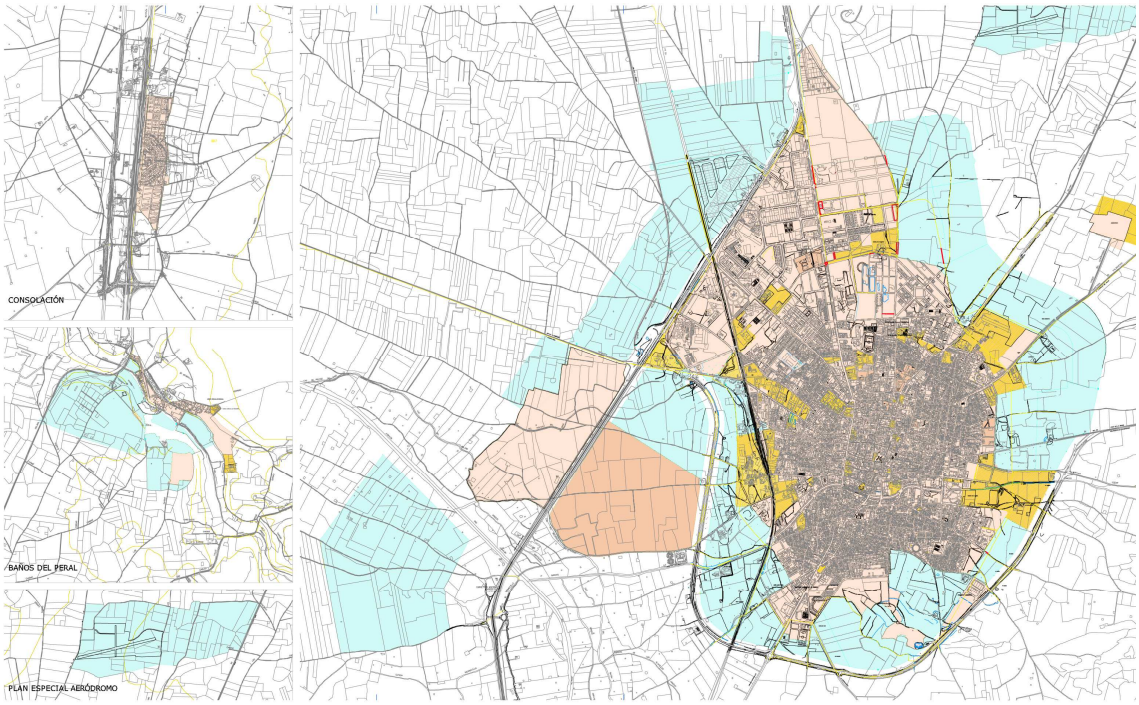
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS



ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DOCUMENTO INFORMATIVO

TAU PLANIFICACION TERRITORIAL SL

MAYO 2011

ÁMBITO EN EL POM	**EDIFICABILIDAD** sobre parcela neta	**Uso global y pormenorizado admitido**	**Ordenanza Zonal en el POM**	**Estado de Tramitación y Aprobación**
P 2	P-2 uso terciario: 1,00 m²/m²; P-2 uso residencial: 2,18 m²/m²; P-3 uso residencial: 3,24 m²/m².	Residencial plurifamiliar	1-MC.1 1-MC.3	PERI P-2 y m 12, 13, 14 de P-3 junio-04

1.4.2. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN.

A priori poco podemos decir de la idea que el planificador tenia del plan especial en las NN.SS, a excepción de lo que pueda deducirse de lo determinado y expresado en el apartado 8.2.10.1. ya trascrito. Rehabilitación de las edificaciones existentes, con la tipología de manzana cerrada, con las limitaciones generales de fondo máximo edificable de las normas y una altura igual a la de las edificaciones de la plaza de España.

La ordenación ahora propuesta, en función de los parámetros predefinidos por la corporación municipal, postulan la ampliación del espacio público y la dotación bajo este de un área de aparcamiento para unas 90 plazas.

Esta demanda responde a la inquietud y necesidad ciudadana de dotar nuestras ciudades de más espacios públicos y descongestionarlas del trafico rodado. A la par que se consigue ampliar el espacio físico en el que se ubica el conjunto arquitectónico de la Iglesia de la Asunción.

Con estas premisas la actual corporación se plantea dos caminos o posibles soluciones:

a) Respetar íntegramente las bases establecidas en el actual planeamiento. Lo que supondría, en el caso de persistir en la ampliación de los espacios públicos, indemnizar la perdida de edificabilidad.

b) Desistir de la creación de dichos espacios y ordenar de conformidad con las vigentes normas.

Siendo obvio que la segunda no es solución, debe decidirse por la primera, buscando ahora la solución de indemnización.

En este punto de nuevo se plantean dos posibles alternativas:

a) Responder a las indemnizaciones en metálico.
b) Habilitar el pago en especie.

En esta nueva disyuntiva la corporación opta por la indemnización en especie, materializada en un incremento del aprovechamiento urbanístico de las fincas lucrativas resultantes, con dos limites.

1º. Respetar los estándares urbanísticos definidos en la legislación urbanística.

2º. Respetar la configuración de volúmenes de la Plaza de España, supliendo el déficit en la unidad delimitada en el Polígono P-3. De nuevo integrando la solución que se proponga en lo que es la configuración urbanística del Canal de La Veguilla.

De todo lo expuesto resulta la presente ordenación, que básicamente define:

a) Condiciones estéticas.

Por un lado se propone la consolidación de la composición de las fachadas que configuran la actual plaza de España y la embocadura de la calle Virgen. Ello justificado en la asunción del valor histórico-artístico que dichos elementos comportan para la ciudad.

Por otro lado y para las nuevas edificaciones se determina que sea la Comisión Provincial de Patrimonio, quien, con superior criterio, dictamine sobre la viabilidad o no y condiciones que se deban imponer. Justificada esta determinación por estimar que se actúa en el ámbito de un conjunto arquitectónico de Interés Nacional.

b) Determinaciones sobre régimen de suelo.

El régimen urbanístico del suelo será el de la LOTAU, admitiéndose que en ambos casos de la discontinuidad se trata de un Suelo Urbano No Consolidado proveniente de un Suelo Urbano Consolidado. A saber:

- El del polígono P-2 por encontrarse en el centro del casco urbano históricamente consolidado y donde su no consolidación se prescribe por la mera determinación de reordenación a traves del Plan Especial, y

- El del polígono P-3 por provenir de un suelo urbano consolidado en desarrollo y ejecución del planeamiento, en virtud del Art. 45.1. B). de la LOTAU, y cuya no consolidación se determina por el incremento de aprovechamiento que opera el presente Plan Especial.

De acuerdo con lo anterior, no es de aplicación lo establecido en la disposición Transitoria (Régimen Urbanístico del Suelo) 1.3,b),2ª, 5ª de la Ley 1/2003 de modificación de la LOTAU, concretándose las cesiones de suelo en:

Suelo dotacional: El resultante de la ordenación del Plan Especial.

Participación de la administración: El 10% del suelo lucrativo, calculado sobre el incremento de la edificabilidad que se genere.

A estos efectos se determina la delimitación de las siguientes unidades de actuación edificatoria (UAE):

- En el ámbito del polígono P-2 la superficie de suelo delimitada por el conjunto de fincas de titularidad privada que se integran en el Plan Especial.

- En el ámbito del polígono P-3 la superficie de suelo delimitada por el conjunto de fincas de titularidad pública o privada que se integran en el Plan Especial, no consolidadas por la urbanización.

Donde la ejecución del planeamiento se desarrollará a través de obras públicas ordinarias, con la redacción y aprobación de los correspondientes proyectos de urbanización y proyectos de reparcelación.

Así mismo se delimitan como unidades de actuación edificatoria (UAE) el resto de los terrenos que integran el ámbito de actuación del Plan Especial. Correspondientes a los terrenos públicos de viario, espacios peatonales, Canal de la Veguilla y los correspondientes a la Iglesia de la Asunción.

c) Determinaciones sobre clasificación de suelo.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente se terminan las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano Consolidado:

Se determina la presente clasificación para las áreas de suelo y espacios que estén consolidadas por la urbanización. En el presente Plan Especial estas áreas se limitan a aquellos espacios libres y viario históricamente consolidado y que no precisa su remodelación, véase a estos efectos el plano de ordenación de clasificación de suelo.

- Suelo Urbano No Consolidado:

Se determina esta clase de suelo para el resto de los terrenos; y concretamente para todas aquellas áreas de suelo lucrativo o no en los que deben ejecutarse obras de urbanización o no se han cumplido los deberes de cesión y equidistribución de suelo.

d) Determinaciones sobre calificación de suelo.

Se definen los siguientes usos por plantas:

En el ámbito del Polígono P-2.

c) Baja: equipamientos y servicios, compatibles con vivienda.
d) Resto de plantas: Residencial y compatibles.

En el ámbito del Polígono P-3.

a) Para todas las plantas: Residencial y compatibles.

La innovación propuesta en esta determinación sobre las vigentes normas, consiste en la obligación del destino de la planta baja al uso terciario, que con la norma actual podrían destinarse al uso residencial. Esta determinación se justifica como medida compensatoria por el incremento del aprovechamiento urbanístico otorgado.

Los espacios libres resultantes de la ordenación, en el ámbito del Polígono P-2, en sub-suelo estarán destinados al uso de aparcamiento, y en cota de rasante y vuelo, así como los preexistentes y restantes creados en la ordenación quedarán adscritos al régimen de los bienes de uso y dominio público.

e) Edificabilidad.

De conformidad con el Art. 31 de la LOTAU se establece como techo máximo edificable en el ámbito de la actuación 0,73 m2t/m2s de uso residencial, y una edificabilidad bruta total de 0,99 m2t/m2s.

Así mismo se justifica según el siguiente cuadro, en relación a la documentación grafica, el cumplimiento de los estándares de edificabilidad y reservas de suelo dotacional:

RESUMEN DE LA ORDENACIÓN					
DESTINO	SUP. PARCELA	SUP. EDIF.	EDIF. NETA.	EDIF. BRUTA	INCREMENTO
TERCIARIO	2.055,23 m2s	**2.055,23 M2t**	**1,00 M2t/M2s**	**0,08 M2t/M2s**	**-1.162,84 M2t**
RESIDENCIAL	7.750,11 m2s	**22.915,23 M2t**	**2,96 M2t/M2s**	**0,91 M2t/M2s**	**9.510,62 M2t**
RELIGIOSO	1.205,52 m2s				**EXISTENTE**
CANAL DE LA VEGUILLA	1.005,30 m2s				**EXISTENTE**
VIARIO	8.624,37 m2s				**RESULTANTE**
APARCAMIENTO	1.907,24 m2s				**1.907,24 m2s**
AREAS PEATONALES	4.741,74 m2s				**4.741,74 m2s**
	25.234,28 m2	**24.970,46 M2t**	**3,22 M2t/M2s**	**0,99 M2t/M2s**	**8.347,78 M2t**
TOTAL INCREMENTO DE RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES PROPUESTO					**6.648,98 m2s**

JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTANDARES DE CALIDAD URBANA					
DOTACIÓN ART. 24 Y 31.	INCREMENTOS	Nº VIV. 1 VIV./120 M2t	HABITANTES 2,90 Hb./VIV	ESTANDAR	RESERVA S.
VIARIO				RESULTANTE	**RESULTANTE**
DOTACIONAL EN TERCIARIO	-1.162,84 M2t			0,15 M2s/M2t	**-174,43 m2s**
S. GRAL. ZONAS VERDES	9.510,62 M2t	79 VIV.	229,84 Hb.	5,00 M2s/Hb	**1.149,20 m2s**
S. LOCAL Z.V. RESIDENCIAL	9.510,62 M2t			0,18 M2s/M2t	**1.711,91 m2s**
O.D. EN RESIDENCIAL.	9.510,62 M2t			0,20 M2s/M2t	**1.902,12 m2s**
PLAZAS DE APARCAMIENTO	9.510,62 M2t			0,13 M2s/M2t	**1.188,83 m2s**
TOTAL RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES					**5.777,64 m2s**

Advertir a estos efectos, que en el presente Plan Especial, se ha optado por determinar el uso de suelo dotacional en su conjunto como Espacios Libres de Uso y Dominio Público, por considerarse que es esta la dotación de suelo más necesaria y escasa en el ámbito de la actuación.

f) Determinación sobre alineaciones y rasantes.

Se definen las siguientes alineaciones y rasantes en el ámbito del Plan Especial:

a) En la fachada norte de la Iglesia una paralela a esta a 28,00 mts. Justificada esta para la obtención de un nuevo espacio libre público.

b) En la C/ Real y en el ámbito de la actuación un retranqueo de 5,50 mts. sobre la alineación existente para la creación de un acceso al aparcamiento bajo el espacio público.

c) En la manzana resultante en el polígono P-3, su alineación se define por una poligonal paralela a tres metros de la alineación de parcela preexistente y definida en el E.D.

Las rasantes serán las resultantes de los viales perimetrales preexistentes ya urbanizados.

A estos efectos véase plano de ordenación sobre alineaciones y rasantes.

g) Determinación de alturas.

Se determina como altura máxima de la edificación:

En el ámbito del Polígono P-2: tres plantas o 10,70 mts. Correspondiente a 4,50 mts. de planta baja y 3,10 de plantas superiores.

Sobre esta altura se podrán edificar una planta más, tipo ático, con una altura máxima de 3,10 por planta, con la única condición de quedar retranqueado 2,00 mts respecto a la alineación oficial.
Queda expresamente prohibido el aprovechamiento bajo cubierta.

En el ámbito del Polígono P-3: tres plantas o 9,50 mts. Correspondiente a 3,50 mts. de planta baja y 3,00 de plantas superiores.

Sobre esta altura se podrán edificar una planta más, tipo ático, con una altura máxima de 3,00 mts, con la única condición de quedar retranqueado 3,00 mts sobre la alineación oficial.

h) Determinaciones de fondo máximo edificable.

Se mantiene el criterio general de la norma, a saber:

En planta baja (para uso no residencial): el 100% del fondo del solar.

En resto de plantas: máximo 20,00 mts.

a) Vuelo sobre la alineación oficial.

Se determina un vuelo máximo en plantas superiores de 1,00 mts. sobre la alineación oficial, de fachada y fondo de manzana.

Este vuelo habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- En el ámbito del P-2: podrá ser cerrado en toda su longitud si bien habrá de separarse en los linderos 1,00 mts.

- En el ámbito del P-3: la longitud cerrada no podrá exceder del 50% de la longitud total la fachada, y deberá presentar una separación mínima de 1,00 a linderos.

1.4.3. CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN.

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN SEGÚN NN.SS. 84	
EN EL AMBITO DEL POLIGONO P-2	
DESTINO	SUPERFICIE
ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO (VIARIO).	5.004,67 m2s
ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO (AREAS PEATONALES)	
CONJUNTO MUNUMENTAL IGLESIA DE LA ASUNCIÓN	1.205,52 m2s
PARCELAS LUCRATIVAS DE USO RESIDENCIAL Y TERCIARIO	3.564,18 m2s
TOTAL	9.774,37 m2s
EN EL AMBITO DEL POLIGONO P-3	
ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO EN P-3 (VIARIO)	4.973,71 m2s
DOTACIONAL EN P-3	251,65 m2s
CANAL DE LA VEGUILLA	1.005,30 m2s
PARCELAS LUCRATIVAS DE USO RESIDENCIAL Y TERCIARIO EN P-3	9.229,25 m2s
TOTAL	15.459,91 m2s
SUPERFICIE TOTAL ORDENADA EN EL AMBITO DE LA ACTUACIÓN	**25.234,28 m2s**

APROVECHAMIENTO URBANISTICO SEGÚN NN.SS. 84					
PLANTA	USO	SUP. EDIF.	TOTAL USO	EDIF. NETA.	EDIF. BRUTA.
BAJA P-2	TERCIARIO	3.218,07 M2t	3.218,07 M2t	0,90 M2t/M2s	0,13 M2t/M2s
PRIMERA P-2	RESIDENCIAL	2.087,68 M2t			
SEGUNDA P-2	RESIDENCIAL	2.087,68 M2t	4.175,36 M2t	1,17 M2t/M2s	0,17 M2t/M2s
BAJA P-3	RESIDENCIAL				
ALTA P-3	RESIDENCIAL				
ATICO P-3	RESIDENCIAL		9.229,25 M2t	1,00 M2t/M2s	0,37 M2t/M2s
TOTAL		**7.393,43 M2t**	**16.622,68 M2t**	**1,30 M2t/M2s**	**0,66 M2t/M2s**

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

EN EL AMBITO DEL POLIGONO P-2

DESTINO	SUPERFICIE
ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO (VIARIO).	5.004,67 m2s
ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO (AREAS PEATONALES)	1.508,95 m2s
CONJUNTO MUNUMENTAL IGLESIA DE LA ASUNCIÓN	1.205,52 m2s
PARCELAS LUCRATIVAS DE USO RESIDENCIAL Y TERCIARIO	2.055,23 m2s
TOTAL	9.774,37 m2s

EN EL AMBITO DEL POLIGONO P-3

ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO EN P-3 (VIARIO)	3.619,70 m2s
ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO (APARCAMIENTOS)	1.907,24 m2s
ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO (AREAS PEATONALES)	3.232,79 m2s
DOTACIONAL EN P-3	0,00 m2s
CANAL DE LA VEGUILLA	1.005,30 m2s
PARCELAS LUCRATIVAS DE USO RESIDENCIAL Y TERCIARIO EN P-3	5.694,88 m2s
TOTAL	15.459,91 m2s

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA EN EL AMBITO DE LA ACTUACIÓN	**25.234,28 m2s**

APROVECHAMIENTO URBANISTICO PROPUESTO

PLANTA	USO	SUP. EDIF.	TOTAL USO	EDIF. NETA.	EDIF. BRUTA.
BAJA P-2	TERCIARIO	2.055,23 M2t	2.055,23 M2t	1,00 M2t/M2s	0,08 M2t/M2s
PRIMERA P-2	RESIDENCIAL	1.584,84 M2t			
SEGUNDA P-2	RESIDENCIAL	1.584,84 M2t			
ATICO P-2	RESIDENCIAL	1.304,67 M2t	4.474,35 M2t	2,18 M2t/M2s	0,18 M2t/M2s
BAJA P-3	RESIDENCIAL	4.738,00 M2t			
PRIMERA P-3	RESIDENCIAL	4.880,68 M2t			
SEGUNDA P-3	RESIDENCIAL	4.880,68 M2t			
ATICO P-3	RESIDENCIAL	3.941,52 M2t	18.440,88 M2t	3,24 M2t/M2s	0,73 M2t/M2s
TOTAL		**24.970,46 M2t**	**24.970,46 M2t**	**3,22 M2t/M2s**	**0,99 M2t/M2s**

RESUMEN DE LA ORDENACIÓN					
DESTINO	SUP. PARCELA	SUP. EDIF.	EDIF. NETA.	EDIF. BRUTA	INCREMENTO
TERCIARIO	2.055,23 m2s	**2.055,23 M2t**	**1,00 M2t/M2s**	**0,08 M2t/M2s**	**-1.162,84 M2t**
RESIDENCIAL	7.750,11 m2s	**22.915,23 M2t**	**2,96 M2t/M2s**	**0,91 M2t/M2s**	**9.510,62 M2t**
RELIGIOSO	1.205,52 m2s				**EXISTENTE**
CANAL DE LA VEGUILLA	1.005,30 m2s				**EXISTENTE**
VIARIO	8.624,37 m2s				**RESULTANTE**
APARCAMIENTO	1.907,24 m2s				**1.907,24 m2s**
AREAS PEATONALES	4.741,74 m2s				**4.741,74 m2s**
	25.234,28 m2	**24.970,46 M2t**	**3,22 M2t/M2s**	**0,99 M2t/M2s**	**8.347,78 M2t**
TOTAL INCREMENTO DE RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES PROPUESTO					**6.648,98 m2s**

JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTANDARES DE CALIDAD URBANA					
DOTACIÓN ART. 24 Y 31.	INCREMENTOS	Nº VIV. 1 VIV./120 M2t	HABITANTES 2,90 Hb./VIV	ESTANDAR	RESERVA S.
VIARIO				RESULTANTE	**RESULTANTE**
DOTACIONAL EN TERCIARIO	-1.162,84 M2t			0,15 M2s/M2t	**-174,43 m2s**
S. GRAL. ZONAS VERDES	9.510,62 M2t	79 VIV.	229,84 Hb.	5,00 M2s/Hb	**1.149,20 m2s**
S. LOCAL Z.V. RESIDENCIAL	9.510,62 M2t			0,18 M2s/M2t	**1.711,91 m2s**
O.D. EN RESIDENCIAL.	9.510,62 M2t			0,20 M2s/M2t	**1.902,12 m2s**
PLAZAS DE APARCAMIENTO	9.510,62 M2t			0,13 M2s/M2t	**1.188,83 m2s**
TOTAL RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES					**5.777,64 m2s**

2.2. NORMATIVA PROPUESTA.-

8.2.-NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES PARA CASCO URBANO

8.2.1.- Área de aplicación.-

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

8.2.2.- Condiciones de planeamiento.-

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

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

Para el polígono P-2 el régimen de actuación será el de las actuaciones edificatorias en suelo urbano no consolidado, bajo las determinaciones establecidas en el apartado 8.2.10.1.

Para la UA-1 el régimen de actuación será el de las actuaciones edificatorias en suelo urbano no consolidado, bajo las determinaciones establecidas en el apartado 8.2.11

8.2.3.- Tipos de edificación.-

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

- Manzana cerrada densa (MD).
- Manzana cerrada con patios de manzana (MM)

Cuyas características están definidas en la Norma 6.2.14

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

8.2.4.- Parcela mínima.-

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

El mínimo estrechamiento consentido será de 4 m.

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

8.2.5.- Ocupación máxima del solar.-

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

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

La altura máxima permitida en cada polígono será la siguiente:

- Polígono P-1

Ancho medio de calle según alineaciones Oficiales

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

- Polígono P-5,P-6, P-7, P-8, P-10

Ancho medio de calle según alineaciones Oficiales

	Mx Nº de Plantas	Mx M. en altura
- Hasta 12,00 M.	2	7
- Mayor de 12, 00 m.	3	10

Para las calles contiguas con Polígono P-1, se adoptará la Normativa correspondiente a ese Polígono.

- Polígono P-9

Ancho medio de calle según alineaciones Oficiales

	Mx Nº de Plantas	Mx M. en altura
- Para cualquier ancho	2	7

Para las calles límites con Polígono P-3 y P-10 se adoptará la Normativa correspondiente a dichos Polígonos.

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

Para las calles incluidas en el Capítulo X (callejero) de la presente Normativa, será de exclusiva aplicación la altura en él especificada, con excepción de la UA-1 cuya altura máxima será la de 6 plantas.

Norma de aplicación general en todos los polígonos

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

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

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

8.2.7.- Volumen legal edificable.-

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

8.2.8.- Usos permitidos.-

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

- Uso de vivienda:

  . Unifamiliar (VU).
  . Colectiva (VC)

- Uso de Industria:

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

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

- Uso público o Semipúblico en Equipamientos y Servicios:

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

Según se especifica en la Norma 6.3.4.

8.2.10.- Planes especiales de reforma interior.-

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

- Área de Aplicación:

La superficie delimitada en el plano O.01 del presente plan especial.

- Régimen de suelo:

Las parcelas resultante de la ordenación quedara adscritas al uso determinado en la ordenación; con la clasificación de SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. A estos efectos se operaran las siguientes cesiones de suelo:

a).- Para suelo dotacional:

El resultante de la ordenación propuesta en el presente Plan Especial.

b).- En concepto de participación de la Administración en las plusvalías generadas:

El suelo capaz de materializar el 10% del incremento del aprovechamiento urbanistico resultante.

- Tipo de Edificación:

Manzana cerrada con patio de manzana.

- Parcela mínima:

La superficie mínima de parcela será 75 m2 con las condiciones establecidas en el apartado 8.2.4. de las Normas Urbanísticas.

- Ocupación máxima de solar:

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

- Altura máxima y mínima de la edificación:

Baja + dos o 10,70 mts.

Sobre esta altura se podrán levantar una planta más, tipo ático, con una altura máxima de 3,10 mts.

- Retranqueo de áticos en fachada principal:

2,00 mts. de la alineación oficial de fachada de la planta inmediatamente inferior.

- Volumen legal edificable:

Se establecen los siguientes limites máximos edificables:

a) 2,18 m2t / m2s de uso residencial sobre parcela neta, con un máximo de 4.474,35 m2t.

b) 1,00 m2t / m2s de uso terciario compatible con residencial sobre parcela neta, con un máximo de 2.055,23 m2t.

- Vuelos cerrados sobre la alineación oficial:

Se establece un vuelo máximo de 1,00 sobre las alineaciones oficiales de fachada y fondo máximo. Debiendo retranquearse, dicho vuelo, 1,00 mts. de los limites de la parcela. Así mismo, el referido vuelo, podrá estar cerrado en toda su longitud.

- Condiciones estéticas:

Las que determine la Comisión Provincial de Patrimonio, en el tramite de concesión de la licencia urbanística.

- Condiciones de aprovechamiento bajo cubierta:

Queda expresamente prohibido cualquier tipo de aprovechamiento bajo cubierta.

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES PARA EL ÁMBITO DEL P-3.
MANZANA 12

- *SUPERFICIE ESTIMADA: 5.731,62 m2.*

- *USO DOMINANTE: Residencial*

- *SISTEMA DE ORDENACIÓN:*

  - *Vivienda multifamiliar.*
  - *Manzana* cerrada con patio de manzana.

- *ALINEACIONES:*

  - *Calle de nueva apertura con M-11 (13,00 mts.)*
  - *Modifica alineación C/ Acera del Cristo en Propuesta de Ordenación*
  - *Calle de nueva apertura con M-13 (Plaza) (18,00 mts.)*
  - *Avda. 1º de Julio (11,50 mts.)*

- *ALTURAS:*

  - *Planta baja + 2 (9,50 mts.) en todas las alineaciones*
  - *Se permite una planta tipo atico con la unica condición de quedar retranqueada 3,00 sobre la alineación oficial de fachada.*

- *CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:*

  - *Las definidas para este Sistema de Ordenación en el Documento nº 4 "Ordenanzas Reguladoras"*
  - *Parcela mínima 160 m2.*

- *SISTEMAS DE ACTUACIÓN:*

  - *Actuaciones Urbanizadoras en Gestión Directa..*

MANZANA 13

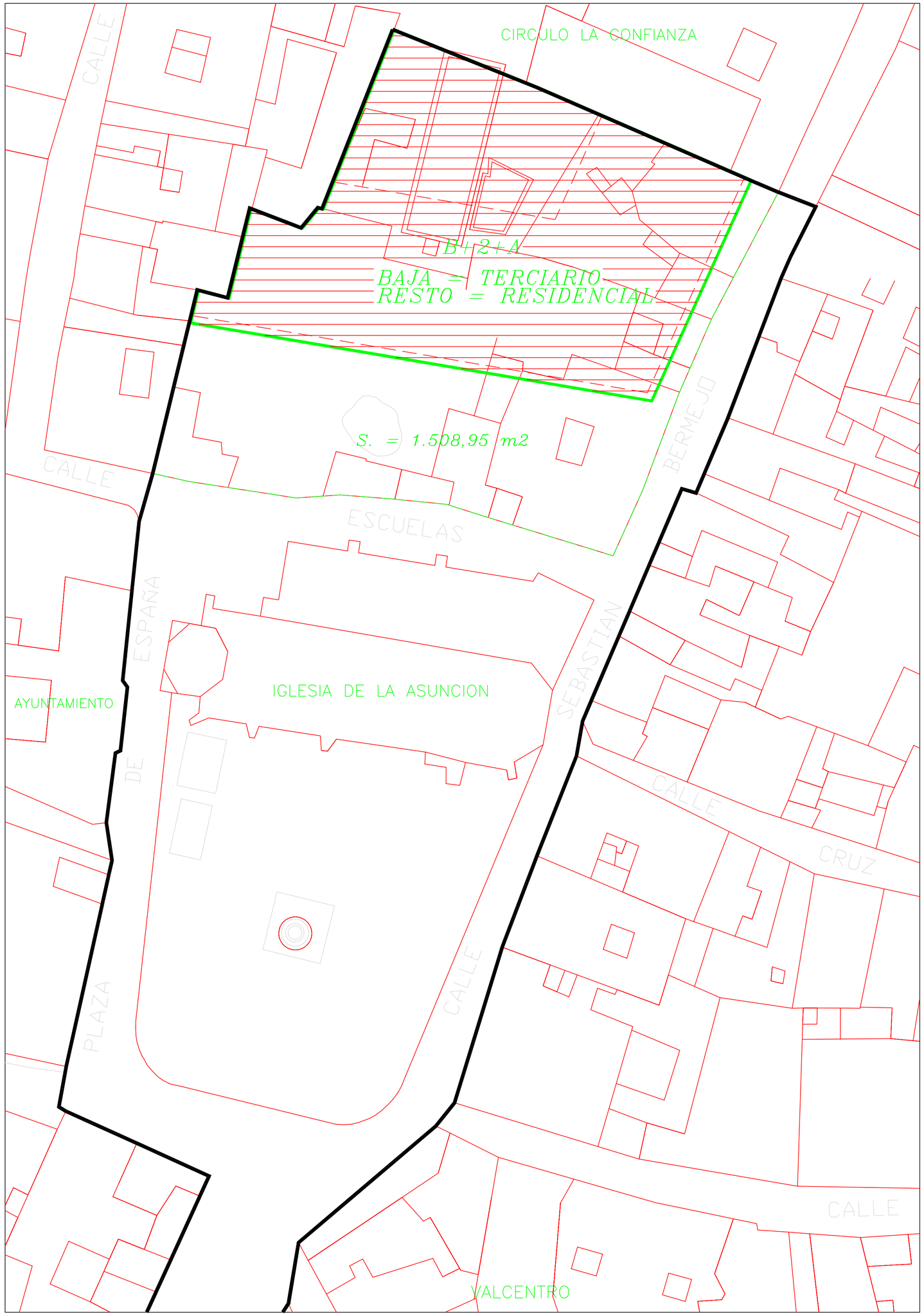
- *SUPERFICIE ESTIMADA: 3.559,02 m2.*
- *USO DOMINANTE: Espacios Libres áreas peatonales.*
- *ALINEACIONES:*
    - *Calle de nueva apertura con M-12 (18,00 mts.)*
    - *Calle de nueva apertura con M-14B (13,00 mts.)*
    - *Nueva alineación C/ Acera del Cristo en Propuesta de Ordenación*
    - *Avda. 1º de Julio 7,00 mts.*

Valdepeñas, Junio de 2004

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
(CIUDAD REAL)

P.E.R.I. P-2 / MANZANAS M-12/13/14A DEL POLIGONO P-3 DE LAS NN.SS.	ESCALA: 1/4.000
PLANO DE ORDENACION. DELIMITACION DEL AMBITO DE ACTUACION.	FECHA: JUNIO-04
SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES	Nº PLANO: ORD-01A



CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACION PROPUESTA	
DESTINO	SUPERFICIE
ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO (VIARIO)	5.004,67 m2
ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO (A. PEATON.)	1.508,95 m2
CONJUNTO MONUMENTAL IGLESIA DE LA ASUNCION	1.205,52 m2
PARCELAS LUCRATIVAS DE USO RESIDENCIAL Y TERCIARIO	2.055,23 m2
SUPERFICIE TOTAL DELIMITADA	9.774,37 m2

Sup. TOTAL ORDENADA = 3.564,18 m2

Sup. P. Baja = 2.055,23 m2
Sup. P. Primera = 1.584,84 m2
Sup. P. Segunda = 1.584,84 m2
Sup. P. Atico = 1.304,67 m2
Sup. TOTAL = 6.529,58 m2

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL)

P.E.R.I. P-2 / MANZANAS M-12/13/14A DEL POLIGONO P-3 DE LAS NN.SS.

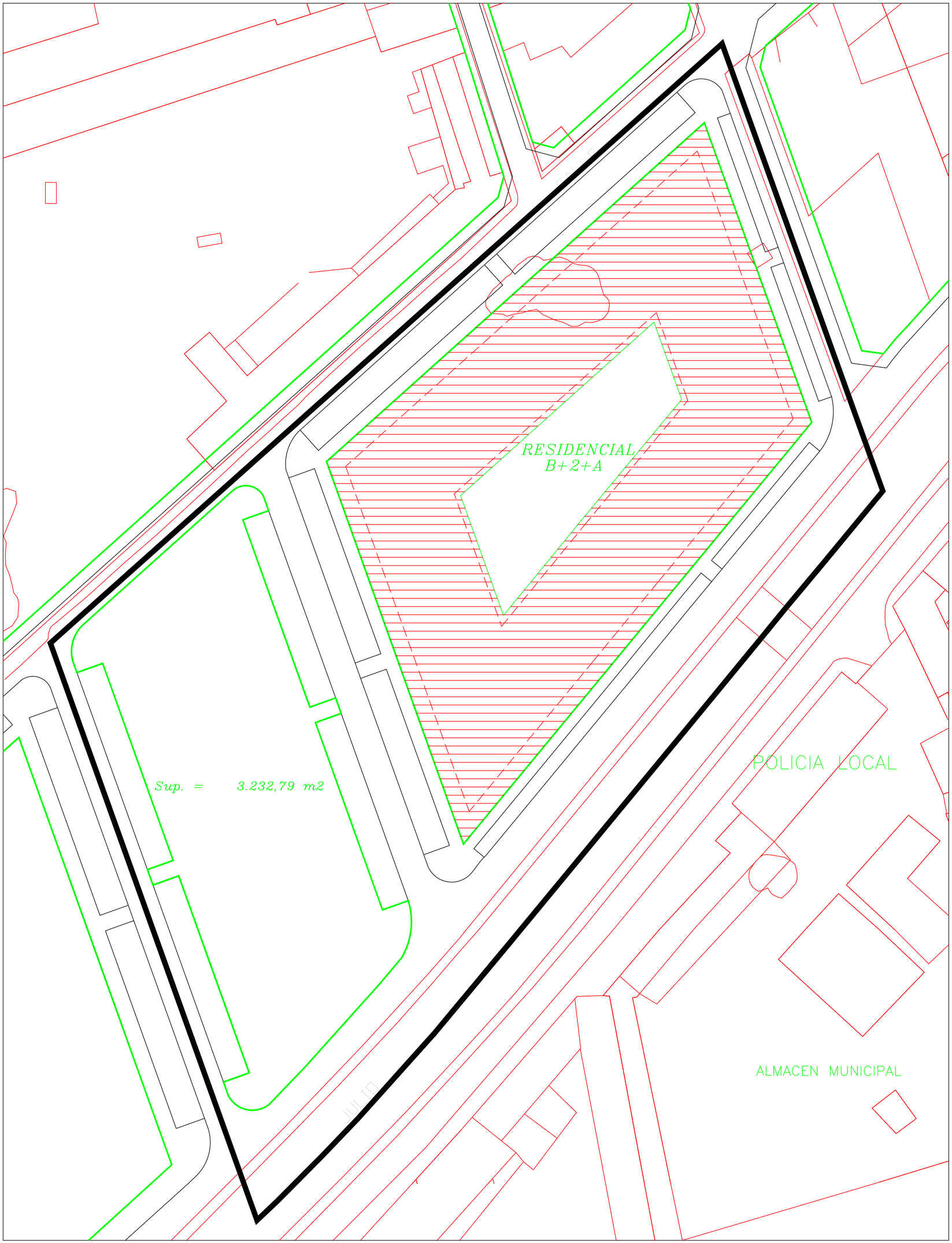
ESCALA: 1/500

PLANO DE ORDENACION.
CALIFICACION DE SUELO.

FECHA: JUNIO-04

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES

Nº PLANO: ORD-03A



Sup. TOTAL ORDENADA = 15.459,91 m2

Sup. Manzana = 5.694,88 m2
Sup. P. Baja = 4.713,13 m2
Sup. P. Primera = 4.854,63 m2
Sup. P. Segunda = 4.854,63 m2
Sup. P. Atico = 3.919,61 m2
Sup. TOTAL = 18.342,00 m2

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACION PROPUESTA	
DESTINO	SUPERFICIE
ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO (VIARIO)	3.619,70 m2
ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO (APARCAM.)	1.907,24 m2
ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO (A. PEAT.)	3.232,79 m2
DOTACIONAL	0,00 m2
CANAL DE LA VEGUILLA	1.005,30 m2
PARCELAS LUCRATIVAS DE USO RESIDENCIAL Y TERCIARIO	5.694,88 m2
SUPERFICIE TOTAL DELIMITADA	15.459,91 m2

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
(CIUDAD REAL)

P.E.R.I. P-2 / MANZANAS M-12/13/14A DEL POLIGONO P-3 DE LAS NN.SS.

ESCALA: 1/500

PLANO DE ORDENACION.
CALIFICACION DE SUELO.

FECHA: JUNIO-04

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES

Nº PLANO: ORD-03B

ÁMBITO EN EL POM	**EDIFICABILIDAD** sobre parcela neta	**Uso global y pormenorizado admitido**	**Ordenanza Zonal en el POM**	**Estado de Tramitación y Aprobación**
P 14	1,30 m2t/m2s	Residencial plurifamiliar	1-MC.4	PU, 30-mar-99 Dos calles realizadas por el Ayuntamiento según NNSS. Tercera calle pendiente de urbanizar.

ÁMBITO EN EL POM	**EDIFICABILIDAD** sobre parcela neta	**Uso global y pormenorizado admitido**	**Ordenanza Zonal en el POM**	**Estado de Tramitación y Aprobación**
P 15	1,30 m2t/m2s	Residencial Plurifamiliar	2-BA	PU realizado y calles urbanizadas por la Junta, edificio VPP realizado. PU 15-A, 24-02-04 PU 15-B, 26-03-92 PR, 25-11-03

2.2.2.-SUPERFICIES CONSTRUIDAS

VIVIENDAS:

CONSTRUIDA VIVIENDA CUATRO DORMITORIOS ZONA NORTE (4DN):

VIVIENDAS
(1,11,26,37)=106.48x4.....425.92 m2

CONSTRUIDA VIVIENDA TRES DORMITORIOS ZONA NORTE (3DN):

VIVIENDAS
(2,3,4,5,7,8,9,10,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36)=97.80x18=1760.40 m2

CONSTRUIDA VIVIENDA CUATRO DORMITORIOS ZONA SUR A (4DSA):

VIVIENDAS
(13,39)=106.48x2.....212.96 m2

CONSTRUIDA VIVIENDA CUATRO DORMITORIOS ZONA SUR B (4DSB):

VIVIENDAS
(24,50)=111.96x2.....223.92 m2

CONSTRUIDA VIVIENDA TRES DORMITORIOS ZONA SUR (3DS):

VIVIENDAS
(14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49)=
97.80x20.....1956.00 m2

CONSTRUIDA VIVIENDA TRES DORMITORIOS MINUSVALIDOS (3DM):

VIVIENDAS
(12,25)=107.67x2.....215.34 m2

CONSTRUIDA VIVIENDA CUATRO DORMITORIOS CENTRO (4DC):

VIVIENDAS
(38,51)=108.74x2.....217.48 m2

CONSTRUIDA VIVIENDA CUATRO DORMITORIOS DUPLEX: (4DD)

VIVIENDAS
(52,53,54,55)=110.02x4.....440.08 m2

CONSTRUIDA VIVIENDA DE ACOGIDA (ACG):

VIVIENDA
(6)=195.63x1.....195.63 m2

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDAS.....5647.73 m2

ZONAS COMUNES:

GARAJE.....1176.78 m2

CUARTOS DE INSTALACIONES.....152.62 m2
ESCALERAS Y PORTALES 478.00 m2
SOPORTALES.....350.88 m2

TOTAL CONSTRUIDA DE ZONAS COMUNES.....2.158.28 m2

CONSTRUIDA DEL TOTAL DE EDIFICACIÓN.....7.806.01 m2

*NOTA: (Los porches y espacios abiertos de portales y escaleras se contabilizan al 100%, por encontrarse cerrados la mayor parte de sus limites .)

2.2.3.-SUPERFICIES ÚTILES COMPUTABLES

VIVIENDA CUATRO DORMITORIOS ZONA NORTE (4DN):

VIVIENDAS
(1,11,26,37)=88.56x4.....354.24 m2

VIVIENDA TRES DORMITORIOS ZONA NORTE (3DN):

VIVIENDAS
(2,3,4,5,7,8,9,10,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36)=83.45x18=1502.10 m2

VIVIENDA CUATRO DORMITORIOS ZONA SUR A (4DSA):

VIVIENDAS
(13,39)=88.72x2.....177.44 m2

VIVIENDA CUATRO DORMITORIOS ZONA SUR B (4DSB):

VIVIENDAS
(24,50)=88.68x2.....177.36 m2

VIVIENDA TRES DORMITORIOS ZONA SUR (3DS) :

VIVIENDAS
(14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49)=
83.30x20.....1666.00 m2

VIVIENDA TRES DORMITORIOS MINUSVALIDOS (3DM):

VIVIENDAS
(12,25)=89.70x2.....179.40 m2

VIVIENDA CUATRO DORMITORIOS CENTRO (4DC):

VIVIENDAS
(38,51)=88.26x2.....176.52 m2

VIVIENDA CUATRO DORMITORIOS DUPLEX (4DD):

VIVIENDAS
(52,53,54,55)=88.48x4.....353.92 m2

VIVIENDA DE ACOGIDA (ACG):

VIVIENDA
(6)=167.39x1.....167.39 m2

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS.....4.754.37 m2

ZONAS COMUNES:

GARAJES 1.054.87 m2
CUARTOS DE CONTADORES ELECTRICOS 22.20 m2
CUARTOS DE CONTADORES DE AGUA 43.44 m2
CUARTOS DE CONTADORES DE TELECOMUNICACIONES 16.08 m2
CUARTOS DE INSTALACIONES CUBIERTA.....17.80 m2
ESCALERAS Y PORTALES.....317.36 m2
SOPORTALES.....313.62 m2

TOTAL SUPERFICIE UTIL DE ZONAS COMUNES.....1.785.37 m2

SUPERFICIE UTIL TOTAL DE EDIFICACIÓN.....6.539.74 m2

DESGLOSE DE SUPERFICIES ÚTILES COMPUTABLES

VIVIENDA CUATRO DORMITORIOS ZONA NORTE (4DN):
VIVIENDAS(1,11,26,37)

DISTRIBUIDOR.....8.48 m2
SALÓN-COMEDOR.....23.16 m2
COCINA.....8.32 m2
TENDEDERO (50%).....1.30 m2
ASEO.....1.88 m2
DORMITORIO PRINCIPAL..12.21 m2
DORMITORIO DOBLE..... 10.77 m2
DORMITORIO SENCILLO....9.17 m2
DORMITORIO SENCILLO....8.96 m2
BAÑO.....4.31 m2

TOTAL.....88.56 m2

VIVIENDA TRES DORMITORIOS ZONA NORTE (3DN):
VIVIENDAS(2,3,4,5,7,8,9,10,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36)

DISTRIBUIDOR.....3.06 m2
SALÓN-COMEDOR.....24.02 m2
COCINA.....7.65 m2
PASILLO.....5.18 M2
TENDEDERO (50%).....1.33 m2
ASEO.....1.75 m2
DORMITORIO PRINCIPAL..13.08 m2
DORMITORIO DOBLE..... 12.42 m2
DORMITORIO SENCILLO...10.55 m2
BAÑO.....4.41 m2

TOTAL.....83.45 m2

VIVIENDA CUATRO DORMITORIOS ZONA SUR A (4DSA):
VIVIENDAS(13,39)

DISTRIBUIDOR.....9.85 m2
SALÓN-COMEDOR.....20.63 m2
COCINA.....7.65 m2

CALLE CHALANES

CALLE SANTA TERESA JORNET

CALLE SIN NOMBRE

CALLE SIN NOMBRE

PROPIEDAD AJENA

PROPIEDAD AJENA

PROPIEDAD AJENA

PROPIEDAD AJENA

FUTURA EDIFICACIÓN

FUTURA EDIFICACIÓN

FUTURA EDIFICACIÓN

FUTURA EDIFICACIÓN

FUTURA EDIFICACIÓN

FUTURA EDIFICACIÓN

FUTURA EDIFICACIÓN

FUTURA EDIFICACIÓN

ACOPIOS

ACOPIOS

ACOPIOS

ENCOFRADOS

ENCOFRADOS

ENCOFRADOS

FERRALLA

FERRALLA

FERRALLA

ACOPIOS

ACOPIOS

ACOPIOS

ACCESO DE PEATONAL

ACCESO DE CAMIONES Y MAQUINARIA

PROMOTOR: Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS

DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA

CONSTRUCTORA: JUAN RAMIREZ PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES

TITULO DEL PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD

54 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL)

PSS

FECHA: JUNIO 2005

ESCALA: 1:200

DESIGNACIÓN DE PLANO: UBICACION CASETAS Y VALLADO OBRA

PLANO: 2

ÁMBITO EN EL POM	**EDIFICABILIDAD** sobre parcela neta	**Uso global y pormenorizado admitido**	**Ordenanza Zonal en el POM**	**Estado de Tramitación y Aprobación**
P 18	1,33 m2t/m2s = 4 m3t/m2s	Residencial Plurifamiliar	2-BA	ED y PU, 23-05-03

ESTUDIO DE DETALLE DEL POLIGONO P-18 DE VALDEPEÑAS (C-REAL).

Promotor: NORTEMANCH S.L.

ARQUITECTO:FCO. JAVIER GARCÍA DE JAIME / Avd. 1º de Julio 53-3º, Valdepeñas 13300 / Tfno: 926/347834,Fax: 926/34783

MEMORIA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACIÓN DE C. REAL
2-5 FEB 2003
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

ARQUITECTO:FCO. JAVIER GARCÍA DE JAIME / Avd. 1º de Julio 53-3º, Valdepeñas 13300 / Tfno: 926/347834,Fax: 926/34783

1. MEMORIA

1.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto de este expediente es la redacción de la documentación técnica correspondiente a nivel de Estudio de Detalle del Polígono P-18 de Valdepeñas y que en la actualidad ya está ocupado en parte por diversos edificios de viviendas.

En el polígono P-18 según la Vigentes Normas es posible una ocupación del 50% de la superficie de parcela con una altura máxima de 4 plantas aprovechamiento que a su vez está limitado por la edificabilidad techo del polígono sobre superficie bruta de 4m3/m2.

1.2 LOCALIZACIÓN DEL POLÍGONO P-18

El polígono se encuentra ubicado en limite al Noroeste de Valdepeñas y mas concretamente, limitando al Sureste por la Calle Ave María, al Suroeste por la Salida de Los llanos (antiguo camino de los llanos), al Noroeste por el vial de nueva apertura que delimita los Centros de Enseñanza y que unirá la Avd. de los Estudiantes con el Camino de los Llanos en la intersección con el ferrocarril (a la altura del puente del ferrocarril sobre el camino de los Llanos) y al Noreste por la Travesía de Avemaría .

1.3 SUPERFICIE DEL POLÍGONO P-18 Y PROPIETARIOS ACTUALES

PARCELA		SUP. PARCELA
Nº 1	Junta de comunidades de Castilla la Mancha	13.972,72 m^2
Nº 2	Heliodoro Gomez Maroto	1.400,00 m^2
Nº 3	Cayetano Ruiz Huesca	1.472,57 m^2
Nº 4	Comunidad de Propietarios Edificio "Ave María"	2.238,30 m^2
Nº 5	Nortemanch S.L.	2.442,00 m^2
Nº 6	Julio Romero Camarena	2.934,00 m^2
Nº 7	Antonio Merlo Sánchez	8.794,71 m^2
	Superficies Viales	1.426,96 m^2
	RESUMEN TOTALES.....	**34.681,26 m^2**

SUPERFICIE DEL POLÍGONO P-18 = 34.681,26 m^2.

ARQUITECTO:FCO. JAVIER GARCÍA DE JAIME / Avd. 1º de Julio 53-3º, Valdepeñas 13300 / Tfno: 926/347834,Fax: 926/34783

1.4 SUPERFICIES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN.-

PARCELA		SUP. PARCELA
Nº 1	Junta de comunidades de Castilla la Mancha	13.972,72 m²
Nº 2	Heliodoro Gomez Maroto	1.400,00 m²
Nº 3	Cayetano Ruiz Huesca	1.472,57 m²
Nº 4	Comunidad de Propietarios Edificio "Ave María"	2.238,30 m²
Nº 5	Nortemanch S.L.	2.442,00 m²
Nº 6	Julio Romero Camarena	2.934,00 m²
Nº 7	Antonio Merlo Sánchez	8.782,88 m²
	Superficies Viales	1.426,96 m²
	RESUMEN TOTALES.....	**34.664,61 m²**

SUPERFICIE DEL POLÍGONO P-18 = 34.664,61 m².

1.5 SUPERFICIE DE VIALES A EFECTOS AL POLÍGONO P18.-

VIALES EXISTENTES	SUP. VIAL
Calle Ave María	1.277,89 m².
Calle Salida de Los Llanos	1.822,26 m².
Calle Postas	356,92 m².
Calle Nuestra Señora de Los Llanos	1.215,38 m².
Travesía Ave María	338,48 m².
TOTAL VIALES EXISTENTES	**5.010,93 m².**

ARQUITECTO:FCO. JAVIER GARCÍA DE JAIME / Avd. 1º de Julio 53-3º, Valdepeñas 13300 / Tfno: 926/347834,Fax: 926/34783

VIALES PENDIENTES DE EJECUCION	SUP. VIAL
Travesía Ave María	1.685,32 m².
Travesía Avenida de los Estudiantes	1.629,92 m².
TOTAL VIALES PENDIENTES	**3.315,24 m².**

TOTAL SUPERFICIE VIALES EXISTENTES Y PENDIENTES DE EJECUCION	**8.326,17 m²**

1.6 SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.-

Los terrenos afectados por el presente expediente están situados en Suelo Urbano y en las Normas Subsidiarias de planeamiento Municipal aprobadas el 11-Mayo de 1984 están incluidos en la Zona 3 Nuevos Ensanches (polígono P18),

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION DE C. REAL
VISADO

ARQUITECTO:FCO. JAVIER GARCÍA DE JAIME / Avd. 1º de Julio 53-3º, Valdepeñas 13300 / Tfno: 926/347834,Fax: 926/34783

1.7 NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN EN POLIGONO P-18

Según el planeamiento municipal vigente las normas urbanísticas particulares en las zonas de ensanche y específicas del Polígono 18, según el art. 8.4 de las N.S.P.M. son:

1. **Tipo de Edificación:**
   Abierta.
2. **La parcela mínima exigida:**
   Será de 1.500 m2.
3. **La ocupación máxima del solar:**
   El 50% de la superficie de parcela.
4. **La altura máxima y mínima de la edificación:**
   Será de 4 plantas ó 13 mts.
   La altura mínima de edificación en cada caso será la correspondiente a una planta menos (3 mts.)de la máxima permitida.
5. **Edificabilidad máxima permitida :**
   Sobre parcela neta será de 4,00 m3/m2.
6. **Retranqueos:**
   Retranqueos a limite de parcela 1/2 de la altura con un mínimo de 4mts.
   En general se respetará la línea de edificación fijada en planos para todos los viales.

1.8 PROPUESTA DE ACTUACIÓN

La ordenación del sector se basa fundamentalmente en el estudio de alineaciones de los viales previstos por las N.S.S.M. y la consiguiente ordenación de volúmenes a partir del estudio detallado de la edificabilidad existente en el Polígono P-18 determinada por las edificaciones realizadas en décadas pasadas y que en la actual forman parte de la ciudad y están en total régimen de uso.

Las edificaciones existentes están ajustadas a las Normas Subsidiarias Vigentes puesto que los proyectos realizados lo han sido de acuerdo con dichas Normas.

A tal efecto y aún así dicha situación de hecho solo afecta a dos propiedades por lo que en ningún caso plantea problema alguno.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA

ARQUITECTO:FCO. JAVIER GARCÍA DE JAIME / Avd. 1º de Julio 53-3º, Valdepeñas 13300 / Tfno: 926/347834,Fax: 926/34783

1.9 DELIMITACION

1.9.1 JUSTIFICACIÓN

La delimitación del P-18 que se propone se ajusta plenamente a la establecida en las Normas Subsidiarias en el correspondiente plano de ordenación. Estas alineaciones se han constatado con puntos de referencia reales, así como las rasantes.

