377	
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	76.896	
OE	USO GLOBAL	Residencial	
OE	ÁREA DE REPARTO	34	La Pradera
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,368	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	28.313	m <sup>2</sup> t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,300	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,2625	Unid. de aprov. del uso global
OE	DENSIDAD POBLACIONAL	98	hab./Ha
OE	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	50% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección pública	
CESIONES DE SUELO			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	9.438	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	5.663	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACIÓN ESCOLAR	3.006	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACIÓN DEPORTIVA	1.503	m <sup>2</sup> s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	212	Plazas
OE	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	0	m <sup>2</sup> s
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE ZONA VERDE	15.171	m <sup>2</sup> s
OD	VIARIO LOCAL	0	m <sup>2</sup> s
OE	VIARIO GENERAL ADSCRITO	2.310	m <sup>2</sup> s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal
CONDICIONES DE DESARROLLO			
OD	ORDENANZA ZONAL	Residencial Unifamiliar	

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 98 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firma	m2sr SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verifica	m2sr cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819	
<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO


No se ejecutará actuación alguna en el Sistema General adscrito del Peral en tanto no se obtenga informe positivo de la Administración competente en materia de protección ambiental.

Restricciones de las zonas de uso de carreteras: Las parcelas que se encuentren colindantes con la carretera deberán retranquear la edificación hasta la línea límite de edificación, establecida en 18 m medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la marca vial interior de arcén, según artículo 27 de la Ley 9/90 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.

La dotación escolar se deberá ubicar preferentemente lindando con el sector 35, siendo el primero de los dos que se desarrolle el que indique la ubicación precisa.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.

### 3.1. PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS EN EL PERAL

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 99 / 127
Aprobado en el Pleno del Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021/PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por: SECRETARÍA		30/07/2021 19:03:55
Verificación: cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819		
<a href="https://sejeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sejeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

Previamente a la aprobación de cualquier sector urbanizable en el ámbito de Baños del Peral, deberá redactarse un Plan Especial de Infraestructuras, PEI, que garantice la solución a posibles crecidas del arroyo del Peral y a la evacuación de aguas pluviales y fecales de los desarrollos previstos.

El PEI podrá ser redactado por la Administración Pública y su coste distribuido a cada Sector Urbanizable de este ámbito, proporcionalmente a su aprovechamiento urbanístico. Requerirá informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

El contenido del PEI deberá abordar los siguientes aspectos, señalados aquí de forma indicativa y no exhaustiva:

1. Solución a las afecciones de avenidas del arroyo, en particular de la carretera a Valdepeñas y La Solana, y en el cruce de la zona de los Baños. Mejora de la capacidad de desagüe del arroyo a su paso bajo la carretera de Valdepeñas a la Solana.
2. Situación actual de la red de saneamiento.
3. En base al modelo de crecimiento propuesto en el POM se diseñará una red de saneamiento que intercepte los vertidos generados en las nuevas actuaciones, de manera que no lleguen a la red actual en el caso de estar sobrecargada; o bien la sustituya.
4. Refuerzo del emisario hasta la depuradora.
5. Estudio de zona de vertido de las aguas pluviales, previo paso por tanques de tormentas que recojan la escorrentía generada por los primeros minutos de lluvia.
6. Estudio de la ampliación de la depuradora, derivada de las necesidades impuestas por los nuevos crecimientos previstos
7. Descripción general para que el PEI pueda ser desarrollado en los correspondientes proyectos constructivos.
8. Justificación de la disponibilidad de los terrenos
9. Plan de etapas
10. Presupuesto y forma de ejecución

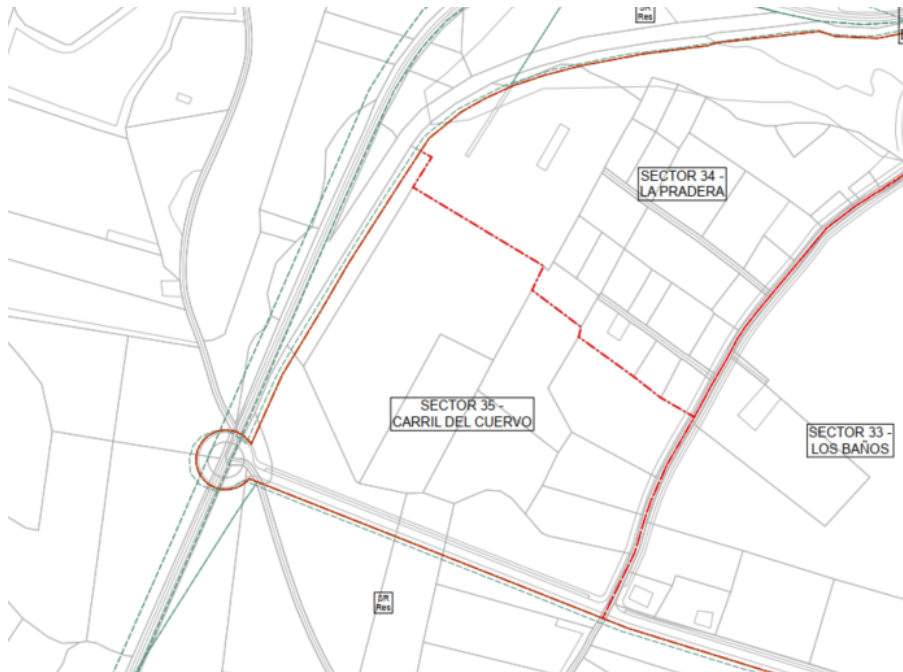
**SECTOR 35- CARRIL DEL CUERVO**

1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO


**1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR**

**RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

Sector ubicado en la zona del Peral previsto para albergar la creciente demanda de parcelas residenciales de baja densidad. Los sectores propuestos llevan la carga asignada de la obtención de espacios de zona verde colindantes con el Arroyo del Peral, señalados en el Plano 3 de la Serie O-3, Estructura General de la Ordenación, y su correspondiente plano 2 de la Serie 4.



Zona verde adscrita a sectores de Baños del Peral

 Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág.
	100 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por	SECRETARIA GENERAL 30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>

## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 35. CARRIL DEL CUERVO			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	92.847	
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	69.573	
OE	USO GLOBAL	Residencial	
OE	ÁREA DE REPARTO	35	Carril del Cuervo
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,400	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	27.854	m <sup>2</sup> t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,300	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,2625	Unid. de aprov. del uso global
OE	DENSIDAD POBLACIONAL	106	hab./Ha
OE	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	50% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección pública	
CESIONES DE SUELO			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	9.285	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	5.571	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACIÓN ESCOLAR	2.957	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACIÓN DEPORTIVA	1.478	m <sup>2</sup> s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	209	Plazas
OE	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	0	m <sup>2</sup> s
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE ZONA VERDE	14.925	m <sup>2</sup> s
OD	VIARIO LOCAL	0	m <sup>2</sup> s
OE	VIARIO GENERAL ADSCRITO	8.349	m <sup>2</sup> s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal
CONDICIONES DE DESARROLLO			
OD	ORDENANZA ZONAL	Residencial Unifamiliar	

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 101 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO


Restricciones de las zonas de uso de carreteras: Las parcelas que se encuentren colindantes con la carretera deberán retranquear la edificación hasta la línea límite de edificación, establecida en 18 m medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la marca vial interior de arcén, según artículo 27 de la Ley 9/90 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.

No se ejecutará actuación alguna en el Sistema General adscrito del Peral en tanto no se obtenga informe positivo de la Administración competente en materia de protección ambiental.

La dotación escolar se deberá ubicar preferentemente lindando con el sector 34, siendo el primero de los dos que se desarrolle el que indique la ubicación precisa.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.

### 3.1. PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS EN EL PERAL

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 102 / 127
Aprobado en el Pleno del Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021/PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por: SECRETARÍA		
Verificación		30/07/2021 19:03:55
https://sejeelectronica.valdepenas.es/verifirma		

Previamente a la aprobación de cualquier sector urbanizable en el ámbito de Baños del Peral, deberá redactarse un Plan Especial de Infraestructuras, PEI, que garantice la solución a posibles crecidas del arroyo del Peral y a la evacuación de aguas pluviales y fecales de los desarrollos previstos.


El PEI podrá ser redactado por la Administración Pública y su coste distribuido a cada Sector Urbanizable de este ámbito, proporcionalmente a su aprovechamiento urbanístico. Requerirá informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

El contenido del PEI deberá abordar los siguientes aspectos, señalados aquí de forma indicativa y no exhaustiva:

1. Solución a las afecciones de avenidas del arroyo, en particular de la carretera a Valdepeñas y La Solana, y en el cruce de la zona de los Baños. Mejora de la capacidad de desagüe del arroyo a su paso bajo la carretera de Valdepeñas a la Solana.
2. Situación actual de la red de saneamiento.
3. En base al modelo de crecimiento propuesto en el POM se diseñará una red de saneamiento que intercepte los vertidos generados en las nuevas actuaciones, de manera que no lleguen a la red actual en el caso de estar sobrecargada; o bien la sustituya.
4. Refuerzo del emisario hasta la depuradora.
5. Estudio de zona de vertido de las aguas pluviales, previo paso por tanques de tormentas que recojan la escorrentía generada por los primeros minutos de lluvia.
6. Estudio de la ampliación de la depuradora, derivada de las necesidades impuestas por los nuevos crecimientos previstos
7. Descripción general para que el PEI pueda ser desarrollado en los correspondientes proyectos constructivos.
8. Justificación de la disponibilidad de los terrenos
9. Plan de etapas
10. Presupuesto y forma de ejecución

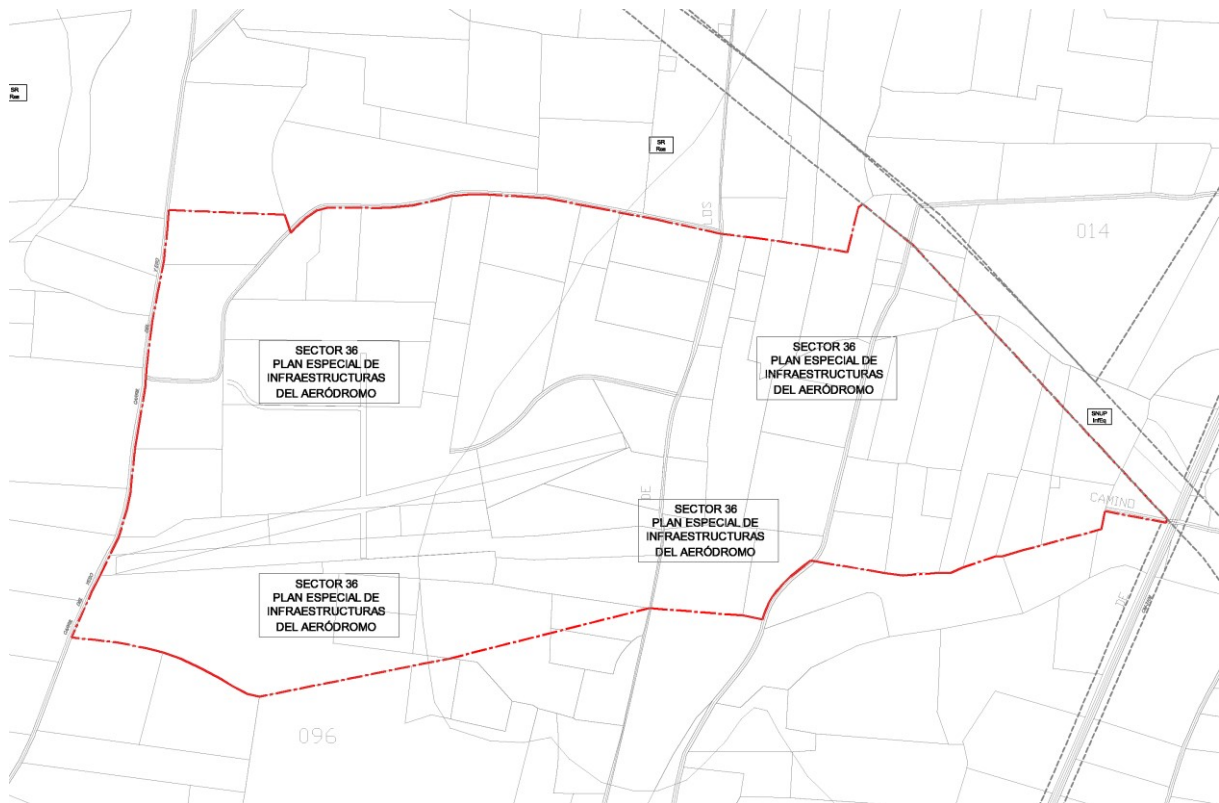
## SECTOR Nº 36. PLAN ESPECIAL DEL AERÓDROMO DE VALDEPEÑAS

1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 103 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

El Sector Aeródromo de Valdepeñas incluye el actual aeródromo, que consta de pista asfaltada e instalaciones propias ocupando 155.000 m<sup>2</sup>. El área total es de 60 has, lindando con la traza prevista para la futura autovía del IV Centenario. Tiene acceso principal desde la carretera CM-3109 a La Solana al este, y desde el Carril del Yeso al oeste. Se encuentra a dos km del suelo urbano y tres del centro de Valdepeñas, a medio camino entre Valdepeñas y Baños del Peral.



## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 36. AERÓDROMO			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	562.329	m <sup>2</sup> s
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	562.329	m <sup>2</sup> s
OE	USO GLOBAL	Terciario	
OE	USO COMPATIBLE SIN LIMITACIONES	Infraestructuras	
OE	ÁREA DE REPARTO	36	Aeródromo
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,200	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	112.466	m <sup>2</sup> t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,200	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,1400	Unid. de aprov. del uso global
CESIONES DE SUELO			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	56.233	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	28.116	m <sup>2</sup> s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	281	Plazas
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	*0	m <sup>2</sup> s
OD	VIARIO LOCAL	*	m <sup>2</sup> s
OE	VIARIO GENERAL	*	m <sup>2</sup> s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal
CONDICIONES DE DESARROLLO			
OD	ORDENANZA ZONAL	Edificación aislada exenta	

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 104 / 127
Aprobado en Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cd56ce8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

\* Según resulte del diseño que se asigne finalmente.

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Requiere la redacción de un Plan Especial de Definición de Infraestructuras, con las determinaciones del artículo 80 del Reglamento de Planeamiento:

- Control de la incidencia ambiental, con redacción del Informe de Sostenibilidad Ambiental del artículo 29 y concordantes de la ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha. En particular, incluirá un estudio económico-financiero de la capacidad de la promoción para crear y mantener la instalación en los plazos y periodos de explotación previstos.
- Resolución de accesos, y en particular: del acceso desde la carretera a La Solana; del acceso alternativo desde el Carril del Yeso al menos para asegurar caminos alternativos en prevención de riesgos; y de separación a la autovía del IV Centenario si fuera el caso.
- Previsiones para la implantación de instalaciones para mejorar la funcionalidad del aeródromo, y en particular, de las instalaciones hoteleras, logísticas y comerciales anejas.
- Altura máxima de las edificaciones, y retranqueo respecto las pistas del aeródromo.
- Implantación de sistemas separativos de saneamiento de aguas pluviales y de aguas negras, con previsión de decantación previa para las áreas de uso de almacenaje y logística.
- Protección y regularización de caminos, sendas, veredas u otros elementos precisos para la accesibilidad del medio natural circundante.


El Plan Especial incluirá la documentación señalada en el artículo 84 del Reglamento de Planeamiento. La Memoria, Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación contendrán las determinaciones señaladas en la legislación aplicable para los Planes Parciales.

Restricciones de las zonas de uso de carreteras: Las parcelas que se encuentren colindantes con la carretera deberán retranquear la edificación hasta la línea límite de edificación, establecida en 18 m medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la marca vial interior de arcén,



según artículo 27 de la Ley 9/90 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.


	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág.
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, Acuerdo nº 2021/1000001, de fecha 03/07/2021		105 / 127
Firmado por	SECRETARÍA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819	
<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.

		% DEL COSTE TOTAL
MARCO	NORTE	3,77

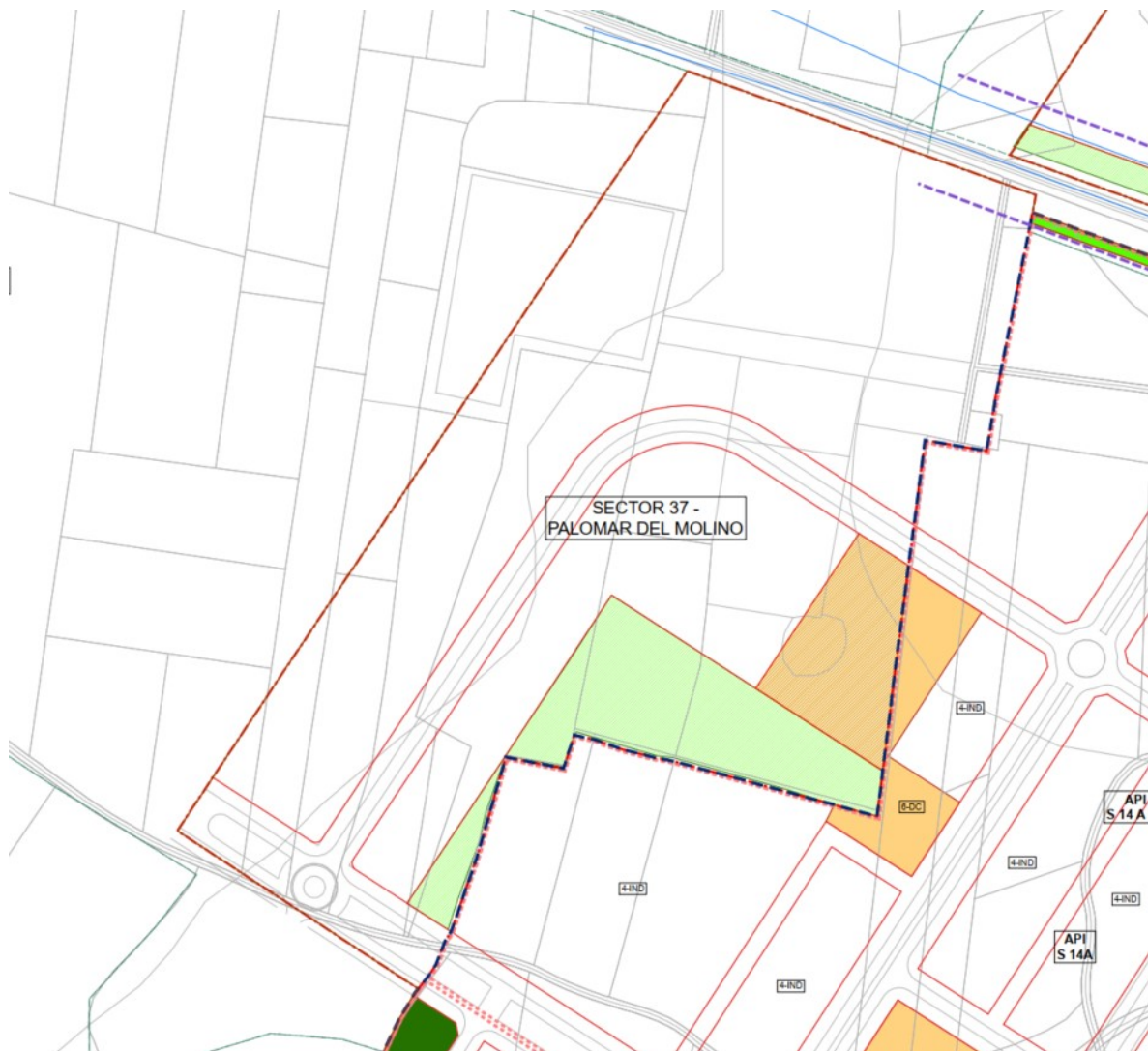
## SECTOR 37- PALOMAR DEL MOLINO

1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO


	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 106 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

Este sector prevé la posibilidad de ampliación del sector actual Entrecaminos, cuyo desarrollo se encuentra en la primera fase. La ordenación del sector se desarrolla linealmente, en paralelo al sector industrial existente, y la parcelación prevista para dotaciones públicas complementa las destinadas al mismo uso del sector existente.