Para la ejecución de los viales será preceptivo la redacción del correspondiente proyecto de urbanización. Y se comtemplará todo el Polígono o la zona que interese alguno de los propietarios. Debe tenerse en cuenta que solo faltan por ejecutar dos viales y que son parte de la Travesía de Ave María y el Nuevo vial de unión entre Avd. de los Estudiantes y Salida de los Llanos.

1.9.2 DESCRIPCION DE ALINEACIONES DEL E.D. DEL P-18

Las alineaciones y límites del P-18 desarrollado por el presente E. D., quedan lo suficientemente claras al tratarse en todas sus vértices de puntos referenciales fijos existentes en los terrenos.

1.10 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.-

Consultadas las oficinas municipales de aguas potables, de alcantarillado, de Unión Fenosa y Telefónica y demás cartografía al efecto, se ha podido determinar que los servicios urbanísticos con que cuenta el Polígono son los siguientes:

- Acceso rodado por la Salida de los Llanos y por las Calles Ave María y Nta. Sra de los Llanos. Esta ultima calle atraviesa todo el polígono.

- Red de Alcantarillado calle Ave María , Travesía de Ave María, Salida de los Llanos , Nta. Sra. de los Llanos y C/Postas.

- Red de Abastecimiento de agua por calle Ave María, Salida de los Llanos , Nta. Sra. de los Llanos y por C/Postas a las viviendas Sociales.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACIÓN DE C. REAL
25 FEB. 2003
VISADO
REGLAMENTARIOS

ARQUITECTO:FCO. JAVIER GARCÍA DE JAIME / Avd. 1º de Julio 53-3º, Valdepeñas 13300 / Tfno: 926/347834,Fax: 926/34783

- Red de Energía eléctrica existen dos transformadores para suministro en baja tensión en el Polígono conectados a la red local de alta tensión, a saber:
  1. En la prolongación de Calle Postas (existe un transformador en las viviendas sociales de promoción publica en la salida de los Llanos).
  2. En la Calle Ave María junto al bloque de Viviendas que está entre esta calle , la Calle Nta. Sra. de los Llanos y la calle Travesía de Ave María.

- Alumbrado existe en la actualidad en calle Ave María , Travesía de Ave María, Salida de los Llanos , Nta. Sra. de los Llanos y C/Postas.

- Red de Telefonía en la prolongación de Calle Postas (existe una arqueta para conexionado de las viviendas sociales de promoción publica de la salida de los Llanos) y en la Calle Ave María.



DELIMITACION POLIGONO P-18 DE LAS NN. SS. MUNICIPALES DE VALDEPEÑAS

DELIMITACION SUELO URBANO SEGUN NN. SS. MUNICIPALES DE VALDEPEÑAS

VIALES EXISTENTES	
VIALES PENDIENTES DE EJECUCION	
TOTAL VIALES	8.326,17 m2

FCO. JAVIER GARCIA DE JAIME ARQUITECTO

AVDA. 1º DE JULIO, 53-3º. VALDEPEÑAS. Tfno. 926-347834 Fax 926-347836

PROMUEVE

ESTUDIO DE DETALLE DE POLIGONO P-18 DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL)

FEB. 03

PLANO DE: PLANTA DE ORDENACION RED VIARIA

ESCALA 1/500

FCO. JAVIER GARCIA DE JAIME

NORTE-MANCH S.L.

0-2

ÁMBITO EN EL POM	**EDIFICABILIDAD** sobre parcela neta	**Uso global y pormenorizado admitido**	**Ordenanza Zonal en el POM**	**Estado de Tramitación y Aprobación**
P 19	Según manzana: 1-MC.4: 1,30 m2t/m2s 2-BA: 1,33 m2t/m2s	Residencial Plurifamiliar	1-MC.4 2-BA	ED, 22-01-91 PU, 29-04-93

ESTUDIO DE DETALLE DEL P-19 DE LAS N.S.P.M. VALDEPEÑAS

PROMUEVE: PIHVAL SA

01. OBJETO

Es objeto del presente trabajo la elaboración de la documentación técnica que desarrolla el estudio de Detalle de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valdepeñas (Ciudad Real), en su Polígono 19, siendo promotor del mismo la sociedad PINVAL SA.

02. ANTECEDENTES

Con fecha 4 de junio de 1987, la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real aprueba definitivamente la modificación puntual de las NSPM de Valdepeñas, en su propuesta "B".

En el texto aprobado se establece un planeamiento derivado consistente en Estudio de Detalle y Proyectos de Urbanizacion de los viales correspondientes. Asimismo, se establecen dos zonas con las siguientes características básicas:

-**ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O ADOSADA** (Subpolígonos E1, E2, E3 y E4): Parcela mínima de 500 m2, uso dominante residencial, altura máxima de dos plantas, retranqueo a calles de 3 m y ocupación edificabilidad.

- **ZONA DE VIVIENDA COLECTIVA** (Subpolígonos F1 y F2): Parcela mínima 1000 m2, altura máxima 4 plantas, ocupación máxima del 50%, retranqueo a alineaciones de calle 3 m.

La superficie total resultante en el nuevo P-19 es de 28.700 m2.

03. PROPIETARIOS AFECTADOS

En la actualidad, los terrenos afectados por la delimitación del P-19, se encuentran libres de edificación (excepción hecha de un almacén de material de ferreteria sito en la esquina de la Avda. del Vino con la calle Ramiro Ledesma), y son en su mayor parte eras que, debido a las nuevas técnicas recolectoras, han abandonado su primitiva función.

del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, se ha rastreado en los Catastros de Contribución de Rústica y Urbana, así como en labor de campo, sobre la estructura de la propiedad del suelo en el ambito de afección del P-19 y, en consecuencia y, en base a los catastro citados, se ha extraido la siguiente relación de propietarios afectados:

- **D. MAURO ARAGONES MAESTRO**, D.N.I. 5.809.877, parcela catastral rústica 372 del polígono 149 (incluida en su totalidad) , con un porcentaje de propiedad sobre la totalidad del polígono del 8%.

- **PIHVAL SA**, representado por D. ANGEL SANCHEZ BAUTISTA, D.N.I. 6.179.785, parte de la parcela catastral rústica 370 del polígono 149 (incluida en su totalidad) y un porcentaje de propiedad del 8%.

- **D. JOSE LUIS CANO GALERA**, D.N.I. 26.434.132, parte de la parcela catastral rústica 368 del polígono 149 (incluida en su totalidad) y un porcentaje de propiedad del 10%.

-**D. JOSE MERLO ALCAIDE Y OTROS**, por indiviso, D.N.I. 5.799.425, parcela catastral rústica 367 del ponígono 149 (incluida en su totalidad), con un porcentaje de propiedad del 7%.

- **D. VICENTA HURTADO GARCIA, D.N.I 5.805.936** parcelas catastrales rústicas 371 y 373 del polígono 149 (incluidas en su totalidad), con un porcentaje de propiedad del 5%.

- **D. AMADOR CAMINERO SANCHEZ.**, D.N.I. 4.799.601, parcelas catastrales rústicas 369 y 446 del polígono 149 (incluida en su totalidad) , con un porcentaje de propiedad del 15 %.

- **D. PEDRO FILLOL LOPEZ TELLO**, D.N.I. 5.801.020, parcela catastral rústica del polígono 149 (incluida parcialmente) con un porcentaje de propiedad del 6%.

- **D. FRANCISCO RUIZ NAVARRO,,** D.N.I. 5.804.221, parcelas catastrales rústicas 377 y 383 (incluidas en su totalidad) del polígono 149 , con un porcentaje de propiedad del 30%.

- **D. MARCELA MORENO GARCIA**, D.N.I. 70.637.118, parte de la parcela catastral rústica 383, del polígono 149 incluida parcialmente, con un porcentaje de propiedad del 6%.

- **D. DIEGO GOMEZ ALBERT**, parcela catastral rústica 382 del polígono 149 (incluida parcialmente), con un porcentaje de propiedad del 5%.

En dicha relación, las parcelas que se indican incluidas parcialmente, se refiere estrictamente al ámbito de afección del P-19. Asímismo, se han redondeado las fracciones decimales en lo que a porcentajes se refiere.

04. DELIMITACION

La delimitación del P-19 desarrolla escrupulosamente la "Propuesta de Ordenación B" de la Modificación Puntual de las N.S.P.M. anteriormente aludida.

La delimitación exterior comprende una linea poligonal de A a K, según plano que se adjunta. En dicho plano se indican las cotas de cada uno de los lados. El replanteo de dicha poligonal se realizará coordinadamente con los correspondientes a los de los sistemas generales de viales con los que deslinda en todo caso, excepción hecha del lado I-J-K-A, que en el plano citado queda definido suficientemente.

Las alineaciones de los viales interiores introducidos en la Modificación Puntual quedan perfectamente definidos asimismo en el plano correspondiente. Se acotan todas las calles con un ancho uniforme de 9,00 m, y su desarollo se realizará posteriormente (o simultaneamente en su caso), mediante los correspondientes proyectos de urbanización. Respecto a los terrenos ocupados por los referidos viales y obras de ejecución de los mismos, se estará a lo establecido en el Ao. 83.3 de la Ley del Suelo y en cuanto a los sistemas de actuación al contenido general de las N.S.P.M.

Respecto a las rasantes de los mismos, al embocar en todos los casos éstos con viales generales, las rasantes serán las que en los respectivos proyectos que desarrollen las urbanizaciones de los sistemas generales se establezcan.

05. TRAMITACION

En cuanto a la tramitación y aprobación del presente expediente se estará a lo establecido en el Ao. 140 del Reglamento de Planeamiento, R.D. Ley 3/1980 y R.D. Ley 16/1981.

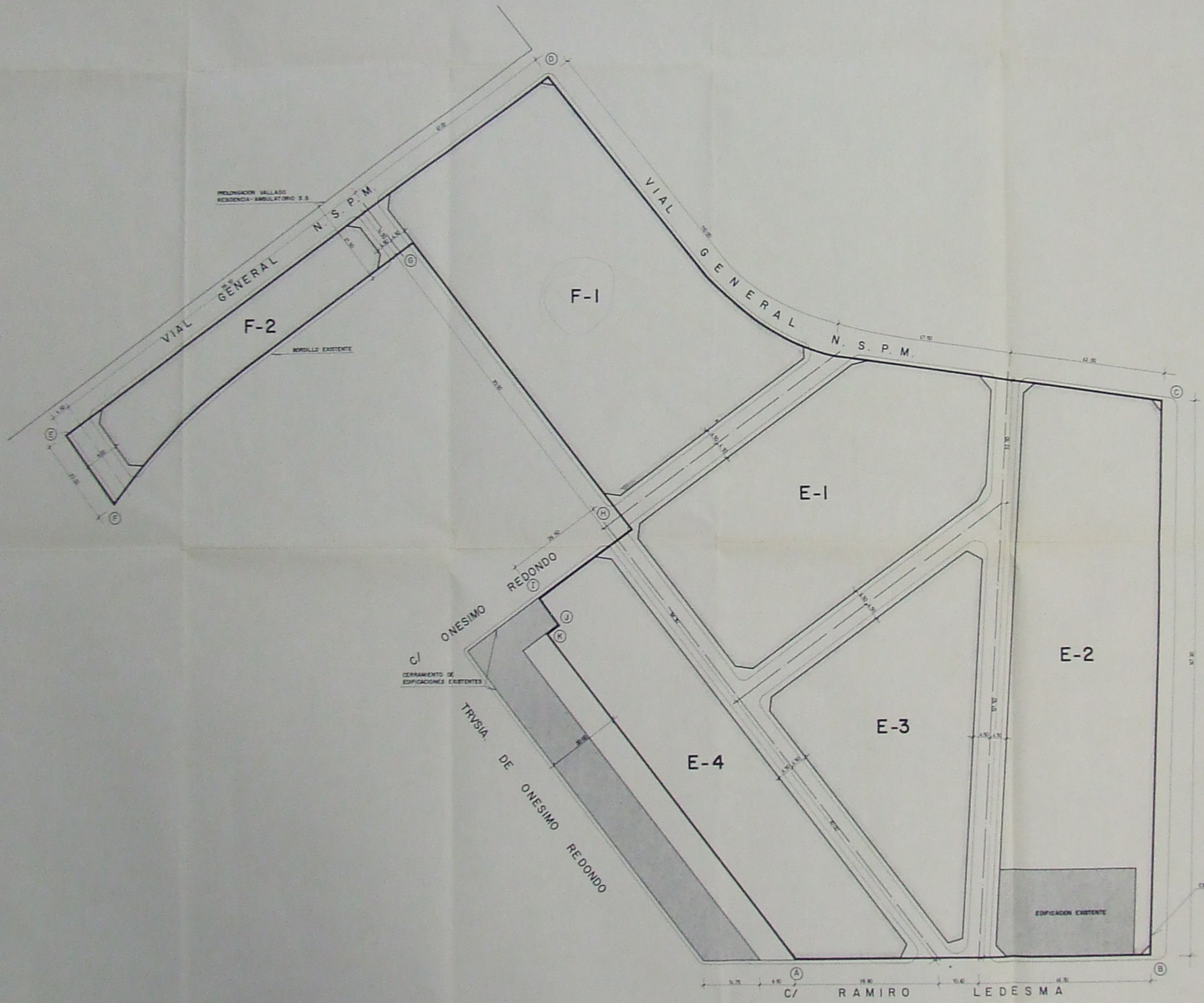
Valdepeñas, 9 de marzo de 1.990

el arquitecto redactor: por la promotora:

HUMBERTO GARRIDO SANCHEZ PIHVAL, S.A.

HUMBERTO GARRIDO SANCHEZ
arquitecto

Estudio: Valdepeñas, calle Seis de Junio número 28, cuarto E
teléfono 32 34 51



VISADO

ESTUDIO DE DETALLE DEL P-19 DE LAS N.S. DE VALDEPEÑAS.

ORDENACION.

PLANO Nº 04

EL ARQUITECTO: HUMBERTO GARRIDO SANCHEZ	LA PROPIEDAD: PIHVAL S.A.	ESCALA	1:500
		FECHA	11-89
		CLAVE	326-P-04
		SUSTITUYE	

ESTUDIO: SEIS DE JUNIO 28 4º E VALDEPEÑAS TLFNO. 32 34 58

ÁMBITO EN EL POM	**EDIFICABILIDAD** sobre parcela neta	**Uso global y pormenorizado admitido**	**Ordenanza Zonal en el POM**	**Estado de Tramitación y Aprobación**
P 21	0,5 m2t/m2s = 1,5 m3t/m2s	Residencial Unifamiliar, admitido Residencial Plurifamiliar	3-UNI.1	PU, 18-01-99

ÁMBITO EN EL POM	**EDIFICABILIDAD** sobre parcela neta	**Uso global y pormenorizado admitido**	**Ordenanza Zonal en el POM**	**Estado de Tramitación y Aprobación**
P 26	1,33 m2t/m2s	Residencial Plurifamiliar	2-BA	ED y PU, 29-06-89

inicialmente

Aprobado por el pleno en sesión
de fecha 18 189
El Secretario,

definitivamente

Aprobado por el pleno en sesión
de fecha 29 689
El Secretario,

ESTUDIO DE DETALLE DEL P-26 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

PROMUEVE:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS

MEMORIA EXPLICATIVA

01. OBJETO

Es objeto del presente trabajo la redacción y elaboración de la documentación técnica, que desarrolla el Estudio de Detalle (E.D.) del P-26 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (N.S.P.M.) del término de Valdepeñas (C. Real), siendo el promotor del mismo el Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas. Dicho polígono cuenta con una superficie total de 22.083,04 m2.

02. ANTECEDENTES

Las N.S.P.M. establecen el P-26 como "Area residencial de nuevo ensanchamiento dentro del Suelo Urbano" con las siguientes limitaciones:

-Parcela mínima 1.500 m2.
-Edificación abierta.
-Ocupación menor del 50%.
-Altura máxima 4 plantas ó 13 m.
-Altura mínima 1 menos (3m).
-Retranqueos a límite de parcelas 1/2 H >= 4m.
-Separación entre edificaciones > (H+H) / 2
-Edificabilidad máxima 4 m3/m2 por parcela neta.
-Usos permitidos: vivienda; industria T-1, T-2, T-3, en situación 1 y 2, 2 y 1; uso público o semipúblico en equipamientos y servicios.

03. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

De datos obtenidos en las oficinas del Excmo. Ayuntamiento correspondientes a los catastros, queda determinada la zonificación del p-26. (Se acompaña plano con delimitación de polígono y numeración de las parcelas afectadas). Las propiedades afectadas con expresión de su superficie son las que a continuación se relacionan:

-PARCELA NUM. 1, totalmente incluida en el Polígono, con superficie de 6.352,96 m2. y propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas.

inicialmente

Aprobado por el pleno en sesión de fecha 18 189

definitivamente

Aprobado por el pleno en sesión de fecha 28 6 89

-PARCELA NUM. 2, totalmente incluida en el Polígono, con superficie de 8.964,93 m2. y propiedad del Excmo Ayuntamiento de Valdepeñas.

-PARCELA NUM. 3, totalmente incluida en el Polígono, con superficie de 6.444,63 m2. y propiedad de D.

PARCELA NUM. 4, totalmente incluida en el Polígono con superficie de 320,52 m2. y propiedad de D.

DE LO PONGAN

04. DELIMITACION

04.01. JUSTIFICACION

La delimitación del P-26 que se propone , se ajusta plenamente a la establecida en las N.S. en el correspondiente plano de Ordenación. Estas alineaciones se han constatado con puntos de referencia reales así como las rasantes. Tales ajustes se encuadran perfectamente en el marco del Artículo 14.2 de la L.S.

Como elemento singular en el presente E.D., cabe señalar la apertura de un vial de carácter exclusivo y privativo del Polígono, que se desarrolla íntegramente dentro de los límites de las propiedades del Ayuntamiento, por lo que la gestión del Polígono sería sumamente sencilla.

Para la ejecución del referido vial, será preceptiva la redacción del correspondiente proyecto de urbanización.

04.02. DESCRIPCIONES DE ALINEACIONES DEL E.D. DEL P-26

Las alineaciones y límites del Polígono 26 desarrollado por el presente E.D. quedan lo suficientemente claras al tratarse en todos sus vértices de puntos referenciales fijos existentes en los terrenos.

05. INFRAESTRUCTURAS

Consultadas las Oficinas Municipales de Aguas Potables, de Alcantarillado, de Unión Eléctrica FENOSA y demás cartografía referente al efecto se ha podido determinar que los Servicios Urbanísticos con que cuenta el Polígono son los siguientes:

- C/ Bataneros, c/ San Nicasio, Carretera Infantes y Cózar, con acceso rodado , encintado de bordillo, suministro de energía elétrica,alumbrado público, alcantarillado y suministro de agua potable.

- Travesía de Bataneros, no tiene ni pavimentación , ni acerado y los servicios de agua potable, alcantarillado, red de baja tensión y alumbrado son deficientes.

06. TERRENOS PARA VIALES Y OBRAS DE URBANIZACION

En este sentido se estará a tenor de lo establecido en el Artículo 83.3-4, siendo potestativo por parte del Excmo Ayuntamiento, el alcance, interpretación y aplicación del mismo.

Valdepeñas, 15 de noviembre de 1.988

POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO, EL ALCALDE:

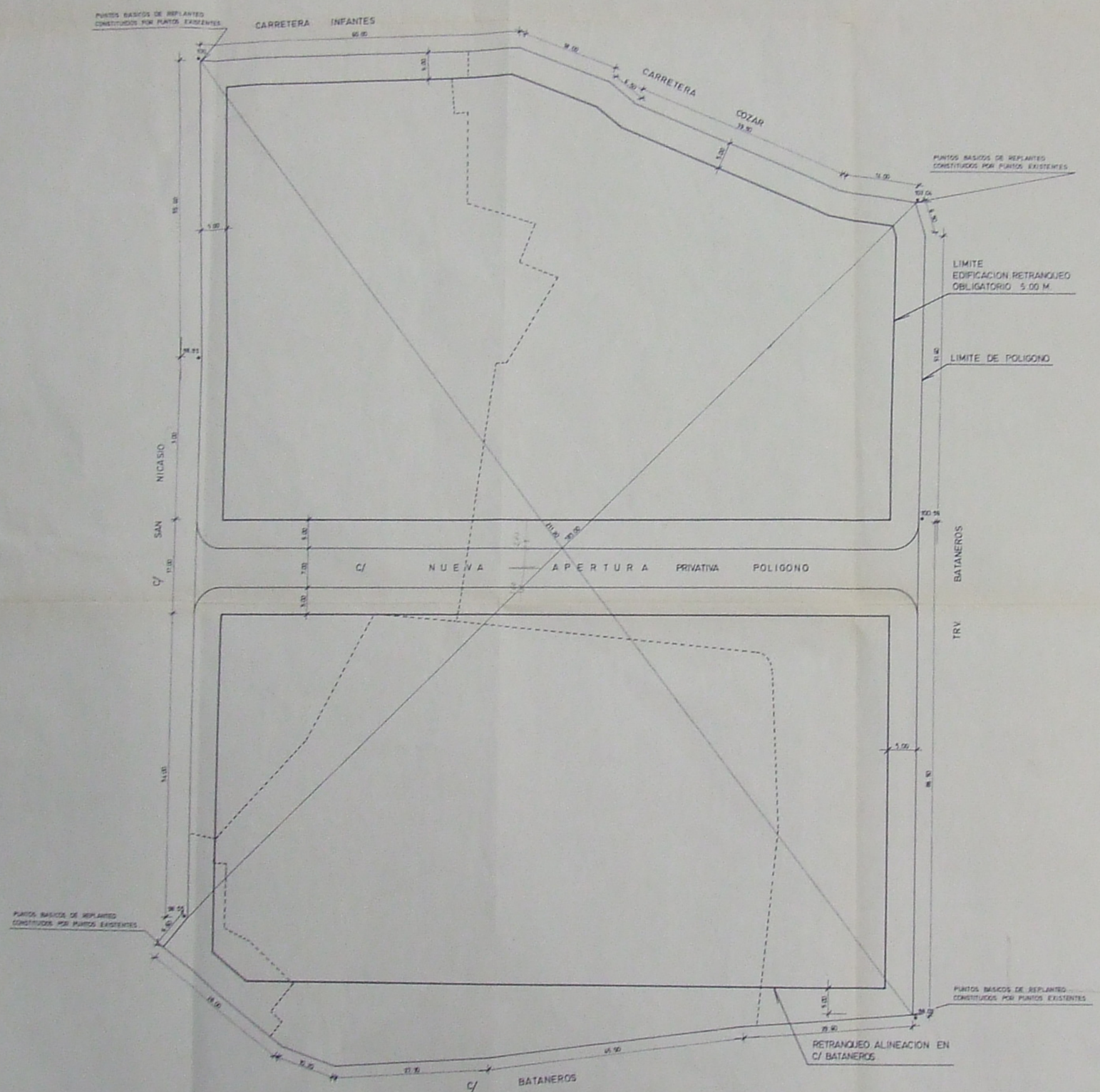
FD. ESTEBAN LOPEZ VEGA

LOS ARQUITECTOS:

Fd. Francisco J.García Jaime
Humberto Garrido Sánchez
José Benito Román

inicialmente
Aprobado por el plano en sesión
de fecha 18 189
El Secretario,

definitivamente
Aprobado por el plano en sesión
de fecha 29 689
El Secretario,



- PARCELA MINIMA 1.500 m².
- EDIFICACION ABIERTA.
- OCUPACION MENOR DEL 50 %.
- ALTURA MAXIMA 4 PLANTAS ó 13 m.
- ALTURA MINIMA 1 MENOS (3 m.).
- RETRANQUEOS A LIMITE DE PARCELAS 1/2 H. ≥ 4 m.
- SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES > $\frac{H+H}{2}$
- EDIFICABILIDAD MAXIMA 6 m²/m² POR PARCELA NETA.
- USOS PERMITIDOS VIVIENDA, INDUSTRIA T-1, T-2, T-3 EN SITUACION 1 Y 2, 2 Y 1.
- USO PUBLICO O SEMIPUBLICO EN EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.

------ LIMITE DE PARCELAS

Vº Bº del Arte
Aprobado por el pleno en sesión de fecha 18 1 89
El Secretario,

Aprobado definitivamente por el pleno en sesión de fecha 29 6 89
El Secretario,

ESTUDIO DE DETALLE DEL P-26 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

PLANO DE ORDENACION.

PLANO Nº	ESCALA
	1: 400
FECHA	11-11-1988
CLAVE	
SUSTITUYE	

LA PROPIEDAD:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS FDO.- EL ALCALDE

LOS ARQUITECTOS

FRANCISCO J. GARCIA JAIME HUMBERTO GARRIDO SANCHEZ JOSE BENITO ROMAN

ÁMBITO EN EL POM	**EDIFICABILIDAD** sobre parcela neta	**Uso global y pormenorizado admitido**	**Ordenanza Zonal en el POM**	**Estado de Tramitación y Aprobación**
P 27	1,33 m2t/m2s para 2-BA 0,50 m2t/m2s para 3 UNI 1	Residencial Plurifamiliar. Residencial Unifamiliar.	2-BA 3-UNI.1	PU, 25-05-99

ÁMBITO EN EL POM	**EDIFICABILIDAD** sobre parcela neta	**Uso global y pormenorizado admitido**	**Ordenanza Zonal en el POM**	**Estado de Tramitación y Aprobación**
P 31	3,6 m2t/m2s en tres parcelas 1-MC.2 y 2,0 m2t/m2s en parcela 3-UNI.1	Residencial Plurifamiliar (1-MC.2) y Residencial Unifamiliar (3-UNI.1)	1-MC.2 3-UNI.1	Urbanizado y recepcionado. PERIM 08-03-2006 MP 08-03-2006

1.14. Ficha-resumen del ámbito de ordenación y de cada una de las unidades de actuación urbanizadora (UA) o edificatoria.

Cuadros resumen de la ordenación:

ORDENACIÓN SEGÚN LAS VIGENTES NN.SS.

AMBITO	CLASE DE SUELO	CATEGORIA DE SUELO	USO GLOBAL	USO PORMENORIZ.	INTENSIDAD m2t/m2s	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2t
P-6	URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	RESULTANTE	3.640,24 m2s	5.881,56 m2t
P-6	URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	VIARIO	0,00 m2t/m2s	757,20 m2s	0,00 m2t
P-31	URBANO	CONSOLIDADO	DOTACIONAL	DEPORTIVO	1,33 m2t/m2s	27.353,52 m2s	36.380,18 m2t
P-31	URBANO	CONSOLIDADO	DOTACIONAL	VIARIO	0,00 m2t/m2s	1.849,10 m2s	0,00 m2t
RUSTICO	RUSTICO	RESERVA	AGRICOLA		0,00 m2t/m2s	15.979,89 m2s	0,00 m2t
TOTALES						49.579,95 m2s	36.380,18 m2t

CUADRO C-1.

ORDENACIÓN PROPUESTA POR LA M.P.

AMBITO	CLASE DE SUELO	CATEGORIA DE SUELO	USO GLOBAL	USO PORMENORIZ.	INTENSIDAD m2t/m2s	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2t
P-6	URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	RESULTANTE	3.434,72 m2s	5.470,52 m2t
P-6	URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	VIARIO	0,00 m2t/m2s	637,36 m2s	0,00 m2t
P-31.A.	URBANO	CONSOLIDADO	DOTACIONAL	S.G. DEPORTIVO	1,33 m2t/m2s	10.665,03 m2s	14.184,49 m2t
P-31.A.	URBANO	CONSOLIDADO	DOTACIONAL	VIARIO	0,00 m2t/m2s	289,79 m2s	0,00 m2t
P-31.C.	URBANO	NO CONS.	RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	3,60 m2t/m2s	3.720,00 m2s	13.392,00 m2t
P-31.C.	URBANO	NO CONS.	RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	2,00 m2t/m2s	400,00 m2s	800,00 m2t
P-31.C.	URBANO	NO CONS.	RESIDENCIAL	VIARIO	0,00 m2t/m2s	5.932,72 m2s	0,00 m2t
P-31.C.	URBANO	NO CONS.	RESIDENCIAL	Z.V. S.G.	0,00 m2t/m2s	1.966,00 m2s	0,00 m2t
P-31.C.	URBANO	NO CONS.	RESIDENCIAL	Z.V. S.L.	0,00 m2t/m2s	4.200,00 m2s	0,00 m2t
P-31.C.	URBANO	NO CONS.	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTOS	2,00 m2t/m2s	778,73 m2s	1.557,46 m2t
P-31.C.	URBANO	NO CONS.	RESIDENCIAL	APARCAMIENTO	0,00 m2t/m2s	1.575,71 m2s	0,00 m2t
P-31.B.	URBANO	NO CONS.	DOTACIONAL	S.G. DEPORTIVO	1,33 m2t/m2s	15.979,89 m2s	21.253,25 m2t
TOTALES						49.579,95 m2s	51.187,20 m2t

CUADRO C-2.

De los cuadros anteriores se desprende entre otras, que la presente modificación del planeamiento opera un incremento de la edificabilidad residencial de 13.780,96 m2t.

Fichas resumen de las sub-zonas de ordenación propuestas.

POLIGONO P-6.

Superficie		3.434,72 m2s
Perímetro		
Fecha de alta		11/05/1984
Fecha de última modificación		
Etiqueta		ZONA "P-6"
Nombre		POLIGONO P-6
Clase de suelo		SUELO URBANO CONSOLIDADO
Sistema de actuación		U.A. EDIFICATORIA EN GESTIÓN INDIRECTA
Uso global		RESIDENCIAL
Uso pormenorizado		PLURIFAMILIAR
Tipología		MANZANA CERRADA
Nº máx. de plantas		BAJA + UNA
Nº mín. de plantas		BAJA
Nº máx de plantas bajo rasante		NO SE DEFINE
Altura máx. de la edificación		7,00 mts
Altura mín. de la edificación		3,00 mts
Fondo máximo		20,00 mts
Fondo mínimo		NO SE DEFINE
Volumen edificable		RESULTANTE
Ocupación		RESULTANTE
Coeficiente de edificabilidad		RESULTANTE
Edificabilidad		RESULTANTE
Parcela mínima		75,00 m2s
Frente mínimo		6,00 mts
Sistema		NO
Edificabilidad consumida		NO SE DEFINE
Titularidad		PRIVADA
Observaciones		ZONA

POLIGONO P-31.A

Superficie		10.665,03 m2s
Perímetro		
Fecha de alta		11/05/1984
Fecha de última modificación		
Etiqueta		ZONA "P-31.A"
Nombre		COMPLEJO DE PISCINAS LOS LLANOS
Clase de suelo		SUELO URBANO CONSOLIDADO
Sistema de actuación		U.A. EDIFICATORIA EN GESTIÓN DIRECTA
Uso global		DOTACIONAL
Uso pormenorizado		EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
Tipología		EDIFICACIÓN ABIERTA
Nº máx. de plantas		BAJA + TRES
Nº mín. de plantas		BAJA
Nº máx de plantas bajo rasante		NO SE DEFINE
Altura máx. de la edificación		13,00 mts
Altura mín. de la edificación		3,00 mts
Fondo máximo		NO SE DETERMINA
Fondo mínimo		NO SE DETERMINA
Volumen edificable		4,00 m3/m2
Ocupación		50,00%
Coeficiente de edificabilidad		1,33 m2t/m2s
Edificabilidad		14.184,49 m2t
Parcela mínima		1.000,00 m2s
Frente mínimo		6,00 mts
Sistema		GENERAL
Edificabilidad consumida		NO SE DEFINE
Titularidad		PÚBLICA
Observaciones		SE REDELIMITA EL AMBITO EN LA PRESENTE M.P.

POLIGONO P-31.C

Superficie		3.720,00 m2s
Perímetro		
Fecha de alta		
Fecha de última modificación		
Etiqueta		ZONA "RP-3.A"
Nombre		RESIDENCIAL LOS LLANOS
Clase de suelo		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Sistema de actuación		U.A. URBANIZADORA EN GESTIÓN DIRECTA
Uso global		RESIDENCIAL
Uso pormenorizado		PLURIFAMILIAR
Tipología		MANZANA CERRADA
Nº máx. de plantas		BAJA + DOS + ATICO
Nº mín. de plantas		BAJA
Nº máx de plantas bajo rasante		DOS
Altura máx. de la edificación		13,00 mts
Altura mín. de la edificación		3,00 mts
Fondo máximo		NO SE DETERMINA
Fondo mínimo		NO SE DETERMINA
Volumen edificable		11,80 m3/m2
Ocupación		100,00%
Coeficiente de edificabilidad		3,60 m2t/m2s
Edificabilidad		13.392,00 m2t
Parcela mínima		400,00 m2s
Frente mínimo		20,00 mts
Sistema		NO
Edificabilidad consumida		0,00 m2t
Titularidad		PÚBLICA
Observaciones		SE CREA EN LA PRESENTE M.P.

POLIGONO P-31.C

Superficie		400,00 m2s
Perímetro		
Fecha de alta		
Fecha de última modificación		
Etiqueta		ZONA "RP-2"
Nombre		RESIDENCIAL LOS LLANOS
Clase de suelo		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Sistema de actuación		U.A. URBANIZADORA EN GESTIÓN DIRECTA
Uso global		RESIDENCIAL
Uso pormenorizado		PLURIFAMILIAR
Tipología		MANZANA CERRADA
Nº máx. de plantas		BAJA + UNA
Nº mín. de plantas		BAJA
Nº máx de plantas bajo rasante		DOS
Altura máx. de la edificación		7,00 mts
Altura mín. de la edificación		3,00 mts
Fondo máximo		NO SE DETERMINA
Fondo mínimo		NO SE DETERMINA
Volumen edificable		7,00 m3/m2
Ocupación		100,00%
Coeficiente de edificabilidad		2,00 m2t/m2s
Edificabilidad		800,00 m2t
Parcela mínima		75,00 m2s
Frente mínimo		6,00 mts
Sistema		NO
Edificabilidad consumida		0,00 m2t
Titularidad		PRIVADA
Observaciones		SE CREA EN LA PRESENTE M.P.

POLIGONO P-31.C

Superficie		778,73 m2s
Perímetro		
Fecha de alta		
Fecha de última modificación		
Etiqueta		ZONA "D"
Nombre		RESIDENCIAL LOS LLANOS
Clase de suelo		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Sistema de actuación		U.A. URBANIZADORA EN GESTIÓN DIRECTA
Uso global		RESIDENCIAL
Uso pormenorizado		EQUIPAMIENTO
Tipología		MANZANA CERRADA
Nº máx. de plantas		BAJA + UNA
Nº mín. de plantas		BAJA
Nº máx de plantas bajo rasante		DOS
Altura máx. de la edificación		7,00 mts
Altura mín. de la edificación		3,00 mts
Fondo máximo		NO SE DETERMINA
Fondo mínimo		NO SE DETERMINA
Volumen edificable		7,00 m3/m2
Ocupación		100,00%
Coeficiente de edificabilidad		2,00 m2t/m2s
Edificabilidad		1.557,46 m2t
Parcela mínima		75,00 m2s
Frente mínimo		6,00 mts
Sistema		LOCAL
Edificabilidad consumida		0,00 m2t
Titularidad		PÚBLICA
Observaciones		SE CREA EN LA PRESENTE M.P.

POLIGONO P-31.B		
Superficie		15.979,89 m2s
Perímetro		
Fecha de alta		
Fecha de última modificación		
Etiqueta		P-31.B
Nombre		CAMPUS DEPORTIVO LOS LLANOS
Clase de suelo		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Sistema de actuación		U.A. URBANIZADORA EN GESTIÓN DIRECTA
Uso global		DOTACIONAL
Uso pormenorizado		EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
Tipología		EDIFICACIÓN ABIERTA
Nº máx. de plantas		BAJA + TRES
Nº mín. de plantas		BAJA
Nº máx de plantas bajo rasante		NO SE DEFINE
Altura máx. de la edificación		13,00 mts
Altura mín. de la edificación		3,00 mts
Fondo máximo		NO SE DETERMINA
Fondo mínimo		NO SE DETERMINA
Volumen edificable		4,00 m3/m2
Ocupación		50,00%
Coeficiente de edificabilidad		1,33 m2t/m2s
Edificabilidad		21.253,25 m2t
Parcela mínima		1.000,00 m2s
Frente mínimo		20,00 mts
Sistema		GENERAL
Edificabilidad consumida		0,00 m2t
Titularidad		PÚBLICA
Observaciones		SE CREA EN LA PRESENTE M.P.

1.15. Determinación del impacto sobre la población afectada y expresivo de las consecuencias sociales y económicas que previsiblemente resulten de la ejecución.

Si bien es tremendamente difícil predecir las consecuencias sociales y económicas que las actuaciones ahora contempladas han de tener, no es aventurado afirmar que estas han de ser positivas.

En cuanto a los efectos sociales podemos afirmar que la renovación de la trama urbana en el ámbito del polígono P-31, conllevará necesariamente una revitalización de la población asentada en el entorno dado que la creación de un centenar de nuevas viviendas supondrá el asentamiento de una población relativamente joven.

Por otro lado la creación de amplios espacios públicos hará más atractiva la zona para la demanda del mercado inmobiliario no solo en el seno del tejido urbano creado, sino también en su ámbito de influencia. Es evidente que las manzanas definidas por las calles Ángel García del Vello, Ramón y

- La separación entre dos edificaciones aisladas será en su distancia más corta superior a la semisuma de las alturas totales de ambas.

8.5.8. Volumen legal edificable.-

Los volúmenes máximos edificables serán los siguientes:
En casco urbano y transición, resuelto con edificación en manzana cerrada densa (MD) o en manzana cerrada con patios de manzana (MM) será el resultante de aplicar las Normas contenidas en el artículo 8.3. Si la edificación abierta (AB), la edificabilidad máxima permitida sobre parcela neta, será de 4 m3/m2.

8.5.9. Usos permitidos.-

Son los comprendidos en la Norma 6.3.4. en todas sus categorías:

- Uso de vivienda:
. Únicamente las viviendas necesarias para el personal de dirección, vigilancia o asistencia de los centros de que se trate.

- Uso industrial:
. Queda totalmente prohibido el uso industrial en cualquiera de sus tipos.

1.17. Normativa urbanística propuesta.

Art. 1. Para la zona del Polígono P-6.-

Será de aplicación la normativa urbanística definida en el apartado 8.2. de las NN.SS. para el Polígono P-6.

Art. 2. Para la zona del Polígono P-31.A.-

Será de aplicación la normativa urbanística definida en el apartado 8.5. de las NN.SS. para el Polígono P-31.

Art. 3. Para las zonas del Polígono P-31.C.

1. Ámbito de aplicación.-

La normativa descrita en este art será de aplicación a los ámbitos definidos como zona RP-3.A., RP-2 y D en los planos de ordenación de la presente modificación puntual.

2. Clasificación de suelo.-

Se determina como clasificación de suelo la del Suelo Urbano No Consolidado.

3. Sistema de actuación.-

Se define como sistema de actuación el propio de las actuaciones urbanizadoras en gestión directa.

4. Calificación del suelo: uso global del suelo.-

Se asigna como uso global del suelo el Residencial.

5. Calificación del suelo: usos pormenorizados.-

Se asignan los siguientes usos pormenorizados por Zonas.

a) Para la ZONA RP-3.A.: Plurifamiliar.
b) Para la ZONA RP-2: Plurifamiliar.
c) Para la ZONA D: Dotacional.

6. Calificación del suelo: usos compatibles.-

Se definen los siguientes usos compatibles por Zonas.

a) Para las zonas RP-3.A. y RP-2:

- Uso de Industria:
  . T- 1 en situación 1 y 2
  . T- 2 en situación 2
  . T- 3 en situación 1 y 2

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

- Uso público o Semipúblico en Equipamientos y Servicios:
  . Categoría 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, y 10º

Según se especifica en la Norma 6.3.4.Plurifamiliar.

b) Para la ZONA D:

Cualquiera de los establecidos en el apartado 2.4. del anexo I del Reglamento de planeamiento de la LOTAU como equipamientos.

7. Tipologías edificatorias.-

La tipología edificatoria para todo el ámbito será el de: edificación alineada a vial en manzana cerrada densa.

8. Altura máxima de la edificación.-

Se determinan las siguientes alturas máximas de la edificación por Zonas.:

a) Para la ZONA RP-3.A.: Baja + dos o 10,00 mts.
b) Para la ZONA RP-2: Baja + una o 7,00 mts.
c) Para la ZONA D: Baja + una o 7,00 mts.

No obstante, en la Zona RP-3.A. se autoriza la construcción de una planta mas tipo ático retranqueada en todo su perímetro 3,00 mts. de la alineación oficial de fachada y con una altura máxima de tres metros, computando esta planta a efectos de edificabilidad.

Se autoriza así mismo el aprovechamiento bajo cubierta, siempre y cuando este aprovechamiento este destinado exclusivamente a trasteros o instalaciones comunitarias.

9. Volumen edificable.-

Se determinan los siguientes volúmenes edificables por Zonas.:

a) Para la ZONA RP-3.A.: 11,80 m3/m2.
b) Para la ZONA RP-2: 7,00 m3/m2.
c) Para la ZONA D: 7,00 m3/m2.

10. Coeficiente de edificabilidad.-

Se determinan los siguientes coeficientes de edificabilidad por Zonas.:

a) Para la ZONA RP-3.A.: 3,60 m2t/m2s.
b) Para la ZONA RP-2: 2,00 m2t/m2s
c) Para la ZONA D: 2.00 m2t/m2s

11. Parcela mínima.-

Se determinan las siguientes parcelas mínimas por Zonas.:

a) Para la ZONA RP-3.A.: 400,00 m2. con un frente de fachada mínimo de 20,00 mts.
b) Para la ZONA RP-2: 75,00 m2. con un frente de fachada mínimo de 6,00 mts.
c) Para la ZONA D: 75,00 m2 con un frente de fachada mínimo de 6,00 mts.

12. Condiciones de vuelos sobre la alineación oficial.-

Se autorizan vuelos de la edificación a nivel de plantas superiores y cerrados en toda su longitud con las siguientes limitaciones por Zonas.:

a) Para la ZONA RP-3.A.: vuelo máximo 80 cms. Retranqueado de las fincas colindantes 1,00 mts.

b) Para la ZONA RP-2: vuelo máximo 40 cms. Retranqueado de las fincas colindantes 50 cms.

c) Para la ZONA D: vuelo máximo 40 cms. Retranqueado de las fincas colindantes 50 cms.

Art. 4. Para la ZONA del Polígono P-31.B.-

Será de aplicación la normativa urbanística definida en el apartado 8.5. de las NN.SS. para el Polígono P-31.

13. Determinaciones derivadas de la Evaluación Ambiental Preliminar.-

1) MEDIDAS VINCULANTES (según Art. 36 del reglamento 178/2003, de 17 de Diciembre, que desarrolla la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Evaluación de Impacto Ambiental en Castilla-La Mancha y se adaptan sus anejos):

Primera: se deberá contar con el certificado de la entidad suministradora de agua y con las autorizaciones administrativas correspondientes, que aseguren cuantitativamente el abastecimiento del municipio incluyendo el/los nuevos sectores de crecimiento. (Ver anexo 1)

Segunda: certificado emitido por el órgano Competente en materia de Obras Públicas que asegure el correcto tratamiento de las aguas residuales producidas, y proporcione un Plan de Etapas para su puesta en funcionamiento, de forma coincidente con la entrada en funcionamiento de la actuación. (Ver anexo 2).

2) MEDIDAS NECESARIAS PARA LA INTEGRACIÓN AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO (según Art. 36 del Reglamento 178/2002, de 17 de

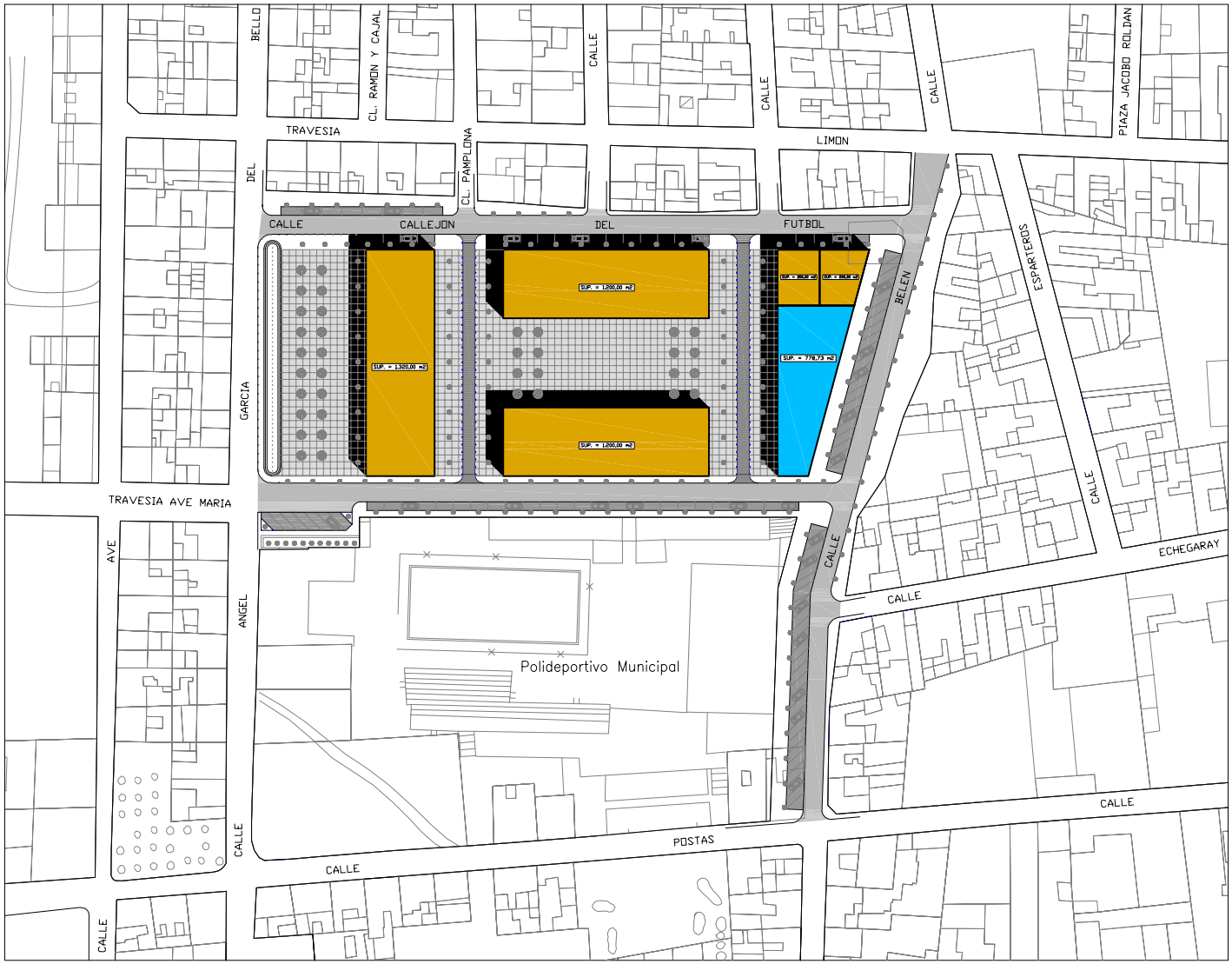
Diciembre, que desarrolla la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Evaluación de Impacto Ambiental en Castilla-La Mancha y se adaptan sus anejos):

La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias deberá definir, entre las directrices medioambientales a seguir por los Proyectos que la desarrollen, las siguientes medidas preventivas:

- Reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.
- Para mejorar el sistema de saneamiento y afectar en menor medida al sistema de depuración, se debería separar el sistema de recogida de las aguas residuales de las pluviales (red separativa).
- En los diseños de las áreas verdes, se utilizarán especies de bajo consumo hídrico mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua (praderas de césped, …) Se emplearán abonos de liberación lenta. La poda se debería hacer de tal forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural. Se podrían emplear cubiertas de suelo (mulching) a base de materiales orgánico como cortezas, maderas, hojas, acículas, turba o compost (sólo aquel obtenido en la fermentación del lodo desecado de planta depuradora de aguas residuales) o materiales inertes como gravillas o gravas volcánicas.
- Adecuar la modulación de volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la tipografía del área edificable, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje, así como la utilización de materiales constructivos y colores que se adapten al entorno natural, evitando especialmente la utilización de colores vivos.
- Unión de estas zonas al entorno natural a través de zonas verdes de especies vegetales autóctonas de la zona (que deberán seguir las determinaciones referidas en el apartado C-4), que no deben constituir meras áreas residuales sin valor, sino que han de servir como elementos de transición entre el suelo agrario y la zona urbanizable, sirviendo así para la integración paisajística de las mismas.
- En la prolongación o diseño de nuevas calles se debería contemplar que las aceras tengan el suficiente ancho para albergar dos filas de alcorques para implantación de arbolado, una a cada lado de la calle, con distancia máxima entre alcorques de la misma fila de 8 metros.

Valdepeñas, Diciembre de 2005

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL)

P.E.R.I. P-2 / MANZANAS M-12/13/14A DEL POLIGONO P-3 DE LAS NN.SS.

ESCALA: 1/1.000

PLANO DE ORDENACION. ORDENACION PROPUESTA.—

FECHA: NOVIEMBRE-04

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES

Nº PLANO: ORD-04A

ÁMBITO EN EL POM	**EDIFICABILIDAD** sobre parcela neta	**Uso global y pormenorizado admitido**	**Ordenanza Zonal en el POM**	**Estado de Tramitación y Aprobación**
P 34	0,5 m2t/m2s = 1,5 m3t/m2t	Residencial unifamiliar	3-UNI.1	ED y PU, 13-03-86, cedidos terrenos de viario, urbanizado casi en su totalidad

Humberto Garrido Sánchez
ARQUITECTO
Seis de Junio, 28-4.º E - Telf. 32 34 51
VALDEPEÑAS (C. Real)

ESTUDIO DE DETALLE DEL POLIGONO P-34 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS.-
PROMOTOR: D. FABIAN MADROÑEL DE SANTOS.

MEMORIA EXPLICATIVA

01.- OBJETO.-

Es objeto del presente trabajo la redacción y elaboración de la documentación técnica que desarrolla el Estudio de Detalle de Alineación y rasantes (E. D.) del Polígono P-38 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (N.S. P. M.), del término de Valdepeñas (C. Real), siendo el promotor del mismo D. Fabián Madroñel de Santos. Dicho polígono cuenta con una superficie total de m2.

Humberto Garrido Sánchez
ARQUITECTO
Seis de Junio, 28-4.º E - Telf. 32 34 51
VALDEPEÑAS (C. Real)

02.- ANTECEDENTES.-

Las N.S.P.M. establecen el P-34 como "Area= residencial de nuevo ensanchamiento dentro del Suelo= Urbano", con las siguientes limitaciones:

- Parcela mínima de 750 m2.
- Ocupación máxima de la misma del 20%.
- Altura máxima de edificación de 7,00 m.
- Edificabilidad máxima permitida de 1,5 m3 /m2 sobre parcela neta.
- Retranqueos a linderos de 4 m ó 1/2 H y,= entre edificaciones de (H + H)/2.
- Forma de desarrollo mediante Estudio de - Detalle y Proyectos de Urbanización.

En estas condiciones se procede por el técnico que suscribe a la redacción del correspondiente= E.D.

03.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.-

De datos obtenidos en las oficinas del Ex-- cm. Ayuntamiento, correspondientes a los catastros de rústica, queda determinada la zonificación del P-34 - en el Polígono nº 152, próximo a la zona denominada - "Cuesta de los Lagartos" (Se acompaña fotocopia de la

Humberto Garrido Sánchez
ARQUITECTO
Seis de Junio, 28-4.º E - Telf. 32 34 51
VALDEPEÑAS (C. Real)

zona con delimitación de la superficie afectada, documento del Anejo nº 1). Las propiedades afectadas con= expresión de su superficie son las que a continuación se relacionan:

- Parcela nº 39, (parcialmente), de 2.470 - m2 de superficie total y rpopiedad de Dª MARIA DEL — CARMEN TORENTINO FERNANDEZ.

- Parcela nº 40(totalmente), de 1.500 m2 de= Superficie y propiedad de Dª ANA MARIA PEREZ ALCAIDE.

- Parcela nº 41, (totalmente), de 1.240 m2= de superficie y propiedad de D. LUIS MATEO DEL TEL.

- Parcela nº 42, (totalmente) de 1.160 m2 - de superficie y propiedad de D. BENITO PERAL.

- Parcela nº 43, (totalmente) de 3.520 m2 - de superficie y propiedad de D. FABIAN MADROÑEL DE — SANTOS.

- Parcela nº 45, (totalmente), de 750 m2 de superficie, y propiedad de D. ANDRES PEREZ ALCAIDE.

- Parcela nº 46, (totalmente), de 750 m2 de superficie y propiedad de D. JOSEFA PEREZ ALCAIDE.

- Parcela nº 72 (parcialmente),. que 6.105 - m2 de superficie total, y propiedad de D. SALUSTIANO=

Humberto Garrido Sánchez
ARQUITECTO
Seis de Junio, 28-4.º E - Telf. 32 34 51
VALDEPEÑAS (C. Real)

GARCIA MARTINEZ.

De las superficies anteriormente indicadas, sólo ha podido comprobarse realmente la de la propiedad del Sr. Madroñel de Santos, por estar ésta perfectamente amojonada, que cuenta con una superficie real de 2.736,39 m2, cabe señalar que la diferencia existente entre la real y la que consta en los archivos del Excm. Ayuntamiento (-783,61), obedecen a anteriores cesiones para viales (en lo que actualmente constituye la "Plaza de Gregorio Prieto") y permutas con el Excmo. Ayuntamiento y otros terceros, sin que ésta según es obvio, se hayan registrado todavía en los archivos oficiales.

04.- DELIMITACION.-

04.01.- JUSTIFICACION:

La delimitación del P-34, que se propone se ajusta plenamente a la establecida en las N.S., en el correspondiente plano de ordenación (Or-4). Unicamente se han reajustado éstas alineaciones, en base al acoplamiento que puede derivarse entre los planos a -

Humberto Garrido Sánchez
ARQUITECTO
Seis de Junio, 28-4.º E - Telf. 32 34 51
VALDEPEÑAS (C. Real)

escala 1/2.000 y 1/200, así como con la constatación= con los límites reales de propiedades y/o elementos - fijos que se desprenden del Or-4. Tales reajustes obviamente, no pueden considerarse como desviación o modificación del sistema viario principal establecido - en las N.S. sino de los acoplamientos a la realidad - física, que necesariamente se tienen que producir y - que están contenidos en el marco del Aº 14.2 de la L. S.

Sin embargo, y como elemento singular o excepcional en el presente E.D., cabe señalar la apertura de un nuevo vial. La justificación de ello es sencilla, aunque su apoyatura legal es más compleja:

- Efectivamente, en las condiciones en las= que se han establecido los viales generales en las N. S., en el P-34, resultaria que quedarían propiedades - interiores ecerradas, sin posibilidad material de acceso, como es el caso de la parcela nº 45 citada anteriormente. Ello, evidentemente provocaría la inadecuación del E.D. como figura idonea para el Planeamiento y exigiría el establecimiento del Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I) de acuerdo con el Cº IX del= R.P. Esta figura sin embargo, resulta excesivamente -

Humberto Garrido Sánchez
ARQUITECTO
Seis de Junio, 26-4.º E - Telf. 32 34 51
VALDEPEÑAS (C. Real)

compleja en atención a los problemas planteados y parece sobradamente inadecuada.

- Cabría también la posibilidad para solucionar el problema planteado mediante la promoción de la "modificación puntual" de las N.S. en consideración a la apertura de una nueva calle particular. Sin embargo, esta solución tampoco parece adecuada, puesto que el nuevo vial no es de carácter privado, sino público (discurre por un camino de servidumbres existente y que es el que quizá, en su día, las N.S.debieran haber recogido). Por otra parte, esta "modificación puntual", en todo caso, debiera iniciarse a través de la promoción municipal, lo cual, pudiera suponer una ralentización para la resolución del problema.

- En estas condiciones, sólamente cabe la aplicación directa del E.D. e introducir la apertura de la nueva vía con la consideración de vía privada y que no modifica el sistema viario general, sin que en todo caso lo complementa, y que por tanto está contenido en el marco legal del Aº 65 del R.P.

Humberto Garrido Sánchez
ARQUITECTO
Seis de Junio, 28-4.º E - Telf. 32 34 51
VALDEPEÑAS (C. Real)

04.-02.- DESCRIPCION DE ALINEACIONES DEL E.D. DEL P-34.-

El P-34 queda perfectamente definido con — los vértices del polígono A,B,C,D,E, y F, que se indican en el adjunto plano de alineaciones y rasantes, - los cuales quedan perfectamente referenciados y materializados de la siguiente manera:

- PUNTO "A": situado a 1,05 m (ancho del — acerado en el vial norte), del punto 2 y sobre el límite interno del acerado lateral derecho de la Avenida del Vino; los puntos 1 y 2 se encuentran perfectamente materializados, y son las intersecciones del — bordillo lateral derecho del la avenida del Vino, con el límite externo de acerado del mismo lateral. La — apertura del vial norte que se inicia entre los punto 1 y 2, se encuentra ya ejecutado.

- PUNTO "B": Situado a 5 m del eje del vial norte, en el quiebro que el mismo tiene. Dicho vial - se desarrolla sobre el mismo eje que el del actual camino existente. El punto B se encuentra a 76 m del A, y el eje citado tiene una inclinación respecto al de= la Avda. del Vino (límite Oeste del polígono), de 84º.

- PUNTO "C": Situado a 5 m del eje del vial

Humberto Garrido Sánchez
ARQUITECTO
Seis de Junio, 28-4.º E - Telf. 32 34 51
VALDEPEÑAS (C. Real)

norte y sobre la línea que resulta de la prolongación del cerramiento de valla del Centro Nacional de Selección y reproducción Animal, en el lado Este (ver plano del Catastro (Anejo nº 1). Dicha prolongación la - del cerramiento de la valla, es la que materializa el lado este del polígono y sobre el que se encuentran - los puntos C (ya citado) y el F. Por otra parte, la - desviación del eje del vial norte entre los puntos — By C, y A y B, es de 177º, y la distancia entre B y C= es de 55 m.

- PUNTO "D": Situado sobre el límite interno del acerado lateral derecho de la Avenida del Vino y, a 1,65 m (ancho de acerado en el lateral sur), del punto 5, contituido por la intersección del referido= límite interno y el bordillo del mismo existente. El= lado del polígono A-D, se encuentra perfectamente materializado al tratarse del repetidamente citado, límite interno del acerado lateral derecho de la Avenida del Vino. Entre el punto A y el D hay una distan— cia de 119,20 m.

- PUNTO "E": Situado a 1,65 m del punto 6 - (punto de quiebro del bordillo existente sobre el lado Sur), y a una distancia de 53,60 del punto D.

Humberto Garrido Sánchez
ARQUITECTO
Seis de Junio, 28-4.º E - Telf. 32 34 51
VALDEPEÑAS (C. Real)

- PUNTO "F": Situado a 1,65 m del punto 7 —— (punto de intersección de la prolongación del cerra—— miento de la valla del lado este del Centro NACIONAL - de Selección y Reproducción Animal, con el bordillo — existente en el lado Sur del P-34. Dicho lado Sur, co- mo puede desprenderse, está perfectamente materializa- do al estar construido el bordillo que discurre por él. Entre el punto E y el F hay una distancia de 34,40 m.

Independiente de los puntos de delimitación= del polígono, en el plano de alineación, se han rela— cionado otros puntos denominados con números, y que — sirven de apoyatura para referencias. Algunos de éstos ya se han citado, como el 1,2,5, etc. De capital impor tancia en estos puntos, es la del nº 8, y que está —— constituído por la intersección del bordillo existente y la prolongación de la fachada de poniente del vestua rio del Polideportivo Municipal.

Respecto a la apertura del nuevo vial, éste= queda perfectamente establecido en el plano de alinea- ciones y con la apoyatura de cotas que se dan.

De esta forma, según estimamos, queda perfec tamente deslindado el P-34. Respecto a las rasantes —

Humberto Garrido Sánchez
ARQUITECTO
Seis de Junio, 28-4.º E - Telf. 32 34 51
VALDEPEÑAS (C. Real)

del mismo, estas son las mismas que tienen cada uno= de los puntos citados en la actualidad.

05.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.-

La clasificación de "suelo urbano" que tiene el P-38 se ha producido de acuerdo con el Aº 78-b de la L.S.

De esta forma, los servicios con que cuenta son: (1)

- LADO A-B-C: Ninguno (No se considera ~~ac~~ acceso rodado el hecho de que haya un camino vecinal= en este lado). Sobre el mismo discurre una línea de= borde aérea de media tensión.

(1) Los datos obtenidos sobre las infraestructuras urbanísticas del Polígono se han obtenido= mediante consulta en las oficinas del Servicio Municipal de Aguas Potables, Excmo. Como factor común a= todas las fuentes, cabe señalar la deficiente calidad de la cartografía existente al respecto, poco fidedigna y actualizada.

Humberto Garrido Sánchez
ARQUITECTO
Seis de Junio, 28-4.º E - Telf. 32 34 51
VALDEPEÑAS (C. Real)

- LADO A-D: Acceso rodado, encintado de bordillo y acerado, suministro de energía eléctrica, alcantarillado parcialmente y, abastecimiento de agua potable (ésta con una tubería de sólamente 2").

- LADO D-F: Acceso rodado, encintado de bordillo y suministro de energía eléctrica.

- LADO C-F: Ninguno.

- NUEVO VIAL: Ninguno.

Aquellos servicios inexistentes, se implantarán en el Polígono mediante el desarrollo de los correspondientes Proyectos de Urbanización, los cuales deberán ejecutarse previa o simultaneamente a la realización de las obras de edificación, tal y como contempla el Aª 83.1 de la L.S.

Humberto Garrido Sánchez
ARQUITECTO
Seis de Junio, 28-4.º E - Telf. 32 34 51
VALDEPEÑAS (C. Real)

06.- TERRENOS PARA VIALES Y OBRAS DE URBANIZACION.-

Los terrenos por los que discurren los viales están conformados, prácticamente en su totalidad, pro viales ya existentes, conformados (como es el caso de los lados sur y oeste), o por caminos de servidumbres (lados norte y central de nueva apertura). Unicamente, el vial que corresponde al lado oeste discurre totalmente por propiedades particulares, y, en concreto, perteneciente a los Sres. D. Salustiano García Martinez y Dª María del Carmen Torentino Fernández.

A este respecto, se procederá tal y como establece la L.S. en su artículo 83.3., siendo potestativo por parte del Excmo. Ayuntamiento el alcance, interpretación y aplicación del mismo.

Humberto Garrido Sánchez
ARQUITECTO
Seis de Junio, 28-4.º E - Telf. 32 34 51
VALDEPEÑAS (C. Real)

07.- TRAMITACION.-

Esta se realizará de acuerdo con lo establecido en el Aº 140 del R.P., siendo competente para su —— aprobación definística el Excmo. Ayuntamiento.

Con la presente Memoria, así como con la adjunta documentadión gráfica, queda lo suficientemente = claro el alcance del E.D. desarrollado.

Valdepeñas, Marzo de 1.985

EL ARQUITECTO:

Fdo.:
H. Garrido Sánchez.-

EL PROMOTOR:

Fdo.:
F. Madroñel de Santos.-

PROP. DEL CENTRO NACIONAL DE SELECCION Y REPRODUCCION ANIMAL

E/E CAMINO DE SERVIDUMBRE DE ACCESOS

E/E CAMINO DE SERVIDUMBRE EXISTENTE

PROP. DE D. AGUSTIN SANCHEZ MOLINA

PROP. DE D. JOSE PEREZ ALCAIDE

PROP. DE D. BENITO PERAL

PROP. DE D. LUIS MATEO DEL TEL

PROP. DE Dña ANA MARIA PEREZ ALCAIDE

PROP. DE D. ANDRES PEREZ ALCAIDE

PROP. DE Dña Mª DEL TORENTINO FDEZ

LINEA BORDILLO ACTUAL

E/E CAMINO DE SERVIDUMBRE DE ACCESOS EXISTENTES

AVENIDA DEL VINO

PROP. DE D. SALUSTIANO GARCIA MARTINEZ

P-34

PROP. DE D. FABIAN MADRONAL DE SANTOS

LINEA BORDILLO ACTUAL

ERA DE GREGORIO PRIETO

LINEA BORDILLO ACTUAL

LIMITE DE POLIGONO

LIMITE PROPIEDAD PARTICULARES

VERTICES DELIMITACION POLIGONO

ESTUDIO DE DETALLE DEL POLIGONO P-34 DE LAS N.S. DE VALDEPEÑAS

PLANO Nº 01

EL ARQUITECTO

EL PROMOTOR

ESCALA

FECHA

CLAVE

PLANTEROS

VALDEPEÑAS

CONVENIO SOBRE CESIÓN DE PARTE DEL SUELO DE LAS FINCAS REGISTRALES 55.512 Y 48.336, PARA EJECUCIÓN DE VIALES DE NUEVA APERTURA EN EL CASCO URBANO DE VALDEPEÑAS (CIUDAD-REAL).

En la Ciudad de Valdepeñas, quince de marzo de dos mil diez.

De una parte: Don JESÚS MARTÍN RODRÍGUEZ-CARO, Alcalde-Presidente del **AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS** (en lo sucesivo, la ADMINISTRACIÓN), actuando en su nombre y representación; asistido para este acto y dando fe del mismo el Secretario General, Don MANUEL-JESUS VILLAJOS GARCIA.

Y de otra: Doña **MARÍA DEL CARMEN TOLENTINO FERNÁNDEZ**, mayor de edad, vecina de Valdepeñas (Ciudad-Real), con domicilio en calle Paseo de la Estación número 14 y con DNI número 70.714.736; y Don **SALUSTIANO GARCÍA MARTÍNEZ** y **Doña MARÍA JAIME RODRÍGUEZ,** mayores de edad, vecinos de Valdepeñas (Ciudad-Real), con domicilio en Paseo de la Estación número 19 y provistos de sus DD.NN.II. números 06128377-G y . 06159429-Y, respectivamente; quienes intervienen, respectivamente, en su propio nombre y derecho (en lo sucesivo, la PROPIEDAD).

En las intervenciones indicadas, reconociéndose plena y recíproca capacidad jurídica de obrar,

E X P O N E N :

PRIMERO: Que la Sra. Tolentino Fernández es propietaria, en pleno dominio y con carácter privativo, según el título, de la siguiente finca, hoy urbana:

ERA, en este término, sitio Carretera de Manzanares, a la derecha, de treinta y cuatro áreas, veinte centiáreas y media. Linda, Norte, herederos de Antonio Moreno y María Teresa Ruiz-Bailón; Sur, herederos de Lorenzo Rabadán y, en parte, finca de la que ésta se segregó; Poniente, Aquilino López Delgado.

En el catastro de rústica se identificaba como parte de la parcela 39, del polígono 152.

Plaza de España, 1
13300 VALDEPEÑAS (Ciudad Real) ESPAÑA
Tel. 902 31 00 11 Fax 926 31 26 34
N.I.F: P-1308700-B
www.valdepeñas.es

Está inscrita a su favor en el Registro de la Propiedad de Valdepeñas, al tomo 1.283, libro 613, folio 239, inscripción 1ª.

SEGUNDO: Que el Sr. García Martínez y la Sra. Jaime Rodríguez son propietarios, en pleno dominio y para su sociedad de gananciales, según el título, de la siguiente finca, hoy urbana:

QUIÑON, secano e indivisible, en este término, al sitio del Camino Real o Carretera de Manzanares; que tiene una superficie de seis mil ciento cinco metros y doce decímetros cuadrados, teniendo figura de martillo, con los siguientes linderos y medidas lineales; por el Norte, en línea de ciento cincuenta metros, con finca que fue de Bonifacio Martín Cámara; Este, en línea de sesenta metros, Tomás López- Tello; Sur, en línea de treinta y nueve metros, con finca de Don Antonio García Toledo; y Oeste, en línea de veintinueve metros igualmente con esa finca anterior, y en línea de treinta y cinco metros, con la carretera de Madrid.

En el catastro de rústica se identificaba como parte de la parcela 43 del polígono 152.

Está inscrita a su favor en el Registro de la Propiedad de Valdepeñas, al tomo 1.120, libro 555, folio 182, inscripción 1ª.

TERCERO: Según las NN.SS., vigentes desde el año 1984, y en el nuevo planeamiento (POM) en trámite de aprobación definitiva, sobre las referidas fincas se hallan trazados dos viales, de nueva ejecución, como prolongación de la trama viaria actual y que conexionan entre sí la calle Guardia Civil, calle Amapola y Avenida del Vino.

CUARTO: El crecimiento demográfico de la localidad y, en particular, determinadas y concretas actuaciones públicas que se están realizando en la zona inmediata, con destino a servicios públicos muy demandados, hacen previsible, a corto plazo, la necesidad de llevar a cabo actuaciones urbanizadoras para la prestación de suministros, circulación de vehículos y el deambular de los peatones en las más óptimas condiciones de seguridad.

QUINTO: Sin embargo, dado que los citados nuevos viales, en principio, sólo podrían ser ejecutados simultáneamente al desarrollo urbanístico del ámbito en

Plaza de España, 1
13300 VALDEPEÑAS (Ciudad Real) ESPAÑA
Tel. 902 31 00 11 Fax 926 31 26 34
N.I.F: P-1308700-B
www.valdepeñas.es

el que se incluyen, lo que no se presume vaya a llevarse a cabo con la celeridad precisa para conciliarlo con las necesidades y servicios públicos demandados por los ciudadanos, procede la asunción por el Ayuntamiento de acometer tal ejecución, para el desarrollo sostenible de la trama urbana que resulte más adecuada, a fin de absolver el consecuente incremento implícito que los volúmenes de circulación rodada y los propios desplazamientos en zonas interiores del municipio vienen demandando urgentemente, aún asumiendo la modificación de las características y/o dimensiones con las que inicialmente fue prevista ú ordenada.

SEXTO: Consciente de todo ello, el gobierno que preside la Corporación de este Ayuntamiento y, especialmente, en el caso que nos ocupa, la concreta ubicación de los viales referidos, así como la coherente coordinación de la ejecución del planeamiento actual con el previsto en el Plan de Ordenación Municipal en trámite, y con el fin primordial de armonizar los principios de preservación y mejora del medio ambiente urbano con los requerimientos del desarrollo económico y social, precisa la disposición del suelo necesario para su ocupación e inmediata ejecución de la urbanización de tan repetidos viales; sin perjuicio de establecer oportunamente el sistema de repercusión y alcance económico de ésta, que por el coste de tales actuaciones deban soportar los propietarios particulares colindantes al mismo, como beneficiarios inmediatos; cuestión a la que, en este supuesto particular, luego nos referiremos.

Y, en tal sentido, con el fin de concretar todos los aspectos de las relaciones entre el Ayuntamiento y los particulares partícipes,

ACUERDAN:

PRIMERO: Suscribir el presente convenio urbanístico para establecer la colaboración entre el Ayuntamiento de Valdepeñas, como Administración Pública urbanística, y Doña María del Carmen Tolentino Fernández, por un lado, y Don Salustiano García Martínez y Doña María Jaime Rodríguez, por otro, como propietarios respectivos de las fincas antes descritas, a fin de materializar el sistema viario reseñado; con sujeción, en todo caso, al interés público, el ordenamiento jurídico y los principios de buena administración.

Plaza de España, 1
13300 VALDEPEÑAS (Ciudad Real) ESPAÑA
Tel. 902 31 00 11 Fax 926 31 26 34
N.I.F: P-1308700-B
www.valdepeñas.es

SEGUNDO: Para la ejecución de los referidos viales sería necesaria la ocupación de suelo propiedad de los particulares intervinientes, concretado sobre la fincas antes descritas, en una anchura de 10 metros en la calle Travesía Horno y 8,80 metros en la calle Retama, entre fachadas (comprendido acerados y calzada), con destino a viario local. Para mejor comprensión, se adjuntan a este convenio sendos planos gráficos, de cada una de las fincas afectadas, conteniendo los límites y ubicación de los viales a ejecutar. La Administración actuante ejecutará dicha urbanización dentro de los dos años siguientes a la aprobación definitiva de este documento.

TERCERO: Los administrados intervinientes plenamente conscientes del planteamiento que se les realiza desde la Administración municipal y con plena voluntad de participar y colaborar con la misma, para el beneficio de la comunidad en general, ponen a disposición de aquélla las fincas de su propiedad, a fin de que pueda llevarse a cabo su ocupación para la ejecución de los viales tan repetidos, de acuerdo con los planos unidos.

CUARTO: En consecuencia, respectivamente, Doña María del Carmen Tolentino Fernández, por un lado, y Don Salustiano García Martínez y Doña María Jaime Rodríguez, por otro, ceden la superficie, de su propiedad, resultante a ocupar para la ejecución de los viales, libre de cargas y gravámenes, previa segregación sobre el suelo originario, a favor del Ayuntamiento de Valdepeñas. Dicha cesión se instrumentará, si fuera preciso, como contrato de donación del referido particular, o cualquier otra forma admitida en Derecho, y a favor de la Administración actuante, siendo de cuenta de esta Administración los gastos registrales y notariales, así como la totalidad de las cargas fiscales, que se generen por causa de la cesión y hasta que la misma tenga su debido efecto. El Ayuntamiento se compromete a aceptar esta cesión gratuita en la forma prevista por la vigente legislación patrimonial.

QUINTO: Los propietarios cedentes podrán disponer del resto o restos de sus respectivas fincas libremente, realizando las actuaciones urbanísticas que estimen convenientes, incluso otras segregaciones de la misma, dentro de lo dispuesto en la normativa legal vigente en cada momento, especialmente el planeamiento municipal.

SEXTO: Aún no siendo éste documento el instrumento a través del que establecer pactos de índole contributiva ó fiscal, pero como recíproca

Plaza de España
13300 VALDEPEÑAS (Ciudad Real) ESPAÑA
Tel. 902 31 00 11 Fax 926 31 26 34
N.I.F: P-1308700-B
www.valdepeñas.es

compensación por la liberalidad patrimonial manifestada por los administrativos intervinientes a través de la cesión gratuita antes referida, se conviene que la Administración actuante no girará a dichos concretos propietarios cargo alguno, por ningún concepto, derivado de la urbanización del nuevo viario.

SÉPTIMO: Una vez suscrito el presente convenio, se someterá a información pública, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12.1 de la LOTAU, salvo que concurra la excepcionalidad dispuesta en el apartado 2 del citado precepto. En todo caso, si de la información pública no resultaran alegaciones que supongan modificaciones sustanciales del texto inicial, los propietarios renuncian expresamente, desde este momento, a las facultades dispuestas en el párrafo primero del apartado 3 del precepto ya citado.

OCTAVO: Transcurrido el período de información pública, si existieran alegaciones que originaran modificaciones sustanciales del texto inicial, el Ayuntamiento redactará una propuesta de texto definitivo, de la que se dará traslado a los propietarios, a los efectos dispuestos en el artículo 12.3 de la LOTAU, continuándose su tramitación y efectos de acuerdo con lo establecido en el citado apartado 3 y el siguiente, del artículo mencionado.

NOVENO: La válida sustitución de la posición jurídica inicial de los propietarios interesados en este convenio, tanto si es total o parcial, a favor de terceras personas, ya sea por transmisión, cesión, subrogación, onerosas o gratuitas, o cualquier otra forma admitida en Derecho, tanto de derechos de propiedad como de edificación, o cualquier otro acto de disposición, tanto voluntario como forzoso, deberá ser notificada a la Administración interviniente y precisará el consentimiento expreso de ésta; todo ello, si tal negocio jurídico se produjera antes de la ejecución del vial y afectara al suelo a ocupar por éste y cedido en este acto.

DÉCIMO: El presente convenio tiene, a todos los efectos, carácter jurídico-administrativo. Una vez perfeccionado, cualquier ciudadano tendrá acceso al mismo en los términos establecidos en la legislación sobre el Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.

DÉCIMO-PRIMERO: Corresponden al Ayuntamiento de Valdepeñas las facultades exclusivas que la vigente legislación, sobre contratos de las Administración Públicas, le atribuye, en orden a la interpretación de este

Plaza de España
13300 VALDEPEÑAS (Ciudad Real) ESPAÑA
Tel. 902 31 00 11 Fax 926 31 26 34
N.I.F: P-1308700-B
www.valdepeñas.es

convenio, a resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, a modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar su efectos.

Y, para que así conste, se extiende el presente documento, por duplicado y a un solo efecto, siendo firmado por los interesados en el lugar y fecha que, al principio, se indican.

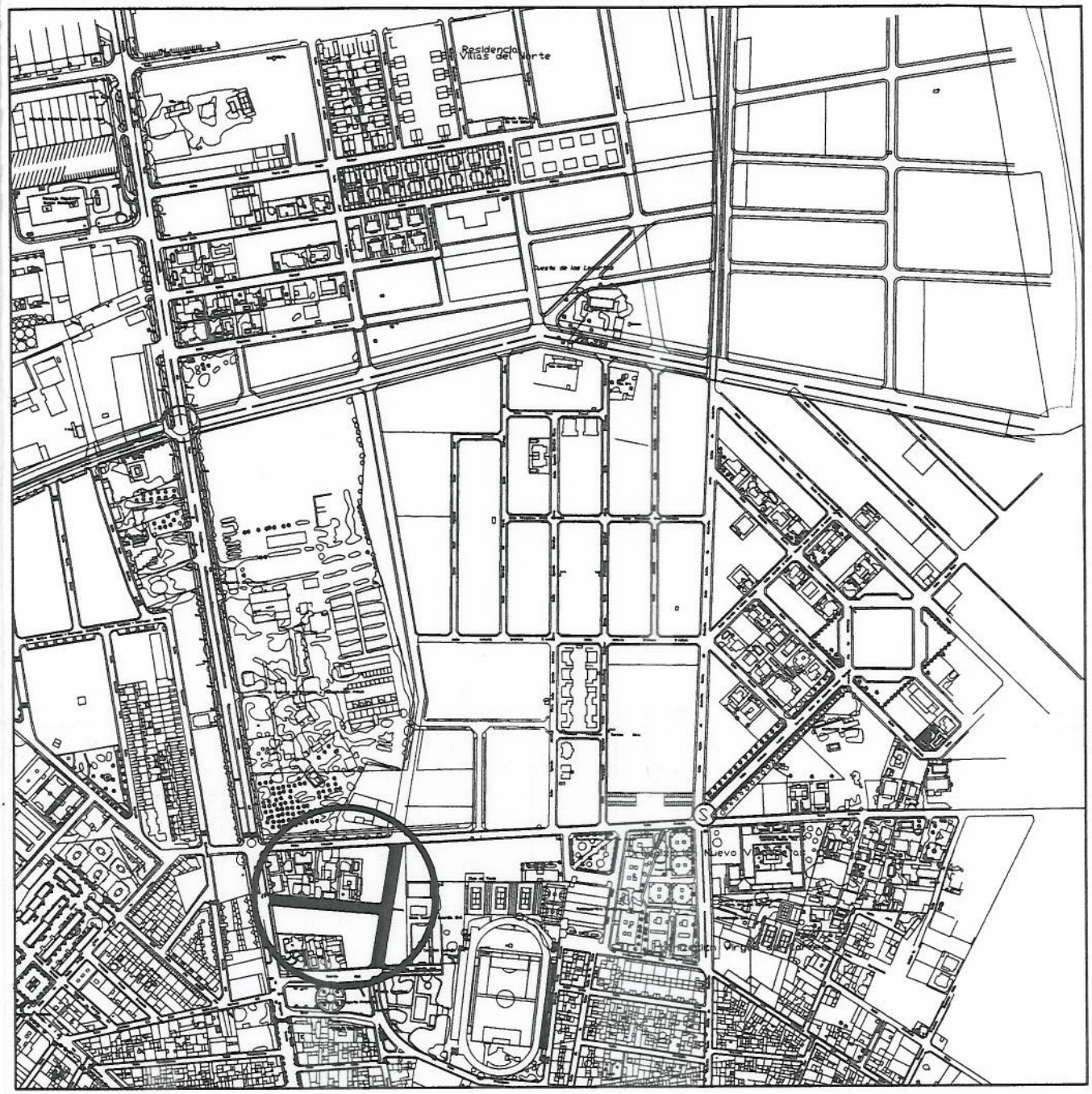
EL ALCALDE,

LA PROPIEDAD,

Ante mí:
EL SECRETARIO,

Plaza de España, 1
13300 VALDEPEÑAS (Ciudad Real) ESPAÑA
Tel. 902 31 00 11 Fax 926 31 26 34
N.I.F: P-1308700-B
www.valdepeñas.es

SITUACION



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL)

CONVENIO URBANISTICO PARA CESION DE VIALES EN POLIGONOS P-34 Y P-35 DE LAS NN. SS.

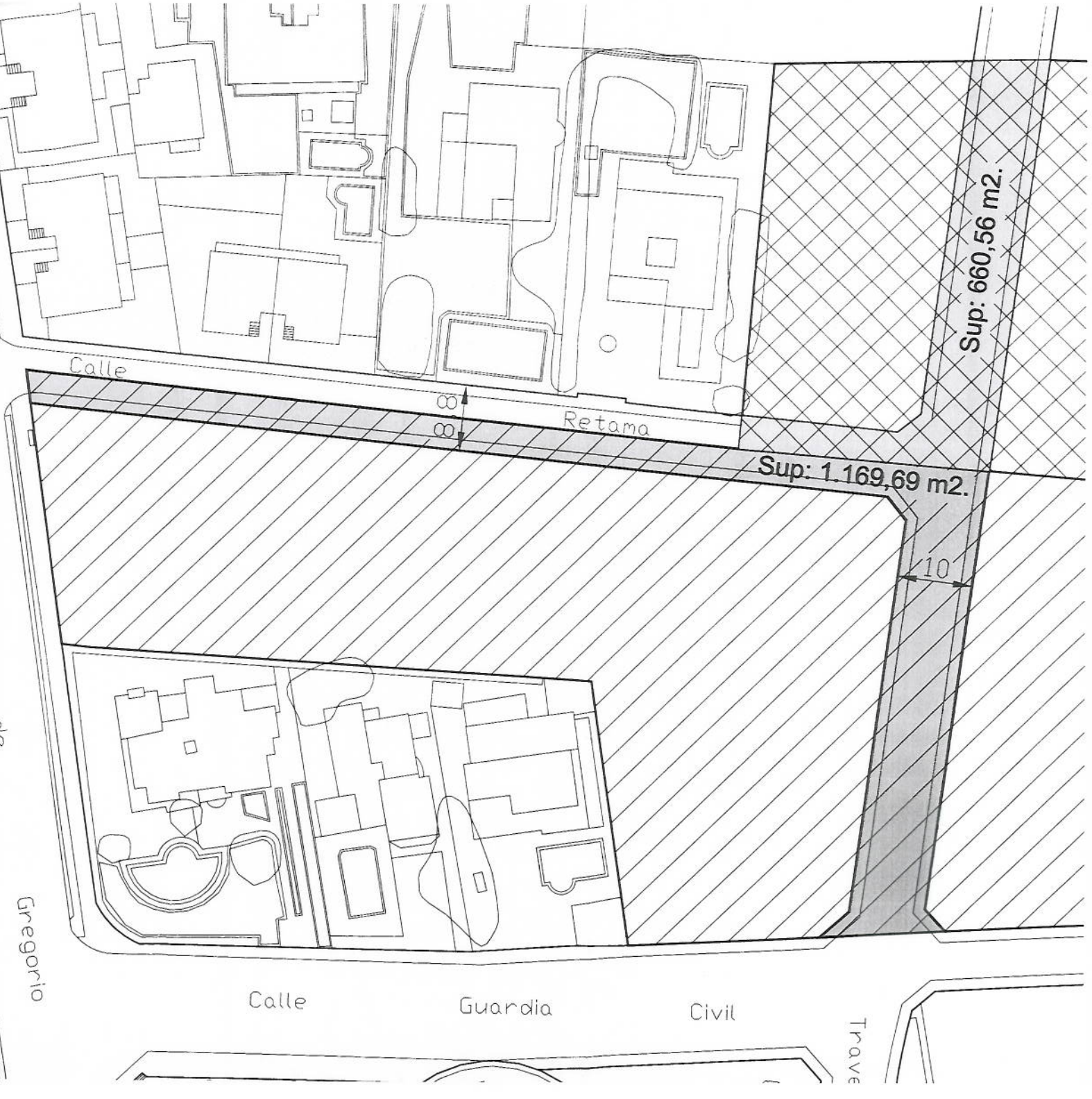
ESCALA: 1/500

FECHA: MARZO-2010

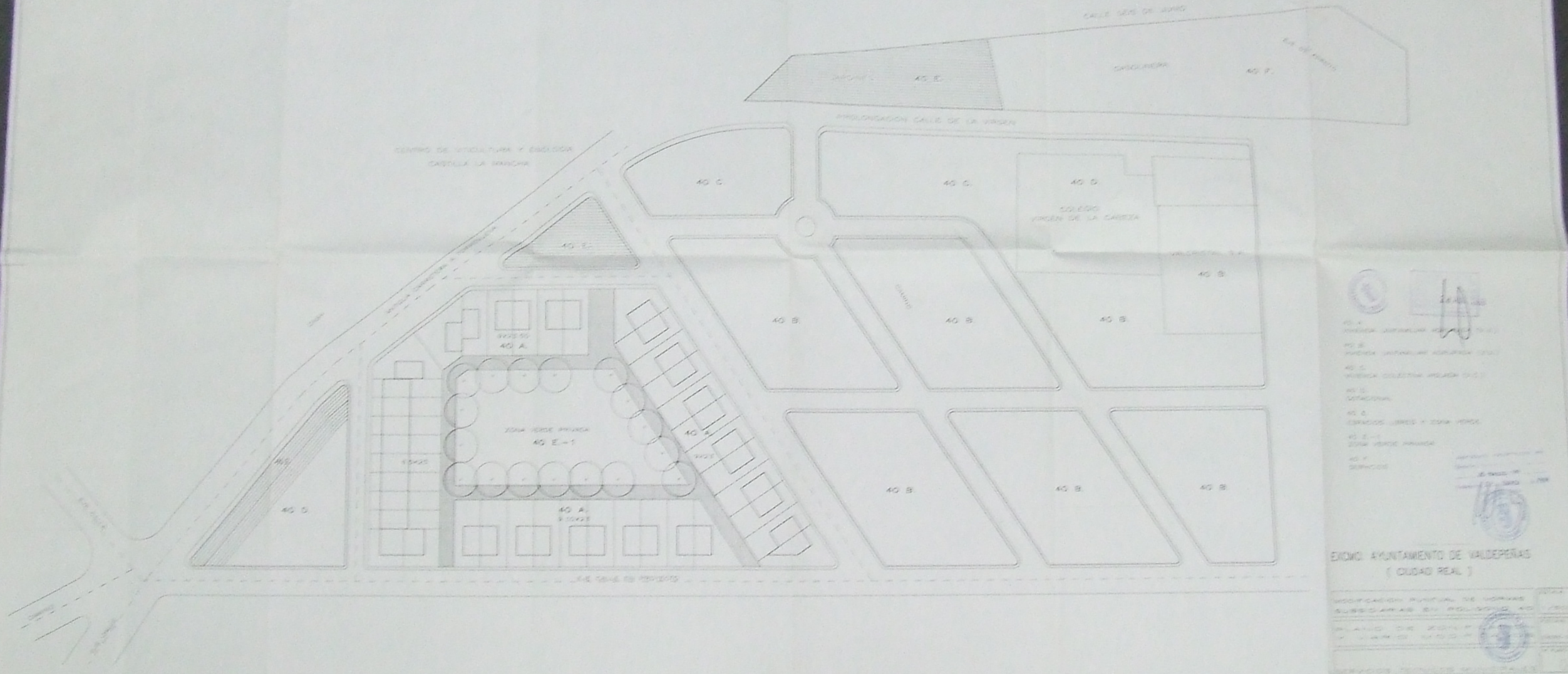
SITUACION Y SOLAR

Nº PLANO: 01

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES


Sup: 660,56 m2.
Calle
Retama
8
8
Sup: 1.169,69 m2.
10
Gregorio
Calle
Guardia
Civil

ÁMBITO EN EL POM	**EDIFICABILIDAD** sobre parcela neta	**Uso global y pormenorizado admitido**	**Ordenanza Zonal en el POM**	**Estado de Tramitación y Aprobación**
P 40	Manzanas UNI: 1,30 m2t/m2s Manzanas 2-BA: 4.200 m2t total.	Residencial Unifamiliar	3-UNI.1 2-BA	PU FASE A: 26-03-93 PU FASE B: 02-02-94


CALLE SAN DE JUAN
CARCAVERA
AO E
AO F
PROLONGACION CALLE DE LA VIRGEN
CENTRO DE VITICULTURA Y ENOLOGIA
CASTILLA LA MANCHA
AO C
AO C
AO D
COLEGIO
VIRGEN DE LA CABEZA
AO E
AO B
AO B
AO B
AO B
AO A
ZONA VERDE PRIVADA
AO E-1
AO A
AO B
AO B
AO B
AO B
AO D
CALLE TALLER DE PROYECTO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
(CIUDAD REAL)

ÁMBITO EN EL POM	**EDIFICABILIDAD** sobre parcela neta	**Uso global y pormenorizado admitido**	**Ordenanza Zonal en el POM**	**Estado de Tramitación y Aprobación**
P 44	1,41 m2t/m2s	Industrial	4-IND	PP, 11-05-84 Plan Parcial modificado,18-1-1989

.

DOCUMENTO Nº 1. - MEMORIA

DOCUMENTO Nº 1 - MEMORIA

1.1.- ANTECEDENTES

Se redacta el presente proyecto de PLAN PARCIAL MODIFICADO del polígono industrial de Valdepeñas a los efectos de reorganizar su estructura general de acuerdo con la "Modificación puntual de las Normas Urbanísticas" de Valdepeñas, sin alterar los criterios y características generales marcadas en el primitivo proyecto de Plan Parcial.

El primitivo Plan Parcial de Ordenación fue aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha quince de septiembre de 1.982 y los correspondientes Proyectos de Urbanización con fecha veintitres de abril de 1.983.

Con fecha veintiocho de diciembre de 1.982, se creó la "Junta Mixta de Compensación" entre el Ayuntamiento de Valdepeñas y S.E.P.E.S.,para un mejor seguimiento de la Actuación Industrial y mayor capacidad de adaptación a las necesidades reales de la localidad.

Las obras de urbanización se efectuaron en dos fases. Actualmente se encuentran totalmente urbanizadas ambas fases, y la liquidación provisional se hizo el diez de noviembre de 1.986.

Dentro del programa de ventas de parcelas industriales, en la actualidad se ha enajenado un total de 52 parcelas de las 107 que configuran el Polígono.

Se han cedido al Ayuntamiento de Valdepeñas los viales, servicios y zonas verdes del Polígono.

1.2.- OBJETO DEL PROYECTO

Desde que comenzó la promoción para poner a la venta las parcelas industriales, se detectó la apetencia por parcelas de tipo pequeño y medio, oscilando entre la parcela mínima establecida en las Ordenanzas Reguladoras de 450 m2 y los 5.000 m2 correspondientes a industria de tipo medio.

Por otro lado se presentó la oportunidad de anexionar terrenos colindantes a la actuación y calificados asimismo como ZONA INDUSTRIAL dentro de las Normas Urbanísticas de Valdepeñas.

El Ayuntamiento de Valdepeñas tramitó la permuta de los espacios libres, situados junto al acceso sur-oeste, por la zona de equipamientos, recalificando la anterior como Espacios Libres. Esto mejoraba la representatividad del Centro Cívico, al dar fachada a la "Avenida del Vino" y en cualquier caso, manteniendo los porcentajes de las dotaciones de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento y que se recogen tanto en el Plan Parcial como en la Modificación.

Durante la redacción de los respectivos Proyectos de Urbanización se detectó la posibilidad de reducir el costo de la urbanización del Polígono en base a reconsiderar el perfil tranversal del viario sin alterar su ancho total, proyectándolo con una calzada amplia de nueve metros de ancho, aceras de dos metros y medio a ambos lados y zonas para los servicios de infraestructura, en contacto con las

aceras, de tres metros y medio de ancho.

Por otro lado se consideró importante el evitar los numerosos accesos desde la Avenida del Vino a las parcelas de las manzanas "1", "4" y "5" del Plan Parcial aprobado, para lo cual se proyectaron vías de servicio paralelas a la mencionada avenida y que resolvían este problema.

También hubo que excluir de la actuación los terrenos situados al sur-oeste del Polígono anejos a Bodegas Solís.

Por último, dentro del Proyecto de Ampliación de la Carretera Nacional IV, se han visto afectados terrenos del Polígono, por la vía de servicio y por el ramal de acceso a la Avenida del Vino desde la mencionada CN-IV. El desdoblamiento de la Avenida del Vino supuso un retranqueo de la línea de delimitación del Polígono.

1.3.- REORGANIZACION DEL POLIGONO

Con las premisas antes indicadas se presentan los siguientes ajustes al Plan Parcial aprobado, los cuales quedan recogidos en el plano 2.Delimitación.

1.3.1. Delimitación y superficie

La superficie delimitada en el primitivo Plan Parcial de Ordenación es 273.215,00 m2

Se anexionan:

Límite norte: 1, 2, 3, 2A, 1A 13.573,00

Límite suroeste: 4, 4A, 5A 1.761,00

Límite norte: 12, 13, 13A 180,00

Añadir 15.514,00 m2

Se segregan:

Límite suroeste: 7, 8, 6A, 7A 5.849,00

Afección MOPU 8.854,00

Deducir ... 14.703,00 m2

TOTAL 274.026,00 m2

1.3.2. Zonificación

Al calificar de CENTRO CIVICO la manzana situada al sur-este del polígono, entre el viario de acceso, límite este del polígono y primera calle paralela a la Avenida del Vino, se recalifica asimismo de Espacios Libres la antigua manzana de Equipamiento Comercial-Social.

Los terrenos anexionados en su límite Norte se califican de parcelas industriales prolongando el anillo viario que forma la calle "B" junto con la Avenida del Vino, con el mismo criterio que en el Plan Parcial, de

forma que en realidad lo que se hace es prolongar la mencionada calle "B" para llegar a las nuevas parcelas extremas resultantes.

Las manzanas estudiadas de una forma orientativa en el Plan Parcial como "NIDO", se reconsideran parcelándolas definitivamente como industria pequeña.

A los efectos de evitar los múltiples accesos desde la Avenida del Vino se urbanizan tres calles de servicio paralelas a la Avenida del Vino que dan acceso a estas nuevas parcelas nido y a la parcela de equipamiento comercial y social.

1.3.3. Urbanización

Se urbaniza el viario general del polígono con el perfil transversal formado por: calzada de nueve metros de ancho, aceras de 2,50 metros y zona de servicios de 3,50 metros de ancha a ambos lados.

Se urbanizan como espacios libres los aparcamientos situados en los extremos de las manzanas 3, 4, 5 y 6 del Plan Parcial.

Se mantienen los criterios del primitivo Plan Parcial en lo que respecta a las redes de abastecimiento de agua, de saneamiento y de alumbrado público.

A indicación de los servicios técnicos del Ayuntamiento se modifica el punto final de vertido del colector de aguas negras, conectando con un colector municipal ya construído.

De acuerdo con la compañía UNION-FENOSA, se modifica el punto de toma de energía eléctrica de alta tensión,quedando fijado en la margen derecha de la CN-IV, Madrid-Cadiz, y realizando la acometida en el límite de las parcelas 10 y 11. Se modifica asimismo la situación de los centros de transformación.

Se incluye la red de infraestructura telefónica proyectada, de acuerdo con los servicios técnicos de la Compañía Telefónica Nacional de España, de manera que la red principal de teléfonos se hace subterránea.

1.3.4. Parcelación

Tomando como base el Proyecto de Replanteo de las Parcelas, se presenta la nueva parcelación, que recoge las necesidades y puesta al día de las solicitudes y compras efectuadas hasta la fecha. (Cuadro 1.3.4.1.)

Se adjunta un cuadro de relación de las nuevas parcelas, comparándolo con el cuadro resultante del Plan Parcial aprobado. (Cuadro 1.3.4.2.)

Los criterios seguidos para el cálculo de las superficies y volúmenes edificables se corresponden con los que se siguieron en la redacción del Plan Parcial.

Las diferencias que se detectan a lo largo de los cálculos, son debidas a que la base de este Modificado está completamente actualizada con el replanteo utilizado en el terreno, a diferencia con el Plan Parcial, en que la medición se realizó sobre los planos a escala 1/1000.

1.3.4.1.- CUADRO RELACION DE PARCELAS

****

Manzana	Parcela	Superficie (m2)	Uso
1	1	7.465,00	Centro comercial y Social
	2	5.185,00	Espacio libre
	3	5.915,00	Parque deportivo
	4	6.300,00	Espacio libre
	5	5.195,00	Industrial
	6	4.700,00	Industrial
SUMA		34.760,00	

Manzana	Parcela	Superficie (m2)	Uso
2	7	3.416,00	Industrial
	8	5.633,00	Industrial
	9	8.305,00	Industrial
	10	7.696,00	Industrial
	11	6.671,00	Industrial
	12	3.470,00	Industrial
	13	3.495,00	Industrial
	14	3.521,00	Industrial
	15	3.544,00	Industrial
	16	3.567,00	Industrial
	17	1.836,00	Industrial
	18	1.836,00	Industrial
	19	1.608,00	Industrial
	104	1.634,00	Industrial
	105	1.802,00	Industrial
	106	1.798,00	Industrial
SUMA		59.832,00	

1.3.4.1.- CUADRO RELACION DE PARCELAS (Continuacion)

****

Manzana	Parcela	Superficie (m2)	Uso
3	20	900,00	Industrial
	21	900,00	Industrial
	22	900,00	Industrial
	23	900,00	Industrial
	24	900,00	Industrial
	25	900,00	Industrial
	26	900,00	Industrial
	27	900,00	Industrial
	28	900,00	Industrial
	29	900,00	Industrial
	30	900,00	Industrial
	31	900,00	Industrial
	32	900,00	Industrial
	33	900,00	Industrial
	34	900,00	Industrial
	35	900,00	Industrial
	36	900,00	Industrial
	37	900,00	Industrial
	38	900,00	Industrial
	39	900,00	Industrial
	40	900,00	Industrial
	41	900,00	Industrial
	42	900,00	Industrial
	43	900,00	Industrial
	44	900,00	Industrial
	45	900,00	Industrial
	46	900,00	Industrial
	47	900,00	Industrial
	107	1.500,00	Espacios libres
SUMA		26.700,00	

Manzana	Parcela	Superficie (m2)	Uso
4	48	828,00	Industrial
	49	828,00	Industrial
	50	828,00	Industrial
	51	828,00	Industrial
	52	828,00	Industrial
	53	828,00	Industrial
	54	1.521,00	Industrial
	55	1.651,00	Industrial
	56	1.521,00	Industrial
	57	1.651,00	Industrial
	58	1.521,00	Industrial
	59	1.651,00	Industrial
	60	1.521,00	Industrial
	61	1.651,00	Industrial
	62	1.521,00	Industrial
	63	1.651,00	Industrial
	64	828,00	Industrial
	65	828,00	Industrial
	66	828,00	Industrial
	67	828,00	Industrial
	68	828,00	Industrial
	69	828,00	Industrial
SUMA		25.796,00	

1.3.4.1.- CUADRO RELACION DE PARCELAS (Continuacion)

****

Manzana	Parcela	Superficie (m2)	Uso
5	70	828,00	Industrial
	71	828,00	Industrial
	72	828,00	Industrial
	73	828,00	Industrial
	74	828,00	Industrial
	75	828,00	Industrial
	76	1.521,00	Industrial
	77	1.651,00	Industrial
	78	1.521,00	Industrial
	79	1.651,00	Industrial
	80	1.521,00	Industrial
	81	1.651,00	Industrial
	82	1.521,00	Industrial
	83	1.651,00	Industrial
	84	1.521,00	Industrial
	85	1.651,00	Industrial
	86	1.521,00	Industrial
	87	1.651,00	Industrial
	88	1.521,00	Industrial
	89	1.651,00	Industrial
	90	828,00	Industrial
	91	828,00	Industrial
	92	828,00	Industrial
	93	828,00	Industrial
	94	828,00	Industrial
	95	828,00	Industrial
SUMA		32.140,00	

Manzana	Parcela	Superficie (m2)	Uso
6	96	4.214,00	Industrial
	97	4.792,00	Industrial
	98	4.046,00	Industrial
	99	3.435,00	Industrial
	100	3.338,00	Industrial
	101	4.785,00	Industrial
	102	4.865,00	Industrial
	103	15.200,00	Espacios libres
SUMA		44.675,00	

R E S U M E N

Total Parcelas Industriales.....	182.338,00 m2
Total Equipamiento.....	13.380,00 m2
Total Espacios Libres.....	28.185,00 m2
TOTAL	223.903,00 m2

PLAN PARCIAL DE ORDENACION							PLAN PARCIAL DE ORD		
PARCELAS	SUPERFICIE (m2)	SUPERF. TOTAL EDIFICABLE (m2)	VOLUMEN EDIF. TOTAL (m3)	INDICE DE PISO (m2/m2)	EDIFI-CABI-LIDAD (m3/m2)	OCUPA-CION (%)	PARCELAS	SUPERFICIE (m2)	SUPERF. TOTAL EDIFICABLE (m2)
1-1 a la 1-28	28*900= 25.200,00	24.192,00	151.200,00	0,96	6,00	80,00	20 a la 47	28*900= 25.200,00	22.176,00
VIARIO	1.800,00						E. LIBRE	1.500,00	
TOTAL	27.000,00	24.192,00	151.200,00	0,90	5,60	75,00		27.000,00	22.176,00
2-1 a la 2-28	14*540+ 10*456+ 4*600= 14.520,00	14*648+ 10*547+ 4*706= 17.374,00	14*4050+ 10*3419+ 4*4500= 108.980,00	1,20	7.51	100,00	48 a la 69	12*828+ 5*1651+ 5*1521= 25.796,00	18.569,18
VIARIO	12.590,00						VIARIO	1.314,00	
TOTAL	27.110,00	17.374,00	108.980,00	0,64	4.02	54,00		27.110,00	18.569,18
3-1 a la 3-28	14*540+ 10*456+ 4*600= 14.520,00	14*648+ 10*547+ 4*706= 17.374,00	14*4050+ 10*3419+ 4*4500= 108.980,00	1,20	7.51	100,00	70 a la 95	12*828+ 7*1651+ 7*1521= 32.140,00	22.658,36
VIARIO	12.590,00						VIARIO	1.678,00	
TOTAL	27.110,00	17.374,00	108.980,00	0,64	4.02	54,00		33.818,00	22.658,36

PARCELAS	SUPERFICIE (m2)	SUPERF. TOTAL EDIFICABLE (m2)	VOLUMEN EDIF. TOTAL (m3)	INDICE DE PISO (m2/m2)	EDIFI-CABI-LIDAD (m3/m2)	OCUPA-CION (%)	PARCELAS	SUPERFICIE (m2)	SUPERF. TOTAL EDIFICABLE (m2)	VO
							96	4.214,00	2.949,80	
							97	4.792,00	3.354,40	
							98	4.046,00	2.832,20	
4	9.765,00	6.832,00	39.528,00	0,69	4,05	50,00		13.052,00	9.136,40	5
							99	3.435,00	2.212,14	
							100	3.338,00	2.149,67	
							101	4.785,00	3.349,50	
							102	4.785,00	3.349,50	
5	18.185,00	19.998,00	91.809,00	1,09	5,05	50,00		16.423,00	11.116,81	6
							18	1.836,00	1.285,20	
							19	1.608,00	855,46	
							104	1.534,00	846,41	
							105	1.802,00	1.261,40	
7	6.685,00	4.676,00	27.054,00	0,69	4.05	50,00		6.880,00	4.248,47	2
							16	3.567,00	2.496,90	
							17	1.836,00	1.285,20	
							106	1.798,00	1.258,60	
8	6.725,00	4.704,00	27.216,00	0,69	4,05	50,00		7.201,00	5.040,70	2
							14	3.521,00	2.464,70	
							15	3.544,00	2.480,80	
9	5.050,00	3.528,00	20.412,00	0,69	4,04	50,00		7.065,00	4.945,50	2
							12	3.470,00	2.429,00	
							13	3.495,00	2.446,50	
10	4.970,00	3.472,00	20.088,00	0,69	4,04	50,00		6.965,00	4.875,50	2
							10	7.696,00	5.387,20	3
							11	6.671,00	4.669,70	2
11	15.860,00	17.446,00	80.093,00	0,69	5,05	50,00		14.367,00	10.056,90	5
							8	5.633,00	3.943,10	2
							9	8.305,00	5.813,50	3
12	16.680,00	18.348,00	84.234,00	1,10	5,05	50,00		13.938,00	9.756,60	5
13	8.400,00	9.240,00	42.420,00	1,10	5,05	50,00	7	3.416,00	2.391,20	1
14	4.850,00	3.395,00	19.642,00	0,70	4,05	50,00	6	4.700,00	3.290,00	1
15	5.400,00	3.780,00	21.870,00	0,70	4,05	50,00	5	5.195,00	3.636,50	2
VIARIO INT.	26.980,00						VARIOS	4.492,00		
P. INDUS.	156.810,00						P. INDUS.	182.338,00	131.898,12	77
TOTAL	183.790,00	154.359,00	843.526,00	0,84	4,59	55,00	TOTAL	182.338,00	131.898,12	77

1.4.- CUADROS GENERALES DE SUPERFICIES

Como resultado de las mediciones anteriormente expuestas resultan los siguientes CUADROS COMPARATIVOS DE SUPERFICIES:

1.4.1. Cuadro de características Técnicas (Con carácter orientativo)

Tal y como se indicó en el Plan Parcial aprobado, se presenta éste primer cuadro con las siguientes consideraciones:

1.4.1.1. Categoría I

CONDICIONES DE LA EDIFICACION

INDUSTRIA GRANDE, con superficie de parcela superior a 10.000 m2

OCUPACION EN PLANTA ..... 50 %

-BLOQUE REPRESENTATIVO .... 10 % - 3 PLANTAS (4,5+3+3 m.)