**2. PARÁMETROS DEL SECTOR**

 Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 107 / 127
Aprobación	Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021/PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por	SECRETARÍA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

SECTOR Nº 37. PALOMAR DEL MOLINO			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	160.968	
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	160.968	
OE	USO GLOBAL	Industrial	
OE	USO PORMENORIZADO	Productivo, Almacenes y Talleres	
OE	ÁREA DE REPARTO	37	Palomar del Molino
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,500	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	80.484	m <sup>2</sup> t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,500	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,3000	
CESIONES DE SUELO			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	16.061	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	8.264	m <sup>2</sup> s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	201	Plazas
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	m <sup>2</sup> s
OD	VIARIO LOCAL	21.909	m <sup>2</sup> s
OE	VIARIO GENERAL	0	m <sup>2</sup> s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal
CONDICIONES DE DESARROLLO			
OD	ORDENANZA ZONAL	Industrial	

**3. CONDICIONES DE DESARROLLO**

Restricciones de las zonas de uso de carreteras: Las parcelas que se encuentren colindantes con la carretera CM 412 deberán retranquear la edificación hasta la línea límite de edificación, establecida en 18 m medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la marca vial interior de arcén, según artículo 27 de la Ley 9/90 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.


Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al I marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.

		% DEL COSTE TOTAL
MARCO	NORTE	2,31


En los Ámbitos de Protección y Prevención Arqueológica incluidos en el Anexo I.- Protección

errores

del Patrimonio Arqueológico de este Plan de Ordenación Municipal, deberá seguirse el procedimiento establecido en el mismo; cualquier intervención de desarrollo urbanístico que afecte a este ámbito deberá ser tramitada ante la Comisión de Patrimonio Histórico con carácter previo a la correspondiente aprobación definitiva municipal.

 Ayuntamiento de <b>Valdeneñas</b>		Pág. 108 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

## SECTOR 38- PARQUE DEL VINO

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 109 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

USO GLOBAL: RESIDENCIAL COLECTIVO

#### JUSTIFICACIÓN

Este sector responde a la demanda de un lugar extenso de ocio para los ciudadanos de Valdepeñas y refuerza el sector turístico ya que potencia el producto característico de La Mancha, el vino. Comporta la creación de un Parque Temático del Vino como atracción turística y polo sectorial en Valdepeñas, además de un parque residencial y equipamiento de ocio que lo acompañe. Su localización inmediata pero independiente de la ciudad actual exige la creación de servicios suficientes para su funcionamiento autónomo.

El Parque Temático del Vino se compondrá de dos elementos básicos y dos complementarios:

Elementos básicos:

- Centro de Interpretación del Vino, o Museo, pieza esencial del ámbito.
- Bodega industrial en operación, para muestra real de la fabricación del vino a los visitantes del Parque. Podrá incluir planta embotelladora si fuera necesario.

Elementos complementarios:

- Hotel para alojamiento de visitantes.
- Complejo de uso terciario para actividades que complementen la capacidad de atracción del Parque, y con usos tales como Centro de Convenciones, Parque de Ocio, Área de Juego o Casino, Centro de Espectáculos Musicales y Escénicos, Centro de Enseñanza Profesional vinculada al tema del Parque, etc.

El área residencial potenciará la capacidad de atracción del Parque, en particular los usos de ocio y deporte, entre éstos, un campo de golf.


#### LOCALIZACIÓN

Se sitúa a menos de 700 metros del extremo sur del núcleo de Valdepeñas, con suficiente separación al norte del río canalizado Jabalón y al este del área arqueológica (SNUP Cultural) colindante con la carretera nacional N-IV. El límite sur está determinado por el Camino de la Calderera; y el límite oeste por dos líneas rectas sensiblemente paralelas a las del este, con distancia suficiente para configurar la superficie propuesta de actuación.



## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 38. PARQUE DEL VINO			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	1.268.572	m <sup>2</sup> s
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	1.149.098	m <sup>2</sup> s
OE	USO GLOBAL	Residencial	
OE	ÁREA DE REPARTO	38	Parque del vino
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,331	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	380.572	m <sup>2</sup> t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,300	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,3548	
OE	DENSIDAD POBLACIONAL	68	hab./Ha
OE	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	50% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección pública	
CESIONES DE SUELO			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	127.072	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	95.304	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACIÓN ESCOLAR	34.500	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACIÓN DEPORTIVA	17.250	m <sup>2</sup> s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	1.906	Plazas
OE	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	57.183	m <sup>2</sup> s
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE ZONA VERDE Y PORCENTAJE	0 0	m <sup>2</sup> s %
OD	VIARIO LOCAL	98.137	m <sup>2</sup> s
OE	VIARIO GENERAL	62.291	m <sup>2</sup> s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	15% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal
CONDICIONES DE DESARROLLO			
OD	ORDENANZA ZONAL	Bloque Abierto, Manzana Cerrada, Unifamiliar, Terciario	

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 111 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

### CESIONES DE SUELO:

Diferencia de Aprovechamientos Objetivo y Lucrativo: 15% de la edificabilidad total, porcentaje justificado por la mayor plusvalía que se genera en este sector por sus características especiales.

PLAZO DE DESARROLLO: Primer cuatrienio para el Parque Temático. Primer, Segundo y Tercer cuatrienio para la edificación residencial.

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

1. Deberá redactarse un Plan Parcial de Mejora para la ordenación detallada del ámbito.
2. No obstante, con base en el interés público del Parque Temático para la sostenibilidad económica y social de Valdepeñas, podría implantarse previamente el Centro de Interpretación y la bodega industrial en operación como elementos básicos del Parque Temático del Vino, tramitados como Proyecto de Singular Interés en suelo rústico, en la superficie de terreno que precisare, sin necesidad de agotar el ámbito previsto para el Sector Urbanizable.
3. Previamente a la solicitud de licencia de urbanización y edificación, deberá presentar al Ayuntamiento Consulta Previa con un esquema de la ordenación y de la edificación previstas,

a escala mínima 1:4.000 para la ordenación del ámbito de actuación de que se trate, y 1:500 para la edificación, indicativo de la ubicación de los distintos usos y de las edificabilidades propuestas para cada uno.