-FABRICACION Y ALMACENAJE .... 40 % - 2 PLANTAS (5+5 m.)

1.4.1.2. Categoría II

INDUSTRIA MEDIA, con superficie de parcela de 1.000 a 10.000 m2

OCUPACION EN PLANTA ..... 50 %

-BLOQUE REPRESENTATIVO .... 10 % - 3 PLANTAS (4,5+3+3 m.)

-FABRICACION Y ALMACENAJE .... 40 % - 1 PLANTA (7,5 m.)

1.4.1.3. Categoría III

INDUSTRIA LIGERA, con superficie de parcela de 450 a 1.000 m2

OCUPACION EN PLANTA ..... 80 %

-BLOQUE REPRESENTATIVO .... 16 % - 2 PLANTAS (4,5+3 m.)

-FABRICACION Y ALMACENAJE .... 64 % - 1 PLANTA (7,5 m.)

1.4.1.4. Observaciones

A lo largo del cuadro se presentan parcelas que no alcanzan los máximos indicados. Esto es debido a que al aplicarle los retranqueos establecidos en las Ordenanzas Reguladoras, no se alcanzan los índices de ocupación indicados.

Puesto que con las parcelas industriales no se agotan tanto la superficie como el volumen edificable total, se asimila el Centro Cívico a una industria de Categoria Media, considerando un bloque representativo de tres plantas y una zona de exposiciones de una planta en sustitución de la zona de fabricación y almacenaje.

A la Zona Deportiva se le asigna una edificabilidad suficiente para poder albergar instalaciones propias de su uso.

1.4.2. Cuadro comparativo de las condiciones de edificabilidad

En este cuadro se presentan los valores globales de zonas, especificando los distintos usos establecidos en la Zonificación.

Se puede observar que los índices particulares y totales bajan ligeramente y en ningún caso superan los establecidos en el Plan Parcial aprobado con anterioridad.

1.4.3. Cuadro comparativo general

En este cuadro se observa el cumplimiento de los parámetros de las dotaciones establecidas en el Reglamento de Planeamiento.

PARCELA		NAVE INDUSTRIAL			EDIFICIO REPRESENTATIVO				DATOS GEN
NUMERACION	SUPERFICIE (M2)	OCUP. (%)	SUP. EDIF. (M2)	VOLUMEN (M3)	OCUP. (%)	SUP. EDIF. PL. BAJA	SUP. EDIF. TOTAL	VOLUMEN (M3)	SUP. EDIF. TOTAL	I D
5	5195,00	40,00	2078,00	15585,00	10,00	519,50	1558,50	5454,75	3636,50	
6	4700,00	40,00	1880,00	14100,00	10,00	470,00	1410,00	4935,00	3290,00	
TOTAL MANZANA 1	9895,00	40,00	3958,00	29685,00	10,00	989,50	2968,50	10389.75	6926,50	
7	3416,00	40,00	1366,40	10248,00	10,00	341,60	1024,80	3586,80	2391,20	
8	5633,00	40,00	2253,20	16899,00	10,00	563,30	1689,90	5914,65	3943,10	
9	8305,00	40,00	3322,00	24915,00	10,00	830,50	2491,50	8720,25	5813,50	
10	7696,00	40,00	3078,40	23088,00	10,00	769,60	2308,80	8080,80	5387,20	
11	6671,00	40,00	2668,40	20013,00	10,00	667,10	2001,30	7004,55	4669,70	
12	3470,00	40,00	1388,00	10410,00	10,00	347,00	1041,00	3643,50	2429,00	
13	3495,00	40,00	1398,00	10485,00	10,00	349,50	1048,50	3669,75	2446,50	
14	3521,00	40,00	1408,40	10563,00	10,00	352,10	1056,30	3697,05	2464,70	
15	3544,00	40,00	1417,60	10632,00	10,00	354,40	1063,20	3721,20	2480,80	
16	3567,00	40,00	1426,80	10701,00	10,00	356,70	1070,10	3745,35	2496,90	
17	1836,00	40,00	734,40	5508,00	10,00	183,60	550,80	1927,80	1285,20	
18	1836,00	40,00	734,40	5508,00	10,00	183,60	550,80	1927,80	1285,20	
19	1608,00	30,40	488,83	3666,24	7,60	122,21	366,62	1283,18	855,46	
104	1634,00	29,60	483,66	3627,48	7,40	120,92	362,75	1269,62	846,41	
105	1802,00	40,00	720,80	5406,00	10,00	180,20	540,60	1892,10	1261,40	
106	1798,00	40,00	719,20	5394,00	10,00	179,80	539,40	1887,90	1258,60	

NUMERACION	SUPERFICIE (M2)	OCUP. (%)	SUP. EDIF. (M2)	VOLUMEN (M3)	OCUP. (%)	SUP. EDIF. PL. BAJA	SUP. EDIF. TOTAL	VOLUMEN (M3)	SUP. EDIF. TOTAL	I D
20 a 26	7*900=		7*468=	7*3510=		7*162=	7*324=	7*1215=	7*792=	
	6300,00	52,00	3276,00	24570,00	18,00	1134,00	2268,00	8505,00	5544,00	
27 a 33	6300,00	52,00	3276,00	24570,00	18,00	1134,00	2268,00	8505,00	5544,00	
34 a 40	6300,00	52,00	3276,00	24570,00	18,00	1134,00	2268,00	8505,00	5544,00	
41 a 47	6300,00	52,00	3276,00	24570,00	18,00	1134,00	2268,00	8505,00	5544,00	
TOTAL										
MANZANA 3	25200,00	52,00	13104,00	98280,00	18,00	4536,00	9072,00	34020,00	22176,00	
48 a 53	6*828=		6*414=	6*3105=		6*140,76=	6*281,52=	6*1055,70=	6*695,52=	
	4968,00	50,00	2484,00	18630,00	17,00	844,56	1689,12	6334,20	4173,12	
55-57-59	5*1651=		5*620,78=	5*4655,85=		5*155,19=	5*465,57=	5*1629,50=	5*1086,35=	
61-63	8255,00	37,60	3103,88	23279,10	9,40	775,97	2327,91	8147,69	5431,79	
54-56-58	5*1521=		5*547,56=	5*4106,70=		5*136,89=	5*410,67=	5*1437,35=	5*958,23=	
60-62	7605,00	36,00	2737,80	20533,50	9,00	684,45	2053,35	7186,73	4791,15	
64 a 69	6*828=		6*414=	6*3105=		6*140,76=	6*281,52=	6*1055,70=	6*695,52=	
	4968,00	50,00	2484,00	18630,00	17,00	844,56	1689,12	6334,20	4173,12	
TOTAL										
MANZANA 4	25796,00	41,90	10809,68	81072,60	12,00	3149,54	7759,50	28002,81	18569,18	

PARCELA		NAVE INDUSTRIAL			EDIFICIO REPRESENTATIVO			DATOS GEN	
NUMERACION	SUPERFICIE (M2)	OCUP. (%)	SUP. EDIF. (M2)	VOLUMEN (M3)	OCUP. (%)	SUP. EDIF. PL. BAJA	SUP. EDIF. TOTAL	VOLUMEN (M3)	SUP. EDIF. TOTAL	I D
70 a 75	6*828= 4968,00	50,00	6*414= 2484,00	6*3105= 18630,00	17,00	6*140,76= 844,56	6*281,52= 1689,12	6*1055,70= 6334,20	6*695,52= 4173,12	
77-79-81-83	7*1651= 11557,00	37,60	7*620,78= 4345,43	7*4655,85= 32590,74	9,40	7*155,19= 1086,36	7*465,57= 3259,07	7*1629,50= 11406,76	7*1086,35= 7604,51	
76-78-80-82	7*1521= 10647,00	36,00	7*547,56= 3832,92	7*4106,70= 28746,90	9,00	7*136,89= 958,23	7*410,67= 2874,69	7*1437,35= 10061,42	7*958,23= 6707,61	
90 a 95	4968,00	50,00	2484,00	18630,00	17,00	844,56	1689,12	6334,20	4173,12	
TOTAL MANZANA 5	32140,00	40,90	13146,35	98597,64	11,62	3733,71	9512,00	34136,57	22658,36	
96	4214,00	40,00	1685,60	12642,00	10,00	421,40	1264,20	4424,70	2949,80	
97	4792,00	40,00	1916,80	14376,00	10,00	479,20	1437,60	5031,60	3354,40	
98	4046,00	40,00	1618,40	12138,00	10,00	404,60	1213,80	4248,30	2832,20	
99	3435,00	36,80	1264,08	9480,60	9,20	316,02	948,06	3318,21	2212,14	
100	3338,00	36,80	1228,38	9212,88	9,20	307,10	921,29	3224,51	2149,67	
101	4785,00	40,00	1914,00	14355,00	10,00	478,50	1435,50	5024,25	3349,50	
102	4865,00	40,00	1946,00	14595,00	10,00	486,50	1459,50	5108,25	3405,50	
TOTAL MANZANA 6	29475,00	39,26	11573,27	86799,48	9,82	2893,32	8679,95	30379,82	20253,21	

PARCELA		NAVE INDUSTRIAL			EDIFICIO REPRESENTATIVO				DATOS GENE
NUMERACION	SUPERFICIE (M2)	OCUP. (%)	SUP. EDIF. (M2)	VOLUMEN (M3)	OCUP. (%)	SUP. EDIF. PL. BAJA	SUP. EDIF. TOTAL	VOLUMEN (M3)	SUP. EDIF. TOTAL	IN DE
RESUMEN FINAL POR MANZANAS INDUSTRIALES:										
1	9895,00	40,00	3958,00	29685,00	10,00	989,50	2968,50	10389,75	6926,50	0
2	59832,00	39,46	23608,49	177063,72	9,86	5902,13	17706,37	61972,30	41314,87	0
3	25200,00	52,00	13104,00	98280,00	18,00	4536,00	9072,00	34020,00	22176,00	0
4	25796,00	41,90	10809,68	81072,60	12,00	3149,54	7759,50	28002,81	18569,18	0
5	32140,00	40,90	13146,35	98597,64	11,62	3733,71	9512,00	34136,57	22658,36	0
6	29475,00	39,26	11573,27	86799,48	9,82	2893,32	8679,95	30379,82	20253,21	0
TOTAL PARCELAS INDUSTRIALES										
	182338,00	41,79	76199,79	571498,44	11,63	21204,20	55698,32	198901,25	131898,12	0

********** PLAN PARCIAL DE ORDENACION **********

ZONAS	SUPERFICIE (M2)	SUPERF. TOTAL EDIFICABLE (M2)	VOLUMEN TOTAL EDIFICABLE (M3)	INDICE DE PISO (M2/M2)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M3/M2)	OCUPACION (%)
PARCELA INDUSTRIAL	183790,00	154359,00	843526,00	0,84	4,59	55,00
EQUIPAMIENTO:						
*COMERCIAL-SOCIAL.						
-PARCELA	5185,00	6572,00	19716,00	1,27	3,80	63,38
--TOTAL----	5185,00	6572,00	19716,00	1,27	3,80	63,38
*PARQUE DEPORTIVO	5915,00					
TOTAL EQUIPAMIENTO:	11100,00	6572,00	19716,00	1,27	3,80	63,38

********** PLAN PARCIAL

ZONAS	SUPERFICIE (M2)	SUPERF. TOTAL EDIFICABLE (M2)
PARCELA INDUSTRIAL	182338,00	131898,12
EQUIPAMIENTO:		
*COMERCIAL-SOCIAL.		
-PARCELA	7465,00	5225,50
*PARQUE DEPORTIVO	5915,00	2957,50
TOTAL EQUIPAMIENTO:	13380,00	8183,00

********** PLAN PARCIAL DE ORDENACION **********

ZONAS	SUPERFICIE (M2)	SUPERF. TOTAL EDIFICABLE (M2)	VOLUMEN TOTAL EDIFICABLE (M3)	INDICE DE PISO (M2/M2)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M3/M2)	OCUPACION (%)
VIARIO INTERIOR:						
CALLE A	8904,00					
CALLE B	14553,00					
CALLE C	11235,00					
CALLE D	4557.00					
CALLE AC	1800,00					
APARC.:						
2*15,0*96,0	2880,00					
ESQUINAS:						
16*7,0*7,0	784,00					
--TOTAL----	50625,00					

(EN LAS MANZANAS "2" Y "3", NO SE CONTABILIZAN LOS APARC. DE LAS ESQUINAS, NI LAS PLAYAS INTERIORES, POR SU CARACTER ORIENTATIVO EN EL P.P.O.)

AVDA. VINO 5912,00

********** PLAN PARCIAL

ZONAS	SUPERFICIE (M2)	SUPERF. TOTAL EDIFICABLE (M2)
VIARIO INTERIOR:		
CALLE A	8904,00	
CALLE B	19014,00	
CALLE C	12296.00	
CALLE D	4557,00	
ESQUINAS:		
=20*19,50	390,00	
VIA SERV.:	4962,00	
--TOTAL----	50123,00	

ZONAS	SUPERFICIE (M2)	SUPERF. TOTAL EDIFICABLE (M2)	VOLUMEN TOTAL EDIFICABLE (M3)	INDICE DE PISO (M2/M2)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M3/M2)	OCUPACION (%)	ZONAS	SUPERFICIE (M2)	SUPERF. TOTAL EDIFICABLE (M2)
********** PLAN PARCIAL DE ORDENACION **********							========== PLAN PARCIAL		
ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO:							ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO		
6	15000,00						2	5185,00	
16	6300,00						4	6300,00	
19	6400,00						103	15200,00	
							107	1500,00	
--TOTAL----	27700,00						--TOTAL----	28185,00	
TOTAL ACTUACION INDUSTRIAL:							TOTAL ACTUACION INDUSTRIAL:		
	273215,00	160931,00	863242,00	0,59	3,16	39,00		274026,00	140081,12

1.4.3.- CUADRO COMPARATIVO GENERAL

ZONAS	PLAN PARCIAL APROBADO		PLAN PARCIAL MODIFICADO	
	SUPERFICIE	(%)	SUPERFICIE	(%)
- PARCELA INDUSTRIAL	183790,00	67,27	182338,00	66,54
- EQUIPAMIENTO				
*COMERCIAL- SOCIAL	5185,00	1,90	7465,00	2,72
*PARQUE DEPORTIVO	5915,00	2,16	5915,00	2,16
TOTAL	11100,00	4,06	13380,00	4,88
- RED VIARIA	50625,00	18,53	50123,00	18,29
- ESPACIOS LIBRES USO P.	27700,00	10,14	28185,00	10,29
TOTAL	273215,00	100,00	274026,00	100,00

1.5.- ESTUDIO ECONOMICO

1.5.1.- COSTE DE LOS TERRENOS

Los costes de los terrenos incluidos en el presente Plan Parcial, según proyecto de Expropiación y compras posteriores, actualizados de acuerdo con el I.P.C., ascienden a la cantidad de 86.299.104 pts.

1.5.2.- COSTE DE LA URBANIZACION

De acuerdo con los costos de las obras realizadas, actualizadas de acuerdo con el I.P.C., obtenemos el siguiente costo de urbanización:

1.- Explanación y pavimentación

Movimiento de tierras	6.365.694
Afirmado	40.589.023
Obras de fábrica	25.010.881
Canalizaciones	6.931.245
Suma	78.896.843

2.- Red de alcantarillado

Zanjas	21.179.573
Conductos	27.465.042
Obras de fábrica	519.792
Suma	49.164.407

3.- Red de abastecimiento de agua

Zanjas	5.091.462
Tuberías	7.849.539
Varios	801.441
Suma	13.742.365

4.- Red de infraestructura telefónica

Prismas, arquetas y varios	6.745.435
Suma	6.745.435

5.-Red de alumbrado público y energía eléctrica

Red	24.802.684
Suma	24.802.684

RESUMEN

1.- Explanación y pavimentación	78.896.843
2.- Red de alcantarillado	49.164.407
3.- Red de abastecimiento de agua	13.742.365
4.- Red de infraestructura telefónica	6.745.435
5.- Red de alumbrado público y E.E.	24.802.684
6.- Obra en curso	14.040.000
7.- Jardinería	3.000.000
TOTAL	190.391.734

COSTE TOTAL DEL SUELO URBANIZADO.

OBRA DE URBANIZACION	190.391.734,-
COSTE DE TERRENOS	86.299.104,-
SUMA	276.690.838,-
12% de costos según Decreto de 28-3-1958	33.202.901,-
COSTE TOTAL DEL SUELO URBANIZADO	309.893.739,-

1.5.3.- PRECIO MEDIO DE M2 DE SUPERFICIE DE PARCELAS

Coste total del suelo urbanizado 309.893.739 pts.

- Superficie parcelada.

Superficie destinada a zona industrial.	182.338,00
" " a espacio libre.	28.185,00
" " a zona deportiva.	5.915,00
" " a zona comercial y social.	7.465,00
TOTAL SUPERFICIE.	223.903,00

Precio medio de m2 de parcela.

$$\frac{309.893.739,00}{223.903,00} = 1.384,00 \text{ pts/m2}$$

- Superficie de parcela útil enajenable.

Superficie destinada a zona industrial.	182.338,00
Superficie destinada a zona comercial y social.	7.465,00
TOTAL SUPERFICIE.	189.803,00

Precio medio de m2 de superficie de parcela útil enajenable.

$$\frac{309.893.739,00}{189.803,00} = 1.633,00 \text{ pts/m2}$$

Precio medio de m2 de superficie de parcela industrial enajenable.

$$\frac{309.893.739,00}{182.338,00} = 1.700,00 \text{ pts/m2}$$

1.6.- NORMAS URBANISTICAS

Con fecha 11 de mayo de 1.984, la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real, de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Castilla-La Mancha, aprobó las "Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento" del término municipal de Valdepeñas.

En el anejo nº1 a esta Memoria se incluye copia de las Ordenanzas Particulares que rigen en el Polígono 44, donde está incluída la superficie que se ordena en este Plan Parcial.

1.7.- DOCUMENTOS DEL PRESENTE PROYECTO

Los documentos que integran el presente proyecto de Plan Parcial Modificado son los que se indican a continuación:

DOCUMENTO Nº 1. - MEMORIA

- 1.1.-Antecedentes
- 1.2.-Objeto del proyecto
- 1.3.-Reorganización del polígono
  - 1.3.1.-Delimitación y superficie
  - 1.3.2.-Zonificación
  - 1.3.3.-Urbanización
  - 1.3.4.-Parcelación
    - 1.3.4.1.-Cuadro relación de parcelas
    - 1.3.4.2.-Cuadro comparativo de las condiciones de edificabilidad
- 1.4.-Cuadros generales de superficies
  - 1.4.1.-Cuadro general de características de las parcelas industriales
  - 1.4.2.-Cuadro comparativo resumen de características
  - 1.4.3.-Cuadro comparativo general
- 1.5.-Estudio económico
  - 1.5.1.-Coste de los terrenos
  - 1.5.2.-Coste de la urbanización
  - 1.5.3.-Coste medio
- 1.6.-Normas urbanísticas

1.7.-Documentos del presente proyecto

1.8.-Conclusion

Anejo nº1 a la Memoria

DOCUMENTO Nº 2. - ORDENANZAS REGULADORAS

Título I.-Condiciones particulares para uso de industria

Título II.-Condiciones particulares para uso de los espacios y servicios comunes

Título III.-Edificación parcial de parcelas

Título IV.-Composición de las fachadas

Título V.-Edificación de las parcelas

Título VI.-Estética de los edificios industriales

Título VII.-Instalaciones de protección contra el fuego

Título VIII.-Usos permitidos

Título IX.-Condiciones higiénicas

Título X.-Condiciones generales

Título XI.-Condiciones particulares de la industria de categoría III

DOCUMENTO Nº 3. - PLANOS

Plano nº0.-Situación

Plano nº1.-Relación con el exterior

Plano nº2.-Delimitación

Plano nº3.-Red viaria

Plano nº4.-Red de Saneamiento

Plano nº5.-Red de Abastecimiento de agua

Plano nº6.-Red de Energía Eléctrica y Alumbrado Público

Plano nº7.-Red de Infraestructura Telefónica

Plano nº8.-Parcelación

Plano nº9.-Zonificación

1.8.- CONCLUSION

Cualquier descripción o justificación que no haya sido recogida suficientemente en esta Memoria, quedará debidamente aclarada con la consulta de la documentación gráfica y Ordenanzas Reguladoras, que componen este Proyecto de Plan Parcial Modificado del Polígono Industrial de Valdepeñas (Ciudad Real).

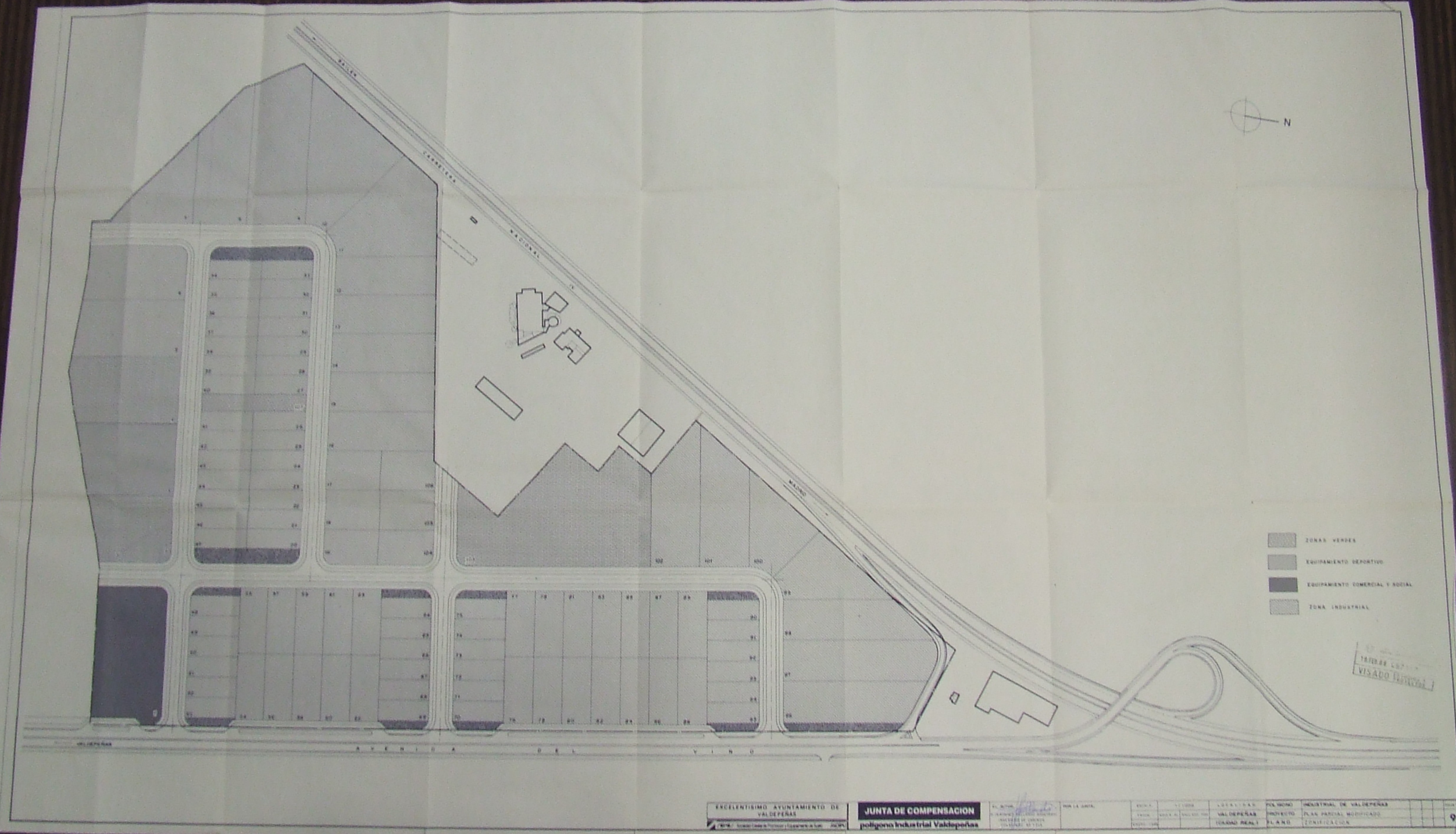
Madrid, Enero de 1.988

EL INGENIERO DE CAMINOS,



Jerónimo Gallardo Aróstegui

Colegiado nº 1.315



EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS

JUNTA DE COMPENSACION
poligono Industrial Valdepeñas

LOCALIDAD	VALDEPEÑAS
POLIGONO	INDUSTRIAL DE VALDEPEÑAS
PROYECTO	PLAN PARCIAL MODIFICADO
PROVINCIA	CIUDAD REAL
PLANO	ZONIFICACION

9

ÁMBITO EN EL POM	**EDIFICABILIDAD** m2t/m2s sobre parcela neta	**Uso global y pormenorizado admitido**	**Ordenanza Zonal en el POM**	**Estado de Tramitación y Aprobación**
P-7 LUIS MEGÍA	Luis Megía: 2,63 m²/m² RP.2-RE: 2,00 m²/m² RPP.3-RE: 3,00 m²/m² DEDU.3-RE: 3,00 m²/m² (RP+T).3-RAU: 2,78 m²/m² (RP+T).3.1-RAU: 2,77 m²/m² RP.3-RAU: 3,00 m²/m² RPP.3-RAU: 3,00 m²/m²	Residencial Plurifamiliar	1-MC.2	Aprobado PERIM, urbanizado y recepcionado, casi en su totalidad

ARQUITECTO: FCO. JAVIER GARCÍA DE JAIME Móvil: 616448022 Tfno: 926/347834 Fax: 926/347836

V. NORMAS URBANISTICAS

ART.1 Legislación aplicable.

A los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación Luis Megía les son de aplicación : ***La Ley 2/1998 de cuatro de Junio , de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU) y su Modificación por la Ley 1/2003 de 17 de Enero.***

ART.2 Área de aplicación.

La superficie de total de la actuación es de 31.849,90 m2

En aplicación del art.46.del R.P. de la LOTAU, la normativa del Plan Especial de Reforma Interior Luis Megía se especifica en las presentes normas urbanísticas.

ART.3 Clasificación y calificación del suelo

1 Los terrenos están incluidos en el Suelo Urbano, parte de ellos pertenecen a la categoría de SUC (suelo Urbano consolidado) y el resto al SUNC (suelo urbano no consolidado).

ART.4 Régimen y Regulación de las ZOUs.

2 Las ZOUs incluidas en el suelo urbano consolidado estarán sujetas al régimen de edificación y serán reguladas por las vigentes NN.SS. y en concreto por el art.8.2 de las NN.SS y que se transcribe a continuación en las paginas siguientes.

Las ZOUs incluidas en el suelo urbano no consolidado según planos de ordenación quedarán sujetas al régimen de actuaciones urbanizadoras a tenor de:

TITULO V :EJECUCION DEL PLANEAMIENTO DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISTICA DE LA LEY .

Las ZOUs pertenecientes al suelo urbano no consolidado quedarán reguladas por las normas urbanísticas siguientes:

ARQUITECTO: FCO. JAVIER GARCÍA DE JAIME Móvil: 616448022 Tfno: 926/347834 Fax: 926/347836

8.2.-NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES PARA CASCO URBANO

8.2.1.- Área de aplicación.

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

8.2.2.- Condiciones de planeamiento.

La actuación arquitectónica en los polígonos,. P-1, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, será directa dadas las condiciones de infraestructura existentes, pudiendo a lo más requerir, en los casos en que fuera necesario, conforme se especifica en la Norma S.l.l., Proyecto de Urbanización de infraestructura o Estudio de Detalle de acuerdo con lo especificado en el Capítulo X (callejero).
Para los polígonos P-2, P-3 y P-4, será necesario la confección de Planes Especiales de Reforma Interior redactados bajo las condiciones establecidas en 8.2.10.

8.2.3.-Tipos de Edificación

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

- Manzana cerrada densa (MD).
- Manzana cerrada con patios de manzana (MM)

Cuyas características están definidas en la Norma 6.2.14.
Quedan excluidos los polígonos P-2,P-3 y P-4 cuyas tipologías de edificación vendrán especificadas en los correspondientes Planes Especiales.

8.2.4.- Parcela Mínima.

La superficie mínima de parcela es de75 m2.
Será la longitud mínima de fachada 6,00m y el fondo mínimo de 10 m y su planta podrá contener un rectángulo de 6x9 m., colocado de tal forma que su lado menor se apoye en la línea de fachada, si ésta es recta o que sea paralelo a la recta que une los dos extremos de la fachada, si la citada línea es curva o quebrada.

El mínimo estrechamiento consentido será de 4 m.

La inclinación máxima permitida para los lindes de medianerías con las soleras contiguas, será de 20º sexagesimales respecto de la normal a la alineación de fachada.

8.2.5.-La ocupación máxima del solar.

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

8.2.6.- Altura máxima y mínima de la edificación.

La altura máxima permitida en cada polígono será la siguiente:

ARQUITECTO: FCO. JAVIER GARCÍA DE JAIME Móvil: 616448022 Tfno: 926/347834 Fax: 926/347836

Polígono P.-1

Ancho medio de calle según alineaciones Oficiales.

	MX. Nº de Plantas	MX. M. en altura
-Hasta 7,00 m.	2	7
-De 7,00 m. a 12,00 m.	3	10
-Mayor de 12,30 m.	11	13

Polígonos P-5, P-6, P-7, P-8, P-10

Ancho medio de calle según alineaciones Oficiales.

	MX. Nº de Plantas	MX. M. en altura
Hasta 12,00 m.	2	7
Mayor de 12,00 m.	3	10

Para las calles contiguas con Polígono P1, se adoptará la Normativa correspondiente a ese Polígono.

Polígono-9

Ancho medio de calle según alineaciones Oficiales.

	Mx. Nº de Plantas,	Mx. M. en altura
Para cualquier ancho.	2	7

Para las calles límites con Polígonos P3 y P10 se adoptará la Normativa correspondiente a dichos polígonos.
La altura mínima de edificación en cada polígono será la correspondiente a una planta menos (3,0 m.) de la altura máxima permitida.

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

Norma de Aplicación general en todos los polígonos
Cuando las las circunstancias lo aconsejen a criterio del Excmo. Ayuntamiento, podrán modificarse puntualmente las normas anteriores pudiendo permitirse como máximo una altura de edificación igual al ancho urbanístico de la calle.

ARQUITECTO: FCO. JAVIER GARCÍA DE JAIME Móvil: 616448022 Tfno: 926/347834 Fax: 926/347836

ART.5 Norma de aplicación general

Como norma de aplicación general, se aplicaran las NN.SS vigentes, para todo lo no regulado en estas normas

ART.6 Ordenación Urbanística Estructural (OE)

Clase de Suelo: Urbano

Categorías del Suelo: No Consolidado

Uso Global Mayoritario: Residencial

ART.7 Ordenación Urbanística detallada (OD)

Uso Pormenorizados:

Residencial Plurifamiliar (RP) para todas las plantas en la ZOU-RP.3-RAU

Residencial Plurifamiliar Publico (RPP) para todas las plantas en la ZOU-RPP.3-RAU

Residencial Plurifamiliar (RP) en plantas 1ª y 2ª , y Terciario (T) en la planta baja en las ZOU-(RP+T).3-RAU y ZOU_(RP+T).3.1-RAU

Usos compatibles:

Terciario

Dotacional Publico

Zonas Verdes

Viales

Aparcamientos

Topología de edificación: Manzana cerrada (EMC).

ART.8 Dotaciones públicas

La ejecución se realizara por aplicación del Titulo V de la Ley 2/1998, LOTAU y de su Modificación Ley 1/2003.

En cumplimiento del art.97 del R.P. de la LOTAU

ART.9 Parcela Mínima.

La superficie mínima de parcela es de75,00 m^2
Será la longitud mínima de fachada 6,00m y el fondo mínimo de 10,00m.

ART.10 La ocupación máxima del solar.

No existe limitación a la ocupación del solar, por lo que puede llegar a ser del 100%

ART.11 Fondo Máximo Edificable

PARA ZOU-(RP+T).3-RAU

ARQUITECTO: FCO. JAVIER GARCÍA DE JAIME Móvil: 616448022 Tfno: 926/347834 Fax: 926/347836

En la planta baja y para el uso pormenorizado obligado, Terciario; se podrá ocupar el solar al 100%, por lo que no se limita el fondo máximo.

En el resto de plantas el fondo máximo edificable será de 20,00 m.

Para el resto de **ZOUs** no se define el fondo máximo puesto que la ocupación es del 100% para todas ellas y en todas sus plantas.

ART.12 Superficie total edificable

A efectos del computo de superficies edificables no computarán los bajo cubiertas, ni los cuerpos edificados en la planta de cubierta para el uso exclusivo de las instalaciones al servicio de los propios edificios, igualmente no son computables las superficies de sótanos y semisótanos.

A dichos efectos computarán al 50% las superficies edificadas de las terrazas siempre que estén abiertas al menos por uno de sus lados.

Igualmente no computarán ,como Residencial, las superficies de las Zonas Comunes de planta baja necesarias para el acceso a viviendas de plantas superiores.

ART.13 Altura máxima y mínima de la edificación.

La altura máxima permitida en cada ZOU será la siguiente:

ZOU-RP.3-RAU, ZOU-RPP.3-RAU, ZOU-(RP+T).3-RAU

Nº de Plantas	M. en altura
3	10,00

ZOU-(RP+T).3.1-RAU

Nº de Plantas	M. en altura
3	10,00

Esta ZOU tiene un retranqueo de 3,00m en las plantas 1ª y 2ª en las alineaciones con la Plaza Nº2 por lo tanto la zona del retranqueo indicado solo se podrá ocupar en planta baja con una altura máxima de 4,00.
La altura mínima de edificación en cada ZOU será la correspondiente a una planta menos (3,0 m.) de la altura máxima permitida.

ART.14 Altura mínima libre de plantas

La altura mínima de plantas será de 2,60 m para viviendas.
La altura mínima para plantas bajas de uso comercial será de 3,00 m
La altura mínima para plantas de sótano será de 2,40m

ART.15 Vuelos

ZOU-(RP+T).3-RAU
En alineaciones C/ Salida Membrilla, Salida del Peral y Plaza Nº1.....0,80m
En alineaciones Interiores al Patio de Manzana.....1,00m

ZOU-(RP+T).3.1-RAU
En alineación C/ Salida del Peral y Plaza. nº1.....0,80m
En alineación a la Plaza nº 2.....1,00m

ZOU-RP.3-RAU
En alineaciones C/ Salida Membrilla y C/ Antonio Maria Vasco.....0,80m
En alineación a la Plaza nº 2 y Pasaje 1,00m

ARQUITECTO: FCO. JAVIER GARCÍA DE JAIME Móvil: 616448022 Tfno: 926/347834 Fax: 926/347836

ZOU-RPP.3-RAU

En todas sus alineaciones.....Q80m

En cada alineación se permitirá el 50% como vuelo cerrado y el 50% restante será vuelo abierto el lado frontal.

ARQUITECTO: FCO. JAVIER GARCÍA DE JAIME Móvil: 616448022 Tfno: 926/347834 Fax: 926/347836

Anexo I

Fichas-resumen del ámbito de ordenación

ARQUITECTO: FCO. JAVIER GARCÍA DE JAIME Móvil: 616448022 Tfno: 926/347834 Fax: 926/347836

Municipio: Valdepeñas			
AMBITO DEL PERI LUIS MEGIA	SUPERFICIE TOTAL		31.849,90 m2s

ORDENACION URBANISTICA ESTRUCTURAL			
CALSIFICACION DEL SUELO	CLASE	SU	URBANO
U.E.	CATEGORIA	SUC	CONSOLIDADO
USO GLOBAL MAYORITARIO		R	RESIDENCIAL
APROVECHAMIENTO URBANISTICO			41.900,66 m2t
APROV. TOTAL PREEXISTENTE			13.376,74 m2t
TRES EDIFICIOS RADIO JUVENTUD	S/ REGIMEN EDIFICACION	R	2.579,58 m2t
Viviendas existentes C/ MANZANA Y C/ ADYACENTES	S/ REGIMEN EDIFICACION	R	10.797,16 m2t
APROV. TOTAL SOLARES LUIS MEGIA			28.523,92 m2t
SOLAR 1	S/REGIMEN EDIFICACION	R	17.863,84 m2t
SOLAR 2	S/REGIMEN EDIFICACION	R	10.660,08 m2t
TOTAL SUELO LUCRATIVO			24.506,76 m2s
SUPERF. TOTAL DE SUELO OCUPADO POR LA EDIF.			6.258,44 m2s
TRES EDIFICIOS RADIO JUVENTUD			859,86 m2s
Viviendas existentes C/ MANZANA Y C/ ADYACENTES			5.398,58 m2s
SUPERF. TOTAL SOLARES BODEGA LUIS MEGIA			18.248,32 m2s
SOLAR 1 BODEGA LUIS MEGIA			14.215,40 m2s
SOLAR 2 BODEGA LUIS MEGIA			4.032,92 m2s
INTENSIDAD DE RESIDENCIAL			1,32 m2t/m2s
EDIFICABILIDAD BRUTA			1,32 m2t/m2s
EDIFICABILIDAD NETA			1,71 m2t/m2s
SISTEMAS GENERALES			
ZONAS VERDES (SG)			

ORDENACION URBANISTICA DETALLADA			
RED VIARIA			6.072,98 m2s
DOTACIONAL PUBLICO			1.270,16 m2s
USO EDUCATIVO		DEDU	543,92 m2s
USO D. VERDES (PLTAS DE RADIO JUVENTUD)		DV	726,24 m2s
USOS PORMENORIZADOS	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RP	
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO COMERCIAL	TC	
	TERCIARIO OFICINAS	TO	
	TERCIARIO RECREATIVO	TR	
ORDENANZAS			
	TIPOLOGIA	EMC	EDIFICAC. MANZANA CERRADA
	PARCELA MINIMA		75,00 m2s
	OCUPACIÓN		100,00 %
	FONDO MAXIMO EDIFICABLE		20,00+1,00 m
	RETRANQUEOS		0,00m
Zona Resindencial	ALTURA	RP	7,00 m
	Nº DE PLANTAS		2,00 m
Zona Residencial Social	ALTURA	RPP	10,00 m
	Nº DE PLANTAS		3,00 m

PLANEAMIENTO: NORMAS SUBSIDIARIAS	NN.SS.	

ARQUITECTO: FCO. JAVIER GARCÍA DE JAIME Móvil: 616448022 Tfno: 926/347834 Fax: 926/347836

Municipio: Valdepeñas	ZOU "LUIS MEGIA"		
ZOU "LUIS MEGIA"	SUPERFICIE		31.849,90 m2s

ORDENACION URBANISTICA ESTRUCTURAL			
CALSIFICACION DEL SUELO	CLASE	SU	URBANO
U.E.	CATEGORIA	SUC	CONSOLIDADO
U-A.U.	CATEGORIA	SUNC	NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL MAYORITARIO		R	RESIDENCIAL
APROVECHAMIENTO URBANISTICO			**48.085,66 m2t**
Aprovechamiento preexistente			**13.376,74 m2t**
Edificios existentes RADIO JUVENTUD	S/AL REGIMEN EDIFICACION	R	2.579,58 m2t
Viviendas existentes C/ MANZANA Y C/ ADYACENTES	S/AL REGIMEN EDIFICACION	R	10.797,16 m2t
Aprovechamiento total solares Luis Megia		R+T	**34.708,92 m2t**
SOLARES 1 y 2 LUIS MEGIA	S/AL REGIMEN URBANIZACION	R	28.305,46 m2t
SOLARES 1 y 2 LUIS MEGIA	S/AL REGIMEN URBANIZACION	T	6.403,46 m2t
TOTAL SUELO LUCRATIVO			**18.304,12 m2s**
SUPERF. TOTAL DE SUELO OCUPADO POR LA EDIF.			**6.258,44 m2s**
EDIFICIOS RADIO JUVENTUD			859,86 m2s
Viviendas existentes C/ MANZANA Y C/ ADYACENTES			5.398,58 m2s
TOTAL SUP. ORDENADA SOLARES LUIS MEGIA			**12.045,68 m2s**
INTENSIDAD DE RESIDENCIAL			**1,31 m2t/m2s**
EDIFICABILIDAD BRUTA			**1,51 m2t/m2s**
EDIFICABILIDAD NETA			**2,63 m2t/m2s**
SISTEMAS GENERALES			
ZONAS VERDES (SG)		DV (SG)	**1.037,15 m2s**

ORDENACION URBANISTICA DETALLADA			
RED VIARIA			**6.161,32 m2s**
RED VIARIA	PREEXISTENTE		6.072,98 m2s
RED VIARIA	CESIONES		88,34 m2s
DOTACIONAL PUBLICO			**6.347,31 m2s**
USO EDUCATIVO	PREEXISTENTE	DEDU	543,92 m2s
USO ZONAS VERDES	PREEXISTENTE	DV	726,24 m2s
USO ZONAS VERDES (ESPACIOS LIBRES PLAZAS)	CESIONES	DV	4.321,77 m2s
APARCAMIENTO	CESIONES	DC	755,38 m2s
USOS PORMENORIZADOS			**48.085,66 m2t**
EN PLANTA BAJA Y ALTAS	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RP	41.682,20 m2t
EN PLANTA BAJA	TERCIARIO	T	6.403,46 m2t
USOS COMPATIBLES			
TODAS LAS PLANTAS	TERCIARIO	T	
ORDENANZAS ZOUs			
	TIPOLOGIA	EMC	EDIFIC. MANZANA CERRADA
	PARCELA MINIMA		75,00 m2s
	OCUPACIÓN		100,00 %
	FONDO MAXIMO EDIFICABLE		20,00 m
	ALTURA		7,00 y 10,00
	Nº DE PLANTAS		2 y 3

EJECUCION DE PLANEAMIENTO			
Programa de Actuacion Urbanizadora		PAU	

ARQUITECTO: FCO. JAVIER GARCÍA DE JAIME
Móvil: 616448022 Tfno: 926/347834 Fax: 926/347836

Municipio: Valdepeñas	SUBZONA-RP.2-RE		
ZOU"LUIS MEGIA"	SUPERFICIE		5.398,58 m2s

ORDENACION URBANISTICA ESTRUCTURAL			
CALSIFICACION DEL SUELO	CLASE	SU	URBANO
	CATEGORIA	SUC	CONSOLIDADO
USO GLOBAL MAYORITARIO		R	RESIDENCIAL
APROVECHAMIENTO URBANISTICO			10.797,16 m2t
Viviendas existentes C/ MANZANA Y C/ ADYACENTES	S/ AL REGIMEN EDIFICACION	R	10.797,16 m2t
TOTAL SUELO LUCRATIVO			5.398,58 m2s
Viviendas existentes C/ MANZANA Y C/ ADYACENTES	S/ AL REGIMEN EDIFICACION		5.398,58 m2s
EDIFICABILIDAD NETA			2,00 m2t/m2s

ORDENACION URBANISTICA DETALLADA			
USOS PORMENORIZADOS			
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RP	10.797,16 m2t
USOS COMPATIBLES			
	TERCIARIO	T	
NORMAS URBANISTICAS			
	TIPOLOGIA	EMC	EDIFIC. MANZANA CERRADA
	PARCELA MINIMA		75,00 m2s
	OCUPACIÓN		100,00 %
	ALTURA		7,00 m
	Nº DE PLANTAS		2

EJECUCION DE PLANEAMIENTO			
NN.SS. de planeamiento de Valdepeñas	S/ REGIMEN EDIFICACION		

ARQUITECTO: FCO. JAVIER GARCÍA DE JAIME
Móvil: 616448022 Tfno: 926/347834 Fax: 926/347836

Municipio: Valdepeñas	SUBZONA-RPP.3-RE		
ZOU "LUIS MEGIA"	SUPERFICIE		859,86 m2s

ORDENACION URBANISTICA ESTRUCTURAL			
CALSIFICACION DEL SUELO	CLASE	SU	URBANO
	CATEGORIA	SUC	CONSOLIDADO
USO GLOBAL MAYORITARIO		R	RESIDENCIAL
APROVECHAMIENTO URBANISTICO			2.579,58 m2t
TRES EDIFICIOS RADIO JUVENTUD	S/ REGIMEN EDIFICACION	R	2.579,58 m2t
TOTAL SUELO LUCRATIVO			859,86 m2s
TRES EDIFICIOS RADIO JUVENTUD			859,86 m2s
EDIFICABILIDAD NETA			3,00 m2t/m2s

ORDENACION URBANISTICA DETALLADA			
USOS PORMENORIZADOS			
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RPP	2.579,58 m2t
USOS COMPATIBLES			
NORMAS URBANISTICAS			
	TIPOLOGIA	EMC	EDIFIC. MANZANA CERRADA
	PARCELA MINIMA		75,00 m2s
	OCUPACIÓN		100,00 %
	ALTURA		10,00 m
	Nº DE PLANTAS		3
EJECUCION DE PLANEAMIENTO			

ARQUITECTO: FCO. JAVIER GARCÍA DE JAIME Móvil: 616448022 Tfno: 926/347834 Fax: 926/347836

Municipio: Valdepeñas	SUZONA-DEDU.3-RE		
ZOU "LUIS MEGIA"	SUPERFICIE		543,92 m2s

ORDENACION URBANISTICA ESTRUCTURAL			
CALSIFICACION DEL SUELO	CLASE	SU	URBANO
	CATEGORIA	SUC	CONSOLIDADO
USO GLOBAL MAYORITARIO		R	RESIDENCIAL
APROVECHAMIENTO URBANISTICO			1.631,76 m2t
USO EDUCATIVO	PREEXISTENTE	DEDU	1.631,76 m2s
TOTAL SUELO LUCRATIVO			543,92 m2s
USO EDUCATIVO	PREEXISTENTE	DEDU	543,92 m2s
EDIFICABILIDAD NETA			3,00 m2t/m2s

ORDENACION URBANISTICA DETALLADA			
USOS PORMENORIZADOS			
	PREEXISTENTE	DEDU	543,92 m2s
NORMAS URBANISTICAS			
	TIPOLOGIA	EMC	EDIFIC. MANZANA CERRADA
	PARCELA MINIMA		75,00 m2s
	OCUPACIÓN		100,00 %
	ALTURA		10,00 m
	Nº DE PLANTAS		3
EJECUCION DE PLANEAMIENTO			

ARQUITECTO: FCO. JAVIER GARCÍA DE JAIME Móvil: 616448022 Tfno: 926/347834 Fax: 926/347836

Municipio: Valdepeñas	SUBZONA-(RP+T).3-RAU		
ZOU "LUIS MEGIA"	SUPERFICIE		3.943,47 m2s

ORDENACION URBANISTICA ESTRUCTURAL			
CALSIFICACION DEL SUELO	CLASE	SU	URBANO
	CATEGORIA	SUNC	NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL MAYORITARIO		R	RESIDENCIAL
APROVECHAMIENTO URBANISTICO OBJETIVO			10.963,63 m2t
	S/REGIMEN URBANIZACION	RP+T	10.963,63 m2s
TOTAL SUELO LUCRATIVO			3.943,47 m2s
SUPERFICIE TOTAL DE LA MANZANA	S/REGIMEN URBANIZACION		3.943,47 m2s
EDIFICABILIDAD NETA			2,78 m2t/m2s

ORDENACION URBANISTICA DETALLADA			
USOS PORMENORIZADOS			10.963,63 m2t
PLANTA 1ª Y 2ª	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RP	7.020,16 m2t
PLANTA BAJA	TERCIARIO	T	3.943,47 m2t
USOS COMPATIBLES			
	TERCIARIO	T	
NORMAS URBANISTICAS			
	TIPOLOGIA	EMC	EDIFIC. MANZANA CERRADA
	PARCELA MINIMA		75,00 m2s
	OCUPACIÓN		100,00 %
	FONDO MAXIMO EDIFICABLE		20,00 m
EN ALINEACIONES A CALLES Y PLAZA Nº1	VUELOS		0,80 m
EN ALINEACION INTERIOR A PATIO DE MANZANA	VUELOS		1,00 m
	ALTURA		10,00 m
	Nº DE PLANTAS		3

EJECUCION DE PLANEAMIENTO			
Programa de Actuacion Urbanizadora		PAU	

ARQUITECTO: FCO. JAVIER GARCÍA DE JAIME Móvil: 616448022 Tfno: 926/347834 Fax: 926/347836

Municipio: Valdepeñas	SUBZONA-(RP+T).3.1-RAU		
ZOU "LUIS MEGIA"	SUPERFICIE		2.459,99 m2s

ORDENACION URBANISTICA ESTRUCTURAL			
CALSIFICACION DEL SUELO	CLASE	SU	URBANO
	CATEGORIA	SUNC	NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL MAYORITARIO		R	RESIDENCIAL
APROVECHAMIENTO URBANISTICO OBJETIVO			6.818,63 m2t
	S/REGIMEN URBANIZACION	RP+T	10.963,63 m2s
TOTAL SUELO LUCRATIVO			2.459,99 m2s
SUPERFICIE TOTAL DE LA MANZANA	S/REGIMEN URBANIZACION		2.459,99 m2s
EDIFICABILIDAD NETA			2,77 m2t/m2s

ORDENACION URBANISTICA DETALLADA			
USOS PORMENORIZADOS			6.818,63 m2t
PLANTA 1ª Y 2ª	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RP	4.358,64 m2t
PLANTA BAJA	TERCIARIO	T	2.459,99 m2t
USOS COMPATIBLES			
	TERCIARIO	T	
NORMAS URBANISTICAS			
	TIPOLOGIA	EMC	EDIFIC. MANZANA CERRADA
	PARCELA MINIMA		75,00 m2s
	OCUPACIÓN		100,00 %
EN PLAZA Nº2	RETRANQUEO PLANTA BAJA		0,00m
EN PLAZA Nº2	RETRANQUEO PLANTAS 1ªy2ª		3,00 m
EN ALINEACION PLAZA Nº 2	VUELOS		1,00 m
EN ALINEACION C/ S. DEL PERAL Y PZA. Nº1	VUELOS		0,80 m
	ALTURA		10,00 m
	Nº DE PLANTAS		3

EJECUCION DE PLANEAMIENTO	

ARQUITECTO: FCO. JAVIER GARCIA DE JAIME Movil: 616448022 Tfno: 926/347834 Fax: 926/347836

Municipio: Valdepeñas	SUBZONA-RP.3-RAU		
ZOU "LUIS MEGIA"	SUPERFICIE		2.631,86 m2s

ORDENACION URBANISTICA ESTRUCTURAL			
CALSIFICACION DEL SUELO	CLASE	SU	URBANO
	CATEGORIA	SUNC	NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL MAYORITARIO		R	RESIDENCIAL
APROVECHAMIENTO URBANISTICO OBJETIVO			7.895,58 m2t
	S/REGIMEN URBANIZACION	RP	7.895,58 m2s
TOTAL SUELO LUCRATIVO			2.631,86 m2s
SUPERFICIE TOTAL DE LA MANZANA	S/REGIMEN URBANIZACION		2.631,86 m2s
EDIFICABILIDAD NETA			3,00 m2t/m2s

ORDENACION URBANISTICA DETALLADA			
USOS PORMENORIZADOS			7.895,58 m2t
PLANTAS BAJA, 1ª y 2ª	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RP	7.895,58 m2t
USOS COMPATIBLES			
	TERCIARIO	T	
NORMAS URBANISTICAS			
	TIPOLOGIA	EMC	EDIFIC. MANZANA CERRADA
	PARCELA MINIMA		75,00 m2s
	OCUPACIÓN		100,00 %
EN ALINEAC. C/ S. MEMBRILLA Y ANTONIO Mª VASCO	VUELOS		0,80 m
EN ALINEAC. PZA. Nº2 Y PASAJE	VUELOS		1,00 m
	ALTURA		10,00 m
	Nº DE PLANTAS		3

EJECUCION DE PLANEAMIENTO			
Programa de Actuacion Urbanizadora		PAU	

ARQUITECTO: FCO. JAVIER GARCÍA DE JAIME Móvil: 616448022 Tfno: 926/347834 Fax: 926/347836

Municipio: Valdepeñas	SUBZONA-RPP.3-RAU		
PERI "LUIS MEGIA"	SUPERFICIE		3.010,36 m2s

ORDENACION URBANISTICA ESTRUCTURAL			
CALSIFICACION DEL SUELO	CLASE	SU	URBANO
	CATEGORIA	SUNC	NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL MAYORITARIO		R	RESIDENCIAL
APROVECHAMIENTO URBANISTICO OBJETIVO			9.031,08 m2t
	S/REGIMEN URBANIZACION	RPP	9.031,08 m2s
TOTAL SUELO LUCRATIVO	S/REGIMEN URBANIZACION		3.010,36 m2s
SUPERFICIE TOTAL DE LAS DOS MANZANAS			3.010,36 m2s
SUPERFICIE MANZANA A1			1.207,64 m2s
SUPERFICIE MANZANA A2			1.802,72 m2s
EDIFICABILIDAD NETA			3,00 m2t/m2s

ORDENACION URBANISTICA DETALLADA			
USOS PORMENORIZADOS			9.031,08 m2t
PLANTAS BAJA, 1ª y 2ª	RESIDENCIAL PLURIF. PUBLICO	RPP	9.031,08 m2t
NORMAS URBANISTICAS			
	TIPOLOGIA	EMC	EDIFIC. MANZANA CERRADA
	PARCELA MINIMA		75,00 m2s
	OCUPACIÓN		100,00 %
EN TODAS LAS ALINEACIONES A CALLES Y PLAZAS	VUELOS		0,80 m
	ALTURA		10,00 m
	Nº DE PLANTAS		3

EJECUCION DE PLANEAMIENTO			
Programa de Actuacion Urbanizadora		PAU	



DOTACIONES CORRESPONDIENTES A LA (OD) Y A LA (DE)

CESIONES

ZONA VERDE (SISTEMA GENERAL)	1.148,21 M2S
ZONA VERDE (SISTEMA LOCAL)	2.379,41 M2S
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	1.948,46 M2S
TOTAL	5.516,08 M2S
PLAZAS DE APARCAMIENTO (66 PLAZAS)	759,28 M2S
VIALES	86,34 M2S
PASAJE CUBIERTO	403,59 M2S

DOTACIONES PREEXISTENTES

DV - ZONA VERDE (SISTEMA LOCAL)	726,24 M2S
DEDU - EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	543,92 M2S
CALLES	6.012,98 M2S

USO GLOBAL MAYORITARIO RESIDENCIAL

AMB. Z.U.a. R.P. DE LA LOCAL. EST. NUEVOS USTOS GENERALES APLICADOS SOBRE EL INCREMENTO DE APROV. H (EDIFICIO MIX	NUMERO DE VIVS.	EDIFICIOS DEL USO MAYORITARIO
ZONAS VERDES (SG) ART. 17.2.4 A.N.P. CONSOLIDACIONES Y NP (SISTEMAS PARA USO... Y VIAL DE CIRCUN)	1.148,21 M2	1.148,21 M2
EQUIP. PÚBLICOS ART. 23.2 (U.A. R.P. CONSOLIDATIVO DE EXC. LUCRATIVO	1.948,46 M2	1.948,46 M2
ZONAS VERDES (SL) ART. 21.4.2. A R.P. PARA EDIF. DOTACIONALES EDIFICIOS DE EXC. LUCRATIVO	1.269,8 M2	2.379,41 M2
TOTAL CESIONES	4.366,24 M2	5.516,08 M2
PLAZAS DE APARCAMIENTO PARA USO RESIDENCIAL (1.200 M2T DE EXC. LUCRATIVO	66 UDS	66 UDS

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR P-7(1) "LUIS MEGIA"

SITUACION: manzana delimitada por la calle de la Diputación, Travesía Luis Megía, SOLARES S-1, S-2 y C-1

MODIFICACIÓN PUNTAL. CESIONES — PLANO Nº M2

CLAVE:	ESCALA: 1/500	FECHA: OCTUBRE 08	SUSTITUYE:	DIBUJADO:

LOS ARQUITECTOS:
JOSÉ BENITO ROMÁN
FÉLIX-ANGEL RODRÍGUEZ-HUESCA MADRID

EL PROMOTOR:
CONFORLIVE, SL

ÁMBITO EN EL POM	**EDIFICABILIDAD** sobre parcela neta	**Uso global y pormenorizado admitido**	**Ordenanza Zonal en el POM**	**Estado de Tramitación y Aprobación**
PERI BODEGA LOS LLANOS	Límite máximo para cuerpo de bodega: 1,50 m2t/m2s. Edificabilidad del resto de parcela, ocupación máxima 100%, respetando las condiciones de patios del POM, por la altura admitida.	Residencial Plurifamiliar	1-MC.2 6-DC	Aprobado PE de iniciativa municipal.

.

Normas urbanísticas.

Normativa urbanística vigente.

1. En el Polígono P-7. (apartado 8.2. de las NN.SS).

8.2.1.- Área de aplicación.-

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

8.2.2.- Condiciones de planeamiento.-

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

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

8.2.3.- Tipos de edificación.-

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

- Manzana cerrada densa (MD).
- Manzana cerrada con patios de manzana (MM)

Cuyas características están definidas en la Norma 6.2.14

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

8.2.4.- Parcela mínima.-

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

El mínimo estrechamiento consentido será de 4 m.

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

8.2.5.- Ocupación máxima del solar.-

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

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

La altura máxima permitida en cada polígono será la siguiente:

- Polígono P-1

Ancho medio de calle según alineaciones Oficiales

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

- Polígono P-5,P-6, P-7, P-8, P-10

Ancho medio de calle según alineaciones Oficiales

	Mx Nº de Plantas	Mx M. en altura
- Hasta 12,00 M.	2	7
- Mayor de 12, 00 m.	3	10

Para las calles contiguas con Polígono P-1, se adoptará la Normativa correspondiente a ese Polígono.

- Polígono P-9

Ancho medio de calle según alineaciones Oficiales

	Mx Nº de Plantas	Mx M. en altura
- Para cualquier ancho	2	7

Para las calles límites con Polígono P-3 y P-10 se adoptará la Normativa correspondiente a dichos Polígonos.

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

Para las calles incluidas en el Capítulo X (callejero) de la presente Normativa, será de exclusiva aplicación la altura en él especificada, con excepción de la UA-1 cuya altura máxima será la de 6 plantas.

Norma de aplicación general en todos los polígonos

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

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

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

8.2.7.- Volumen legal edificable.-

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

8.2.8.- Usos permitidos.-

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

- Uso de vivienda:

    . Unifamiliar (VU).
    . Colectiva (VC)

- Uso de Industria:

.

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

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

- Uso público o Semipúblico en Equipamientos y Servicios:

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

Según se especifica en la Norma 6.3.4.

3.2. Normativa urbanística propuesta.

8.2.1.- Área de aplicación.-

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

8.2.2.- Condiciones de planeamiento.-

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

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

Para el ámbito del Plan Especial de la bodega “Los Llanos” las definidas en el apartado 8.2.11.

8.2.3.- Tipos de edificación.-

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

- Manzana cerrada densa (MD).
- Manzana cerrada con patios de manzana (MM)

Cuyas características están definidas en la Norma 6.2.14

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

8.2.4.- Parcela mínima.-

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

El mínimo estrechamiento consentido será de 4 m.

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

8.2.5.- Ocupación máxima del solar.-

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

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

La altura máxima permitida en cada polígono será la siguiente:

- Polígono P-1

Ancho medio de calle según alineaciones Oficiales

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

- Polígono P-5,P-6, P-7, P-8, P-10

Ancho medio de calle según alineaciones Oficiales

	Mx Nº de Plantas	Mx M. en altura
- Hasta 12,00 M.	2	7
- Mayor de 12, 00 m.	3	10

Para las calles contiguas con Polígono P-1, se adoptará la Normativa correspondiente a ese Polígono.

- Polígono P-9

Ancho medio de calle según alineaciones Oficiales

	Mx Nº de Plantas	Mx M. en altura
- Para cualquier ancho	2	7

Para las calles límites con Polígono P-3 y P-10 se adoptará la Normativa correspondiente a dichos Polígonos.

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

Para las calles incluidas en el Capítulo X (callejero) de la presente Normativa, será de exclusiva aplicación la altura en él especificada, con excepción de la UA-1 cuya altura máxima será la de 6 plantas.

Norma de aplicación general en todos los polígonos

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

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

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

8.2.7.- Volumen legal edificable.-

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

8.2.8.- Usos permitidos.-

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

    . Unifamiliar (VU).
    . Colectiva (VC)

- Uso de Industria:

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

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

- Uso público o Semipúblico en Equipamientos y Servicios:

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

Según se especifica en la Norma 6.3.4.

8.2.11.- Condiciones de edificabilidad en el ámbito del Plan Especial de Conservación de la Bodega de Los Llanos.-

8.2.11.1 - Área de aplicación.-

Las presentes Normas afectan al área delimitada en el plano de ordenación num. ORD-01.

8.2.11.2.- Condiciones de planeamiento.-

El sistema de actuación será el propio de las unidades de actuación edificatoria.

8.2.11.3.- Tipos de edificación.-

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

- Manzana cerrada densa (MD).
- Manzana cerrada con patios de manzana (MM)

Cuyas características están definidas en la Norma 6.2.14

8.2.11.4.- Parcela mínima.-

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

El mínimo estrechamiento consentido será de 4 m.

La inclinación máxima permitido para los lindes de medianerías con los solares contiguos, será de 20º sexagesimales respecto de la normal a la alineación de fachada.

8.2.11.5.- Ocupación máxima del solar.-

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

Para los solares resultantes en la finca de la bodega de “los Llanos” el fondo máximo edificable coincidirá con el fondo del solar, no siendo de aplicación el apartado anterior.

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

La altura máxima permitida en cada polígono será la siguiente:

La definida en el capitulo X del texto general de las NN.SS.

Para los solares resultantes en la finca de la bodega de “los Llanos” sobre la altura antes definida podrá levantarse una planta más tipo ático retranqueada 3,00 mts. sobre la alineación oficial de fachada.

8.2.11.7.- Volumen legal edificable.-

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

Para el cuerpo matriz de la bodega de “Los Llanos” se establecen como limite máximo edificable 1,5 m2t/m2s.

8.2.11.8.- Usos permitidos.-

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

- Uso de vivienda:

    . Unifamiliar (VU).
    . Colectiva (VC)

- Uso de Industria:

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

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

- Uso público o Semipúblico en Equipamientos y Servicios:

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

Según se especifica en la Norma 6.3.4.

Para el cuerpo matriz de la bodega de “Los Llanos” se establecen como usos exclusivos el dotacional.

8.2.11.9.- Condiciones especiales para el cuerpo matriz de la bodega de Los Llanos.-

Área de aplicación: La grafiada en el plano de ordenación num ORD-03.

Grados de protección:

- INTEGRAL: Para el cuerpo matriz de la bodega integrado por las naves de bodega en superficie, patio de maniobras, muelle de descarga, cocina manchega y cuevas de acuerdo con lo grafiado en el plano ORD-03.

- AMBIENTAL: Para el espacio comprendido entre el muelle de descarga y la nave bodega posterior. Este espacio deberá destinarse a elemento articulador o charnela de los ámbitos de protección integral.

Procedimiento para la tramitación de licencias urbanísticas: cualquier actividad sujeta a la tramitación de licencia urbanística en este ámbito estará sujeto al informe previo de la Comisión Provincial de Patrimonio.

PLANO


CASTELLANOS
CALLE
DE
LAS
ANIMAS
MENBRILLAS
CALLE
S.U.C.
S.U.C.
S.U.C.
S.U.C.
SAN
MARCOS
CALLE
REAL
CALLE
CRUCES

ÁMBITO EN EL POM	**EDIFICABILIDAD** sobre parcela neta	**Uso global y pormenorizado admitido**	**Ordenanza Zonal en el POM**	**Estado de Tramitación y Aprobación**
UAE-2	5.558,07 m2t	Residencial Plurifamiliar	1-MC.1	Urbanizado y recepcionado

MODIFICACIÓN PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS DE VALDEPEÑAS. SOBRE DELIMITACIÓN DE LA UAE-2.

1. MEMORIA.

1.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Es objeto de la presente modificación puntual la delimitación de la UNIDAD DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA UAE-2 DE LAS VIGENTES NN.SS.

1.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La citada modificación puntual nace como consecuencia del convenio urbanístico firmado entre el Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas y la entidad Coivsa.

Dicho convenio se justifica, desde las partes, por la necesidad de crear, en el casco urbano de Valdepeñas, un complejo hotelero de cierta calidad; dada la relativa carencia de este tipo de plazas hoteleras en la ciudad.

A estos efectos las partes convienen en la necesidad de incrementar la edificabilidad de la superficie reordenada en 912,26 m2 con el objeto de:

a). Crear el citado complejo hotelero.
b). Ceder al Ayuntamiento doscientos diecisiete metros cuadrados de suelo con destino a la ampliación del viario público y
c). Resarcir al ayuntamiento por las plusvalías generadas en la cantidad de 1.072 €/m2 sobre la base de 25,33 m2.

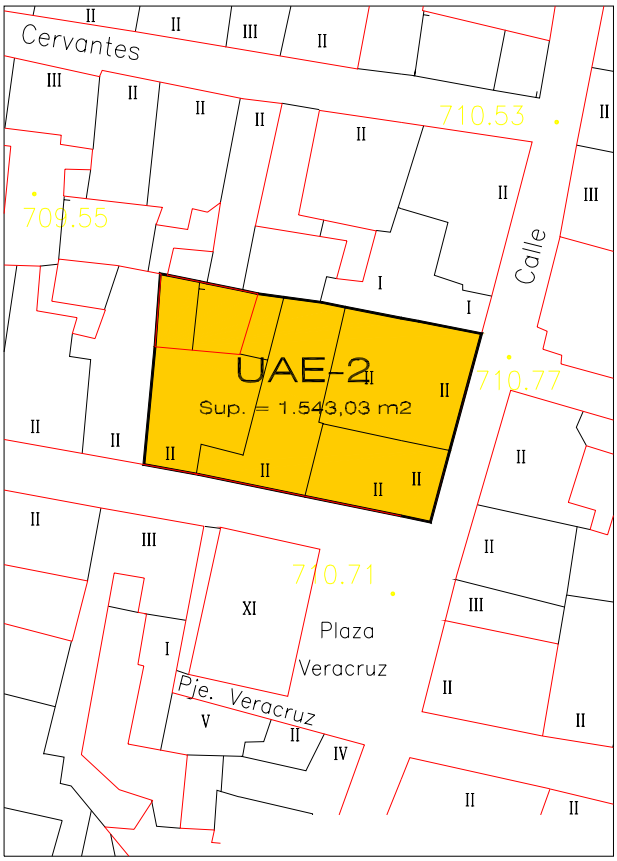
Como quiera que el convenio suscrito supone una modificación de las determinaciones contenidas en las vigentes NN.SS.; nace así la necesidad de la presente Modificación Puntual, quedando por otro lado justificada su conveniencia y oportunidad.

1.3. DESCRIPCIÓN DEL AMBITO DE LA UAE-2.

Queda ubicada en la Plaza de la Veracruz y más concretamente en la confluencia de las calles Torrecillas y Real.

La unidad la componen tres fincas o predios independientes que serán agrupados en una única finca con la siguiente descripción:

SOLAR, sito en Valdepeñas en la calle Torrecillas con vuelta a calle Real, con una superficie total según reciente medición de 1.543,03 m2. Linda: Norte, otras fincas de la calle Real y Cervantes; Sur, Plaza de la Veracruz y calle Torrecillas; Este, calle Real y Oeste, finca propiedad de D. José Torres Ayala.



Dicha finca es, según se manifiesta en el convenio, propiedad de la entidad Coivsa.

1.4. ANTECEDENTES EN LAS NN.SS.

La citada finca se encuentra hoy, según las vigentes NN.SS., dentro de la delimitación de la Zona 1 “Casco Urbano” y más concretamente del polígono P-1.

Para dicho polígono se determina:

“8.2.-NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES PARA CASCO URBANO

8.2.1.- Área de aplicación.-

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

8.2.2.- Condiciones de planeamiento.-

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

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

8.2.3.- Tipos de edificación.-

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

- *Manzana cerrada densa (MD).*
- *Manzana cerrada con patios de manzana (MM)*

Cuyas características están definidas en la Norma 6.2.14

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

8.2.4.- Parcela mínima.-

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

El mínimo estrechamiento consentido será de 4 m.

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

8.2.5.- Ocupación máxima del solar.-

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

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

La altura máxima permitida en cada polígono será la siguiente:

- *Polígono P-1*
  Ancho medio de calle según alineaciones Oficiales

	Mx N° de Plantas	Mx M. en altura
- Hasta 7,00 m.	2	7
- de 7,00 a 12,00 m.	2	10
- Mayor de 12,00 m.	4	13

- *Polígono P-5,P-6, P-7, P-8, P-10*
  Ancho medio de calle según alineaciones Oficiales

	Mx N° de Plantas	Mx M. en altura
- Hasta 12,00 M.	2	7
- Mayor de 12, 00 m.	3	10

Para las calles contiguas con Polígono P-1, se adoptará la Normativa correspondiente a ese Polígono.

- *Polígono P-9*
  Ancho medio de calle según alineaciones Oficiales

	Mx N° de Plantas	Mx M. en altura
- Para cualquier ancho	2	7

Para las calles límites con Polígono P-3 y P-10 se adoptará la Normativa correspondiente a dichos Polígonos.

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

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

(A estos efectos el Capitulo X determina:

C/ Torrecillas: tres plantas o 10,00 mts.
C/ Real: dos plantas o 7,00 mts.)

Norma de aplicación general en todos los polígonos

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

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

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

8.2.7.- Volumen legal edificable.-

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

8.2.8.- Usos permitidos.-

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

- Uso de vivienda:

. Unifamiliar (VU
. Colectiva (VC)

- Uso de Industria:

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

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

- Uso público o Semipúblico en Equipamientos y Servicios:

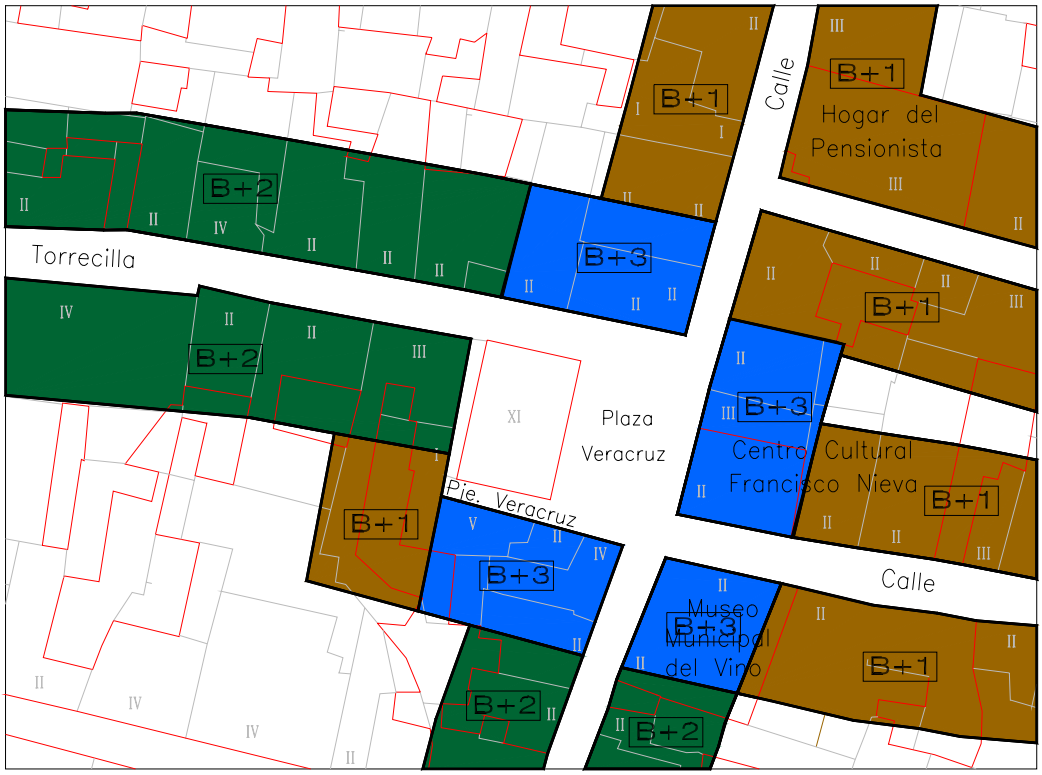
. Categoría 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, y 10°

Según se especifica en la Norma 6.3.4."



1.5. ACUERDO PLENARIO DE FECHA 30-06-93.

En el citado acuerdo se aprueba una nueva regulación de alturas para las fincas con fachada a la plaza de la Veracruz; estableciéndose así una altura de cuatro plantas o 13,00 mts.


B+1
B+1
Calle
Hogar del
Pensionista
B+2
B+3
Torrecilla
B+1
B+2
B+3
Plaza
Veracruz
Centro Cultural
Francisco Nieva
B+1
Pje. Veracruz
B+1
B+3
Calle
Museo
Municipal
del Vino
B+3
B+1
B+2
B+2

2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Justificada la conveniencia y oportunidad de la presente modificación puntual, restaría ahora justificar sus determinaciones.

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE UAE-2.

De conformidad con el apartado 8 de la disposición preliminar de la LOTAU; la unidad de actuación edificatoria en Suelo Urbano quedará delimitada en el ámbito de cada uno de los solares. Por tanto la justificación de la delimitación se reduce a la justificación de la existencia de acceso por la vía pavimentada, suministro de agua potable y energía eléctrica, (calles Torrecillas y Real); suministro de agua potable y energía eléctrica, saneamiento y acceso peatonal. Todos estos servicios los tiene por las vías públicas a las que da fachada la unidad.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTANDARES DE CALIDAD URBANA.

A estos efectos se inserta hoja de calculo justificativa de las dotaciones reguladas en el art. 31 de la LOTAU.

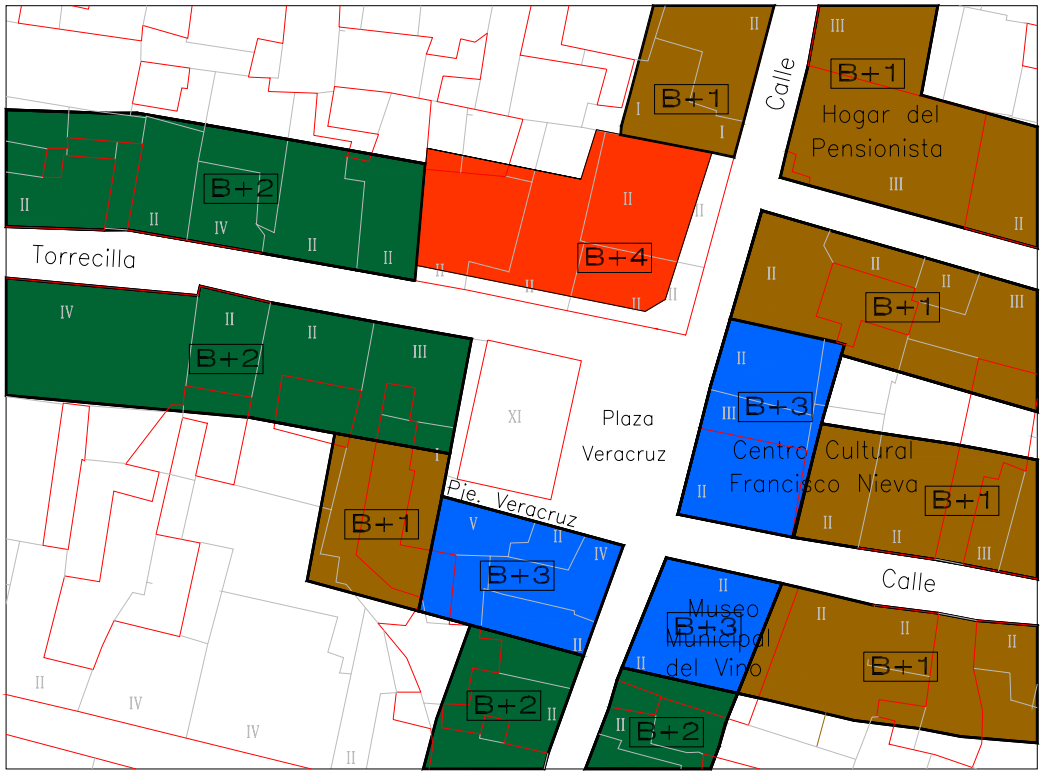
CONVENIO URBANISTICO UAE-2					
		APROVECHAMIENTO			
	SUP. BRUTA	NN.SS. 84		PROPUESTO	
UAE-2	1.543,06 M2s	DESTINO	SUP. EDIFICABLE	DESTINO	SUP. EDIFICABLE
P. BAJA		RESIDENCIAL	0,00 M2t	RESIDENCIAL	98,65 M2t
		TERCIARIO	1.543,03 M2t	TERCIARIO	1.227,34 M2t
P. PRIMERA		RESIDENCIAL	1.284,20 M2t	RESIDENCIAL	311,29 M2t
		TERCIARIO	0,00 M2t	TERCIARIO	746,73 M2t
P. SEGUNDA		RESIDENCIAL	1.066,77 M2t	RESIDENCIAL	311,29 M2t
		TERCIARIO	0,00 M2t	TERCIARIO	746,73 M2t
P. TERCERA		RESIDENCIAL	751,81 M2t	RESIDENCIAL	311,29 M2t
		TERCIARIO	0,00 M2t	TERCIARIO	746,73 M2t
P. CUARTA		RESIDENCIAL	0,00 M2t	RESIDENCIAL	311,29 M2t
		TERCIARIO	0,00 M2t	TERCIARIO	746,73 M2t
		RESIDENCIAL	3.102,78 M2t	RESIDENCIAL	1.343,81 M2t
		TERCIARIO	1.543,03 M2t	TERCIARIO	4.214,26 M2t
		TOTAL	4.645,81 M2t	TOTAL	5.558,07 M2t

JUSTIFICACION DE LOS ESTANDARES DE CALIDAD URBANA					
DOTACIÓN ART. 24 Y 31.	INCREMENTO NETO	Nº VIV. 1 VIV./120 M2t	HABITANTES 2,90 Hb./VIV	ESTANDAR	RESERVA SUELO
VIARIO				RESULTANTE	**RESULTANTE**
S. GRAL. ZONAS VERDES	912,26 M2t	0 VIV.	0,00 Hb.	5,00 M2s/Hb	**0,00 m2s**
S. LOCAL Z.V. TERCIARIO	912,26 M2t			0,10 M2s/M2t	**91,23 m2s**
O.D. EN TERCIARIO	912,26 M2t			0,05 M2s/M2t	**45,61 m2s**
PLAZAS DE APARCAMIENTO	912,26 M2t			0,005 Plazas/M2t	**5 Plazas**
TOTAL RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES					**136,84 m2s**

	ESTANDAR	INCREMENTO	CESIÓN	SUELO
CESIÓN AL PATRIMONIO PUBLICO DE SUELO	10,00%	912,26 M2t	91,23 M2t	25,33 M2t

Así pues esta corporación ha estimado que quedan satisfechos en el convenio urbanístico las dotaciones requeridas por cederse 217,04 m2 para espacios libres de dominio y uso público (ampliación de viario).

Así mismo se conviene la monetarización del aprovechamiento atribuible a la administración fijándose como valor unitario del m2 de suelo la cantidad de 1.072 €.



Esquema de la ordenación propuesta.

2.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Dado que la presente modificación del plan opera un incremento del aprovechamiento urbanístico el suelo ha de clasificarse como suelo urbano NO CONSOLIDADO. Por otro lado las obras de urbanización, pendientes, se ejecutaran previa o simultáneamente con la edificación de conformidad con el art. 102 de la LOTAU.

2.4. CALIFICACIÓN.

La calificación del suelo y su intensidad deberá ajustarse al cuadro definido en el apartado 2.2. anterior, dado que la conveniencia y oportunidad de la presente modificación se justifica en base al la calificación de 4.214,26 m2t de uso terciario y 1.343,81 m2t de uso residencial.

2.5. ALTURA.

Se modifica la altura máxima, pasándose de baja mas tres a baja mas cuatro. Dicha altura se justifica como única forma de posibilitar el incremento de edificabilidad pretendido para resarcir al promotor de la vinculación especial de uso y las cesiones que se operan.

2.6. ALINEACIONES.

Se modifican las alineaciones de las calles Torrecillas y Real, en el ambito de la unidad; proponiéndose un retranqueo medio de 4,00 mts en la calle Real y 2,00 mts en la calle Torrecillas. A estos efectos y para la determinación exacta de la alineación véase documentación grafica.

2.7. OTRAS DETERMINACIONES.

Siguen vigentes el resto de determinaciones aplicables de las vigentes NN.SS.

8.2.-NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES PARA CASCO URBANO

8.2.1.- Área de aplicación.-

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

8.2.2.- Condiciones de planeamiento.-

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

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

Para la UA-2 el régimen de actuación será el de las actuaciones edificatorias en suelo urbano no consolidado, bajo las determinaciones establecidas en el apartado 8.2.11

8.2.3.- Tipos de edificación.-

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

- Manzana cerrada densa (MD).
- Manzana cerrada con patios de manzana (MM)

Cuyas características están definidas en la Norma 6.2.14

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

8.2.4.- Parcela mínima.-

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

El mínimo estrechamiento consentido será de 4 m.

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

8.2.5.- Ocupación máxima del solar.-

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

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

La altura máxima permitida en cada polígono será la siguiente:

- Polígono P-1

Ancho medio de calle según alineaciones Oficiales

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

- Polígono P-5,P-6, P-7, P-8, P-10

Ancho medio de calle según alineaciones Oficiales

	Mx Nº de Plantas	Mx M. en altura
- Hasta 12,00 M.	2	7
- Mayor de 12, 00 m.	3	10

Para las calles contiguas con Polígono P-1, se adoptará la Normativa correspondiente a ese Polígono.

- Polígono P-9

Ancho medio de calle según alineaciones Oficiales

	Mx Nº de Plantas	Mx M. en altura
- Para cualquier ancho	2	7

Para las calles límites con Polígono P-3 y P-10 se adoptará la Normativa correspondiente a dichos Polígonos.

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

Para las calles incluidas en el Capítulo X (callejero) de la presente Normativa, será de exclusiva aplicación la altura en él especificada, con excepción de la UA-1 cuya altura máxima será la de 6 plantas.

Norma de aplicación general en todos los polígonos

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

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

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

8.2.7.- Volumen legal edificable.-

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

8.2.8.- Usos permitidos.-

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

- Uso de vivienda:

. Unifamiliar (VU).
. Colectiva (VC)

- Uso de Industria:

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

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

- Uso público o Semipúblico en Equipamientos y Servicios:

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

Según se especifica en la Norma 6.3.4.

8.2.10.- Planes especiales de reforma interior.-

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

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

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

- Parcela mínima:
La superficie mínima de parcela será 75 m2 con las condiciones establecidas en el apartado 8.2.4. de las Normas Urbanísticas.

- Ocupación máxima de solar:
Sin limitación, estando esta determinada por la norma 7.1.6.2. de fondo máximo edificable.

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

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

8.2.10.2.- *Plan especial de reforma interior del Polígono P-3:*

- Área de Aplicación:
La superficie delimitada en los planos O.R-5 de zonificación usos pormenorizados:

- Tipo de Edificación:
* Manzana cerrada con patio de manzana (MM)
* Edificación abierta (AB).

* Edificación aislada (AS)

- Parcela mínima:

La superficie mínima de parcela será de 160 m2 con las condiciones complementarias establecidas en el apartado 8.2.4. de las Normas Urbanísticas.

- Ocupación máxima de solar:

La ocupación máxima del solar no será superior al 75% de sus superficies, con las limitaciones establecidas en el apartado 7.1.6.1. y 7.1.6.2. de las Normas Urbanísticas.

- Altura máxima y mínima de la Edificación:

La altura máxima permitida será de 4 plantas ó 13 m., quedando en cualquier caso determinado por el ancho urbanístico de las calles.

La altura mínima no será inferior a una planta menos (3 metros) de la altura máxima permitida.

- Volumen legal edificable:

La edificabilidad máxima será de 4 m3/m2 aplicado sobre la superficie neta de parcela.

- Usos permitidos:

Se entiende como uso principal el del Residencial, permitiéndose otros usos compartibles y quedan determinado en la relación siguiente:

* Uso de vivienda:
  . Unifamiliar (VU)
  . Colectiva (VC).

* Uso de industria:
  . T-1, en situación 1 y 2
  . T- 2, en situación 2.
  . T- 3, en situación 1 y 2.

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

* Uso público o semipúblico en Equipamientos y Servicios sen todas sus categorías.

8.2.10.3.- *Plan especial de reforma interior del Polígono P-4*

- Área de aplicación:

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

- Tipos de edificación:
  . Manzana cerrada densa (MD).
  . Manzana cerrada con patio de manzana (MM).

Cuyas características están definidas en la norma 6.2.14.

- Parcela mínima de parcela será de 160,00 m2. con las condiciones complementarias establecidas en el apartado 8.2.4. de las presentes Normas.

- Ocupación máxima del solar:

La ocupación máxima del solar no será superior al 75% de su superficie, con las limitaciones establecidas en los apartado 7.1.6.1. y 7.1.6.2. de las Normas.

- Altura máxima y mínima de la edificación:

La altura máxima permitida será de cuatro plantas ó 13,00 m. la altura mínima será de tres plantas ó 10,00 m.

Se determina por lo tanto un ancho urbanístico de calle de 12,00 m.

- Volumen legal edificable:

La edificabilidad máxima permitida sobre superficie neta de parcela será de 4 m3/m2.

- Usos permitidos

(Igual que 8.2.10.2.).

8.2.11.- Unidad de Actuación UAE-2.-

- Delimitación de la unidad.

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

- Clasificación y régimen de suelo:

Dado que la innovación del planeamiento propone un incremento del aprovechamiento urbanístico se determina la clasificación del suelo en la UAE-2 como suelo urbano no consolidado, a desarrollar en régimen de actuaciones edificatorias.

De conformidad con dicha clasificación el régimen del suelo será el prescrito en el art. 69.1.2.b. de la Ley de ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, en adelante Lotau.

A estos efectos se determinan como cesiones de suelo obligatorias:

- Para dotaciones públicas el suelo resultante de las alineaciones oficiales, dado que se estima este suelo es equivalente al 15% del incremento de aprovechamiento objetivo.
- En concepto de participación de la administración en las plusvalías generadas el 10% del incremento de aprovechamiento lucrativo. A estos efectos y para establecer su equivalente monetario se determina un valor unitario del m2 de solar en 1.072 €.

- Tipos de edificación:

. Manzana cerrada con patio de manzana (MM).

Cuyas características están definidas en la norma 6.2.14.

- Parcela mínima:

Será de 75,00 m2. con las condiciones complementarias establecidas en el apartado 8.2.4. de las presentes Normas.

- Ocupación máxima del solar:

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

- Altura máxima y mínima de la edificación:
La altura total permitida será baja mas cuatro plantas.
La altura máxima de planta baja será de cuatro metros.
La altura del resto de plantas será de tres metros.

- Vuelos sobre la alineación oficial:
Según callejero, capt. X NN.SS.

- Condiciones de uso:
Uso residencial, limitado este uso a 1.343,81 m2t.
Uso equipamientos y servicios categoría 5º (C5) : Hotelero, limitado este uso a 4.214,26 m2t.

Valdepeñas, junio de 2003

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

ÁMBITO EN EL POM	**EDIFICABILIDAD** sobre parcela neta	**Uso global y pormenorizado admitido**	**Ordenanza Zonal en el POM**	**Estado de Tramitación y Aprobación**
S 1.1	1,43 m2t/m2s = 4,29 m3t/m2s	Industrial	4-IND	PP, aprobación: 20-12-95 PU, aprobación: 28-05-96

PLAN PARCIAL DEL SECTOR S.1.1. DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL).
PROPIEDAD: FRIMANCHA.

ARQUITECTO:FCO.JAVIER GARCIA DE JAIME. TFNO:325434/312161.

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de
25 JUL 1995
Valdepeñas, 28 FEB 1996 de
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de
26 SEP 1995
Valdepeñas, 28 FEB 1996 de
EL SECRETARIO,

MEMORIA.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION DE CIUDAD REAL
16 FEB. 1996
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

PLAN PARCIAL DEL SECTOR S.1.1. DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL).
PROPIEDAD: FRIMANCHA.

ARQUITECTO:FCO.JAVIER GARCIA DE JAIME. TFNO:31584/312161.

Aprobado inicialmente en Sesion Plenaria de 25 JUL 1995
Valdepeñas, 28 FEB 1996 de
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 26 SEP 1995
Valdepeñas, 28 FEB 1996 de
EL SECRETARIO

MEMORIA.

M.1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. INTRODUCCION.

Es objeto de este Proyecto la redacción del Plan Parcial de Ordenación en los terrenos del Sector S.1.1. de las Normas Subsidiarias Municipales de Valdepeñas (C.Real), calificados como Suelo Urbanizable apto para Urbanizar.

El promotor del Plan Parcial es la Sociedad Propietaria del suelo FRIMANCHA a quien pertenece la totalidad del Sector S.1.1.

1.2. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA ORDENACION.

La necesidad de redactar este Plan Parcial viene del desarrollo de las propias necesidades de la Sociedad Promotora FRIMANCHA S.A. dedicada a la elaboración de productos cárnicos que con una gran implantación en Valdepeñas y su comarca supone una de las Industrias más importantes del Municipio.

Es por tanto necesario proceder a ordenar los terrenos donde ya está implantada esta industria y los adyacentes también de su propiedad y que en su conjunto integran el Sector S.1.1., donde por tanto existen ya más instalaciones industriales según se indica en los planos de información.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACIÓN ... REAL
16 FEB. 1996
VISA
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

1.3. CARACTERISTICAS FISICAS DEL MEDIO.

Los terrenos a que se refiere la presente ordenación pertenecen al término municipal de Valdepeñas (C.Real), y están situados al Noroeste del Casco Urbano y delimitados físicamente por la Autovía Madrid-Cádiz al Oeste, la línea de Ferrocarril Madrid-Cádiz al Este y el Camino de los Llanos al Sur.

Se accede a ellos actualmente por la Autovía Madrid-Cádiz, por el vial de servicio paralelo a la citada Autovía que en la actualidad está inconcluso; y por el Camino de los Llanos.

El Sector está definido en las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas como una unidad denominada S.1.1. separada del Sector S.1.2. por el Camino de los Llanos.

El S.1.1. y el S.1.2. se propusieron inicialmente como un único Sector S-1 dividiéndose en fechas posteriores en los dos nuevos sectores citados, utilizando el Camino de los Llanos como límite físico de ambos y quedando dicho camino como un vial de sistemas generales.

La altitud media del terreno es de 698,00 mts. sobre el nivel del mar, presentando una ligera pendiente hacia el sur en el límite con el Camino de los Llanos, zona en la que es adyacente el colector de la zona Norte de la ciudad y por el que se evacuan las aguas de lluvia y la red de saneamiento existente en la actualidad.

En la misma zona existe una conexión a la red general de Abastecimiento de agua del Municipio.

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 25 JUL 1995 Valdepeñas, 28 FEB 1996 de EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 26 SEP 1995 Valdepeñas, 28 FEB 1996 de EL SECRETARIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA DELEGACION DE CIUDAD REAL 16 FEB. 1996 VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

1.4. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

El uso actual al que se destinan los terrenos es industrial (Matadero Frigorífico).

En la zona Norte del Sector existe un área edificada según plano de edificación actual y volúmenes existentes, que es la de uso industrial consolidado, y que además está dotada de todos los servicios urbanos.

- Abastecimiento de aguas.
- Saneamiento.
- Energía eléctrica.

En la zona Sur, igualmente de suelo industrial está actualmente sin consolidar.

1.5. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.

Los terrenos objeto de la actuación son propiedad en su totalidad de la empresa FRIMANCHA S.A. estando pendiente de la formalización de escrituras, por lo que nos encontramos ante el Supuesto legal de propietario único.

1.6. NORMAS URBANISTICAS APLICABLES.

El suelo está clasificado según las vigentes Normas Subsidiarias como suelo Urbanizable de uso Industrial, por lo que es necesario a tenor de la vigente Ley del Suelo la tramitación de este Plan Parcial.

Por tanto serán de aplicación las vigentes Normas Subsidiarias Municipales.

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 25 JUL 1995
Valdepeñas, 28 FEB 1996 de
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 26 SEP 1995
Valdepeñas, 28 FEB 1996 de
EL SECRETARIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA DELEGACION DE CIUDAD REAL
16 FEB. 1996
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

1.7. DOCUMENTACION, CONTENIDO Y DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.

De acuerdo con los arts. 43 al 64 del Reglamento de Planeamiento y concordantes del texto Refundido de la Ley del Suelo, este Plan Parcial consta de los siguientes documentos:

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 25 JUL 1995
Valdepeñas, 28 FEB 1996 de
EL SECRETARIO

- MEMORIA INFORMATIVA.
- MEMORIA JUSTIFICATIVA.
- ORDENANZAS PARA LA EDIFICACION.
- PLAN DE ETAPAS.
- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.
- PLANOS DE INFORMACION:
  - I.1.- Situación y Emplazamiento, Escala 1/75000 y Escala 1/2000.
  - I.2.- Plano Catastral, Escala 1/3000.
  - I.3.- Fotografía Aérea.
  - I.4.- Delimitación del Area de Plaminetría en relación con Normas Subsidiarias, Escala 1/4000.
  - I.5.- Plano topográfico, Escala 1/1000.
  - I.6.- Edificación y Usos existentes, Escala 1/1000.
  - I.7.- Infraestructuras existentes, Escala 1/1000.
  - I.8.- Delimitación del Sector según art. 45 del RG. Planeamiento Delimitación de la Unidad de ejecución.

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 26 SEP 1995
Valdepeñas, 28 FEB 1996 de
EL SECRETARIO

- PLANOS DE ORDENACION.
  - O.1.- Plano de Zonificación, Escala 1/1000.
  - O.2.- Red viaria, Escala 1/1000.
  - O.3.- Perfiles Red viaria, Escala 1/500 y Escala 1/50.
  - O.4.- Red Abastecimiento de Agua, Escala 1/1000.
  - O.5.- Red de Alcantarillado, Escala 1/1000.
  - O.6.- Red de Energía Eléctrica (Baja Tensión),Escala 1/1000.
  - O.7.- Red de Alumbrado, Escala 1/1000.
  - O.8.- Red de Telefonía, Escala 1/1000.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION DE CIUDAD REAL
16 FEB. 1996
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

M.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

Se ha previsto dividir el Sector objeto de la ordenación en áreas de uso según las necesidades del suelo industrial, respetando las exigencias de la vigente Ley del Suelo.

De esta forma se ha partido en la ordenación del hecho de encontrar en el Sector una industria que ocupa el 32,6% del suelo del Sector en la actualidad y que esta industria al ser propietaria de la totalidad del Sector necesita preveer sus futuras ampliaciones en los terrenos colindantes. Por lo que se ha dispuesto situar los terrenos destinados a zonas verdes y equpamientos de forma tal que no interrumpan el lógico crecimiento de esta industria, quedando toda la superficie de terreno industrial englobada bajo un perímetro continuo y delimitada por las infraestructuras preexistentes.

2.2. ESTRUCTURA URBANISTICA.

De acuerdo con lo especificado en el Art. 83.2 b) y c) se ha creado una estructura urbanística que determina una serie de zonas de usos y características distintas que son las que se detallan a continuación.

2.2.1. Zona verde Pública.

Constituye la reserva de terrenos para parque y jardines públicos, según se indica en el Art. 83.2 c) de la vigente Ley del Suelo (LS. 92) con 13.010,11 m2 superior al 10% del total ordenado.

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 25 JUL 1995 28 FEB 1996 Valdepeñas, de EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 26 SEP 1996 28 FEB 1996 Valdepeñas, de EL SECRETARIO DELEGADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2.2.2. Zona equipamiento social.

Cubre las reservas previstas por la LS. 92 con 1.268,12 m2 superior al 1% del total ordenado.

- Zona equipamiento comercial: Cubre las reservas previstas por la LS. 92 con 1.271,75 m2 superior al 1% del total ordenado.

2.2.3. Zona equipamiento deportivo.

Cubre las reservas previstas por la LS. 92 con 2.538,90 m2.

2.2.4. Zonas industriales.

Son zonas destinadas al uso industrial en edificación abierta considerándose como tal la industria aislada o agrupada y la manzana cerrada densa afectada solo por el retranqueo en fachada.

Estas zonas tienen una superficie de 103.271,23 m2.

2.2.5. Zona de aparcamiento.

Cubre las reservas según la vigente LS. 92 de una plaza por cada 100 m2 construidos.

Plazas previstas 280 por cada 100 m2 construidos 28.000 m2 construidos muy superior a la edificabilidad permitida en el Sector.

La reserva de suelo para las 280 plazas es de 5.180,56 m2.

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 25 JUL 1995
Valdepeñas, 26 FEB 1996 de
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 26 SEP 1995
Valdepeñas, 28 FEB 1996 de
EL SECRETARIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION DE CIUDAD REAL
16 FEB. 1996
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2.2.6. Resumen de la estructura urbanística.

En base a lo anteriormente expuesto, tendremos el siguiente cuadro resumen para el Sector S.1.1. cuya superficie total es de 126.540,67 m2.

ZONA	SUPERFICIE M2	% TOTAL
ZONA VERDE	13.010,11	10,28
ZONA EQUIP.SOCIAL	1.268,12	1,00
ZONA EQUIP.COMERCIAL	1.271,75	1,00
ZONA EQUIP.DEPORTIVO	2.538,90	2,00
ZONA INDUSTRIAL	103.271,23	81,61
ZONA APARCAMIENTOS	5.180,56	4,09
TOTAL	126.540,67	100,00

2.3. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE.

Al presente Plan Parcial de Ordenación le afectan una serie de disposiciones de tipo urbanístico de las que conviene dejar constancia en este documento.

En esencia pueden deslindarse tres tipos de normas:

- Las generales, dadas por la vigente Ley del Suelo.
- El Reglamento de Planeamiento.
- Las particulares de las Normas Subsidiarias de Planteamiento de Valdepeñas (C.Real).

2.3.1.- Normas generales de la vigente Ley del Suelo.

Son las que figuran en el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobadas por Real Decreto 1/1992, de 26 de junio.

Dentro del articulado de la Ley hay que considerar esencialmente los siguientes:

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 25 JUL 1995 Valdepeñas, 28 SEP 1995 EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 26 SEP 1995 Valdepeñas, 1 6 FEB. 1996 VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DIPUTACION DE CIUDAD REAL

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 25 JUL. 1995 Valdepeñas, 28 SEP. 1995 EL SECRETARIO

- ARTICULO 83.- Planes Parciales, Objeto y determinaciones.

2.- Este apartado enumera las determinaciones que deberán contener los Planes Parciales de Ordenación (Ver documento 3 del plan).

3.- Apartado que completa lo establecido en el anterior.

- ARTICULO 116.- Tramitación de Planes Parciales y Estudios que desarrollen planeamiento en general.

Que indica que corresponde la aprobación definitiva al órgano autonómico correspondiente en el caso de capitales de provincia o municipios de más de 5.000 habitantes, así como si el Plan afecta a varios municipios.

En los otros casos corresponde la aprobación definitiva a las Comisiones Provinciales de la Comunidad de la Consejería de Urbanismo.

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 26 SEP. 1995 Valdepeñas, 28 DIC. 1995 EL SECRETARIO

- ARTICULO 116.-119.-

Indica el procedimiento a seguir por la Administración para la aprobación de los Planes Parciales.

- ARTICULO 124.- Publicación.

Se refiere a la publicación de los acuerdos aprobatorios de los organismos competentes en relación a los Planes.

- ARTICULO 125.- Vigencia de los planes.

Expresa que tanto los Planes de Ordenación como los Proyectos de Urbanización tendrán vigencia indefinida.

- ARTICULOS 128.-129.- Modificación de Planes.

Se refieren a cualquiera de las modificaciones de cualquier elemento de los Planes, Proyectos, Programas y Ordenanzas.

- ARTICULO 104.- Planes de iniciativa Particular.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA DELEGACION DE CIUDAD REAL 16 FEB. 1996 VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Se refiere a la tramitación a seguir por los Ayuntamientos.

- ARTICULO 148.- Sistemas de actuación.

Este artículo enumera los sistemas de actuación por los que se pueden ejecutar los Polígonos o unidades de actuación.

2.3.2.Normas particulares de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Valdepeñas y Modificación Puntual del Sector-1.

Las Normas Subsidiarias en su apartado capítulo VIII, considera los terrenos que se ordenen como SUELO URBANIZABLE a los efectos del Planeamiento Parcial y la modificación puntual de las Normas Subsidiarias para el sector S-1, divide éste en varios subsectores independientes a efectos de la correspondiente tramitación del planeamiento.

- SUPERFICIE.

La superficie neta a urbanizar se fija en 12,7 hectáreas.

- CALIFICACION DEL SUELO.

Las Normas Subsidiarias en los planos de "Zonificación, califica los terrenos como urbanizables programados con un desarrollo a urbano mediante la aprobación del correspondiente Plan Parcial.

- EDIFICABILIDAD MAXIMA.

A tenor del artículo 6.2.8 de las Normas la relación entre la cúbica y la superficial es de 1 m2t equivale a 3 m3.

- RESERVA DE ZONAS VERDES.

La reserva de zonas verdes en las Normas coincide con la fijada por el Reglamento de planeamiento.