4. El Programa de Actuación Urbanística deberá incluir un Estudio de Transporte Público y de Movilidad Peatonal del desarrollo previsto.
5. No se concederán licencias de edificación residencial en tanto no se presente ante el Ayuntamiento, en la forma que éste señale, aval que garantice la ejecución de la urbanización y edificación del Parque Temático del Vino.
6. Para que la Administración pueda admitir el desarrollo del Sector Parque del Vino, la propiedad deberá haber suscrito un Convenio con el Ayuntamiento que incluya las siguientes condiciones:
  - a) Se destinará a Parque Temático del Vino una superficie de suelo de al menos el quince por ciento del área total del sector, con veinte hectáreas como mínimo, con uso terciario y de equipamiento privado.
  - b) La superficie o techo edificable del Parque Temático será como mínimo el doce por ciento de la superficie edificable lucrativa total del Sector.
  - c) El Parque Temático incluirá, al menos, los dos elementos básicos señalados en el Punto 1 anterior de DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.
  - d) El Convenio deberá especificar las actividades previstas como mínimo y la edificabilidad que se destine a cada una, y cuantos extremos juzgue el Ayuntamiento necesarios para definir el interés público del desarrollo del Parque Temático.
  - e) Establecerá el aval que la propiedad deberá presentar para garantizar la ejecución de la edificación de usos justificativos del interés público del desarrollo del Parque Temático; y el plazo de presentación del aval, previo en todo caso a la concesión de licencias de edificación residencial.
7. Costeará la conexión de acceso a la autovía A-4 existente al este. Requerirá para ello informe vinculante del órgano competente en Carreteras, del Ministerio de Fomento.
8. Costeará la conexión de acceso al viario del Polígono industrial Entrecaminos, previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana para el paso elevado sobre el río Jabalón.
9. Deberá solucionar el paso de todas las líneas de alta, media y baja tensión que discurren por el ámbito del sector, bien creando un pasillo eléctrico conforme a la legislación aplicable, bien desviándolas por el exterior de toda zona urbanizada, bien re-condiciéndolas por el subsuelo. En particular, deberá desviar la línea de alta tensión situada al oeste, salvo que el sector no abarque el actual pasillo eléctrico, o bien sea admitida por el órgano competente la inclusión de éste en la ordenación del sector.
10. El sistema de saneamiento será separativo, requiriendo autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana. Deberá costear la conducción de saneamiento que requiera el sector, hasta la EDAR; y la correspondiente ampliación de ésta si su capacidad fuera insuficiente para tratar las aguas negras del sector.
11. Requerirá informe vinculante de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, sobre existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer la nueva demanda, y sobre la protección del dominio público hidráulico. Para ello, requerirá redactar un Estudio Hidrológico de Avenidas del río Jabalón, con las medidas preventivas que fuesen necesarias para garantizar la seguridad del nuevo desarrollo; en cualquier caso, la distancia al río Jabalón será superior a 100 metros.
12. Requerirá redactar un Estudio de Impacto Ambiental, y de Sostenibilidad Ambiental y Económica, que requerirá informe vinculante de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
13. El Plan Parcial deberá justificar el cumplimiento de las medidas del Plan de Acción contra el Ruido PAR 2008-2012 del Ministerio de Fomento, relativas a la autovía A-IV.
14. En los Ámbitos de Protección y Prevención Arqueológica incluidos en el Anexo I.- Protección del Patrimonio Arqueológico de este Plan de Ordenación Municipal, deberá seguirse el procedimiento establecido en el mismo; cualquier intervención de desarrollo urbanístico que afecte a este ámbito deberá ser tramitada ante la Comisión de Patrimonio Histórico con carácter previo a la correspondiente aprobación definitiva municipal.
15. Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 112 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021	
Firmado por SECRETARÍA GENERAL 05/07/2021 19:03:55	
Verificación: cub6ce8843fab4cc486ce59d19809dc819	
<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	



acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.

16. Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública, el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector según el esquema descrito en la Memoria.

	Ayuntamiento de: <b>Valdepeñas</b>	Pág. 113 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, orden de 12 de mayo de 2021, de 15 de mayo de 2021		
Firmado por: SECRETARÍA GENERAL		30/07/2021 19:03:55
Verificación: <a href="https://sede.sede.madrid.es/verifirma">https://sede.sede.madrid.es/verifirma</a> c0b6e0e431ab94cc46cc55d15809dc819		

		% DEL COSTE TOTAL
COLECTOR	10	100

#### 4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD DEL DESARROLLO

La sostenibilidad urbanística y medioambiental del Sector, será el resultado de armonizar el modelo urbano y las acciones de preservación que se prevén.

La sostenibilidad económica se justificará mediante un análisis de los costes de urbanización del sector y las redes de infraestructuras necesarias para su buen funcionamiento contrastado con la previsión de ingresos municipales y los ingresos particulares, como consecuencia de estos desarrollos; así como la previsión de su gestión. Para ello, se realiza a continuación un análisis indicativo de los costes de urbanización del Sector, de los costes de ejecución de las infraestructuras exteriores para su puesta en marcha y una estimación de los ingresos generados por la cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística:

##### 4.1. Costes de urbanización

- Estimación de los costes de la urbanización de las infraestructuras exteriores.

Se trata de infraestructuras exteriores, cuya financiación le repercutirá al Sector necesarias para su puesta en marcha:

- Saneamiento.
- Depuración aguas residuales.
- Abastecimiento agua potable.
- Conexiones exteriores.

con el fin de estimar la repercusión económica de este Sector.

Valoración:

- Saneamiento:	400.000,00 €
- Depuración aguas residuales:	600.000,00 €
- Abastecimiento agua potable:	600.000,00 €
- Conexiones exteriores:	1.200.000,00 €
TOTAL	2.800.000,00 €

- Actuaciones y medidas ambientales.

Será necesario, la realización de un proyecto específico de impacto ambiental, que recoja tanto las obras necesarias como la posterior integración paisajística del proyecto (zonas peatonales, vegetación, instalación zonas de juego...)

Cálculo estimativo:


- Ajardinamiento:	225.000,00 €
- Riego:	50.000,00 €
- Carril bici/peatonal:	75.000,00 €
TOTAL	350.000,00 €

- Resumen de los costes de ejecución.

- Infraestructuras externas:	2.800.000,00 €
- Mejora medio ambiental:	350.000,00 €
- Costes urbanización interior:	22.200.000,00 €
TOTAL	25.350.000,00 €

La repercusión por m<sup>2</sup> edificable asciende a un total de 54,59 €

#### 4.2. Ingresos municipales

	Ayuntamiento de	Pág.
	<b>Valdepeñas</b>	114 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819	
<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

La previsión más importante de los ingresos municipales, corresponde a la cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento, en la forma de terrenos urbanizados.

No se consideran los ingresos correspondientes a otras tasas por ser difíciles de cuantificar. No obstante hay que tener en cuenta que por un lado se obtendrán ingresos por licencias de obras de la edificación, licencias de ocupación y por otro lado el equipamiento destinado a terciario (Edificio temático, hotel, casino,...) supondrá una fuente de ingresos constante a las arcas municipales.