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 26 SEP 1995 Valdepeñas 28 FEB 1996 de EL SECRETARIO

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 25 JUL 1995 Valdepeñas 28 FEB 1996 de EL SECRETARIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA DELEGACIÓN DE CIUDAD REAL 16 FEB 1996 VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

- TIPOS DE EDIFICACION AUTORIZADA.

El tipo de edificación permitido en esta zona según el art. 8.6.3 de las Normas será el de la edificación abierta, considerándose como tal la industria aislada o agrupada y la manzana cerrada densa, afectada solo por el retranqueo en fachada.

- DOTACIONES DE SERVICIOS.

Las normas especifican los servicios concretos para la zona industrial en consonancia con lo estipulado en el Artículo 11 del Reglamento de planeamiento.

2.3.3. Cumplimiento de la Normativa anterior.

En el apartado nº 2.2.6. del presente Plan se incluye el correspondiente cuadro RESUMEN DE CARACTERISTICAS, si bien a continuación se justifica de manera más concreta la normativa que afecta al Plan.

- SUPERFICIE.

La superficie de actuación es de 126.540,67 mts2.

- CALIFICACION DEL SUELO.

Las áreas de suelo urbanizable son susceptibles de Planeamiento Parcial, según se indica en la norma.

- VOLUMEN EDIFICABLE.

-En edificación industrial:

Máxima de 7,50 m3/m2 sobre parcela neta con un máximo por Polígono ordenado de 3,5 m3/m2 sobre superficie bruta del mismo.

-En edificación de equipamiento complementario comercial y social:

Máxima de 4 m3/m2 sobre parcela neta.

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 26 SEP. 1995
Valdepeñas 28 FEB. 1996 de
EL SECRETARIO

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 25 JUL. 1995
Valdepeñas 28 FEB. 1996 de
EL SECRETARIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA LA MANCHA DELEGACION CIUDAD REAL
16 FEB. 1996
V.º B.º
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Por lo tanto la zona actualmente edificada de FRIMANCHA con una superficie de parcela de 41.678 m2 podría alcanzar un volumen edificado máximo de 145.873 m3. Con 37.407 m3 edificados reales supone un volumen edificado de 0,89 m3/m2 real muy inferior al fijado por las Normas

- ZONAS VERDES DE USO PUBLICO.

La reserva mínima sería:

a) Según el Art. 83.C de La Ley del Suelo (Texto refundido):

10% s/126.540 mts2 = 12.654 mts2.

b) Según el anexo del planteamiento (Art.10.3):

- No será inferior al 10% s/126.540 = 12.654.

La reserva que se establece en el presente Plan Parcial es de 13.010,11 m2.

- TIPO DE EDIFICACION.

Los tipos de edificación permitidos son idénticos a los establecidos por las Normas subsidiarias de Planeamiento, según se desprende del cuadro resumen y de las Ordenanzas de este Plan Parcial.

- DOTACIONES DE SERVICIOS.

- Equipamiento Social:

a) Normas: - No se especifica.

b) Artículo 11.2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento fija 1% de la superficie ordenada para suelos industriales.

1% S/126.540 = 1.266 m2.

La reserva que se establece en el presente Plan Parcial es de 1.268,12 m2.

- Equipamiento Comercial:

a) Normas: No se especifica.

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 26 SEP. 1995
Valdepeñas, 28 FEB. 1996 de
EL SECRETARIO

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 25 JUL. 1995
Valdepeñas, 28 FEB. 1996 de
EL SECRETARIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION DE CIUDAD REAL
16 FEB. 1996
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

b) Artículo 11.2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento fija 1% de la Superficie ordenada para suelos industriales.

1% S/126.540 = 1.266 m2.

La reserva que se establece en el presente Plan Parcial es de 1.271,75 m2.

- Equipamiento deportivo:

a) Normas: No se especifica.

b) El Artículo 11.2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento fija el 2% de la superficie ordenada para suelos industriales.

2% S/126.540 = 2.532 m2.

La reserva que se establece en el presente Plan Parcial es de 2.538,90 m2.

2.4.INFRAESTRUCTURA URBANISTICA, DESCRIPCION DE LAS CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS ESTABLECIDOS EN EL PLAN PARCIAL.

De acuerdo con el Art. 45 del Reglamento de Planeamiento a continuación se detallan los servicios que constituirán la infraestructura urbanística del conjunto quedando pendiente para el proyecto de urbanización el desarrollo total de las mismas, si bien se plantea en la documentación gráfica correspondiente el esquema de los mismos.

2.4.1.- Red Viaria.

Accesos:

a) El acceso a los terrenos marcados por las Normas Subsidiarias es el denominado camino de los Llanos que separa el Sector S.1.1. y el S.1.2., aunque la norma no fija su ancho en la actualidad es de 7 mts., sección bastante reducida y que en este Plan Parcial a tenor de las directrices fijadas por el Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas y la Comisión Provincial de Urbanismo en la aprobación de la Modificación Puntual de Normas para la división del antiguo Sector S.1 (aprobada con fecha 26/08/93) en los correspondientes Subsectores, se fija en 12 mts. lo que obliga a ensanchar 2,5 mts. a cada lado del eje del citado vial.

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de ..... 25 JUL 1995 ..... Valdepeñas ... 28 FEB 1996 ... de..... EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de ..... 26 SEP 1995 ..... Valdepeñas ... 28 FEB 1996 ... de..... EL SECRETARIO

b) También es posible el acceso desde la Autovía Madrid-Cádiz, en el margen derecho de la dirección a Madrid.

Según escrito de salida 7 de Marzo de 1.994, del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, y del que se adjunta fotocopia en relación con Acceso a la Industria, dice textualmente:

" En relación con el Asunto y contestando a su escrito dirigido a esta Demarcación de Carreteras a través de la Unidad de Carreteras de Ciudad Real con nº de registro de entrada 2.482 de 9 de Diciembre de 1.993, se les comunica que por parte de esta Dirección se ha procedido a estudiar una solución posible para mejorar la seguridad vial, del acceso actual a esa Industria que se realiza directamente desde la autovía.

Se adjunta plano de la zona en la que se ha dibujado y sombreado en amarillo la posible solución que podría ser acometida en breve plazo y que como pueden ver consiste en realizar el acceso desde el actual ramal de salida de Valdepeñas, mediante la construcción de un camino de servicio, a través del cual puede accederse desde cualquier sentido en el que se circule.

A fin de que esta solución pueda ejecutarse rogamos nos den su conformidad a la misma, para que se inicien los trámites necesarios para su construcción."

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 25 JUL 1995 Valdepeñas 26 FEB 1996 de EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 26 SEP 1995 Valdepeñas 28 FEB 1996

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA DELEGACIÓN DE CIUDAD REAL 16 FEB. 1996 VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Queda demostrado que el M.O.P.U. tiene previsto un vial de servicio desde el nudo de la carretera de C.Real-Valdepeñas y carretera de Circunvalación de Valdepeñas, hasta la intersección de la Autovía con la línea de ferrocarril; si bien el citado vial existe y está delimitado físicamente por el vallado de la autovía y las vallas de las Industrias Bodegas Los Llanos y Frimancha, aún no se ha ejecutado, por lo que en la actualidad se viene usando como un acceso alternativo, toda vez que su firme lo constituye el terreno natural y una sub-base de zahorras muy deteriorada, por lo que de hecho se utiliza la propia Autovía como acceso obligado para los vehículos pesados. Este vial de Servicio es competencia del M.O.P.U. y el no haberse concluido hasta la fecha se debe a la imposibilidad de abordar con un presupuesto moderado la continuidad del citado vial de Servicio sobre la línea de ferrocarril que en el vértice Norte del Sector que nos ocupa (S.1.1.) cruza por debajo de la Autovía mediante el puente correspondiente, razón por la que el vial de servicio existente en toda la autovía al paso de esta por el municipio de Valdepeñas, se ve interrumpido, colocando en evidente situación de riesgo a los accesos del Sector S.1.1., cuya Industria de productos cárnicos es anterior en decadas a la ejecución de la propia Autovía.

El motivo por el que no se ha resuelto el vial de servicio de la Autovía Madrid-Cádiz en este Plan Parcial es por considerarlo un vial GENERAL A NIVEL NACIONAL como se ha justificado en la memoria.

Es por tanto la Administración Central quien debe resolver esta situación al igual que lo ha resuelto para el resto de industrias existentes en los margenes de la citada Autovía.

Por lo tanto y en cualquier caso los accesos están garantizados al Sector S.1.1. en la actualidad, aunque mejorarán sensiblemente cuando el M.O.P.U. termine el vial de Servicio ya planteado y en la actualidad definido en precario.

Por tanto el acceso desde la Autovía se entiende que aún cuando necesitaría la aprobación del M.O.P.U. (Dirección General de Carreteras), es necesario realizarlo desde la citada Autovía Madrid-Cádiz, tal y como se viene haciendo hasta la fecha, puesto que de lo contrario supondría la negación de una servidumbre de paso, ya que

Aprobado en Sesión Plenaria de 25 JUL 1995 Valdepeñas
Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 26 FEB 1996 Valdepeñas
EL SECRETARIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DELEGACION DE CIUDAD REAL 16 FEB. 1996 VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

el citado organismo, por lo expuesto anteriormente, aún no ha resuelto el vial de servicio obligatorio desde en el que en su momento podrá accederse a las instalaciones implantadas hace varias décadas en el Sector que nos ocupa.

2.4.2.- Características de la red.

Dado que el acceso fijado por las Normas Subsidiarias es el Camino de los Llanos y que es este vial el que conecta los sectores S.1.1. y S.1.2 con el viario general del municipio, dicho vial será de análogas características a los de todo el municipio aumentándose su sección actual de 7 mts. a 12 mts. lo que permitirá fijar una calzada de 8 mts. de ancho y las aceras de 2,00 mts.

El Camino de los Llanos queda definido en la actualidad desde la línea de ferrocarril a su fin en el citado vial de servicio de la Autovía.

Los aparcamientos generales del Sector S.1.1. se han previsto en bandas lineales paralelas al eje de la Autovía y a su vial de Servicio con acceso desde éste y desde el Camino de los Llanos lo que facilitará sin duda el acceso a los mismos.

Estos han sido previstos en cuantía de uno por cada 100 m2 de edificación.

2.4.3.- Abastecimiento y distribución de agua.

Abastecimiento de la red general municipal y del propio depósito de regulación existente en el Sector. En la actualidad al existir en el Sector una Industria Matadero dedicada a la elaboración de productos cárnicos, el suministro debe estar garantizado de forma permanente por lo que existe un depósito regulador de 1.000 m3 que garantizará en todo momento el suministro al Sector toda vez que dicho depósito está conectado a la red general del municipio.

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 25 JUL 1995
Valdepeñas, 28 FEB 1996 de
EL SECRETARIO,

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 26 SEP 1995
Valdepeñas, 28 FEB 1996 de
EL SECRETARIO,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACIÓN DE CIUDAD REAL
16 FEB. 1996
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2.4.4.- Electrificación.

- Reglamentación:

Las instalaciones deberán cumplir el reglamento electrotécnico de Baja tensión, aprobado por decreto 24/13/1973 de fecha 20/09/73, publicado en B.O.E. 242 del 9/10/73 y para alta tensión el aprobado por decreto 31/51/68 de fecha 28/11/68.

- Características de la red:

La red está alimentada por la red general de media tensión municipal de 15 K.V. y que engancha con los transformadores existentes en el núcleo urbano y el existente en el Sector.

Esta red a su vez podrá alimentarse de la planta de cogeneración que pretende instalarse en este Sector para abastecimiento del Matadero Industrial existente.

Por lo tanto será necesario completar la instalación del Sector con un nuevo centro de transformación.

La red será subterránea a partir de las estaciones primarias de transformación.

Toda la instalación dispondrá de los cuadros de mando necesarios y de arquetas en los cambios bruscos de dirección y acometida a parcelas donde, asimismo se montarán los armarios de acometida de fuerza y alumbrado vigente.

Alumbrado público: La iluminación horizontal media satisfacerá los objetivos visuales deseados, teniendo unos valores de servicio mínimos.

Se realizará la iluminación de las calles mediante aparatos con disposición bilateral alternada, al tresbolillo, distantes entre sí las farolas de 25 a 30 mts, con báculos metálicos de altura -+- 3,00 mts.

El intervalo de colocación y la altura de las luminarias estarán en la relación L/H = 3 a 7.

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 25 JUL 1995 Valdepeñas 26 FEB 1996 de EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 26 SEP 1995 Valdepeñas 28 FEB 1996 de EL SECRETARIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA DELEGACION DE CIUDAD REAL 16 FEB. 1996 VISADO A ESTOS EFECTOS REGLAMEN

2.4.5. Saneamiento.

Sistema: Se ha elegido el tipo general unitario, figurando su esquema en la documentación gráfica correspondiente.

Caudal: El caudal a tener en cuenta será el calculado para la dotación de agua potable, con excepción de la prevista para riego, más la recogida de agua de lluvia posible.

Características de la red: Las tuberías serán subterráneas de hormigón centrifugado, ya que son menores de 0,60 mts de diámetro interior.

Si en cálculos más exhaustivos surgiesen secciones de mayor diámetro serán de hormigón armado.

La sección mínima prevista es de 30 cms de diámetro.

En el plano O.5. se indica un esquema de la instalación de saneamiento, distinguiéndose entre los colectores existentes y los proyectados para el Plan Parcial.

La red va en su mayoría a acometer al ovoide de 120 cms existente en el vértice Sur del Sector.

En el trazado se utilizarán como paso tan sólo los espacios libres de uso público y las redes viarias, no pudiendo, por tanto, atravesarse terrenos ni zonas de uso privado. El proyecto se sujetará a las siguientes condiciones mínimas;

- Velocidad del agua a sección llena: 0,50 - 3,00 mts/seg.
- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,53 mts3 como mínimo para las restantes.
- Pozos de registros visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 mts.

Sistema de vertido: Se conectará todo el sistema al alcantarillado municipal, uno de cuyos colectores pasa cerca del Sector.

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 25 JUL 1995 Valdepeñas 28 FEB 1996 de EL SECRETARIO

Aprobado definitivamente en Sesión Plenaria de 28 FEB 1995 Valdepeñas 28 FEB 1996 de EL SECRETARIO

DE CASTILLA-LA MANCHA DELEGACIÓN AD REAL 16 FEB. 1996 A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2.4.6. Servicios Varios.

Además de los servicios indicados en los apartados anteriores, se preveen los siguientes.

Recogida de basuras: Para el cálculo del volumen de la misma se tomará como promedio aproximado la cantidad de 3 kg al día por puesto de trabajo, lo que equivale a un volumen de 6 litros.

Se seguirá el sistema de recogida municipal.

Otros servicios: Las instalaciones se completarán con los correspondientes servicios de correos, teléfonos, cuya red se define en los planos, telégrafos y télex.

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 25 JUL. 1995 Valdepeñas, 28 FEB 1996 de ... El Secretario

2.5. APROVECHAMIENTO TIPO.

Art. 95 y 97, 26 y 27 de la ley del suelo (LS.92).

En el Art. 94 Delimitación de áreas de reparto, punto 3b, Art. 95 y 97 (LS/92).

- EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA EN NORMAS SUBSIDIARIAS
- 7,5 M3/M2 sobre parcela neta con un máximo de 3,5 M3/M2 sobre parcela bruta.
- 126.540,67 M2 x 3,5 M3/M2 = 442.892,34 M3.
- 442.892,34 M3. : 103.271,23 M2 = 4,29 M3/M2 sobre parcela neta.

Edificabilidad inferior a la máxima establecida por Norma de 7,5 M3/M2 sobre parcela neta.

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 26 SEP. 1995 Valdepeñas, 28 FEB. 1996 de ... El Secretario,

- Aprovechamiento tipo.

(103.271,23 x 4,29) : 126.540,67 = 3,5 M3/M2.

- Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación (Art. 27 LS.) 85%.

0,85 x 3,5 M3/M2 = 2,975 M3/ M2.

126.540,67 M2 x 2,975 M3/ M2. = 376.458,49 M3 Construibles.

- 376.458,49 M3 : 4,29 M3/ M2 = 87.780,54 M2 (Parcela Neta).
- Cesión al Ayuntamiento 15%
- 0,15 x 3,5 M3/ M2 = 0,525 M3/ M2.
- 126.540,67 M2 x 0,525 M3/ M2 = 66.433,85 M3.
- 66.433,85 M3 : 4,29 M3/ M2 = 15.490,68 M2 (Parcela Neta).

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA DELEGACION DE CIUDAD REAL 16 FEB. 1996 VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Por lo tanto el suelo resultante serán 87.780,54 m2 de lucrativo suceptible de apropiación y corespondiendo al Excmo.Ayuntamiento 15.490,68 M2, que supone el 15% del lucrativo.

Existe un único uso que es el industrial y una única tipología por lo que el coeficiente para este uso es la unidad.

CUADRO DE CARACTERISTICAS (ART. 58.3. R. DE P.).

ZONA	USO	SUPERFICIE M2	EDIFICABILIDAD M3/M2	ALTURA MTS.	OCUPACIÓN %	TIPOLOGIA	VOLUMEN M3	% SUPERF. TOTAL
ESPACIOS LIBRES Y USO PUBLICO	ZONA VERDE	13.010.11	0.1	------	1.00	-------	-------	10.28
SOCIAL	SOCIAL	1.268,12	4	11.00	RESULT.	ABIERTA	5.072	1.00
COMERCIAL	COMER.	1.271,75	4	11.00	RESULT.	ABIERTA	5.087	1.00
DEPORTIVA	DEPORT.	2.538,90	4	11.00	RESULT.	ABIERTA	10.155	2.00
INDUSTRIAL	INDUST.	103.271,23	4,29	11.00	RESULT.	ABIERTA	443.033	81,61
APARCAMIEN.	APARC.	5.180,56	------	-------	-------	-------	-------	4,09

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 25 JUL 1995
Valdepeñas, 28 FEB 1996 de
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 26 SEP 1995
Valdepeñas, 28 FEB 1996 de
EL SECRETARIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION EN CIUDAD REAL
16 FEB. 1996
VISA
A LOS EFECTOS REGLAM.

M.3. DETERMINACIONES ESPECIALES PARA PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR.

La vigente Ley del Suelo exige una documentación complementaria que se especifica en el apartado dos del Artículo 105.

Dicha documentación es la que se especifica a continuación.

3.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION (Art. 105-2a).

Los terrenos del Sector S-1 son propiedad de Frimancha, y esta empresa desde hace algunas décadas inició sus actividades en las instalaciones que existen en la actualidad en este sector con el transcurso de los años ha ido creciendo y desarrollando las instalaciones según sus propias necesidades; en la actualidad precisa de nuevas ampliaciones por lo que se ha llegado a la situación de adaptar su desarrollo a la Normativa Urbanística vigente, debiendo realizar las cesiones legales, así como las infraestructuras necesarias.

3.2. RELACION DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS (Art. 105-2b).

La sociedad propietaria de los terrenos actualmente es FRIMANCHA S.A., empresa con domicilio social en la Ctra. Madrid-Cádiz Kilómetro 199 y código de identificación fiscal A-13004031.

3.3. MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION (Art. 105-2c).

Las obras de Urbanización se ejecutarán una vez aprobado el Proyecto de Urbanización y depositadas las garantías legales pertinentes en una única fase de actuación y paralelamente a la edificación de la planta de cogeneración.

La conservación y mantenimiento de las obras de Urbanización serán a cargo de la promotora a iniciativa particular.

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 25 JUL 1995 Valdepeñas, 28 FEB 1996 de... EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 26 SET 1995 Valdepeñas, 28 FEB 1996 de... EL SECRETARIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA DELEGACION DE CIUDAD REAL 28 FEB 1996 VISADO ASESORAMIENTO REGLAMENTOS

3.4. COMPROMISOS QUE HABRAN DE CONTRAERSE ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO (Art. 105-2d).

Se procederá a la cesión de los Servicios o elementos comunes al Ayuntamiento de Valdepeñas en los casos previstos en el presente Plan Parcial.

Los elementos cedidos habrán de encontrarse en perfecto estado, y desde el momento de la cesión, su conservación correrá a cargo del Ayuntamiento.

La empresa promotora se compromete, si el Ayuntamiento así lo estima a ceder solo alguno o algunos de dichos elementos, quedando la propiedad y la conservación a cargo de la Empresa Promotora.

El Ayuntamiento como propietario de la parcela resultante de la cesión obligatoria del 15%, estará obligado a sufragar los gastos con arreglo a las cuotas que le correspondan.

3.5. GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHOS COMPROMISOS (Art. 105-2e).

a) La empresa FRIMANCHA S.A., se compromete a asumir como propios los costos de Urbanización para las conexiones a los sistemas generales.

b) A realizar la cesión gratuita de los 2,50 mts. para la ampliación de la sección del vial general del camino de los Llanos.

c) Los gastos ocasionados por las posibles obras provisionales serán a cargo de FRIMANCHA S.A.

d) Así mismo FRIMANCHA, se compromete a aceptar una compensación económica sustitutiva por la cesión del 15% del aprovechamiento tipo, según la tasación que en su momento pudieran realizar el Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas.

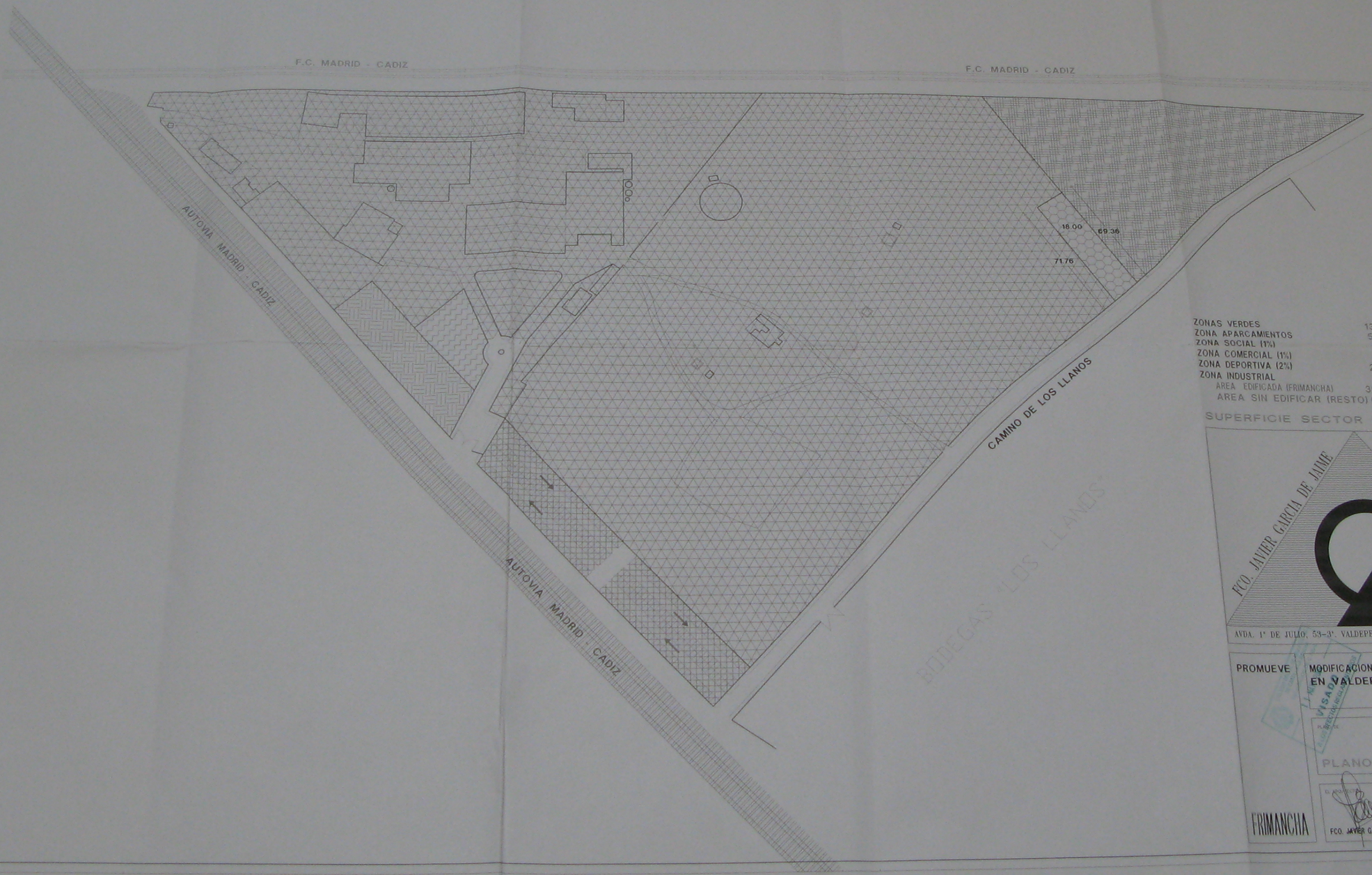
f) En virtud de los art. 46 y 64 del R.P. FRIMANCHA S.A. , se compromete a presentar mediante Aval Bancario la garantía del 6% del costo de implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización recogidas en este plan parcial.

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 25 JUL 1995 Valdepeñas 28 FEB 1996 EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 26 SET 1995 Valdepeñas 28 FEB 1996 EL SECRETARIO

VALDEPEÑAS INDUSTRIAS CARNICAS, S.A. FRIMANCHA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA DELEGACION DE CIUDAD REAL 16 FEB. 1996 VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS



ZONAS VERDES	13010.11 m2	
ZONA APARCAMIENTOS	5180.56 m2	
ZONA SOCIAL (1%)	1268.12 m2	
ZONA COMERCIAL (1%)	1271.75 m2	
ZONA DEPORTIVA (2%)	2538.90 m2	
ZONA INDUSTRIAL		
AREA EDIFICADA (FRIMANCHA)	36599.46 m2	
AREA SIN EDIFICAR (RESTO)	66671.77 m2	

SUPERFICIE SECTOR I 126540.67 m2

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESION
CELEBRADA DE FECHA 26-10-2004
Acuerdo nº 11 de 2004
EL SECRETARIO

FCO. JAVIER GARCIA DE JAIME
ARQUITECTO

AVDA. 1º DE JULIO, 53-3º. VALDEPEÑAS. Tfno. 926-347834 Fax 926-347836

PROMUEVE: FRIMANCHA

MODIFICACION PLAN PARCIAL SECTOR 1.1 EN VALDEPENAS (CIUDAD REAL)

FECHA: ABR. 04

PLANO DE ZONIFICACION

ESCALA: 1/ 1000

FCO. JAVIER GARCIA DE JAIME

D. MOISES ARGUDO

Nº PLANO: 0.1

ÁMBITO EN EL POM	**EDIFICABILIDAD** sobre parcela neta	**Uso global y pormenorizado admitido**	**Ordenanza Zonal en el POM**	**Estado de Tramitación y Aprobación**
S 1.2	1,45 m2t/m2s = 4,34 m3/m2	Industrial	4-IND	PP, 25-11-04 PU, 27-01-04

MEMORIA

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. OBJETO

Se redacta el presente Plan Parcial por encargo de COSECHEROS ABASTECEDORES, S.A., propietario mayoritario de los terrenos.

Tiene por objeto la ordenación urbana de las parcelas:

- **1, 2, 4, 5, 9, 10, 15, 16, 224, 235 y 238**. Propiedad de Cosecheros abastecedores, S.A.
- **8**. Propiedad de D. Agustín Martínez de Carnero Nocedal (Recientemente adquirida por Cosecheros Abastecedores, S.A.).
- **6 y 7**. Propiedad de Roldán Bornez, S.L.
- **19 y 736**. Propiedad del ministerio de Fomento.

situadas en el sector urbanizable 1, subsectores 2 y 4, en el término municipal de Valdepeñas, con una extensión de 158.346,93 m².

Los terrenos están calificados como suelo urbanizable, con uso industrial.

Se redacta, por tanto, este proyecto con el fin de llevar a cabo lo establecido en las Normas Subsidiarias del municipio y dada la necesidad de creación de suelo industrial para ampliación de las instalaciones de Bodegas Los Llanos.

Se realiza una redelimitación de la unidad de actuación, dentro del proyecto, dado que las parcelas propiedad del Ministerio de Fomento se están utilizando actualmente como camino de servicio y aparcamiento y puesto que están dentro de la zona de afección de carreteras no es posible actuación edificatoria alguna, excepto para el propio Ministerio.

Con esta redelimitación la superficie del sector queda con 153.375,22 m².

1.2. ANTECEDENTES

El municipio de Valdepeñas tiene ordenado su suelo mediante Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente con fecha 11 de mayo de 1.984.

Con fecha 19 de junio de 1.998 se aprueba la ley 2/1.998 de Ordenación del Territorio de Castilla La Mancha (L.O.T.A.U.).

Se redacta según lo dispuesto en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (R.D. 2.159/1.978 de 23 de junio) y en los artículos 26, 31 y 110-4.1 de la LOTAU.

1.3. DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION

El polígono ocupa una superficie de 158.346,93 m² según Normas Subsidiarias de Planeamiento, quedando con una superficie de 153.375,22 m² después de la redelimitación. Se sitúa al oeste de la población y linda al norte con el vial Prolongación de Salida de Los Llanos, al oeste con la carretera N-IV, al sur con la CM-412 y al este con el sector 1 subsector 5.

1.4. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN Y MODIFICACION PUNTUAL (Redefinición de los límites del sector). EXAMEN Y ANÁLISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS POSIBLES.

Situado este sector al oeste de la población, franqueado por las carreteras N-IV y CM-412, así como por el vial de servicio de la N-IV y por la Prolongación del Camino de Los llanos desde los que tiene acceso, y dado su inmediato contacto con el actual suelo urbano, suave topografía, carencia de obstáculos naturales para la edificación y facilidad de incorporación de todos los servicios urbanísticos así como su calificación de uso industrial en las Normas Subsidiarias de Planeamiento actualmente vigentes en el municipio de Valdepeñas, todo ello potenciado por la existencia de instalaciones de distribución de bombonas de butano y de Bodegas Los llanos y la urgente necesidad de realizar la ampliación de esta última, se ha considerado como zona idónea para esta ampliación. Se promueve por tanto el desarrollo del sector, complementando los servicios existentes y dotando de nuevo viario que posibilita la conexión entre los viales Prolongación de Salida Los Llanos y Salida de Ciudad Real. Con este vial se posibilita la conexión con la parte norte de la población sin necesidad de cruzar a nivel la vía férrea, puesto que la misma se realiza por el puente de los Llanos.

Dado que el Ministerio de Fomento posee dos parcelas junto a la Carretera N-IV, que las mismas vienen utilizándose como camino de servicio y por estar dentro de la zona de afección de carreteras sin ser posible la actuación edificatoria (ajena al Ministerio de Fomento) se ha realizado una redefinición de los límites del sector, excluyendo estas dos parcelas.

Del examen y análisis de las alternativas posibles y dada la necesidad por parte de las instalaciones de bodega de una gran parcela para poder desarrollar la actividad, la única viable es la que se marca en el plano nº1 de proyecto referente a la zonificación, consiguiendo con la misma reunir el suelo dotacional de uso público y mantener, muy por encima de la Normativa, las distancias a las instalaciones de almacenamiento de bombonas de butano.

JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACION DE LA ORDENACIÓN A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y/O MODIFICACIONES.

La ordenación realizada se adecua a las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes y a la modificación consistente en la redefinición de los límites del sector, reflejado en el plano nº1 de información "Situación y Ordenación".

Quedan así justificadas la conveniencia y oportunidad de redacción del presente Plan Parcial.

1.5. INFORMACION URBANISTICA

1.5.1. Características naturales del territorio

Valdepeñas se encuentra situada al sureste de la provincia de Ciudad Real, a una altitud de 600 m. sobre el nivel del mar. Enclavada en la cuenca del río Jabalón, con precipitaciones totales medias inferiores a los 500 mm. con importancia de las tormentas y clima seco y continental propio de La Mancha.
Los vientos predominantes son el Oeste-Este.
El territorio geológicamente es una fosa tectónica rellena de sedimentos terciarios, que en orden se corresponde con cuarcitas y pizarras sobre la que se disponen margas.

1.5.2. Usos , edificaciones e infraestructuras existentes

En la actualidad los terrenos contienen las instalaciones de Cosecheros Abastecedores, S.A. y las de Roldán Bornez, S.L., estando por tanto el uso industrial consolidado.
Las edificaciones existentes se reflejan en el plano nº 4 de Información "Edificaciones, infraestructura y vegetación existentes". Siendo las mismas las que a continuación se relacionan:
Cosecheros Abastecedores. Bodega de elaboración y embotellado de vinos y cueva de crianza compuesta por: **1**.- Edificio para báscula y oficinas de una sola planta con una superficie de 490,00 m². **2**.- Nave para maquinaria de elaboración y prensado, con descargaderos, con una superficie de 1.240,00 m². **3**.- Edificio que consta de nave de embotellado de vino, con una superficie de 3.000 m²; nave de carga, con una superficie de 700,00 m² ; nave de crianza y almacenamiento, con una superficie de 1.800,00 m², climatizada. Todo ello en una sola planta, excepto la parte de nave para embotellado con dos alturas en una superficie de 100,00 m² destinada a oficinas. Estas tres naves se encuentran comunicadas entre sí. **4**.- Dos Chalets individuales compuestos cada uno por salón para juntas y recepción de visitas con una superficie de 260,00 m² (cada uno). **5**.- Dos cuevas para crianza construidas a 10m de profundidad con una superficie de 3.200,00 m² cada una. Se accede a las mismas desde unas casetas de 4,00 m² situadas al exterior y desde los chalets. **6**.- Bases de hormigón para soportar depósitos, construidas en hierro y hormigón de 1m de altura y con una superficie total de 1.000,00 m². **7**.- Nave de planta trapezoidal de 119,74m el lado más largo y 95,96m el más corto, con una anchura total de 40m y una superficie cubierta de 4.313,02 m² . **8**.-Nave destinada a taller de cubería con una superficie de 100m², en una sola planta. La instalación exterior de la bodega cuenta con los siguientes elementos: **A**.-87 depósitos, con una capacidad total de 41.000.000 litros, unidos por tuberías de acero inoxidable de distintos diámetros y válvulas de llenado y vaciado. Se unen en su parte superior por pasarelas de hierro galvanizado. Se encuentra vallada en su perímetro con pared de mampostería y vallado de 2m de altura. Tiene accesos, patios y carreteras de circulación interior pavimentadas en una superficie aproximada de 30.000,00 m². **B**.- Dos centros de transformación con una superficie de 7,00 m² aproximadamente.
Roldán Bornez, S.L.: **1**.- Nave destinada a almacén, con una superficie de 126,00 m², en una sola planta y 3,50m de altura. **2**.- Nave de 99,00 m² destinada a cochera, en una sola planta y con una altura de 3m. **3**.-Nave de 15m² destinada a aseos y oficina, en una sola planta. **4**.-Caseta destinada a almacén con una superficie de 38,50 m², en una sola planta y con una altura de 2,50m. **5**.- Caseta destinada a almacén con una superficie de 25m². Esta instalación está catalogada como de 1ª categoría , según Reglamento de centros de almacenamiento y distribución de G.L.P. envasados. Este reglamento establece que el recinto de almacenamiento debe de estar rodeado por una cerca colocada a 10m como mínimo de la zona peligrosa, entendiéndose por tal la destinada a conservación de botellas llenas, y siendo la distancia de seguridad exterior de 20m a cualquier edificación ajena a esta instalación.

La infraestructura existente la forman:

- El vial de acceso desde la carretera N-IV.
- El vial Prolongación de Salida de Los Llanos.
- La carretera CM-412.
- Línea telefónica.
- Red de saneamiento general de la zona norte del municipio.
- Centro de transformación de UEFSA y líneas de media tensión en los límites del polígono.
- Próximos a estos terrenos se encuentra la depuradora de aguas residuales.

1.5.3. Estructura de la propiedad del suelo

Los terrenos pertenecen mayoritariamente a Cosecheros abastecedores, S.A., existiendo otros dos propietarios: Roldán Bornez, S.L. en una parcela vallada, un resto de la parcela 8 de la que es propietario D. Agustín Martínez de Carnero (adquirida en fechas recientes por Cosecheros Abastecedores, S.A.) y restos de las parcelas19 y 736 propiedad del Ministerio de Fomento. La tubería de saneamiento existente es de propiedad municipal, ocupando una superficie total de 700,00 m².
Realizada la redelimitación las parcelas propiedad del Ministerio de Fomento quedan excluidas de la ordenación.

1.6. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

1.6.1. Determinaciones

El presente P.P. contiene las determinaciones previstas por la ley 2/1998 de ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla la Mancha de 19 de junio de 1998 y por el Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978.

a) Delimitación del área de Planeamiento.
b) Asignación de usos pormenorizados y zonificación.
c) Señalamiento de reservas de terreno para zonas de uso y dominio publico.
d) Fijación de reservas para zonas de uso de interés público y social.
e) Trazado y características de la red de comunicaciones y enlace con sistemas generales. Sus alineaciones ,rasantes y previsión de aparcamientos.
f) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado , electricidad y otros servicios.
g) Evaluación económica de la urbanización.
h) Plan de etapas.

Por otra parte, se establecen las siguientes determinaciones complementarias, al ser de iniciativa particular:

a) Modo de ejecución de las obras de urbanización señalando el sistema de actuación.
b) Compromisos a contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquel y los futuros propietarios en orden a plazos de ejecución y conservación de la urbanización.
c) Garantías del cumplimiento de estos compromisos por un importe del 7% del coste de implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.
d) Medios económicos del promotor de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

1.6.2. Cesiones y reservas efectuadas

El anexo al Reglamento de Planeamiento y la LOTAU detallan las reservas del suelo para dotaciones que en el caso de suelo industrial, como es el presente plan son:

Superficie total: ..... 153.375,22 m²

Reservas dotacionales mínimas:

- Espacios libres de dominio y uso público (zonas verdes) .... 10% s/S_T ..... =15.337,52 m²

- Equipamiento deportivo .....2% s/S_T
- Equipamiento comercial .....1% s/S_T
- Equipamiento social .....1% s/S_T
- Otros equipam./Ampliación anteriores.....1% s/S_T

Total Z. interés público y social.. 5% s/S_T ..... = 7.668,76 m²

Reservas de suelo dotacional efectuadas:

- Espacios libres de uso público ..... 16.079,46 m²
- Equipamiento dotacional público ..... 8.000,00 m²

Plazas de aparcamiento: la previsión de las plazas se realiza en los laterales de las calzadas (en línea) y en el interior de las parcelas.

La superficie total de los viales, zonas verdes y zonas de interés público y social serán cedidos a la Administración Municipal.

La cesión al Patrimonio Municipal de superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo será del 10% según ley. Esta cesión se sustituye por el abono en dinero a la administración Municipal, según el artículo 68.2 de la LOTAU

1.7. SERVICIOS URBANOS

1.7.1. Red viaria

Dimensiones mínimas en NN.SS. :

- Aceras peatonales: ..... 1- 1.40 m.
- Calles:..... 6-8 m.
- Arterias principales ..... 10-14 m.

En el presente P.P. se establecen las siguientes dimensiones:

- Aceras peatonales:..... 1,75 m.
- Calzada ..... 10,50 m.
- Total Vial (Incl. Max. 6%):..... 14 m.

Se prevé un único vial, proyectado en función del mayor aprovechamiento y distribución de zonas edificables y reserva de terreno para dotaciones, y procurando en todo caso adaptarlo en lo posible a las curvas de nivel del terreno en orden a conseguir menores pendientes.

Se resuelve el firme mediante banda de rodadura de mezcla bituminosa (5cm de G20 y 4cm de D12), sobre base de zahorra artificial y subbase de zahorra natural compactadas y con aceras encintadas de 1,75m con bordillo de hormigón y loseta hidraúlica.

1.7.2. Saneamiento

Existe una red de saneamiento de sección ovoidal que recoge las aguas residuales de los polígonos situados al norte de este. Se acomete a esta red.

En base a las necesidades de las dotaciones y futuras construcciones se ha estudiado un trazado y dimensionado reflejado en el correspondiente plano de proyecto.

El colector será de hormigón centrifugado, de diámetro 400mm, con una pendiente media del 0,6 %. Las acometidas a esta red tendrán un diámetro de 300 mm y pendiente del 0,5 %.

1.7.3. Abastecimiento de agua

Se prevé un consumo de 10.000 l/día por industria y 2 l/m^2 de jardín, para un caudal punta de 0,5 l/s .

1.7.4. Energía eléctrica, alumbrado y telecomunicaciones.

La red tanto de media como de baja tensión irá enterrada y se ajustará a las Normas de la compañía suministradora. Cada acometida a parcela tendrá caja de protección y módulo de contadores en armario de intemperie según normas compañía suministradora.

La potencia total se ha calculado según REBT.

El alumbrado público se ha calculado según NTE.IEE, para un nivel medio de iluminación de 30 lux.

Los soportes serán optimizados con una altura de 10 m y lámpara de bajo consumo (vapor de mercurio alta presión), según características de otras zonas urbanas semejantes.

Se dispondrán canalizaciones de telecomunicación según Normativa vigente y se estará a lo dispuesto por la compañía Telefónica, S.A..

1.7.5. Gas

Se prevé que las industrias puedan disponer de suministro de gas natural para lo cual se procederá a la realización de las zanjas necesarias para la posterior colocación de tuberías de suministro según las instrucciones que determine la empresa Gas Castilla La Mancha.

ANEXOS

a) SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación es el de gestión indirecta con tres propietarios.

b) COMPROMISOS

El promotor se compromete a tramitar y sufragar los gastos que originen las conexiones de infraestructura urbana y a terminar las obras de urbanización en el plazo de dos años desde la fecha de aprobación del correspondiente proyecto de urbanización.

El promotor cederá gratuitamente al Ayuntamiento de Valdepeñas la reserva de suelo para red viaria, sistemas de espacios libres, docente e interés público y social, además de las cesiones legales del aprovechamiento medio del sector.

El promotor sufragará los gastos que originen las obras de urbanización, que también cederá gratuitamente al Ayuntamiento.

c) GARANTIAS

Se establece como garantía del exacto cumplimiento de los compromisos, un 7 % del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del plan parcial.

Esta garantía podrá prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval de entidad financiera.

d) MEDIOS ECONOMICOS

El promotor de la urbanización deberá justificar la existencia de medios económicos suficientes para la realización de las obras y cumplimiento de las garantías; bien por medios propios o por otras fuentes de financiación, según lo dispuesto en el Art.46 del Reglamento de Planeamiento.

2.ORDENANZAS REGULADORAS

2.1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

2.1.1. Objeto y ámbito de aplicación

Las presentes ordenanzas constituyen el desarrollo y regulación de las condiciones urbanísticas para la zona industrial del Sector 1, subsectores 2 y 4, de Valdepeñas.

2.1.2. Subordinación

El presente Plan Parcial se subordina en rango a las Normas Subsidiarias de Valdepeñas. Son, por tanto, de aplicación las previstas en la Modificación Puntual de Normas Subsidiarias aprobadas por la CPU con fecha 26 de agosto de 1993 y por ende de aplicación las ordenanzas del P-44.

2.2.NORMAS DE PROTECCION

Se seguirán las mismas NORMAS DE PROTECCION concretadas en las Normas Subsidiarias de Valdepeñas, tanto en cuanto a Normas generales de Protección, como a las Normas de protección de los ecosistemas, la ambientación y el paisaje.

2.3. REGIMEN DEL SUELO

2.3.1. Calificación y destino del suelo

Tal y como queda definido en el Plano de Ordenación del presente P.P., la calificación del suelo es urbanizable.

2.3.2. Sistema de actuación

El sistema de actuación es el de GESTION INDIRECTA.

La propiedad aportará los terrenos de cesión obligatoria y realizará a su costa las obras de urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el planeamiento o en el acuerdo aprobatorio del sistema.

VISADO

Se constituirá a los efectos la Agrupación de Interés Urbanístico formada por los tres propietarios de los terrenos y por el Ayuntamiento como administración actuante.

2.3.3. Proyecto de urbanización

El proyecto de urbanización establecerá a tenor de lo dispuesto en el art.15 de la Ley del Suelo y en el art. 111 de la LOTAU, los planos detallados de todas las obras y servicios que se estimen necesarios para llevar a la práctica el presente plan, pudiendo para ello introducir los pequeños reajustes necesarios para un mejor resultado de las obras, así como una adaptación definitiva al terreno de la red viaria propuesta.

En todo caso se cumplirán las Normas de Urbanización definidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

El proyecto de urbanización, establecerá igualmente las condiciones en que habrán de ser efectuadas las acometidas a las distintas redes de servicio del área de planeamiento: saneamiento, agua, electricidad, suministro eléctrico, etc.... Estas condiciones tendrán el carácter de normas adicionales a las presentes ordenanzas.

2.3.4. Alineaciones y nivelaciones

Las alineaciones y nivelaciones a que se han de sujetar las construcciones, son las que figuran en el plano correspondiente del presente P.P., con los reajustes que puedan establecerse en el proyecto de urbanización.

2.3.5. Estudios de detalle

A los efectos de señalamiento de alineaciones de la edificación, exteriores e interiores, volúmenes y asignación de los espacios libres de dominio privado y uso público, será preceptivo la redacción de los correspondientes estudios de detalle en todas las manzanas con aprovechamiento superior al que resulten de la ordenación del sector.

2.3.6. Procedimiento

En todo lo concerniente a la tramitación de licencias, vallas de obras, daños en la vía pública, etc., se estará a lo dispuesto al respecto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valdepeñas.

2.4. CONDICIONES PARTICULARES USO INDUSTRIAL

2.4.1. Tipología.

El tipo de ordenación corresponde a manzanas integradas por edificios industriales concebidos para albergar cualquier clase de industrias, según clasificación Ordenanzas Municipales.

El tipo de edificación permitido será el de edificación abierta, considerándose como tal la industria aislada o agrupada y la manzana cerrada densa, afectada solo por el retranqueo de fachada.

2.4.2. Parcela mínima.

Será de 1.500 m².

2.4.3. Ocupación máxima del solar.

No se establece porcentaje ya que será consecuencia de los retranqueos especificados en el punto 2.4.5. y del volumen legal edificable establecido en el apartado 2.4.6., de estas condiciones particulares.

2.4.4. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima permitida será de tres plantas o 11,00m., medida sobre vertical desde el punto de la rasante de la acera situada en la mitad de las alineaciones de fachadas hasta el plano inferior del forjado. A estos efectos los viales considerados para la medición de alturas serán por un lado el vial Prolongación de Salida de los Llanos y por otro el vial de nueva apertura diseñado en este Plan Parcial.

Se podrá realizar reordenación de volúmenes según lo especificado a tal efecto en las normas Subsidiarias de Planeamiento.

2.4.5. Retranqueos.

Para edificación abierta:

- Mínimo en fachada principal de 10,00m desde la alineación de solar.
- En laterales, fondos y linderos con otro solar será de 5,00m.

Para edificación en manzana densa:

- En fachada principal 10,00m, medidos desde la alineación del solar.
- En laterales y fondo, no se contempla retranqueo alguno. Excepto en parcelas que lindan a terrenos destinados a uso público en las que el retranqueo será de 5,00m.

Para edificación existente:

- A viales perimetrales del polígono 8,50m.
- A vial proyectado 0,00m.
- A parcelas colindantes 2,00m.

2.4.6. Volumen legal edificable.

En edificación industrial:

- Máxima de 7,50 m^3/m^2. sobre parcela neta, con un máximo de 3,50 m^3/m^2, sobre la superficie bruta del polígono.

Edificabilidad	Superficie parcelas	Máximo volumen
3,50 m^3/m^2	153.375,22 m^2 (bruta)	536.813,27 m^3
7,50 m^3/m^2	123.676,43 m^2 (neta)	927.573,23 m^3

Se obtiene un volumen legal edificable de 4,340465 m^3/m^2 sobre parcela neta resultante.

PROPIETARIO	PARCELAS RESULTANTES	MÁXIMO VOLUMEN
Cosecheros Abast. S.A.	107.140,61 m^2	465.040,12 m^3
	239,67 m^2	1.040,28 m^3
Ayuntamiento	12.367,64 m^2	53.681,31 m^3
	508,01 m^2	2.205,00 m^3
Roldán Bornez, S.L.	3.420,50 m^2	14.846,56 m^3

En edificación destinada a equipamiento complementario comercial y social:

- Máxima de 4,00 m^3/m^2 sobre parcela neta.

2.4.7. Sótanos y semisótanos.

Se autoriza la construcción de sótanos y semisótanos para almacenamiento, con una altura mínima de 2,10 m y una cota de planta baja no superior a 50 cm. sobre el nivel de la acera, medido en el punto medio del frente de fachada.

2.4.8. Salientes y vuelos a fachada

No se permiten cuerpos avanzados en las plantas que sobresalgan de la alineación oficial, salvo en los casos siguientes:

- Decoración de jambas: saliente máximo ....0,10 m.
- Rejas saliente máximo..... .....0,20 m.
- Marquesinas altura mínima ....2,25 m.
  saliente máximo ....1,00 m.

2.4.9. Usos permitidos.

El uso principal es el industrial en la situación 3, para los tipos 2, 3, 4 y 5, descritos en las Normas Subsidiarias en el apartado 6.3.3.

Como uso complementarios se admiten:

- Uso de vivienda:
  Se permite exclusivamente las viviendas ligadas a la industria y necesarias para el personal de dirección, mantenimiento y vigilancia.

- Uso público o semipúblico en equipamientos y servicios:
  Se permiten las categorías 7, 8, 9 y 10 descritas en las Normas Subsidiarias en el apartado 6.3.4.

2.4.10. Condiciones estéticas

Se cumplirán las condiciones medioambientales y de vertido marcadas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2.5. CONDICIONES PARTICULARES PARA EQUIPAMIENTO PUBLICO.

Se estará a lo dispuesto en las Normas subsidiarias de Planeamiento.

2.6. PLAN DE ETAPAS

Dadas las características de la actuación, está prevista realizarse la misma en una única etapa.

2.7. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Se estiman a continuación los costos debidos a la realización de los diferentes trabajos necesarios para la ejecución de la unidad de actuación.

- Coste de ejecución material de las obras:

  - Superficie total: ..... 153.375,22 m^2
  - Superficie vial: ..... 5.619,33 m^2
  - Módulos Económicos (Repercusión por m^2/vial):..... 40,08 €/m^2
  - Módulos Económicos (Repercusión por m^2/sup. bruta): 1,47 €/m^2
  - Total coste ejecución ..... 225.222,75 €

  (Coste de la urbanización, incluyendo explanación, pavimentación, señalización, redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes, redes de alcantarillado, redes de distribución de energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y gas).

3.CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACION

	S/ LOTAU	S/ Plan Parcial
TOTAL SUP. ORDENADA	-	153.375,22 m²
VIALES	-	5.619,33 m²
ZONA VERDE	15.337,52 m²	16.079,46 m²
DOTACIONAL PUBLICO	7.668,76 m²	8.000,00 m²
SUELO INDUSTRIAL RESULTANTE	-	123.676,43 m²
10% CESION AYUNT.	12.367,64 m²	12.367,64 m²
SUELO INDUSTRIAL PRIVATIVO	-	111.308,79 m²

Valdepeñas, febrero de 2003

El Promotor: La arquitecto:

Fdo.: Cosecheros Abastecedores, S.A. Fdo.: Gloria Ciudad Río-Pérez

CONSTA EL PRESENTE DOCUMENTO DE 14 AGINAS NUMERADAS



SUELO INDUSTRIAL

VIALES

SUELO DOTACIONAL

ZONAS VERDES

	S/ LOTAU	S/ PROPUESTA
TOTAL SUP. ORDENADA		153.375,22 M2
VIALES		5.819,33 M2
CESION ZONA VERDE	15.337,52 M2	15.079,46 M2
CESION Z.U.P.S....	7.668,75 M2	8.000,00 M2
SUELO INDUSTR.RESULTANTE		123.576,43 M2
10% CESION AYTO.	12.367,64 M2	12.367,64 M2
SUELO INDUSTR.PRIVATIVO		111.308,79 M2

PROYECTO DE

PLAN PARCIAL SECTOR 1, SUBSECTORES 2 Y 4

EL ARQUITECTO

PLANO DE PROYECTO: ZONIFICACION

ESCALA: 1/1.000

EL PROMOTOR

SITUACION: CTRA. N-IV Y PROLONGACION C/ TORREGUILLAS. VALDEPEÑAS

EXPEDIENTE

DELINEANTE: M. RAMIREZ | REVISION | FECHA: FEBRERO-03

PLANO Nº: 1

ARQUITECTO: GLORIA CASINO RIO PEREZ
C/ BALBOA Nº 29 Pral. 37.005 SALAMANCA

ÁMBITO EN EL POM	**EDIFICABILIDAD** sobre parcela neta	**Uso global y pormenorizado admitido**	**Ordenanza Zonal en el POM**	**Estado de Tramitación y Aprobación**
S 1.4	1,45 m2t/m2s = 4,34 m3/m2	Servicios Urbanos	8-SU	PP, 25-11-04 PU, 27-01-04

ÁMBITO EN EL POM	**EDIFICABILIDAD** sobre parcela neta	**Uso global y pormenorizado admitido**	**Ordenanza Zonal en el POM**	**Estado de Tramitación y Aprobación**
S 2	1,61 m2t/m2s = 4,84 m3/m2	Industrial	4-IND	MP, 16-12-02 PAU, 23-05-03 Corresponde al ámbito S- 2.2

1.- MEMORIA.

1.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.

1.1.1.- ANTECEDENTES.

a).- Con fecha 11 de mayo de 1984 fueron aprobadas definitivamente las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Termino Municipal de Valdepeñas. Entre otras determinaciones se definía el Sector S-2, como reserva de suelo urbanizable de uso industrial con las siguientes determinaciones de desarrollo.

- ZONA 5

- Denominación:	INDUSTRIAL
- Polígonos y Sectores	P-40, P-41, P-42, S-1, S-2, S-8, P-44, S-9, S-10

8.6. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN ZONAS INDUSTRIALES

8.6.1. Área.-

Las presentes Normas afectan a los polígonos P-40, P-41, P-42, y los sectores S-1, S-2, S-8, S-9 y S-10, que corresponden a la zona 5 determinados en los planos de zonificación de usos pormenorizados.

El polígono P-44 es de promoción pública y en el son de aplicación las especificas ordenanzas del correspondiente Plan Parcial contenida en el apartado 8.6.10 de la presentes Normas.

8.6.2. Condiciones de Planeamiento.-

La actuación arquitectónica irá precedida del correspondiente Proyecto de Urbanización en los Polígonos P-40 y P-42 y de los planes parciales y proyectos de urbanización necesarios para los sectores S-1, S-2, S-8, S-9, S-10.

El polígono P-44 ya tiene redactados sus correspondientes Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

8.6.3. Tipos de edificación.-

El tipo de edificación permitido en esta zona será el edificación abierta, considerándose como tal la Industrial aislada o agrupada y la manzana cerrada densa, afectada sólo por el retranqueo en fachada.

8.6.4. Parcela mínima.-

Será de 450 m2

8.6.5. Ocupación máxima del solar.-

No se establece por porcentaje ya que será consecuencia única de retranqueos especificados en la Norma 8.6.7.

8.6.6. Altura máxima de la edificación.-

Será de tres plantas o 11,00 metros.

8.6.7. Retranqueos.-

- Para edificación abierta:

. Mínimo en fachada principal de 10,00 m. desde alineación de solar
. En laterales, fondos y linderos con otro solar, igual a 5,00 m.

- Para edificación en manzana densa:

. En fachada principal 10,00 m. medidos desde la alineación del solar.
. En laterales y fondo, no se contempla retranqueo alguno.

8.6.8. Volumen legal edificable.-

- En edificación industrial:

. Máxima de 7,50 m3/m2, sobre parcela neta con un máximo por Polígono ordenado de 3,5 m3/m2 sobre superficie bruta del mismo.

- En edificación de equipamiento complementario comercial y social:

. Máxima de 4 m3/m2 sobre parcela neta.

8.6.9. Usos permitidos.-

El uso principal para todos los polígonos y sectores será el industrial en la situación 3, para los tipos 2,3,4 y 5 descritos en la Norma 6.3.3.

Se admiten como usos complementarios:

- Usos de vivienda:
  . No se permite en general sólo se podrá construir las viviendas necesarias para el personal de dirección, mantenimiento y vigilancia

- Usos público o semipúblico en equipamientos y servicios:
  . Se permiten las categorías 7,8,9, y 10 de la Norma 6.3.4.

b).- Con fecha 16-dic-2002 se aprobó definitivamente la modificación puntual de normas que subdividía el sector S-2 en los subsectores S-2.1 y S-2.2. Sin alterar las determinaciones de desarrollo antes descritas.

1.1.2.- OBJETO.

Es objeto del presente documento definir el contenido del Plan Parcial, como alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora, de gestión directa, del Sub.-Sector S-2.2. de las NN.SS. Municipales; de conformidad con estas y la legislación urbanística aplicable.

1.1.3.- SITUACIÓN.

El citado sub.-sector se localiza en la zona Noroeste del casco urbano de Valdepeñas, apoyado sobre la traza de la Ctra. de Valdepeñas a San Carlos del Valle, y más concretamente dando fachada al paseo que discurre desde el núcleo urbano hasta el Cementerio.

1.1.4.- JUSTIFICACIÓN.

En los últimos años se ha producido un fuerte crecimiento del sector industrial en Valdepeñas. Resultado de ello ha sido la colmatación del polígono industrial de Valdepeñas y la demanda de nuevo suelo industrial, ello ha conllevado como iniciativas municipales la aceleración y desarrollo del Parque Empresarial Entre Caminos con una superficie de 80 ha. hoy prácticamente en fase de contratación del proyecto de urbanización y cuya gestión corre a cargo de SEPES, y el visto bueno municipal a iniciativas privadas como la reclasificación de suelo para el sector de Valmancha o el de Industriópolis, estos en fase de tramitación. Así el desarrollo del Sector S-2 de las NN.SS. ha pasado primero por la subdivisión, como fase previa, para una más eficaz

gestión y ahora su desarrollo urbanístico a través del presente P.A.U, tramitado en régimen de gestión directa, no solo por la concienciación municipal de la necesidad de suelo industrial inminente y perentoria sino por darse la circunstancia de ser el propio Ayuntamiento el propietario mayoritario del terreno.

Se estima así justificada la conveniencia y oportunidad de la redacción del presente plan parcial en el seno del PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) del sector S-2.2.

1.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.2.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

A).- CLIMATOLOGÍA

A.1. Régimen térmico

Estación de Valdepeñas (clave GA-147)
Período: 1945-1980

Temperatura media mensual de medias (ºC)

Enero	5,6	Mayo	17,0	Septiembre	21,3
Febrero	6,7	Junio	21,4	Octubre	15,2
Marzo	9,6	Julio	25,8	Noviembre	9,0
Abril	12,4	Agosto	25,3	Diciembre	5,3

Temperatura media estacional de medias

Invierno	5,9
Primavera	13,0
Verano	24,2
Otoño	15,2

Temperatura media anual: 14,5 ºC

Temperatura media de las máximas absolutas: 40,1 ºC

Temperatura media de las mínimas absolutas: -5,2ºC

Duración media del período de heladas: 5-6 meses

En general, el clima tiene un fuerte carácter continental con sus contrastes térmicos y con un amplio período de heladas. Esto se comprueba observando que la temperatura media de las máximas absolutas está muy por encima de la media nacional y la media de las mínimas absoluta por debajo de ellas, mientras que los valores medios son cercanos a la media nacional.

A.2. Régimen pluviométrico

Estación de Valdepeñas (clave GA-147)
Período: 1945-1980

Pluviometría media mensual (mm)

Enero	40,1	Mayo	45,8	Septiembre	22,4
Febrero	45,0	Junio	27,7	Octubre	52,5
Marzo	44,7	Julio	7,3	Noviembre	39,1
Abril	49,8	Agosto	7,0	Diciembre	52,7

Pluviometría media estacional (mm)

Invierno	137,8
Primavera	140,3
Verano	42,0
Otoño	114,0

Precipitación media anual: 434,1 mm

Días de precipitación mayor o igual a 1 mm al año: 63

La precipitación en Valdepeñas se produce fundamentalmente en forma de lluvia. Existe una fuerte dispersión entre las lluvias de unos años a otros, alternándose períodos de sequía con otros más húmedos.

El verano es la estación mas seca con diferencia sobre las demás, especialmente son los meses de julio y agosto. Las demás estaciones no difieren demasiado en cuanto a la pluviometría media, pero hay que señalar que es el invierno la estación con mayor irregularidad en cuanto a precipitaciones.

A.3. Evapotranspiración potencial (ETP)

ETP media mensual (mm)

Enero	10,5	Mayo	83,8	Septiembre	100,2
Febrero	13,7	Junio	120,3	Octubre	55,0
Marzo	29,1	Julio	163,0	Noviembre	21,5

Abril	46,5	Agosto	148,1	Diciembre	9,3

ETP media estacional (mm)

Invierno	33,4
Primavera	159,4
Verano	431,5
Otoño	176,7

ETP media anual: 801,0 mm

Duración media del período seco (R=100): va desde mediados de junio a mediados de septiembre por lo que la duración media es de cuatro meses.

- Clasificación climática: según los datos de régimen térmico, régimen pluviométrico y los de ETP, el término de Valdepeñas posee, según la clasificación agro climática de Papadakis, un clima Mediterráneo continental templado.

A.4. Régimen de vientos

Los datos sobre vientos se han tomado de la estación de C-Real.
Vientos dominantes y velocidades medias:

	Primavera		Verano		Otoño		Invierno	
	Día	Noche	Día	Noche	Día	Noche	Día	Noche
Dirección	W	E	W	E	W	E	W-SW	W
Velocidad	16,0	8,4	17,3	5,9	11,2	5,7	12,0	8,8

(Velocidad media en Km/h)

Las mayores frecuencias de la dirección del viento corresponden, en general, al W, siguiéndole el E con escasa diferencia. En casi todos los meses figura el W como dirección dominante, con excepción de junio, octubre y diciembre, en los que domina el E. Durante el día domina el W todo el año y durante la noche el E, excepto en invierno, en que el viento dominante es siempre del W y a veces del SW; de día también las mayores velocidades medias corresponden a los vientos de componente W.

El recorrido medio diario del viento (período 1931-1960) es de 121 Km, resultando el mes de marzo el de mayor valor, con 151 Km de media por día.

B).- HIDROLOGÍA

B.1. Aguas superficiales

El drenaje superficial del término de Valdepeñas está a cargo del río Jabalón y de una serie de arroyos que van a desembocar al cauce del río.

El río Jabalón, afluente del Guadiana nace al sudeste del Campo de Montiel y y tiene una longitud total de 170,6 Km, de los cuales aproximadamente 18 Km se encuentran dentro del término municipal de Valdepeñas.

Penetra en término por la parte sur, siguiendo una dirección aproximada sur-norte hasta las proximidades de Valdepeñas, a una distancia de la población en su punto mínimo de 2,5 Km, girando al oeste para abandonar el municipio. La cota de entrada en el municipio es de 718 m aproximadamente, y la de salida de 658 m. El desnivel, por tanto es del orden de 60 m equivalente al 0,33%.

Los aforos obtenidos del río Jabalón se refieren a la estación en Puente Morena (altitud 580 m), de donde se extraen los siguientes datos:

Superficie vertiente (km2): 2.337

Caudal medio anual o módulo absoluto (m3/s): 2,04

Módulo específico (l/s/km2): 0,87

Coeficiente de irregularidad: 154,43

Desviación típica: 2,118

Coeficiente de variación: 79,77%

En cuanto a los módulos y coeficientes de caudal por meses tenemos que:

	Módulo absoluto	Módulo específico	Coef. de caudal
OCT.	0,322	0,138	0,158
NOV.	0,680	0,291	0,333
DIC.	2,138	0,915	1,048
ENE.	5,274	2,257	2,585
FEB.	3,698	1,582	1,812
MAR.	4,866	2,082	2,385
ABR.	3,668	1,569	1,798
MAY.	2,582	1,104	1,266
JUN.	0,894	0,382	0,438

JUL.	0,158	0,068	0,077
AGO.	0,062	0,026	0,030
SEP.	0,134	0,057	0,066

En el diagrama de coeficientes de caudal del río Jabalón se observa que los valores anuales, tanto absolutos como relativos, son de escasa cuantía debido al escaso aporte pluviométrico, ya que la cuenca es extensa pero el nivel de escorrentía es muy bajo (0,87 l/s/Km2).

Aunque los cursos de agua no lo acusen inmediatamente, la irregularidad hidrológica procede de la gran irregularidad pluviométrica. El régimen hidrológico refleja con cierta exactitud el ritmo de las precipitaciones. La curva de los coeficientes de caudal del Jabalón presenta dos máximos, uno en pleno invierno (enero) y otro en primavera (marzo). Los estiajes medios más pronunciados se dan lógicamente en verano (julio, agosto y septiembre).

Por consiguiente, tanto los máximos como los mínimos parecen adecuarse sistemáticamente al ritmo pluviométrico pero con el lógico retraso en los caudales aforados con respecto a la precipitación. En consecuencia puede señalarse que el río Jabalón es de tipo pluvial.

El ciclo hidrográfico puede resumirse de la siguiente forma:

Durante el verano, los caudales se reducen al mínimo, tras no registrarse precipitaciones estivales y producirse elevadas pérdidas por evapotranspiración. Los arroyos y la mayor parte del cauce del río se secan, limitándose el agua que pueda correr a la procedente de empresas y depuradoras.

Con las primeras lluvias relativamente significativas del otoño los caudales comienzan a incrementarse en el Jabalón, mientras que los arroyos que lo alimentan corren esporádicamente, alcanzando coeficientes de caudal que pueden llegar en algunos casos entre 0,5-1 m/s.

En el invierno con los mayores aportes pluviométricos y la menor evapotranspiración, las aguas circulan más frecuentemente por los arroyos y aumenta el caudal del río hasta la primavera, donde se produce otro máximo de caudal debido a la importancia de las lluvias al comienzo de esta estación. Más adelante, el descenso pluviométrico general de mayo y junio provoca una disminución de los caudales, cuando la evapotranspiración se vuelve muy intensa, acentuándose este proceso en el verano.

Los grandes estiajes y las crecidas, mucho más raras se dan durante el verano y a finales de invierno respectivamente. Los estiajes son más destacados en cuanto a ocasiones y a veces abarcan todo el año o al menos la mitad del mismo. Las crecidas son mucho menos frecuentes debido a la densidad de drenaje media o alta, la pendiente moderada, la cubierta vegetal relativamente densa en los cultivos y la pluviometría no muy alta. De todos modos, las crecidas más elevadas no se deben a una precipitación muy intensa, sino como consecuencia de períodos de importantes lluvias que se prolongan durante varios días.

La vega del río Jabalón dentro del término de Valdepeñas tiene unas 1.500 Ha. Varios arroyos surcan el entorno del municipio desembocando en el río, destacando el arroyo de la Veguilla y el arroyo Romero por su

proximidad al área de proyecto del presente estudio. También es importante señalar que se ha construido en el río Jabalón el embalse de la Cabezuela aguas arriba del casco urbano de Valdepeñas. Este embalse tiene un efecto regulador a su paso por Valdepeñas por lo que los caudales de este tramo del río tienen una evolución dentro del año mucho más suave que la indicada en la estación de aforo de Puente Morena. Las aguas de este embalse se usan en parte para el abastecimiento de la población de Valdepeñas.

B.2. Aguas subterráneas

Las dos capas que conforman el subsuelo de la zona de Valdepeñas condicionan la existencia e aguas subterráneas. Toda la zona es de origen lacustre, teniendo capas superiores calcáreas, más o menos configuradas, e inferiores arcillosas que contienen en el acuífero. Sus aguas en general son duras, aunque potables.

Los manantiales de la zona son muy escasos y su caudal pobre en general. El agua de lluvia empapa el terreno, favorecida por las fisuras de las cuarcitas y, debido a que no existen sensibles diferencias en su nivel, no es expulsada al exterior. Como cabría esperar la profundidad de la capa freática aumenta con la distancia al cauce del río Jabalón.

Existen escasos datos sobre las características hidrogeológicas en el área de Valdepeñas, pudiéndose señalar que el espesor y caudal de los mantos acuíferos son variables, siendo, al margen de la vega del Jabalón, la zona norte del término más rica que la sur.

Es importante señalar que, según la hoja 61 del Mapa Hidrogeológico Nacional E: 1/200.000 el consumo de agua en la cuenca del Jabalón es de 0,9 hm3 para abastecimiento y de 13,47hm3 para regadío, con lo que el consumo total de agua en la cuenca del Jabalón es de 14,37 hm3 (datos de 1982).

B.3. Incidencia del proyecto sobre las aguas

La superficie pavimentada del polígono hará que todo el agua de precipitación que caiga sobre ella se canalice a la red de saneamiento sin que se produzca filtración.

La aportación de las aguas pluviales del polígono a la red afectará al régimen hídrico aumentándolo, lo cual sería beneficioso, por la limpieza que ello supone de la sedimentación.

La influencia que el aumento de los vertidos procedentes de la depuradora tendrá sobre el caudal del río Jabalón será insignificante.

La pavimentación de las superficies tiene un efecto protector contra la erosión hídrica, traduciéndose en una menor pérdida de suelo.

La incidencia de los vertidos sobre la calidad de las aguas es difícil de determinar debido al régimen tan variable del caudal del río Jabalón y a la falta de datos de calidad de las aguas en este tramo del río.

El abastecimiento de agua al parque empresarial influirá en la disminución del recurso agua disponible pero de una forma muy poco importante a nivel global.

C).- GEOLOGÍA Y SUELOS

C.1. Relieve y carácter topográfico

El área de Valdepeñas se encuentra situada en el borde meridional de la sub-meseta sur castellana. Puede considerarse inscrita dentro de la amplia comarca manchega, en el límite sur de ésta y enmarcada por las sub-comarcas de Campo de Montiel, por el Este, y campo de Calatrava, por el Oeste.

En esta zona, La Mancha pierde en parte su condición paisajística de llanura sin límites apreciables, convirtiéndose en una especie de amplio valle festoneado por terrenos de mayor altitud.

Característica de esta zona es la presencia de una serie de cerros de naturaleza cuarcítica que sobresalen de las llanuras sedimentarias por su mayor resistencia a los agentes erosivos, así como la existencia en el Noreste de las Sierras del Peral y del Cristo, con alturas que superan los 900 metros; al Noroeste, la Sierra Prieta, donde el Cerro Prieto llega a los 927 m; y al Sur, las últimas estribaciones de Sierra Morena.

La llanura presenta una altitud media de 750 m y va elevándose lenta y progresivamente de Norte a Sur.

El río Jabalón, escaso de caudal, procede del Campo de Montiel, atraviesa la zona en dirección Este-Oeste, describiendo un amplio arco al sur de Valdepeñas.

C.2. Materiales

Las características geológicas de la roca madre más destacables son las siguientes:

C.2.1. Terrenos sedimentarios miocénicos

Formados por arenas, arcillas y calizas que se extienden por el centro y sur del término de Valdepeñas (excepto pizarras ordovícicas en el cuadrante suroeste).

Los estratos de estos terrenos, generalmente horizontales, se hallan dispuestos discordantemente sobre sedimentos más antiguos.

La sedimentación es detrítica, de tipo continental. Los materiales están constituidos sobre arenas más o menos arcillosas de color rojizo amarillento que hacia arriba de la serie van tomando un color más claro hasta

convertirse en blancas. Aparecen intercalados bancos de arcillas rojas a modo de lentejones, y existe gran cantidad de cantos redondeados de caliza oquedosa blanca.

Se termina el Mioceno en una caliza blanca, criptocristalina, de hasta dos metros de potencia, que se encuentra muy erosionada por corresponder a la parte más alta de la serie.

C.2.2. Depósitos detríticos pliocuaternarios

Presentes en los dos tercio orientales del sector norte del término de Valdepeñas.

Estos depósitos detríticos están constituidos fundamentalmente por cantos redondeados de cuarcita, con escasa proporción de dolomía y caliza. A veces presentan depósitos más finos de arenas feldespáticas y arcillas rojas. Los materiales se presentan sueltos, sin cementar y sin estratigrafía aparente.

Litológicamente se trata de gravillas y cantos poligénicos y heterométricos poco rodados de dolomía, caliza, pizarra y cuarcita, con matriz de arcillas sabulosas y arenas dolomíticas.

C.2.3. Período Ordovícico

La acción de los agentes erosivos ha dejado al descubierto ciertas áreas que por su mayor resistencia constituyen los resaltes topográficos más significativos de la zona.

Estas áreas corresponden al período Ordovícico (Paleozoico) y coinciden con las formaciones serranas del tercio occidental del sector norte y parte del cuadrante suroeste de Valdepeñas.

Estos terrenos están constituidos por un paquete muy potente de cuarcitas masivas, sobre el que se establecen alternancia de pizarras y cuarcitas hasta el tramo superior de pizarras verdes.

C.2.4. Depósitos cuaternarios

El cuaternario está representado por depósitos aluviales, terrazas, derrubios de ladera, etc.

C.3. SUELOS

Los terrenos geológicos antes descritos han evolucionado en superficie de la siguiente manera:

C.3.1. Mioceno y pliocuaternario

Han originado suelos pardos o pardo-rojizos con horizonte de costra caliza, de perfil A/(B)/C. Son suelos poco profundos en los que el horizonte de humus falta, quedando en superficie el horizonte (B) de color pardo o pardo rojizo.

Este horizonte es de textura que oscila entre areno-limosa a limosa, de estructura poliédrica o granular bien desarrollada, pero con poca estabilidad y consistencia en sus agregados, alta porosidad y buena aireación y penetrabilidad para el agua y las raíces de las plantas. El color varía desde pardo claro al pardo rojizo.

En estos suelos, la evolución se refleja por el lavado y acumulación de la caliza en los horizontes inferiores, formando una capa o costra de carbonato cálcico más o menos compacta. El lavado nunca es completo, por lo que los suelos son ricos en calcio activo. El pH está comprendido entre 7,5 y 8,5. Asociados a estos suelos de costra caliza aparecen áreas de suelos rojos mediterráneos.

C.3.2. Ordovícico

El Ordovícico ha evolucionado, dando lugar a suelos con perfil A/(B)/C sobre rocas metamórficas de materiales silíceos, clasificados como tierra parda meridional, o bien en áreas más reducidas a suelos rojos mediterráneos sobre materiales silíceos de perfil A/B/C asociados con zonas pedregosas.

Las tierras pardas meridionales sobre rocas metamórficas son suelos de escasa o media profundidad que generalmente van asociados a suelos ABC, AC y a litosuelos. En condiciones naturales se observa, por debajo de una delgada capa de Forna, un horizonte A de humus mull de unos 10-15 cm. De profundidad. Grumoso, limo-arenoso, que pasa con una pequeña transición al horizonte (B), pardo claro, limoso o limo-arenoso, de estructura poliédrica muy poco desarrollada e inestable, terroso, muy poroso, humedeciéndose y secándose con gran rapidez.

Por debajo de este horizonte aparece la pizarra más o menos alterada. Son suelos que se erosionan con facilidad.

Con frecuencia se presentan bancos de cuarcitas que ocupan las zonas topográficamente superiores alternando con pizarras y el cuarteamiento físico de las cuarcitas origina gran cantidad de canturral, poco o nada rodado, que cubren el suelo en gran abundancia.

Son suelos moderadamente ácidos, con pH alrededor de 6 en superficie y algo más alto en los horizontes inferiores.

C.4. Incidencia del proyecto sobre el suelo

El suelo que presenta el área de actuación se corresponde con el tipo descrito en el apartado. 3.3.1.

Los movimientos de tierras y la modificaciones altimétricas que se realizan en la urbanización del parque empresarial para ajustar las pendientes naturales del terreno a las pendientes diseñadas del proyecto, así

como las canalizaciones y cimentaciones suponen, como efecto más importante, la eliminación de horizontes superficiales del suelo que son los de mayor contenido en materia orgánica y elementos nutritivos. Esto supone una disminución importante en la fertilidad del suelo, limitando considerablemente la capacidad agrológica del mismo y su recuperación posterior para usos agrícolas.

Como medida correctora se propone la separación y almacenamiento de al menos parte de estos horizontes superficiales en el momento del movimiento de tierras, de forma tal que se conserve su fertilidad para su posterior uso en el ajardinamiento de zonas verdes comunes y superficies no pavimentadas de las parcelas.

D).- TOPOGRÁFICAS

De conformidad con el levantamiento topográfico realizado se puede comprobar que la topografía del terreno es muy uniforme, presentando una suave pendiente natural hacia el sudoeste. El trazado de la CR-P-6441 se muestra como único accidente topográfico en el terreno, dado que el trazado de la citada carretera tanto en el sur como en el norte se presenta a la misma cota que el terreno de la actuación, mientras que en su desarrollo se entierra hasta una diferencia de cota de 80 cms.

E).- MORFOLÓGICAS.

El arrea de actuación presenta forma rectangular, con una longitud de 372,44 mts. y un ancho de 97,27 mts encerrando una superficie de total ordenada de 37.279,50 m2. **Linda** al **Noroeste**: eje del vial que lo separa del sector S-2.1.; al **Noreste**: parcela 323 del polígono 15 del catastro de rústica, clasificada como suelo rústico de reserva, de la que le separa el vial norte del Sector S-2, definido en las NN.SS e incluido íntegramente en el arrea de actuación; al **Sudeste**: el paseo del cementerio, definido por la alineación de álamos negros que flanquea dicho paseo y paralelo a la Ctra. de Valdepeñas a San Carlos del Valle CR-P-6441; y por el **Sudoeste**: eje del vial Sur de delimitación del sector S-2, que lo separa del polígono P-22 de las NN.SS. (Véase plano INF.03)

1.2.2.- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y PLANTACIONES EXISTENTES.

Históricamente los terrenos ocupados por la actuación han sido destinados a tierra de labor, si bien desde que se incorporaron al suelo urbanizable se abandono su labor y en la actualidad se presentan como tierras abandonadas.

No se presenta edificaciones, infraestructuras ni plantaciones en el interior del área de actuación.

1.2.3.- ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La unidad de actuación queda integrada por siete fincas regístrales independientes según se define en el siguiente cuadro:

CUADRO DE FINCAS INICIALES

NUM. ORDEN	TITULARES	REF. REGISTRAL	POL: 15 PARCELA	SUP. TOTAL REGISTRAL	SUP. TOTAL MEDIDA	SUP. NO AFECTA	SUP. AFECTA	% AFECTO
1	EUGENIO ALGABA MOLINA	35.390-N	323	25.610,40	26.920,00	25.142,18	1.777,82	4,77%
2	EXCMO. AYTO. DE VALDEPEÑAS	63.769	323	2.019,60	2.019,60	0,00	2.019,60	5,42%
3	EXCMO. AYTO. DE VALDEPEÑAS	35401 N	371	31.190,47	31.421,63	5.940,31	25.481,32	68,35%
4	EXCMO. AYTO. DE VALDEPEÑAS	63.768	370	1.130,93	1.130,93	0,00	1.130,93	3,03%
5	JULIAN TOLEDO VILLA	SIN INSCRIP.	372	7.875,00	7.957,45	1.257,33	6.700,12	17,97%
6	ANTONIA Y CIRILO PAGES FUENTES	34.386	373	1.609,00	1.760,83	1.652,29	108,54	0,29%
7	EXCMO. AYTO. DE VALDEPEÑAS	SIN INSCRIP.	CAMINO				61,17	0,16%
	TOTALES			69.435,40	71.210,44	33.992,11	37.279,50	100,00%

todas ellas del polígono 15 del antiguo catastro de rústica y en la actualidad incluidas total o parcialmente en el sector S-2.2. de las vigentes NN.SS. Las superficies definidas en el presente cuadro son las realmente medidas sobre planimetría digitalizada en restitución fotográfica para E:1/2.000.

1.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

1.3.1. OBJETIVOS.

El objetivo de la ordenación propuesta es crear suelo industrial apto para implantación inmediata de nuevas actividades, de la forma más flexible posible para poder albergar todo tipo de iniciativas, y ello por dos motivos, el primero porque la demanda de suelo industrial lo es para una amplia gama de actividades tremendamente heterogéneas; en uso, volumen etc...., y segundo por que se ha puesto de manifiesto que la zonificación, entendida como segregación con solución de continuidad no ha resultado, desde el punto de vista de configuración de la ciudad moderna todo lo positiva que se esperaba.

Finalmente es también un objetivo a demás de un deber por parte del municipio contemplar y completar el desarrollo de las determinaciones de las NN.SS. Que desde el año 84 determinaron el desarrollo de este suelo como suelo industrial.

Por otro lado y deforma colateral se pretende dotar de actividad barrios como en este caso el de Cachiporro que se han presentado desde el punto de vista de desarrollo urbanístico muy abandonados, siendo prácticamente nula la actividad urbanística privada, y que como única solución se plantea su potenciación a través del motor público.

1.4. ESTUDIO DE LAS ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

De conformidad con los objetivos definidos y la situación morfológica del arrea de actuación son pocas las alternativas que cabría encajar.

Por un lado parece lógico respetar la ordenación propuesta en las NN.SS. configurando un conjunto de viales perimetrales en el área de actuación, en forma de "U" conectada a la CR-P-6441, y la alternativa técnica de ordenación ahora definida en el presente P.P. no considera su modificación.

Definidos estos viales perimetrales resulta una gran manzana de unos 90 mts. de ancho por 366 mts. de largo.

Donde debemos dar solución a un conjunto de parcelas, lo más flexibles posibles para albergar la demanda heterogénea de suelo industrial así como las preceptivas reservas de suelo para zonas libres y equipamientos.

Por otro lado parece lógico que el suelo de reserva se debía localizar en fachada al Paseo del Cementerio y lo más próximo al núcleo urbano, de tal forma que incluso seria deseable que la zona verde y el equipamiento sirviera de solución de continuidad entre el paseo y área industrial, hecho este no viable porque si partimos de la base que este es el 15 % del área total de actuación ello supone una superficie del orden de 5750 m2, lo que supondría una franja de unos 16 mts. de ancho dimensión esta que no respetaría el mínimo de los 30 mts. de diámetro inscrito para considerarla como tal. Por otro lado se podría optar por ampliar la reserva de zona verde hasta conseguir dicha dimensión pero ello implicaría una carga excesiva para el área de actuación al duplicar la superficie de reserva.

Luego de las premisas enunciadas sabemos que se debemos ordenar la actuación atendiendo a:

1ª.- Flexibilidad en la parcelación para posibilitar la implantación de cualquier tipo de actividades.
2ª.- Localización preferente del equipamiento y los espacios libres en la cabeza de manzana, entendiendo por tal la zona más próxima al núcleo urbano.
3ª.- En la medida de lo posible evitar la incidencia de la actividad industrial sobre el Paseo del Cementerio.

En este estado cabría como primer alternativa conformar una manzana tradicional doblando el Paseo con un nuevo vial de servicio y peinar ahora la gran manzana en unidades menores con un viario secundario transversal en función de las superficies necesarias. Así como primer lote se definiría la manzana de espacios libres y equipamientos y el resto se iría peinando en función de la parcelación deseada.

A priori podría defenderse que el vial de servicio serviría de solución de continuidad entre el paseo y las instalaciones industriales, sin embargo el efecto real sería que la actividad daría fachada al paseo y por lo tanto sería mucho más patente y evidente la incidencia del uso industrial en el área peatonal, efecto este de partida no deseado.

Esto nos hace desechar la solución de manzana con viario perimetral para retomar la solución de las NN.SS. con un viario en "U". Entendiendo que descartada también la solución de la zona libre como solución de continuidad, por los motivos más arriba indicados, se bebe buscar la solución en las condiciones de implantación de las actividades con fachada al Paseo.

En este punto las alternativas posibles se acotan sensiblemente, pues descartado el vial de servicio se imposibilita consecuentemente el peinado con viario transversal, salvo que se resolviesen en fondo de saco, solución esta que por otro lado no admiten las NN.SS. y poco lógica para el uso industrial donde el tráfico, pesado, precisa de soluciones más amplias; resultando así como solución más apropiada la adoptada y que continuación se describe.

Se opta por ordenar el área de actuación en una única macro manzana, con el viario predefinido en las Normas Subsidiarias, formando una "U", que se cierra con el Paseo del Cementerio y se conecta a la CR-P-6441 en sus extremos. Dentro de esta gran manzana se dispone el área de reserva de suelo en la mitad sur, que es la más próxima al núcleo urbano, dando fachada al Paseo, dejando la otra mitad de la para parcelas industriales de unos 1000 m2. En el resto de la manzana unos 20.000 m2 se disponen cuatro parcelas de unos 5.000 m2.

Se estima así, con la ordenación propuesta haber dado solución a los objetivos y criterios predeterminados a saber:

a).- Flexibilidad en la parcelación. Inicialmente parcelas de 1.000 y 5.000 m2 que por agrupación pueden dar parcelas 2.000, 3.000 y 4.000 m2 así como 5.000, 10.000, 15.000 y 20.000 m2 respectivamente. Por lo que el margen de implantación cubre un amplio abanico dentro de la pequeña y mediana empresa.

b).- Localización de las áreas de reserva lo más próximas al núcleo urbano.

c).- Minimizar la incidencia de la actividad industrial en el paseo peatonal del cementerio, en la cabeza sur de la manzana ubicando las áreas de reserva y la zona norte obligando a través de la ordenanza a un retranqueo de las edificaciones de 10,00 mts. y a su vez sobre los 3,00 primeros metros de estos 10,00 obligar a la plantación de un muro de vegetación.

Tanto las alternativas posibles como la adoptada se definen gráficamente en los planos de proyecto al efecto.

1.5. CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN.

PLAN PARCIAL SECTOR S-2.2.

CUADRO DE FINCAS INICIALES.

NUM. ORDEN	TITULARES	REF. REGISTRAL	POL: 15 PARCELA	SUP. INICIAL REGISTRAL	SUP. INICIAL MEDIDA	SUP. NO AFECTA	SUP. AFECTA	% AFECTO
1	EUGENIO ALGABA MOLINA	35.390-N	323	25.610,40	26.920,00	25.142,18	1.777,82	4,7689%
2	EXCMO. AYTO. DE VALDEPEÑAS	63.769	323	2.019,60	2.019,60	0,00	2.019,60	5,4175%
3	EXCMO. AYTO. DE VALDEPEÑAS	35401 N	371	31.190,47	31.421,63	5.940,31	25.481,32	68,3521%
4	EXCMO. AYTO. DE VALDEPEÑAS	63.768	370	1.130,93	1.130,93	0,00	1.130,93	3,0337%
5	JULIAN TOLEDO VILLA	SIN INSCRIP.	372	7.875,00	7.957,45	1.257,33	6.700,12	17,9727%
6	ANTONIA Y CIRILO PAGES FUENTES	34.386	373	1.609,00	1.760,83	1.652,29	108,54	0,2912%
7	EXCMO. AYTO. DE VALDEPEÑAS	SIN INSCRIP.	CAMINO				61,17	0,1641%
	TOTALES			69.435,40	71.210,44	33.992,11	37.279,50	100,0000%

CUADRO DE ORDENACIÓN

NUM. ORDEN	DESTINO			% AFECTO	SUP NETA	E. BRUTA 3,5 M3/M2	E. NETA 7,5 M3/M2	E. NETA RESULTANTE
1	SUELO INDUSTRIAL			72,2813%	26.946,10		202.095,75	4,84
2	ESPACIOS LIBRES			10,0000%	3.727,95			
3	EQUIPAMIENTOS			5,0000%	1.863,97			
4	VIALES			12,7187%	4.741,48			
	TOTALES			100,0000%	37.279,50	130.478,25	202.095,75	130.478,25
1	VIAL-1							696,12
2	VIAL-2							2.762,19
5	VIAL-3							1.283,17
	TOTALES							4.741,48

2.- DESCRIPCIÓN DE LAS CONEXIONES CON EL EXTERIOR

Se describe a continuación como se realizan las diferentes conexiones con el exterior de las diferentes infraestructuras previstas.

A) RED VIARIA

La red viaria prevista en el presente Proyecto entronca en dos puntos con la Carretera CR-P-6441 de Valdepeñas a San Carlos del Valle.

B) RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

El agua procederá de la red general de abastecimiento a Valdepeñas, linea que discurre desde Los Baños del Peral a Valdepeñas situada al Noroeste de la actuación. de la que se hará una derivación de PVC de 200 mm. de diámetro.

C) RED DE SANEAMIENTO

Se ejecutará una única red de saneamiento en tubería de PVC corrugado de doble pared de 300 mm de diámetro, a lo largo de toda la vía pública. Esta red se conectara en su punto más bajo en la red general existente en la Carretera CR-P-6441.

Las aguas residuales generadas en el Sub-sector, se conducirán a través de la red de saneamiento hasta la Estación depuradora existente al Sur de Valdepeñas y que da servicio al Municipio.

D) RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

La conexión de la red de energía eléctrica se realizará mediante doble circuito directamente al transformador existente en el Parque de las Infantas.

E) RED DE ALUMBRADO

Los diferentes circuitos de alumbrado público se conectarán a los diferentes centros de mando proyectados, los cuales se abastecen de energía eléctrica desde los centros de transformación que se realizarán la Zona Verde.

F) RED DE TELE-COMUNICACIONES

La conexión se realizará en el extremo del vial 1, en su enlace con la Carretera CM-6441 mediante una arqueta tipo H proyectada.

G) RED DE GAS

La compañía de Gas Natural Castilla La Mancha dará servicio al Polígono mediante una tubería de 200 mm de diámetro que conectará con la red existente actualmente.



CUADRO DE ORDENACIONES

DESTINO	SUPERFICIES	%
SUELO INDUSTRIAL	26.946,10 m2	72,28 %
ESPACIOS LIBRES	3.727,95 m2	10 %
EQUIPAMIENTOS	1.863,97 m2	5 %
VIALES	4.741,48 m2	12,72 %
TOTAL ORDENADA S-2.2	**37.279,50 m2**	**100 %**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
(CIUDAD REAL)

PLAN PARCIAL DEL SECTOR " S-2.2 "

ESCALA: 1/1.000

ORDENACION Y ZONIFICACION.

FECHA: FEBRERO-03

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES

Nº PLANO: 0.01.

ÁMBITO EN EL POM	**EDIFICABILIDAD** sobre parcela neta	**Uso global y pormenorizado admitido**	**Ordenanza Zonal en el POM**	**Estado de Tramitación y Aprobación**
S 3	0,5 m2t/m2s	Residencial Unifamiliar. Residencial Plurifamiliar admitido.	3-UNI.1	MP, 14-12-98 PP, 14-12-98

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR S-3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL).-

0.1. OBJETO - JUSTIFICACION DE LA ORDENACION, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.-

Por encargo de los propietarios de los terrenos ubicados dentro del Sector S-3 de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas (Ciudad Real), se redacta el presente proyecto de Plán Parcial de Ordenación, a fín de establecer las condiciones generales para la tramitación del mismo, de acuerdo con el artículo 73 y siguientes del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana - Real Decreto 1/1.992 de 26 de Junio de 1.992, así como de acuerdo con los artículos 43 al 64 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y de los correspondientes del Reglamento de Gestión.

Asímismo se han incorporado las disposiciones del Real Decreto Ley 5/1.996 de 7 de Junio, sobre medidas liberalizadoras en materia de suelo, así como las determinaciones de la Ley 5/1997 del 10 de Julio relativas a medidas urgentes en materia de régimen de suelo y ordenación urbana para la Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha.

El presente Plán Parcial contiene los siguientes documentos:

1) - Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones.
2) - Planos de información.
3) - Planos de proyecto.
4) - Ordenanzas reguladoras.
5) - Plán de etapas.
6) - Estudio económico-financiero.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA DELEGACION DE CIUDAD REAL
9 NOV. 1997
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA: 3 / 03 / 98
Valdepeñas, a 13 de [illegible] de 19
EL SECRETARIO,

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 14 DIC 1998

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA: 27 / 01 / 98
Valdepeñas, a [illegible] de [illegible] de 19
EL SECRETARIO,

0.2. DOCUMENTACION.-

0.2.1. MEMORIA INFORMATIVA.

0.2.1.A. DETERMINACIONES Y PREVISIONES DE PLANEAMIENTO SUPERIOR.

El presente Plán Parcial de Ordenación, establece el desarrollo urbano del Sector S-3 de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas, según aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real de 14 de Mayo de 1.984.

Asímismo llama la atención que en el plano de delimitación de sectores de las Normas Subsidiarias municipales, el límite de los mismos no corresponde con el eje de los viales, sino que la línea se sitúa sobre la teórica línea de cerramiento de parcela.

Dentro de la medición de terrenos pertenecientes a este Sector, se han tenido en cuenta las superficies colindantes en la Avda. del Vino y destinadas actualmente a zona verde; asímismo y, tras las conversaciones llevadas a cabo con los Servicios Técnicos municipales, también se ha considerado la superficie total del vial B, a fín de incorporarlo en su totalidad al presente Sector.

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO *PROVISIONALMENTE* EN SESION PLENARIA DE FECHA: 31 03 98
Valdepeñas, a 13 de ABR 1998 de 19
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO *INICIALMENTE* EN SESION PLENARIA DE FECHA: 27 01 98
Valdepeñas, a 13 de ABR 1998 de 19
EL SECRETARIO,

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DEL 14 DIC. 1998

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION DE CIUDAD REAL
19 NOV. 1997
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

0.2.1.B. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO - TOPOGRAFÍA.

Los terrenos que forman parte de este Plán Parcial, se encuentran formando parte de la primitiva finca rústica denominada "Los Charcos".

El Sector S-3 es un polígono urbano, delimitado por la Avda. del Vino al Este, los polígonos P.33 y P.19 al Oeste, por el Norte con el S.8 y por el Sur con el P.33 y P.19.

Presenta una forma irregular con una extensión de 83.334,21 m2.

El terreno cuenta con un ligero desnivel, siendo la cota superior la ubicada sobre el vial actualmente pavimentado.

Por acuerdo de la Corporación municipal, la finca ubicada con fachada a la Avda. del Vino y colindante con el S.8, ha sido excluida del presente estudio al considerarse que dichos terrenos se encuentran edificados y consolidados.

Según el levantamiento taquimétrico efectuado, el Sector linda con los siguientes puntos de apoyo :

Punto	7	con una cota de	102,48 m.
"	8	con una cota de	102,49 m.
"	13	con una cota de	102,42 m.
"	14	con una cota de	102,28 m.
"	19	con una cota de	102,26 m.
"	20	con una cota de	102,32 m.
"	21	con una cota de	102,24 m.
"	22	con una cota de	100,24 m.
"	24	con una cota de	97,18 m.
"	34	con una cota de	96,28 m.
"	35	con una cota de	

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA: 270198
Valdepeñas, a 13 ABR 1998 de ..... de 1.9 ....
EL SECRETARIO.

Todos estos puntos se encuentran agrupados sobre el vial actualmente existente, y que en este Plán Parcial se denominará vial A, que se encuentra en el lindero Sur del Sector.

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO *PROVISIONALMENTE* EN SESION PLENARIA DE FECHA: 310398
Valdepeñas, a 13 ABR 1998 de ..... de 1.9 ....
EL SECRETARIO.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 14 JUL. 1998

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION DE CIUDAD REAL
19 NOV. 1997
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Dentro del lindero Norte, el Sector se delimita por los siguientes puntos :

Punto	35	con una cota de	96,28 m.
"	36	con una cota de	96,71 m.
"	37	con una cota de	96,70 m.
"	39	con una cota de	97,08 m.
"	43	con una cota de	97,36 m.
"	46	con una cota de	98,08 m.
"	49	con una cota de	97,86 m.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 14 DIC. 1998

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO CIUDAD REAL

Esta línea delimita el eje de la calle B, la cual tendrá una salida a través de la finca excluida hasta la Avda. del Vino.

El lindero Este está delimitado por el borde con la Avda. del Vino, según los siguientes puntos :

Punto	7	con una cota de	102,48 m.
"	4	con una cota de	99,61 m.
"	2	con una cota de	98,48 m.

A efectos de la medición, estos puntos se considerarán 2,30 m. más próximos del eje de la Avda. del Vino.

Asímismo queda delimitado por el final del camino, hasta su encuentro con el futuro vial B.

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA: 2 10 98
Valdepeñas, a ... de ... de 19 ...
EL SECRETARIO

Punto	1	con una cota de	98,09 m.
"	55	con una cota de	96,15 m.
"	54	con una cota de	98,09 m.
"	50	con una cota de	97,96 m.

Respecto a los terrenos que comprenden la actuación objeto de este Plán Parcial, se pueden resumir las siguientes condiciones:

<u>Características geoténicas.</u>

La calificación geotécnica de los terrenos es T1-4/L2/H1, con

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO *INICIALMENTE* EN SESION PLENARIA DE FECHA: 27 01 98
Valdepeñas, a ... de ... de 19 ...
EL SECRETARIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION DE CIUDAD REAL
19 NOV. 1997
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

características constructivas aceptables.

Se trata de terrenos que no presentan problemas geomorfológicos, ya que los mismos son llanos, aunque esto determina un drenaje deficiente motivado además por el carácter semi-impermeable-impermeable de la litología.

Las características mecánicas son de tipo medio. Respecto de las posibilidades de excavación por medios mecánicos, las velocidades sísmicas oscilan entre 0,5 y 1,8 Km/s.

Las zonas con niveles de cantos aumentan su valor como utilización de base y subbase de carreteras.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 14 DIC. 1998

Características litológicas.

Por su parte, las características litológicas de los terrenos son del tipo Qt, de depósitos cuaternarios de terrazas, constituidos por grava, arenas y arcillas, siendo característicos de borde de márgenes de la cuenca hidrográfica.

Litológicamente son muy variables, conteniendo una gran cantidad de arcillas utilizadas para cerámica.

Poseen también niveles de cantos y una cierta proporción de limos y arenas.

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA: 31098
Valdepeñas, a 13 de ABRIL de 1998 de 1.9
EL SECRETARIO.

Características climatológicas.

El régimen térmico para la comarca en la que se encuentra situado el término de Valdepeñas es templado-cálido. Alguna de las principales características que definen el clima del término pueden resumirse de la siguiente manera:

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA: 270198
Valdepeñas, a 13 de ABRIL de 1998 de 1.9
EL SECRETARIO,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION DE CIUDAD REAL
19 NOV. 1997
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

- Media de las temperaturas mínimas en verano 15-16ºC
- Media de las temperaturas máximas en verano 32-33ºC
- Media temperatura mínima en invierno 1- 2ºC
- Media temperatura máxima en invierno 11-12ºC
- Media anual de temperaturas máximas 21-22ºC
- Insolación anual ..... 2.400 horas
- Número anual dias de precipitación ..... 80 días
- Precipitación media anual ..... 700 m.m.
- Número anual de días con niebla ..... 5 - 15 días

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 14 DIC. 1998

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · CIUDAD REAL ·

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA: 3 10 98
Valdepeñas, a ... de 13 ABR 1998 de 1.9...
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA: 27 01 98
Valdepeñas, a ... de 13 ABR 1998 de 1.9...
EL SECRETARIO,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION DE CIUDAD REAL
19 NOV. 1997
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

0.2.1.C. EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

La zona que abarca los límites del Sector S-3, carece de edificaciones como también de cualquier tipo de uso agrícola.

En estos momentos, la Avda. del Vino se encuentra urbanizada, así como la calle A, que cuenta con todos los servicios.

A lo largo de la traza del vial B, el sector dispone de un colector general de alcantarillado.

Actualmente, en la zona Este del sector y con una traza convergente con la Avda. del Vino, discurre un camino con una anchura media de 3,50 m.

El vial A cuenta con una anchura uniforme de 10 m. y una sección de desarrollo de 1,50 m., 7 m. y 1,50 m.

Según se desprende de los datos obtenidos sobre el terreno, la calle A cuenta con una red de saneamiento de tubería de cemento de diámetro 800, con imbornales colocados a lo largo del trazado de la calle.

En cuanto a la red de agua, señalaremos que dispone de una conducción en diámetro 75 de PVC.

En cuanto a la red eléctrica, el sector se encuentra bordeado por varias líneas de media tensión, así como de un transformador en la zona de encuentro entre las calles A y B y otro en la acera opuesta de la Avenida del Vino, punto del que, posiblemente, se suministrará la acometida; existe una línea que atraviesa la finca para servicio de la Cooperativa, que se desmontará posteriormente en el desarrollo del proyecto de urbanización.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 14 DIC. 1998

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · CIUDAD REAL ·

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 270198
Valdepeñas, a 13 ABR 1998 de 19
EL SECRETARIO.

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 270198
Valdepeñas, a 13 ABR 1998 de 19
EL SECRETARIO.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION DE CIUDAD REAL
19 NOV. 1997
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

0.2.1.D. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

El Sector S-3 está integrado por nueve propiedades que, sumadas en conjunto, dán una superficie total de 83.334,21 m2. y cuyo reparto se señala a continuación.

Sobre la superficie original, según el levantamiento topográfico efectuado, se ha procedido a la deducción de la superficie de las propiedades afectadas por la traza del vial B, quedando pues la superficie definitiva y el porcentaje de actuación, según la siguiente relación :

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 14 DIC. 1998

RELACIÓN DE PROPIETARIOS

- Finca nº 1 - Propiedad de Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas. Representado por D. Benito Sánchez Merlo, Concejal de Urbanismo, con domicilio en Plaza de España nº 1 y con D.N.I. nº 5624487-K.

- Finca nº 2 - Propietarios:
  - Pedro Fillol López-Tello. DNI nº 5801020-Y. c/Pintor Mendoza nº 33 - 5º. Valdepeñas.
  - Cristina Fillol López-Tello- DNI nº 5807606-Z. c/Pintor Mendoza nº 33 - 5º. Valdepeñas.
  - Paz Fillol López-Tello. DNI nº 958282-X. c/ Pintor Mendoza nº 33 -5º. Valdepeñas.
  - Mariana Fillol López-Tello. DNI 5.799.748-E. c/ Sebastian Bermejo, 32. Valdepeñas.
  - Pilar Fillol López-Tello. DNI nº 5800192-Y. c/ Guecho nº 66. La Florida (Madrid).

Finca nº 3 - D. Manuel Velasco Lobo. DNI nº 142474-N. Vecino de Valdepeñas, con domicilio en la calle Seis de Junio 1.993.

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA: 27 01 98
Valdepeñas, a 13 de ABR de 19..
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA: 31 03 98
Valdepeñas, a 13 de ABR de 19..
EL SECRETARIO,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION DE CIUDAD REAL
19 NOV. 1997
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Finca nº 4 - Igual propietarios que la Finca nº 2.

Finca nº 5 - Confraternidad Sacerdotal de Operarios del Reino de Cristo, Región de España, con sede en Olías del Rey (Toledo), Plaza de la Iglesia nº 1 y CIF nº G/45014404, inscrita en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia con el nº 1.908 de la Sección Especial grupo C.
Representados por :
D. Antonio Hernández Jerez. DNI 3.750.000
D. Javier Mayoral Jiménez. DNI 4.113.938
Apartado de Correos 186. Talavera de la Reina.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 14 DIC. 1998

Finca nº 6 - Dª María Huertas Múgica, con domicilio en Oviedo calle Padre Allen 3, 1º H y con DNI 5807256-D.
D. Ernesto Gómez Huertas, con igual domicilio que la anterior y con DNI nº 50398728-R.
D. Jesús Gómez Huertas, con domicilio en Valdepeñas, Avenida del Vino s/n y con DNI nº 50399175-B.
DªJulia Gómez Huertas, con domicilio en Ciudad Real, Urbanización Acacias, calle Sauce nº 8 con DNI nº 5602753-E.
Todos ellos representados por D. Francisco Delgado Merlo, con domicilio en Valdepeñas, calle Caldereros nº 2 y con DNI nº 70641775.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO CIUDAD REAL

Finca nº 7 - Igual propietarios que la finca nº 5.