Ayuntamiento de Valdepeñas		Pág. 115 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
firmado por	SECRETA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación de	edbb0c8943f864cc46e855d13809dc819	
deps1/seccolpocacion/valdepeñas/verifirma		

SECTOR	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD TOTAL (m <sup>2</sup> )	15% APROV. AYTO. (m <sup>2</sup> )	VALOR (€/m <sup>2</sup> )	BENEFICIO TOTAL (€)	
					AYUNTAMIENTO	PARTICULARES
38 PARQUE DEL VINO	RESIDENCIAL	464.394,64	69.659,20	194,05	13.517.357,76	76.598.412,13

La edificabilidad que corresponde al uso terciario, se ha incorporado al cálculo como edificabilidad en el uso característico residencial, por lo que no figura aparte el uso terciario. Se ha estimado el valor en base a los valores aprobados para la vivienda de protección oficial (194,05€/m<sup>2</sup>).

#### 4.3. Recursos Financieros.

La viabilidad de la ejecución del Sector asume que los costes de ejecución tanto de la infraestructura interior como la exterior, repercuten en la totalidad a los propietarios del suelo.

Considerando que los costes se estiman en 25.050.000 €, en proporción con los posibles ingresos, que ascenderán a un total de 76.598.412,13 €, se puede considerar que la viabilidad del Plan General está garantizada.

Los ingresos municipales previstos, se dedicarán a la ejecución de nuevos equipamientos y dotaciones públicas, en servicio a la población actual y futuro previsto.

## SECTOR 39- CONSOLACIÓN NORTE

1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 116 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR


#### RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Sector situado en la zona norte del asentamiento de colonización de Consolación, al norte del núcleo urbano, en el margen derecho en dirección norte de la autovía A-4, aproximadamente en el km. 187.



## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 39. CONSOLACIÓN NORTE			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	59.506	m <sup>2</sup> s
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	59.506	m <sup>2</sup> s
OE	USO GLOBAL	Terciario	
OE	ÁREA DE REPARTO	39	Consolación Norte
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,350	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	20.827	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,350	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,2800	Unid. de aprov. del uso global
<b>CESIONES DE SUELO</b>			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	5.951	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	2.975	m <sup>2</sup> s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	52	Plazas
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	m <sup>2</sup> s
OD	VIARIO LOCAL	-	m <sup>2</sup> s
OE	VIARIO GENERAL	-	m <sup>2</sup> s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% de la edificabilidad total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>			
OD	ORDENANZA ZONAL	Terciario	

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 117 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	c6b6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Se establecerán en el Plan Parcial a desarrollar.

El ámbito está sujeto a las condiciones de actuación descritas en el Estudio Arqueológico, Anexo I del POM, debiendo solicitar informe preceptivo de la Consejería de Cultura, ya que está incluido en el área de prevención B 04.


El Plan Parcial deberá justificar el cumplimiento de las medidas del Plan de Acción contra el Ruido PAR 2008-2012 del Ministerio de Fomento, relativas a la autovía A-IV.

En los Ámbitos de Protección y Prevención Arqueológica incluidos en el Anexo I.- Protección del Patrimonio Arqueológico de este Plan de Ordenación Municipal, deberá seguirse el procedimiento establecido en el mismo; cualquier intervención de desarrollo urbanístico que afecte a este ámbito deberá ser tramitada ante la Comisión de Patrimonio Histórico con carácter previo a la correspondiente aprobación definitiva municipal.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.

## SECTOR 40- CONSOLACIÓN SUR

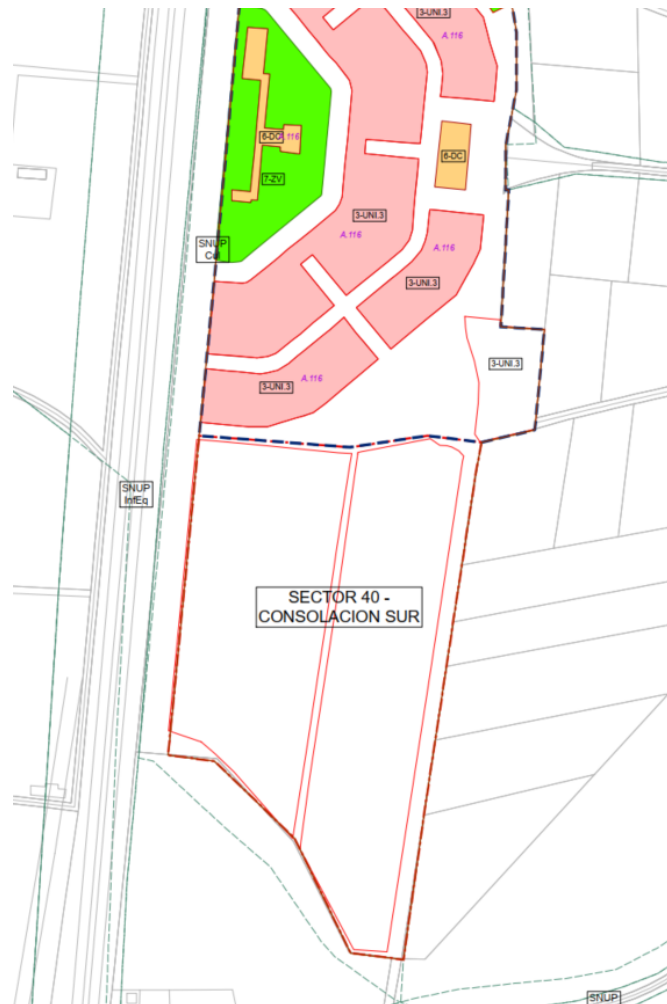
1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 118 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

#### RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Sector situado en la zona sur del asentamiento de colonización de Consolación, al norte del núcleo urbano, en el margen derecho en dirección norte de la autovía A-4, aproximadamente en el km. 187.



## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 40. CONSOLACIÓN SUR			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	52.465	
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	52.465	
OE	USO GLOBAL	Terciario	
OE	ÁREA DE REPARTO	40	
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,350	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	18.363	m <sup>2</sup> t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,350	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,2800	Unid. de aprov. del uso global
CESIONES DE SUELO			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	5.247	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	2.623	m <sup>2</sup> s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	46	Plazas
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	m <sup>2</sup> s
OD	VIARIO LOCAL	-	m <sup>2</sup> s
OE	VIARIO GENERAL	-	m <sup>2</sup> s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal
CONDICIONES DE DESARROLLO			
OD	ORDENANZA ZONAL	Terciario	

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 119 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por m2s	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación m2s	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Se establecerán en el Plan Parcial a desarrollar.

El ámbito está sujeto a las condiciones de actuación descritas en el Estudio Arqueológico, Anexo I del POM, debiendo solicitar informe preceptivo de la Consejería de Cultura, ya que está incluido en el área de prevención B 04.

El Plan Parcial deberá justificar el cumplimiento de las medidas del Plan de Acción contra el Ruido PAR 2008-2012 del Ministerio de Fomento, relativas a la autovía A-IV.

En los Ámbitos de Protección y Prevención Arqueológica incluidos en el Anexo I.- Protección del Patrimonio Arqueológico de este Plan de Ordenación Municipal, deberá seguirse el procedimiento establecido en el mismo; cualquier intervención de desarrollo urbanístico que afecte a este ámbito deberá ser tramitada ante la Comisión de Patrimonio Histórico con carácter previo a la correspondiente aprobación definitiva municipal.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.





## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 41. PASO DE LOS LLANOS			Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 121 / 127
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	24.751m <sup>2</sup> s		
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	22.895		
OE	USO GLOBAL	Residencial		
OE	ÁREA DE REPARTO	41		
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,541		
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	12.376	m <sup>2</sup> t	
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,500	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	Unid. de aprov. del uso global	
OE	DENSIDAD POBLACIONAL	155	hab./Ha	
OE	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	50% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección pública		
<b>CESIONES DE SUELO</b>				
OD	ZONAS VERDES LOCALES	2.477	m <sup>2</sup> s	
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	0	m <sup>2</sup> s	
OD	DOTACIÓN ESCOLAR	2.843	m <sup>2</sup> s	
OD	DOTACIÓN DEPORTIVA	0	m <sup>2</sup> s	
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	62	Plazas	
OE	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	0	m <sup>2</sup> s	
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE ZONA VERDE Y PORCENTAJE	1.856 0,71	m <sup>2</sup> s %	
OD	VIARIO LOCAL	6.469	m <sup>2</sup> s	
OE	VIARIO GENERAL	0	m <sup>2</sup> s	
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal	
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>				
OD	ORDENANZA ZONAL	Bloque Abierto y Manzana Cerrada		

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Restricciones de las zonas de uso de carreteras: Las parcelas que se encuentren colindantes con la carretera CM 412 deberán retranquear la edificación hasta la línea límite de edificación, establecida en 18 m medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la marca vial interior de arcén, según artículo 27 de la Ley 9/90 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.

		% DEL COSTE TOTAL
MARCO	NORTE	0,52

Por colindancia con la vía del ferrocarril, deberá:


1. Aplicar el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre- Reglamento del sector Ferroviario y legislación concordante, referente a las afecciones de las zonas de dominio público, de protección y de límite de edificación.
2. Previamente a la ejecución de cualquier obra, deberá solicitar autorización de obras al ADIF.
3. Realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del

ruido y RD 1367/2007.

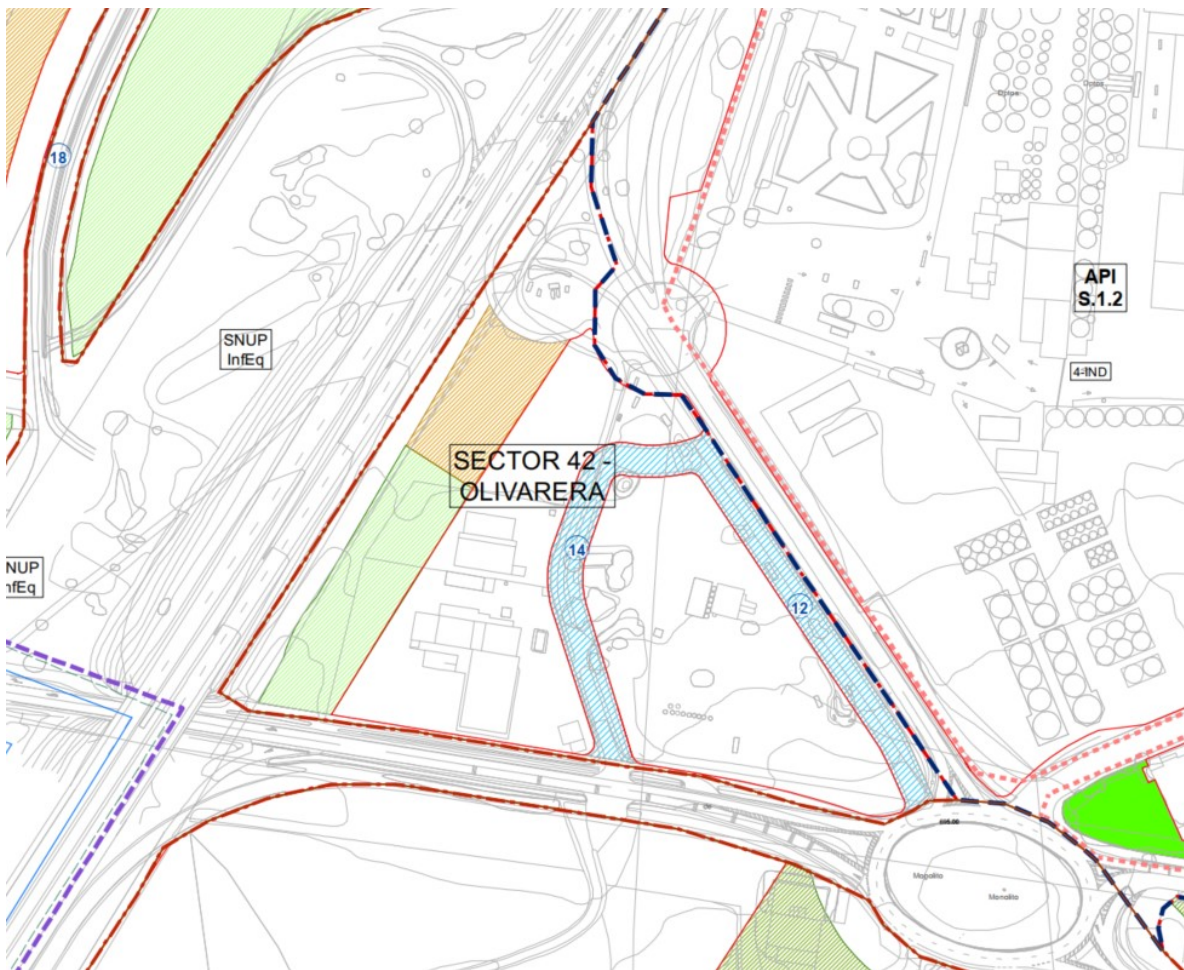
## SECTOR 42- OLIVARERA

1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 122 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

INDUSTRIAL



## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 42. OLIVARERA			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	40.773	
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	38.602	
OE	USO GLOBAL	Industrial	
OE	ÁREA DE REPARTO	42	Olivarera
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,528	m2t/m2s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	20.387	m2t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,500	m2t/m2s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,3000	Unid. de aprov. del uso global
CESIONES DE SUELO			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	4090	m2s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	2.039	m2s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	51	Plazas
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	m2s
OD	VIARIO LOCAL	4.842	m2s
OE	VIARIO GENERAL	2.171	m2s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal
CONDICIONES DE DESARROLLO			
OD	ORDENANZA ZONAL	Terciario e industrial	

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 123 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firma m2s	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verifica m2s	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819	
<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Restricciones de las zonas de uso de carreteras: Las parcelas que se encuentren colindantes con la carretera deberán retranquear la edificación hasta la línea límite de edificación, establecida en 18 m medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada desde la marca vial interior de arcén, según artículo 27 de la Ley 9/90 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.


		% DEL COSTE TOTAL
MARCO	NORTE	0,59

El Plan Parcial deberá justificar el cumplimiento de las medidas del Plan de Acción contra el Ruido PAR 2008-2012 del Ministerio de Fomento, relativas a la autovía A-IV.

Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007.

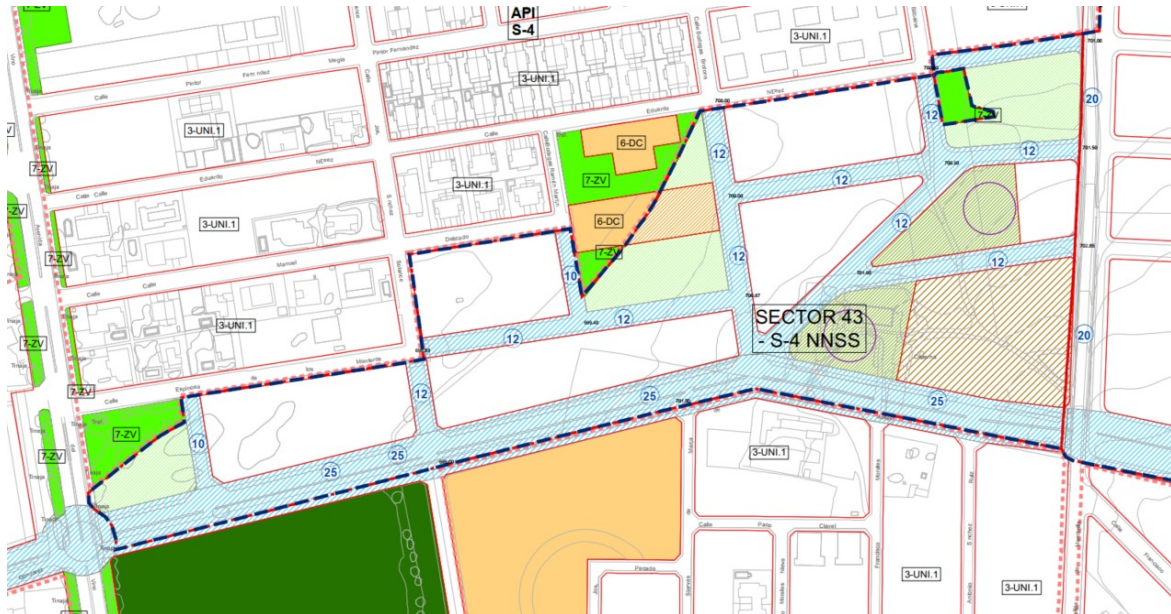
## SECTOR 43- ANTIGUO S-4

1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 124 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

RESIDENCIAL COLECTIVO



## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR Nº 43. ANTIGUO S-4 NNSS			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	73.238	
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	58.990	
OE	USO GLOBAL	Residencial	
OE	ÁREA DE REPARTO	43	Antiguo S-4
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,621	m2t/m2s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	36.619	m2t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,500	m2t/m2s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,4375	Unid. de aprov. del uso global
OE	DENSIDAD POBLACIONAL	178	hab./Ha
OE	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	50% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección pública	
CESIONES DE SUELO			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	8.060	m2s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	1.156	m2s
OD	DOTACIÓN ESCOLAR	4.600	m2s
OD	DOTACIÓN DEPORTIVA	2.375	m2s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	183	Plazas
OE	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	2.725	m2s
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE ZONA VERDE Y PORCENTAJE	0	m2s %
OD	VIARIO LOCAL	12.798	m2s
OE	VIARIO GENERAL	11.523	m2s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal
CONDICIONES DE DESARROLLO			
OD	ORDENANZA ZONAL	Bloque Abierto y Manzana Cerrada	

Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>		Pág. 125 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firma m2s	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verifirma m2s	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	


## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Costeará, en la forma que determine la normativa vigente, el porcentaje indicado a continuación del coste total del sistema general de infraestructuras de pluviales que le corresponda, según el Proyecto de Urbanización que realice el Ayuntamiento de acuerdo al esquema descrito en la Memoria. La asignación de costes se realiza en función de las Unidades de Aprovechamiento de vivienda libre y de protección pública; el coste calculado corresponde al colector que sirve al sector y al marco que recoge el saneamiento de la cuenca (norte y sur), según el esquema descrito en la Memoria.

		% DEL COSTE TOTAL
MARCO	NORTE	1,53

## SECTOR 44- S 14 B NNSS GOLF

1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
2. PARÁMETROS DEL SECTOR
3. CONDICIONES DE DESARROLLO

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 126 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdb6e8843fab4cc48ce55d13809dc819 <a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

### 1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR


#### RESIDENCIAL

Sector ubicado en el margen este de la carretera de Andalucía, entre la circunvalación de Valdepeñas y la autovía. Este sector se encuentra en fase de desarrollo en la actualidad, con todo el planeamiento aprobado y en ejecución de las obras de urbanización, a falta de la recepción de obras por parte del Ayuntamiento.



## 2. PARÁMETROS DEL SECTOR

SECTOR 44			
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	925.140	m <sup>2</sup> s
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	904.802	m <sup>2</sup> s
OE	USO GLOBAL	Residencial	
OE	ÁREA DE REPARTO	44	S- 14 B NNSS-Golf
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	-	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	209.122	m <sup>2</sup> t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,226	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,2286	Unid. de aprov. del uso global
OE	DENSIDAD POBLACIONAL	69	vdas./Ha
OE	RELACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE/PROTECCIÓN PÚBLICA	50% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección pública	
CESIONES DE SUELO			
OD	ZONAS VERDES LOCALES	89.128	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	62.380	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACIÓN ESCOLAR	-	m <sup>2</sup> s
OD	DOTACIÓN DEPORTIVA	-	m <sup>2</sup> s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	1.108	Plazas
OE	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DE SISTEMA GENERAL	20.338	m <sup>2</sup> s
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	m <sup>2</sup> s
OD	VIARIO LOCAL	-	m <sup>2</sup> s
OE	VIARIO GENERAL ADSCRITO	-	m <sup>2</sup> s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal
CONDICIONES DE DESARROLLO			
OD	ORDENANZA ZONAL	Según Plan Parcial	
OD	PLAZO DE DESARROLLO	No se establece	

	Ayuntamiento de <b>Valdepeñas</b>	Pág. 127 / 127
Aprobación Exposición Pública por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2021PL00080, de fecha 05/07/2021		
Firmado por	SECRETARIA GENERAL	30/07/2021 19:03:55
Verificación	cdeb6e8843fab4cc48ce55d113809dc819	
<a href="https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

## 3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Establecidos en el Plan Parcial.