Finca nº 8 - Dª Marcela Moreno García. DNI nº 5807963-A. Con domicilio en la calle Caldereros nº 1, 1º A de Valdepeñas.
Representada por: D. Hilario García Moreno. DNI 70637178, y domicilio en la calle Postas nº 75 en

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA: 27 01 98
Valdepeñas, a 13 ABR. 1998 de ..... de 19 .....
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA: 31 03 98
Valdepeñas, a ..... de 17 ABR. 1998 de 19 .....
EL SECRETARIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION DE CIUDAD REAL
19 NOV. 1997
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

De las superficies que figuran en escritura, se han deducido las superficies que se encuentran fuera de los límites del Sector S-3.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 14 DIC. 1998

Finca	Propietario	Superficie	%
1 camino	Ayt°Valdepeñas	1.603,50 m2.	1,924
2	Pedro Fillol López Tello y hermanos	4.865,40 m2.	5,838
3	Manuel Velasco Lobo	1.545,25 m2.	1,854
4	Pedro Fillol López-Tello y hermanos	5.481,50 m2.	6,578
5	C.S.Operarios Reino de Cristo	11.627,80 m2.	13,953
6	Familia Huertas	10.365,86 m2.	12,439
7	C.S. Operarios Reino de Cristo	31.396,60 m2.	37,676
8	Marcela Moreno García	15.468,50 m2.	18,562
9	Ayt° de Valdepeñas	979,80 m2.	1,176
	Total	83.334,21 m2.	100

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA: 270198
Valdepeñas, a 13 ABR 1998 de 19
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA: 310398
Valdepeñas, a 13 ABR 1998 de 19
EL SECRETARIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION DE CIUDAD REAL
19 NOV. 1997
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE FORMULACION DEL PLAN.

De acuerdo con lo establecido por las Normas Subsidiarias de Valdepeñas, el suelo sobre el que se desarrolla el presente Plán Parcial debe considerarse como en situación normal de origen, al disponer únicamente de la ordenación general establecida por las referidas Normas Subsidiarias.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 14 DIC. 1998

Mediante el presente Plán Parcial se pretende que pase a la categoría de suelo simplemente ordenado para; posteriormente, iniciada formalmente su ejecución mediante redacción del proyecto de compensación y aprobación de la constitución de la Junta de Compensación, pasar a ser un suelo organizado para la gestión.

Por último, el suelo estará reparcelado cuando, cumpliendo las anteriores condiciones, tenga distribuido el aprovechamiento entre las distinas fincas, con distribución de cargas y beneficios y, a su vez, haya iniciado las obras de urbanización en los plazos previstos, tras la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

La necesidad de desarrollar, mediante su ordenación, el suelo que compone el Sector S-3, justifica la procedencia de la formulación del Plán Parcial de Ordenación, pues como se ha visto en las Normas Subsidiarias de Valdepeñas, este paso es el inicialmente imprescindible para acometer la promoción del suelo comprendido dentro de los límites del citado Sector S.3.

Dentro del desarrollo del suelo urbanizable, clasificado como tal por las Normas Subsidiarias de Valdepeñas, y dado que éstas en su documentación no contienen un Programa de Actuación que establezca un orden de prioridades para la ejecución de los distintos sectores que incluyen, ha de considerarse el interés general de las distintas actividades, y en función de éste y su utilidad para un mejor

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA: 27 01 98
Valdepeñas, a 13 ABR 1998 de ..... de 1.9...
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA: 27 01 98
Valdepeñas, a 13 ABR 1998 de ..... de 1.9...
EL SECRETARIO,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION DE CIUDAD REAL
19 NOV. 1997
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

desarrollo de los aspectos fundamentales del planeamiento, establecer el lógico interés que ha de servir en el fondo como legitimador del planeamiento parcial propuesto a iniciativa de los agentes urbanísticos privados.

El desarrollo del Sector S-3 contiene un conjunto de elementos que han servido de forma primordial para su diseño final, de forma que, en conjunto, logran un desarrollo tal que justifica la solución final del mismo.

Así se han repartido las zonas verdes principales entre las manzanas 3 y la 6.

En la manzana 1 aparece delimitada por una zona verde lineal, que la separa de la Avda. del Vino, y por una zona mixta de juegos y de paso en su linde derecho, el resto de la manzana queda destinado a uso residencial.

La manzana 2 se encuentra delimitada lateralmente por las calles F y A por sendas bandas de aparcamiento, estando el resto destinado a uso residencial.

La manzana 3 de forma trapezoidal, cuenta con sendas bandas de aparcamiento con las calles A, D y F.

En la zona de encuentro entre las calles A y D, se proyecta una zona verde que cumple ampliamente los parámetros establecidos por el reglamento de planeamiento, el resto de la manzana queda destinada a equipamiento privado.

La manzana 4 cuenta con una [illegible] de apartamentos, que la separa de la calle B, el resto de la manzana está delimitada por las calles E, F y G; estando el resto de la manzana destinada a uso residencial.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 1 DIC. 1998

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA: 21039
Valdepeñas, a 1 de ABRIL de 19
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA: 270198
Valdepeñas, a 1 de ABRIL de 1998 de 19
EL SECRETARIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION DE CIUDAD REAL
19 NOV. 1997
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

La manzana 5 cuenta con una banda de aparcamientos que la separa de la calle B, el resto de la manzana está delimitada por las calles F, G y H, estando destinado a uso residencial.

La manzana 6 remata el Sector S-3 por su extremo superior, estando delimitada por las calles A, B y H.

Cuenta con una banda de aparcamientos colindante con el vial A, asímismo cuenta con el equipamiento escolar y deportivo correspondiente al Sector, así como con la segunda zona verde, el resto de la parcela tiene uso residencial.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO EN LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 14 DIC. 1998

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO CIUDAD REAL

En cuanto al viario el presente Plan parcial cierra las vías existentes entre la Avenida del Vino y las avenidas perimetrales, completando de esta forma la infraestructura interior.

Por todo ello consideramos que el desarrollo final del presente Sector S-3, traerá grandes ventajas para el futuro urbanístico de la ciudad.

0.2.2.A. RELACION CON EL PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.

Las Normas Subsidiarias de Valdepeñas determinan que el terreno objeto del presente Plán Parcial, se encuentra incluido dentro del Sector S-3, clasificado como polígono urbanizable destinado a **Reserva Residencial.**

Asímismo se señala que su desarrollo se ejecutará a través de la redacción de un Plán Parcial y Proyecto de Urbanización correspondiente.

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA: 27/10/98
Valdepeños, a 13 de OCT de 19
EL SECRETARIO

Se adjunta fotocopia de la Cédula Urbanística facilitada por el Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas.

El presente Plán Parcial contiene las determinaciones que sobre

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA: 27/01/98
Valdepeños, a 13 ABR 1998 de 19
EL SECRETARIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION DE CIUDAD REAL
19 NOV. 1997
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

planes parciales se recogen en el vigente "Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana", de 26 de junio de 1.992 y de los artículos vigentes del Reglamento de Planeamiento y Gestión, dejando los correspondientes porcentajes para zonas verdes y equipamientos de carácter público, según se determina en las mismas, así como por lo señalado en la Ley 5/1997 de 10 de Julio, relativa a medidas urgentes en materia de régimen del suelo y ordenación urbana para la Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL
14 DIC. 1998

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · CIUDAD REAL ·

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA: 270198
Valdepeñas, a 13 ABR 1998 de 1.9
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA: 310798
Valdepeñas, a 13 ABR 1998 de 1.9
EL SECRETARIO,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION DE CIUDAD REAL
19 NOV. 1997
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

0.2.2.B. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

El objeto del Plán Parcial de Ordenación del Sector S-3 de Valdepeñas, es la organización de los usos y volúmenes asignados por las Normas Subsidiarias de Planeamiento a los terrenos sobre los que se actúa, integrante en dicho Sector de manera que se haga posible previa formulación posterior del correspondiente Proyecto de Urbanización, la ejecución de la infraestructura necesaria y la ejecución de las viviendas y equipamientos previstos.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 14 DIC. 1998

Tal como queda señalado en puntos anteriores, los objetivos básicos de la presente ordenación son los siguientes:

- Completar el viario existente.
- Creación de un pasillo verde a lo largo de la actuación.
- Creación de suelo para vivienda unifamiliar.
- Creación de suelo para equipamiento de uso socio-religioso privado.
- Creación de suelo para equipamiento de uso escolar-deportivo privado.
- Creación de suelo para vivienda unifamiliar destinado al patrimonio municipal de suelo.

Los criterios fundamentales para el desarrollo de estos objetivos han sido los siguientes :

- Ubicación de las distintas zonas verdes sobre las manzanas 1, 3 y 6, dejando una zona de paso en zona verde (aunque no computable) a través de la manzana 1, de forma que el interior de la urbanización propuesta tenga salida y comunicación directa con la Avenida del Vino.
  Estas zonas verdes tal como se concretan y describen en apartados posteriores, presentan una superficie total de 9.672 m2.

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA: 27 01 98
Valdepeñas, a 13 ABR 1998 de ..... de 19...
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA: 31 03 98
Valdepeñas, a 13 ABR 1998 de ..... de 19...
EL SECRETARIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION DE CIUDAD REAL
19 NOV. 1997
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

- Otro criterio importante para el desarrollo del Sector, ha sido el poder concretar en una manzana completa (manzana 3), el equipamiento socio-religioso propuesto por uno de los propietarios mayoritarios dentro del presente Sector. Con ello el desarrollo del mismo ni interfiere, ni es interferido por ninguno de los distintos propietarios del Sector, por lo que su autonomía es total, estando dotado con accesos por las 4 fachadas al ser colindante con las calles A, D, F y H.

- En cuanto a la ubicación del equipamiento escolar-deportivo, se ha estudiado la conveniencia de apartarlo de las zonas más pobladas dentro del presente Sector, por lo que fue ubicado dentro de la manzana 6 (...) delimitado por las calles A, B y H; teniendo su acceso a través de la calle A o de la zona verde de la citada manzana como solución alternativa.
  Tal como se señala posteriormente, siempre se podrá unificar esta superficie deportiva con la zona verde proyectada y, de acuerdo con el Exmo. Ayuntamiento, lograr unas instalaciones de mayor importancia por su extensión.
- En cuanto al resto de criterios establecidos para la ordenación aquí propuesta, hay que señalar que, con carácter general, las soluciones adoptadas se han apoyado sobre el viario ya existente y teniendo en cuenta las construcciones colindantes al Sector S-3 actualmente existentes.
  A este viario principal se ha proyectado un viario secundario que, de forma transversal, proceda a unir la calle A con la calle B, originando la aparición de 6 nuevas manzanas perfectamente delimitadas.

- El resto de equipamientos, tal como se concreta en puntos posteriores, queda también ampliamente cumplimentado.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 14 DIC. 1998

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA: 27 01 98
Valdepeñas, a 13 ABR 1998 de 19
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA: 31 07 98
Valdepeñas, a 13 ABR 1998 de 19
EL SECRETARIO,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION DE CIUDAD REAL
19 NOV. 1997
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

0.2.2.C. EXAMEN DE ALTERNATIVAS POSIBLES- JUSTIFICACION DE LA ELECCION.

Con los criterios y objetivos descritos en los puntos anteriores, nos encontramos con distintas alternativas para cubrir esos objetivos fundamentales.

La solución viaria está totalmente condicionada por el viario ya existente, por tanto la Avenida del Vino, como la calle A, se encuentran totalmente ejecutadas, mientras la denominada calle B se encuentra trazada y con el colector general ya ejecutado.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
CIUDAD REAL
DE 14 DIC. 1998

La solución final se obtuvo por la superposición del esquema viario con el esquema peatonal, ésto, unido a la prohibición por parte municipal de acceder los vehículos directamente a las parcelas desde la Avenida del Vino, nos llevó a la creación de un eje peatonal-vehículos perpendicular a la Avenida del Vino, y a unir las calles A y B mediante diversas vías transversales.

El eje peatonal se completó con el análisis de las zonas verdes, unificando el diseño de ambas para completar así los ejes de actuación.

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA: ____
Valdepeñas, a ____ de ____ de 19__
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA: 31 03 98
Valdepeñas, a ____ de ____ de 19__
EL SECRETARIO,

Dentro de las posibles alternativas de circulación, tanto viario como peatonal, el criterio seguido en el examen fue la elección que mejor ubicar el equipamiento comercial-religioso de uno de los propietarios del Polígono.

Como ya hemos señalado anteriormente, tras las propuestas la solución seleccionada fue la de ubicarlo en la manzana 3 en su totalidad, (propuestas que fue aceptada por el resto de propietarios como más beneficiosa para todos).

La elección del eje peatonal interior, se analizó bajo el punto de vista de crear unos focos de relación y que los niños puedan jugar

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION DE CIUDAD REAL
19 NOV. 1997
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

fuera del peligro de los vehículos, y que las zonas verdes puedan ser utilizadas en su integridad y no sirvan sólo para ser vistas y no ser usadas.

El resto de las manzanas se destinan para la edificación residencial de carácter unifamiliar, bajo las tipologías de aisladas, apareadas o agrupadas, según los casos, tal como aparece en el plano correspondiente y según la siguiente relación:

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 14 DIC. 1998

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · CIUDAD REAL ·

Manzana 1.-

Las parcelas 1 a la 15 quedarán con tipología de viviendas unifamiliares aisladas.

Manzana 2.-

La parcela 16 quedará con tipología de vivienda unifamiliar pareada o adosada.
La parcela 17 tendrá tipología de viviendas unifamiliares adosadas.
Las parcelas 18/19 quedarán con tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada.
Las parcelas 20 y 21 quedarán con tipología de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas.
La parcela 22 quedará con tipología de vivienda unifamiliar adosada.
La parcela 23 quedará con tipología de vivienda unifamiliar adosada.

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA:
Valdepeñas, a ... de ... de 19...
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA:
Valdepeñas, a ... de ... de 19...
EL SECRETARIO

Manzana 4.-

Las parcelas 36 a la 50 quedarán con tipología de viviendas unifamiliares aisladas.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION DE CIUDAD REAL
19 NOV. 1997
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Manzana 5.-

Las parcelas 26 a la 30 quedarán con tipología para vivienda unifamiliares aisladas.
La parcela 31 y 35 quedará destinada para tipología de vivienda unifamiliar adosada.
La parcela 32 está destinada a unifamiliar aislada.
La parcela 33 quedará destinada para tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada, es la parcela en proindiviso entre todos los propietarios del Polígono.
La parcela 34 quedará destinada para tipología de vivienda unifamiliar aislada.

Manzana 6.-

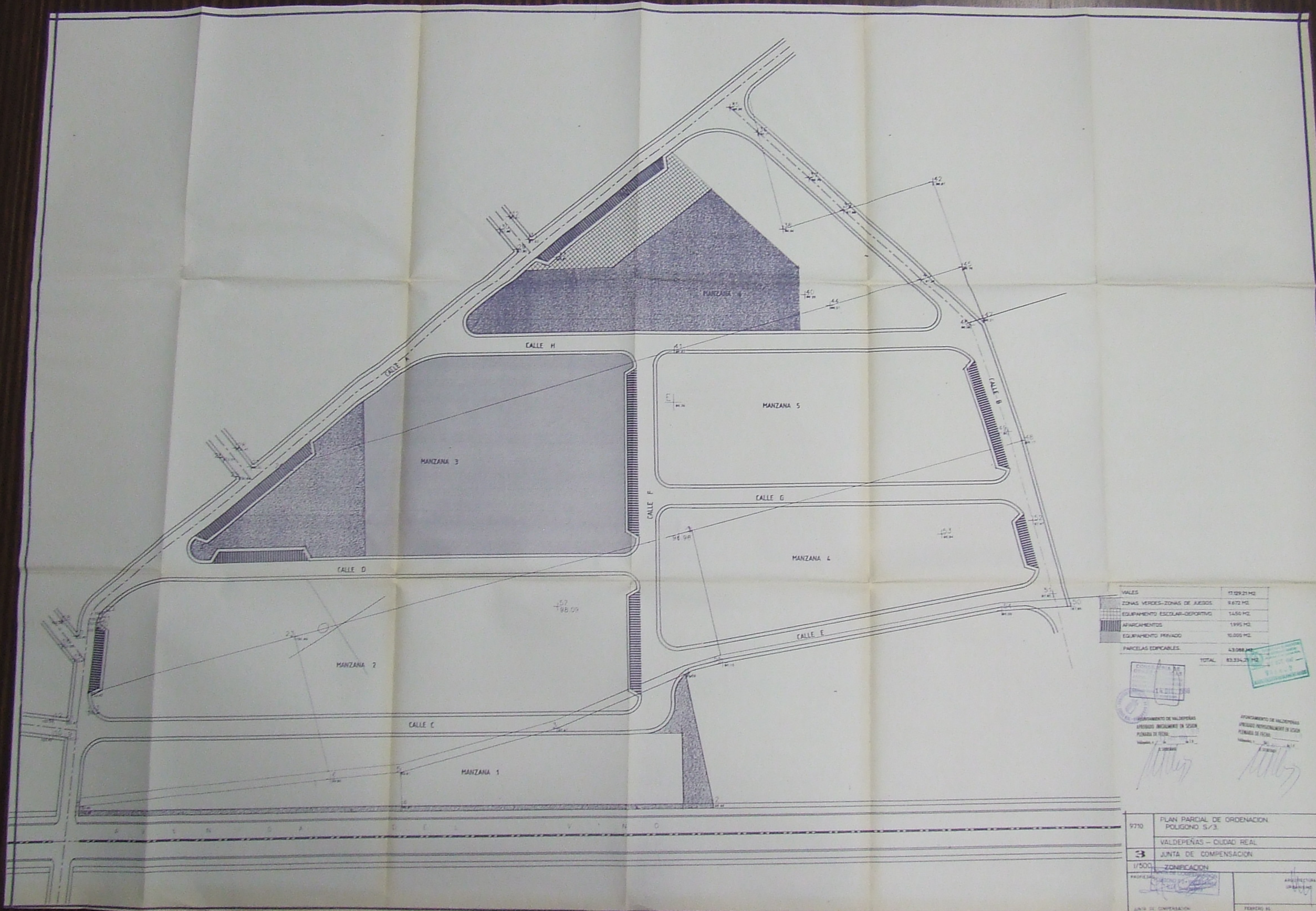
La parcela 25 quedará destinada para tipología de vivienda unifamiliar adosada.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 14 DIC. 1998

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA: 310398
Valdepeñas, a 13 ABR 1998 de ..... de 1.9....
EL SECRETARIO.

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA: 270198
Valdepeñas, a 13 ABR 1998 de ..... de 1.9....
EL SECRETARIO,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION DE CIUDAD REAL
19 NOV. 1997
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS



VIALES	17.129,21 M2.
ZONAS VERDES-ZONAS DE JUEGOS	9.672 M2.
EQUIPAMIENTO ESCOLAR-DEPORTIVO	1.450 M2.
APARCAMIENTOS	1.995 M2.
EQUIPAMIENTO PRIVADO	10.000 M2.
PARCELAS EDIFICABLES	43.088,00 M2.
TOTAL	83.334,21 M2.

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA

9710	PLAN PARCIAL DE ORDENACION. POLIGONO S/3.
	VALDEPEÑAS – CIUDAD REAL
3	JUNTA DE COMPENSACION
1/500	ZONIFICACION

PROPIEDAD

ARQUITECTURA URBANISMO

JUNTA DE COMPENSACION

FEBRERO 95

3
10

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS EN SECTORES 3 Y 6-A Y EL POLÍGONO P-21 DE LAS NN.SS. DE VALDEPEÑAS

2.- ORDENANZA ACTUAL.-

PAG-39:

uso exclusivo de una familia.

- Edificación de vivienda colectiva (VC): Edificio constituido por viviendas con accesos comunes, para todas ellas.

6.3.- CONDICIONES GENERALES DE USO.

A los efectos de afinidad o incompatibilidad mutua, se establecen los siguientes grupos de usos dentro de los perímetros urbanos:

6.3.1. Uso de vivienda.-

Contemplándose las siguientes categorías:

- Categoría 1º (C-1): Edificación de vivienda unifamiliar.

- Categoría 2º (C-2): Edificación de vivienda colectiva.

6.3.2. Uso de industria.-

Por su ubicación, se distinguen las siguientes situaciones:

- Situación 1 (S-1): En edificios de viviendas.

- Situación 2 (S-2): En edificios o naves independientes en zonas residenciales.

- Situación 3 (S-3): En zonas o polígonos completos (Zona Industrial)

- Situación 4 (S-4): Exterior al perímetro urbano.

Por su actividad los siguientes tipos:

- Tipo 1 (T-1): Pequeños talleres de artesanía (compatibles con la vivienda).

- Tipo 2 (T-2): Talleres e industrias de servicio (industria incómoda para la vivienda).

- Tipo 3 (T-3): Almacenes industriales.

PAG-137:

En Polígonos P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-17.

. Categorías 2º, 3º, 4º, 10º.

En Polígono P-45

. Todas las categorías.

Según se especifica en la Norma 6.3.4.

8.4. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN ZONAS DE NUEVOS ENSANCHES

8.4.1. Área de aplicación.-

Las presentes Normas afectan a P-18, P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, P-24, P-25, P-26, P-27, P-34, que componen la zona 3, determinados en los Planos de zonificación de usos pormenorizados.

8.4.2. Condiciones de Planeamiento.-

La actuación arquitectónica en los polígonos P-18, P-19, P-21, P-26, P-27 y P-34, ira precedida del correspondiente Estudio de Detalle, sobre polígono configurado y Proyecto de Urbanización de la infraestructura requerida, los cuales han de someterse al cumplimiento de las especificaciones generales y particulares de las presentes Normas Urbanísticas.

Para los Polígonos P-22, P-23, P-24 y P-25 se requiere la confección de un Plan especial de Reforma Interior redactados bajo las condiciones y aprovechamiento especificados en el apartado 8.4.10.

8.4.3. Tipos de edificación.-

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

- Polígono P-21, P-34.
  . Edificación aislada (AS).

PAG-138:

- Polígonos P-18, P-19, P-20, P-26, P-27.
  . Edificación abierta (AB).

Cuyas características están definidas en la Norma 6.2.14.

8.4.4. Parcela mínima.-

La superficie de parcela mínima será la siguiente:

- Polígono P-21.
  * 500 m2

- Polígono P-34
  * 750 m2

- Polígonos P-18, P-19, P-20; P-26, P-27.
  * 1.500 m2.

8.4.5.- Ocupación máxima del solar.-

La ocupación máxima del solar será la siguiente:

- Polígono P-21.
  * No superior al 25% de su superficie.

- Polígono P-34.
  * No superior al 20% de su superficie.

- Polígono P-18, P-19, P-20, P-26, P-27
  * No superior al 50% de su superficie.

8.4.5. Ocupación máxima del solar.-

La ocupación máxima del solar será la siguiente:
- Polígono P-21
  * No superior al 25% de su superficie.

- Polígono P-34.
  * No superior al 20% de su superficie.

- Polígonos P-18, P-19, P-20, P-26, P-27.
  * No superior al 50% de su superficie.

8.4.6. Altura máxima y mínima de la edificación.-

La altura máxima permitida en cada sector será la siguiente:

- Polígono P-21, P-34
  . Dos plantas o 7,00 metros
- Polígonos P-18, P-19, P-20, P-26, P-27.
  . cuatro plantas o 13,00 metros.

La altura mínima de la edificación en cada polígono será la correspondiente a una planta menor (3,00 m.) de la máxima permitida.

PAG-139:

8.4.7.-Retranqueo.-

En todos los Polígonos de esta zona, se cumplirán los siguientes retranqueos:

- Al límite de parcela que constituye una única propiedad, 1/2 de la altura con un mínimo de 4,00 metros.

La separación entre dos edificaciones aisladas serán, en su semisuma de las alturas total de ambas.

8.4.8.- Volumen legal edificable.-

Los volúmenes máximos edificables serán los siguientes:

- Los Polígonos P-21, P-34.
. La edificabilidad máxima permitida sobre parcela neta será de 1,5 m3/m2.

- Polígonos P-18, P-19, P-20, P-26, P-27.
. La edificabilidad máxima permitida sobre parcela neta será de 4 m3/m2.

8.4.9.-Usos permitidos.-

Son los comprendidos en la siguiente relación:

- Polígonos P-21, P-34.

- Uso de vivienda:
  . Unifamiliar (VU).

- Uso de Industria:
  . T-1 en situación 1.
  Con la limitación expresada en la Norma 6.3.3.

- Polígonos P-18, P-19, P-20, P-26, P-27.
- Uso de Vivienda:
. Unifamiliar en situación agrupada formando comunidades (VU), (AG).
.Colectiva (VC).

PAG-171:

8.8. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES PARA LA ZONA DE RESERVA RESIDENCIAL.

8.8.1. Área de Aplicación.-

Las presentes Normas afectan a los sectores S-11, S-12. S-13, S-3, S-4, S-5. S-6 y S-7, que componen la zona 7.

8.8.2. Condiciones de Planeamiento.-

La actuación arquitectónica en estos sectores al tratarse de suelo urbanizable, irá precedida de la redacción de Planes Parciales de Ordenación y Proyectos de Urbanización, que se someterán a las especificaciones generales y particulares de estas Normas.

En el caso de los sectores S-11, S-12, S-13, el desarrollo de planeamiento y proyecto de urbanización será de gestión municipal.

8.8.3. Tipos de Edificación.-

- Edificaciones de Vivienda:

    . Edificación aislada (AS)
    . Edificación agrupada (AG)

- En Edificaciones de Equipamiento Complementario:

    . Edificación abierta (AB)

8.8.4. Parcela Mínima.-

La superficie de parcela mínima será de 500 m2

8.8.5. Ocupación máxima del solar.-

Será inferior al 25% de su superficie.

PAG-172:

8.8.6. Altura máxima de la edificación.-

Se permitirán dos plantas o 7,00 m.

8.8.7. Retranqueos.-

- Respecto a los límites de parcela igual a 4,00 m.

- La separación entre dos edificaciones aisladas será, en su distancia más corta, superior a la semisuma de las alturas totales de ambas.

- en edificaciones agrupadas sólo se obligará a retranqueo de 4,00 m. en testero y fondo.

8.8.8. Volumen legal edificable.-

La edificabilidad máxima será de 1,5 m3/m2 para uso residencia y 3 m3/m2 para uso complementario, comercial y social.

8.8.9. Usos permitidos.-

El uso principal será el de vivienda. Se permitirá únicamente en su categoría de vivienda unifamiliar. Se admiten los siguientes usos compatibles:

- Uso Industrial: T-1 en situación 1
- Uso Público o Semipúblico en Equipamiento.

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

2.- ORDENANZA PROPUESTA.-

PAG-39:

uso exclusivo de una familia.

- Edificación de vivienda colectiva (VC): Edificio o conjunto de edificios destinado a varias viviendas.

6.3.- CONDICIONES GENERALES DE USO.

A los efectos de afinidad o incompatibilidad mutua, se establecen los siguientes grupos de usos dentro de los perímetros urbanos:

6.3.1. Uso de vivienda.-

Contemplándose las siguientes categorías:

- Categoría 1º (C-1): Edificación de vivienda unifamiliar.

- Categoría 2º (C-2): Edificación de vivienda colectiva.

6.3.2. Uso de industria.-

Por su ubicación, se distinguen las siguientes situaciones:

- Situación 1 (S-1): En edificios de viviendas.

- Situación 2 (S-2): En edificios o naves independientes en zonas residenciales.

- Situación 3 (S-3): En zonas o polígonos completos (Zona Industrial)

- Situación 4 (S-4): Exterior al perímetro urbano.

Por su actividad los siguientes tipos:

- Tipo 1 (T-1): Pequeños talleres de artesanía (compatibles con la vivienda).

- Tipo 2 (T-2): Talleres e industrias de servicio (industria incómoda para la vivienda).

- Tipo 3 (T-3): Almacenes industriales.

PAG-137:

En Polígonos P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-17.

. Categorías 2º, 3º, 4º, 10º.

En Polígono P-45

. Todas las categorías.

Según se especifica en la Norma 6.3.4.

8.4. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN ZONAS DE NUEVOS ENSANCHES

8.4.1. Área de aplicación.-

Las presentes Normas afectan a P-18, P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, P-24, P-25, P-26, P-27, P-34, que componen la zona 3, determinados en los Planos de zonificación de usos pormenorizados.

8.4.2. Condiciones de Planeamiento.-

La actuación arquitectónica en los polígonos P-18, P-19, P-21, P-26, P-27 y P-34, ira precedida del correspondiente Estudio de Detalle, sobre polígono configurado y Proyecto de Urbanización de la infraestructura requerida, los cuales han de someterse al cumplimiento de las especificaciones generales y particulares de las presentes Normas Urbanísticas.

Para los Polígonos P-22, P-23, P-24 y P-25 se requiere la confección de un Plan especial de Reforma Interior redactados bajo las condiciones y aprovechamiento especificados en el apartado 8.4.10.

8.4.3. Tipos de edificación.-

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

- Polígono P-21.
  - . Edificación aislada (AS)
  - . Edificación agrupada (AG)
  - . Edificación colectiva (VC)
- Polígono P-34.
  - . Edificación aislada (AS).

PAG-138:

- Polígonos P-18, P-19, P-20, P-26, P-27.
  . Edificación abierta (AB).

Cuyas características están definidas en la Norma 6.2.14.

8.4.4. Parcela mínima.-

La superficie de parcela mínima será la siguiente:

- Polígono P-21.
  * 500 m2

- Polígono P-34
  * 750 m2

- Polígonos P-18, P-19, P-20; P-26, P-27.
  * 1.500 m2.

8.4.5.- Ocupación máxima del solar.-

La ocupación máxima del solar será la siguiente:

- Polígono P-21.
  * No superior al 25% de su superficie.

- Polígono P-34.
  * No superior al 20% de su superficie.

- Polígono P-18, P-19, P-20, P-26, P-27
  * No superior al 50% de su superficie.

8.4.6. Altura máxima y mínima de la edificación.-

La altura máxima permitida en cada sector será la siguiente:

- Polígono P-21, P-34
  . Dos plantas o 7,00 metros
- Polígonos P-18, P-19, P-20, P-26, P-27.
  . cuatro plantas o 13,00 metros.

La altura mínima de la edificación en cada polígono será la correspondiente a una planta menor (3,00 m.) de la máxima permitida.

PAG-139:

8.4.7.-Retranqueo.-

En todos los Polígonos de esta zona, se cumplirán los siguientes retranqueos:

- Al límite de parcela que constituye una única propiedad, 1/2 de la altura con un mínimo de 4,00 metros.

La separación entre dos edificaciones aisladas serán, en su semisuma de las alturas total de ambas.

8.4.8.- Volumen legal edificable.-

Los volúmenes máximos edificables serán los siguientes:

- Los Polígonos P-21, P-34.
. La edificabilidad máxima permitida sobre parcela neta será de 1,5 m3/m2.

- Polígonos P-18, P-19, P-20, P-26, P-27.
. La edificabilidad máxima permitida sobre parcela neta será de 4 m3/m2.

8.4.9.-Usos permitidos.-

Son los comprendidos en la siguiente relación:

- Polígonos P-21.

- Uso de vivienda:
  . Unifamiliar (VU).
  . Colectiva (VC).

- Polígonos P-34.

- Uso de vivienda:
  . Unifamiliar (VU).

- Uso de Industria:
  . T-1 en situación 1.
  Con la limitación expresada en la Norma 6.3.3.

- Polígonos P-18, P-19, P-20, P-26, P-27.
- Uso de Vivienda:
. Unifamiliar en situación agrupada formando comunidades (VU), (AG).
.Colectiva (VC).

8.8. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES PARA LA ZONA DE RESERVA RESIDENCIAL.

8.8.1. Área de Aplicación.-

Las presentes Normas afectan a los sectores S-11, S-12. S-13, S-3, S-4, S-5. S-6 y S-7, que componen la zona 7.

8.8.2. Condiciones de Planeamiento.-

La actuación arquitectónica en estos sectores al tratarse de suelo urbanizable, irá precedida de la redacción de Planes Parciales de Ordenación y Proyectos de Urbanización, que se someterán a las especificaciones generales y particulares de estas Normas.

En el caso de los sectores S-11, S-12, S-13, el desarrollo de planeamiento y proyecto de urbanización será de gestión municipal.

8.8.3. Tipos de Edificación.-

- Edificaciones de Vivienda:

  . Edificación aislada (AS)
  . Edificación agrupada (AG)
  . Edificación colectiva (VC) (SOLO EN S-3 Y S-6.A.)

- En Edificaciones de Equipamiento Complementario:

  . Edificación abierta (AB)

Las tipologías edificatorias se definirán por manzanas completas, de común acuerdo por el conjunto de los propietarios de las parcelas integrantes de la manzana. Determinándose como tipología edificatoria, en caso de no alcanzarse dicho acuerdo, la edificación de vivienda aislada (AS).

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior se permitirá la cohabitación de las tipologías de edificación de vivienda unifamiliar aislada y colectiva, cuando esta última, se formalice como conjunto de viviendas unifamiliares aisladas en dos plantas.

8.8.4. Parcela Mínima.-

La superficie de parcela mínima será:

. Edificación aislada (AS):.....500 M2
. Edificación agrupada (AG):.....160 M2
. Edificación colectiva (VC):...1.500 m2

8.8.5. Ocupación máxima del solar.-

Para el sector S-6.A. La ocupación máxima de la parcela vendrá definida en función de los retranqueos según tipología edificatoria y edificabilidad.

Resto, la ocupación máxima será inferior al 25% de la superficie del solar.

PAG-172:

8.8.6. Altura máxima de la edificación.-

Para edificación aislada (AS) y agrupada (AG): dos plantas o 7,00 mts.
Para edificación colectiva (VC): cuatro plantas o 13,00 mts.

8.8.7. Retranqueos.-

- Respecto a los límites de parcela igual a 4,00 m.

- La separación entre dos edificaciones aisladas será, en su distancia más corta, superior a la semisuma de las alturas totales de ambas.

- En edificaciones agrupadas sólo se obligará a retranqueo de 4,00 m. en testero y fondo.

8.8.8. Volumen legal edificable.-

La edificabilidad máxima será de 1,5 m3/m2 para uso residencia y 3 m3/m2 para uso complementario, comercial y social.

8.8.9. Usos permitidos.-

El uso principal será el de vivienda. Se permitirá únicamente en sus categorías de vivienda unifamiliar, en todos los sectores, y vivienda colectiva, en los sectores S-3 y S-6.A. Se admiten los siguientes usos compatibles:

- Uso Industrial: T-1en situación 1
- Uso Público o Semipúblico en Equipamiento.

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

Valdepeñas, 10 de diciembre de 2003

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

ÁMBITO EN EL POM	**EDIFICABILIDAD** sobre parcela neta	**Uso global y pormenorizado admitido**	**Ordenanza Zonal en el POM**	**Estado de Tramitación y Aprobación**
S 4	0,5 m2t/m2t = 1,50 m3/m2	Residencial Unifamiliar. Residencial Plurifamiliar admitido.	3-UNI.1	PP, 28-06-88

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Aprobado inicialmente en
Sesión Plenaria
19-8-87
Validado
4 de 87
EL SECRETARIO

Aprobado definitivamente en
13-3-88
21 4 de 88
EL SECRETARIO,

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LA ORDENACION Y DE SUS DETERMINACIONES

1.1. Antecedentes

1.1.1.- Aprobación de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas

Por acuerdo del Exmo. Ayuntamiento de Valdepeñas, Pleno del 19-8-82 fueron aprobadas inicialmente las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Valdepeñas.

La aprobación provisional de las mismas fue acordada en sesión plenaria del Ayuntamiento de Valdepeñas, celebrada el 14-10-82.

La Comisión Provincial de Urbanismo de la Junta de Comunidades Castilla - La Mancha la aprobó definitivamente con fecha 11-5-84.

1.1.2.- Disposiciones específicas de las Normas Subsidiarias

Se extractan a continuación algunas disposiciones de interes incluidas en las Normas:

- Suelo urbanizable

En las citadas Normas, dentro del suelo urbanizable, se distingue como Reserva Residencial la Zona 7, integrada por los sectores 3,4,5,6 y 7 con un total de 82.50 Ha situadas en las proximidades del casco urbano, así como los sectores 11, 12 y 13 con un total de 134 Ha en el paraje conocido como Baños del Peral, alejado de la población, e incluidos como tal para recoger una realidad ya iniciada.

- Condiciones de Planeamiento

Los sectores que integran la Reserva Residencial, deberan ser desarrollados mediante la redacción y aprobación de Planes Parciales de Ordenación.

- Usos permitidos

El uso principal será el de vivienda. Se permitirá únicamente en su categoría de vivienda unifamiliar, tipo aislada (AS) o agrupada (AG). Se admite uso público o semipúblico en equipamiento, en cuyas dotaciones se incluirán parque deportivo, equipamiento para uso complementario comercial y social con edificación tipo abierta (AB) y escolar, con independencia de la reserva de suelo para espacios verdes de uso público.

- Normas Urbanísticas

Parcela mínima 500 m2

Ocupación máxima del solar < 25%

Altura máxima edificable 2 plantas ó 7m.

Retranqueos

- Respecto a límites de parcela 4m.
- Separación entre dos AS será en su distancia más corta superior a la semisuma de las alturas totales de ambas.
- En AG sólo se obligará a retranqueos de 4m. en testero y fondo.

Volumen legal edificable

- Edificabilidad máxima 1,5 m3/m2 para uso residencial
  3 m3/m2 para uso complementario, comercial y social.

- Redacción de Planes Parciales y Especiales

Aceras peatonales en fachadas 1 -1,40m.

Calles peatonales (p<10%) 6-8m

Calles colectoras (p<8%) 10-14m.

Arterias principales (p<6%) 16-22m.

Estacionamientos Públicos contiguos a edificación

Zona cívico comercial 1/50 m2 construidos

Locales reunión 1/10-20 localidades

Privadas en el interior de las parcelas.

1/vivienda ó 100 m2 de edificación residencial

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 24-9-87
Valdepeñas, 21 de Y de 88
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 23-3-88
Valdepeñas, 21 de 4 de 88
EL SECRETARIO,

DELIMITACIÓN DEL "SECTOR 4"

1.2.- Objeto del Plan Parcial. Adecuación a las directrices del Planeamiento

El presente Plan Parcial se redacta, de acuerdo con los artículos 3 y 5 del Título I del "Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana" aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, y con las condiciones de planeamiento incluidas en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valdepeñas.

Su objeto es el desarrollo del Sector 4 de la Reserva Residencial del suelo urbanizable, definido en las citadas Normas.

(Plano I-2)

1.3.- Justificación de la procedencia de su formulacion

La conveniencia y oportunidad de la formulación del Plan Parcial del Sector 4 viene justificada por el movimiento general de expansión urbana e industrial de la ciudad de Valdepeñas en su área Norte, recientemente impulsada con la construcción de la Avenida del Vino por el Exmo. Ayuntamiento de Valdepeñas y el desarrollo del Polígono Industrial de Valdepeñas.

Este movimiento general se ha materializado en la rápida adquisición y edificación de parcelas del Polígono Industrial y en el interés despertado en la iniciativa privada para la promoción de urbanizaciones residenciales en este Sector, ante la demanda insistente detectada en el mercado inmobilirio. Fruto de este interés es el que ha dado origen al encargo de redacción del presente Plan Parcial para la promoción de una de ellas. La justificación de la conveniencia de estas urbanizaciones, según exige el artículo 64 del Reglamento de Planeamiento, es por tanto el encauzamiento y satisfacción de estas iniciativas privadas.

1.4.-Información urbanística

1.4.1.- Características naturales del territorio

a) Delimitación del Sector 4

En el Plano I-1 del Documento Nº.2 Planos de Información se puede observar la situación del Sector 4 dentro de la Reserva Residencial del suelo urbanizable, a una distancia media de unos 750 m. del actual núcleo urbano.

Se encuentra limitado por la Avenida del Vino al Oeste, el Camino de Membrilla al Este, una via arterial de enlace al Norte, planeada en las Normas subsidiarias como futura circunvalación de conexión con la salida a Villanueva de los Infantes (carretera C-415) y un futuro Vial al Sur previsto en las Normas para servicio entre las distintas zonas y sistemas planeados, comunicando la carretera a Daimiel con la circunvalación antes indicada.

El trazado de los Viales Norte y Sur se fijan en las Normas, apoyándose en los antiguos carriles de linde de las parcelas 18 (Norte) y 17 (Sur) del Polígono 152 del Catastro. (Plano 1-3)

b) Características geológicas y geotécnicas

La comarca donde radica Valdepeñas, corresponde geológicamente al borde del pilar formado por la meseta central castellana, donde han ido a plegarse los terrenos que integran Sierra Morena. Estos terrenos, sometidos a un empuje procedente del sur, se han doblado fuertemente al tropezar con una dovela resistente de la corteza terreste. Por esta razón aparecen dos formaciones geológicas completamente distintas que se encuentran en toda la región, un substratum siluriano fuertemente plegado, y los mantos del mioceno lacustre que se extienden sobre él.

El cuaternario, representado por los aluviones del Jabalón y sus afluentes, alcanza su mayor difusión al O-SO de la ciudad. Los aluviones son francamente poigénicos, pues los integran cantos redondeados de caliza y cuarcita , con cemento calizo-arenoso.

Los afloramientos silurianos que, en muchos puntos destacan en montículos aislados, de los cuales las Aguzaderas constituyen el ejemplo más próximo a la zona que se ordena en este Plan, presentan relieve maduro. Las cuarcitas como material más duro afloran en los promontorios y crestones que destacan en el paisaje, ocupando las pizarras, debido a su mayor erosionabilidad, las faldas de los montes donde campean las cuarcitas.

El mioceno está representado en exclusiva por el Pontiense. Se trata de una formación de facies continental lacustre en la que predominan las calizas acompañadas por arcilla, conglomerados y algún lecho margoso o de arenas en contados parajes.

El sector de que se ocupa este Plan está situado en su totalidad en la mancha miocénica, si bien en algunos puntos de su parte Norte al menos, el substrato silúrico puede aparecer a los 2 ó 3 m. de profundidad, como se ha detectado en excavaciones realizadas con anterioridad.

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 24-9-87
Valdepeñas 21 de 4 de 88
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 23-3-88
Valdepeñas 21 de 4 de 88
EL SECRETARIO,

Desde el punto de vista geotécnico estos suelos son en general de textura limo-arenosa, si bien en la parte sur puede variar a limo-arcillo-arenosa, pues debido a su peor drenaje aumenta la fracción arcillosa.

Con estas características se puede admitir de forma general para todo el sector, una presión admisible de 2Kg/cm2 a partir de 1m. de profundidad. En la parte sur del sector (en general donde la pendiente del terreno no exceda del 0,75%- ~~ver Plano I-5~~), no debe sobrepasarse esta presión. En el resto pueden adaptarse las siguientes presiones admisibles en función de la profundidad (Norma MV-101)

Naturaleza del terreno	Presión admisible en Kg/cm2 para profundidades de cimentación en m. de:			
Terrenos no coherentes	0,5	1	2	3
arenosos finos	1,6	2	2,5	3,2

c) Características Topográficas

En el Plano I-4 se recoge la topografía del sector. Este plano se ha realizado fijando como plano de comparación el correspondiente a la cota 100, que se sitúa en el extremo sur de la portada de acceso a la actual finca Viña Lola, que corresponde aproximadamente a la cota 706 m. del I.G.

El Sector 4 como puede verse en los planos I-4 e I-5 presenta una topografía que sería entre casi llana y suavemente ondulada. La parte más baja está situada en su extremo suroccidental, con cota relativa media de 95,50m. y la más alta en su vértice N-O, a la cota 100,50 m. Los otros dos vértices se situan a cotas próximas a la 99 al S-E y 100 el N - E. La pendiente media mayor corresponde a la dirección N-S en su flanco oeste y es del 1,25%.

Las pendientes en el Sector, varían desde áreas que tienen menos del 0,5% hasta otras que llegan a un 4%, como se refleja en el Plano clinométrico I-5.

Las condiciones de drenaje, son en general buenas, variando de buenas a muy buenas en su mitad noroccidental pero presentando en su mitad suroriental zonas de drenaje regular o deficiente, como se representa en el Plano 1-6, y que corresponde a la zona de influencia de la "Cañada de Los Charcos".

No se considera necesario, dado el relieve uniforme del terreno la inclusión del plano hipsométrico.

d)Características varias

Información meteorológica

De diversos trabajos de clasificación climática (Fort-E.T.S.I.A. y E.T.S.I.C.C.P. de Madrid) elaborados con los datos de las observaciones de la Estación Meteorológica "Los Charcos", situada en las proximidades del Sector, al otro lado de la Avenida del Vino, se pueden destacar como más interesantes los siguientes resultados:

Viento

Los vientos dominantes son los que soplan del S-SO "Abrego hondo" y del O-SO "Abrego", con más de 70 días como media. El viento de dirección E-SE "Solano" es también muy frecuente. En verano es frecuente el "Regañon" que sopla confuerza del Oeste y en invierno el viento Norte o "Cierzo".

Pluviometría

La pluviometria media es inferior a los 400mm., con menos de 100 días de lluvia al año.

Temperaturas

La temperatura media es de 15,6°C con media de máximas de 21,3°C y media de mínimas de 7°C, y oscilando entre una máxima de medias de máximas de 34,3°C en Julio y una mínima de medias de mínima de 0°C en Diciembre.

El período libre de heladas va en año medio normal desde el 4 de Abril hasta el 15 de Noviembre, si bien en años excepcionales ha habido heladas en los meses de Octubre y Mayo.

1.4.2 - Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

De la totalidad del Sector 4, como puede apreciarse en el Plano I-7, las dos terceras partes se dedican al cultivo de la vid, correspondiendo la otra tercera parte a tierra de labor con cultivos diversos según los años, desde cereales hasta alfalfa y en pequeñas superficies a cultivos de huerta. De la tierra de labor un 16% es secano y del total dedicado a viña, un 20% no está preparada para riego.

Salvo unas edificaciones rurales en los extremos N-O y S-E, el sector se encuentra exento de edificación. La tipología edificatoria de las edificaciones y anexos existentes dedicados a vivienda (dos en cada uno de los extremos) es compatible con la prevista en la ordenación del Plan Parcial, por lo que en su momento

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 24-9-87
Valdepeñas, 21 de 4 de 88
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 23-3-88
Valdepeñas, 21 de 4 de 88
EL SECRETARIO,

podrá optarse por adecuarlas a los estandares de confort y estética de sus entornos o a su derribo parcial o total. Las otras edificaciones existentes son menores y corresponden a instalaciones de captación y extracción de aguas del subsuelo, que deberán derribarse para permitir la edificación correspondiente a la ordenación prevista o bien integrarlas como elementos típicos de ornamentación.

En los dos extremos citados y acompañando a los pequeños núcleos de edificación antes mencionados, existen una masas arbóreas de alguna consideración, sobre todo la del extremo Norte que está formada principalmente por pinos de gran porte que dan una referencia de entorno característica para el Sector.

La red viaria existente está formada por la Avenida del Vino, construida por desdoblamiento de la antigua carretera de Madrid, que une el casco urbano con la carretera N-IV de Madrid a Cadiz, y que limita al Sector por el Oeste, y por el Camino de Membrilla, que se bifurca en el extremo Norte del Sector en el Carril Colorado y en el Camino del Tarasco y Bajo del Peral, y que constituye el límite Este del Sector.

En la Avenida del Vino, que se encuentra dotada de iluminación, se alojan también elementos de redes de servicios de agua, electricidad y alcantarillado.

1.4.3.- Estudio de la estructura de la propiedad del suelo

En el plano I-8, y de acuerdo con los datos recogidos en el Catastro y en la Cámara Agraria Local, contrastados y acomodados con fotografías áreas E1/5000 procedentes de un vuelo de Abril de 1984, se representan todas las parcelas que se incluyen o son afectadas por este Plan Parcial.

La extensión de las propiedades incluida en el sector, oscila desde 0,6 Ha a 12,5 Ha. El número de parcelas afectadas es de siete. Se detalla a continuación, de acuerdo con el artículo 64 del Reglamento de Planeamiento, los nombres de los propietarios afectados con su dirección, así como el cultivo y extensión de cada una de las parcelas.

Parcela Nº.	Propietario	Dirección	Uso	superficie (m2)
1	Hijos de Doña Dolores López-Tello	c/Juan Alcaide,17-2 Valdepeñas	Viñas con edificaciones e instalaciones de riego.	123.440

Parcela Nº.	Propietario	Dirección	Uso	superficie (m2)
2	Estación Agropecuaria	c/Avenida del Vino, S/N Valdepeñas	Tierra de labor regadio	20.645
3	D. Francisco Ojeda Mtnez.	Cno. Membrilla S/N Valdepeñas	Tierra de labor regadio con edificaciones	44.089
4	Sucesores de D. Fernándo Vigara Redondo	c/Solanilla, 7 Valdepeñas	Tierra de labor secano	12.116
5	D. Pedro García Peinado	c/Cantarranas,49 Valdepeñas	Viña	6.438
6	D. Emilio Sánchez Glez.	c/Pintor Mendoza, 3 Valdepeñas	Viña	19.238
7	Hijos de Don Vicente Martín Gómez-Caminero	c/Seis de Junio, 13 Valdepeñas	Viña	6.256

Las superficies referenciadas son las incluidas dentro del Sector 4, no estando incluidas por tanto las ocupadas por los Viales que lo limitan, que forman parte de los sistemas generales.

1.5.- Objetivos y criterios de la ordenación del territorio

1.5.1. Condicionantes de la información

De la información urbanística, antes expuesta, se destacan como condicionantes físicos de los criterios a considerar, los siguientes:

- Terreno con escasa pendiente
- Suelo en su mayor parte de textura limo-arenosa, con buena capacidad portante
- Buen drenaje en una gran parte del sector, con alguna zona de drenaje deficiente en su región sur
- Vientos dominantes del SO
- Precipitaciones escasas (382,4mm. anuales)
- Red viaria existente con acceso directo en el límite Oeste del Sector (Avenida del Vino)

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 20-9-88
Valdepeñas, 21 de 4 de 88
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 23-3-89
Valdepeñas, 21 de 4 de 89
EL SECRETARIO,

1.5.2. Condicionantes de las Normas Subordinarias

Uso principal — Residencial
Parcela mínima (m2).....500
Intensidad (m2/m2).....0.25
Edificabilidad máx. (m3/m2).1.50
Altura máxima edificable.....7m.

Usos complementarios
Edificabilidad máxima (m3/m2)...3

1.5.3. Condicionantes de la promoción

Al corresponder la promoción a una iniciativa particular, la ordenación urbanística debe presentar unas características de fraccionamiento en espacio y tiempo, tales que permitan una gestión con rentabilidad adecuada, de forma que hagan posible el óptimo equilibrio entre el objetivo urbanístico y las posibilidades de edificación, tanto en lo que se refiere a la capacidad de la demanda potencial, como a la capacidad de financiación.

1.5.4. Objetivos

Por todo lo anterior se puede concluir definiendo como objetivos principales del Plan Parcial:

- el desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valdepeñas para la producción de suelo urbano de uso residencial en las proximidades del actual núcleo de población y

- posibilitar el encauzamiento de las iniciativas edificatorias existentes.

1.5.5. Criterios

Los criterios generales seguidos en la ordenación del Sector 4, han sido los siguientes:

- Baja densidad edificatoria, para adecuar la ordenación del Sector a la tipología urbana del actual núcleo de forma que constituya una reserva residencial del mismo, coherentemente estructurada. Se trata así de potenciar los valores ambientales del entorno de la ciudad de Valdepeñas, teniendo en cuenta especialmente la localización del Sector, en la entrada a la población desde su acceso principal y con su especial perspectiva desde el mismo por su topografía relativa a la del núcleo urbano, que convierte al Sector en una verdadera "alfombra" de Valdepeñas.

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 24-9-87
Valdepeñas, 21 de 4 de 88
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 23-3-88
Valdepeñas, 21 de 4 de 88
EL SECRETARIO,

- Con este fin se han conformado una serie de polígonos todos rectangulares, delimitados por la red viaria interior del Sector, diseñada en malla de direcciones paralela y perpendicular a la Avenida del Vino, verdadera prolongación de la calle principal de Valdepeñas "Calle Seis de Junio", espina dorsal de la población.

- La situación y distribución del sistema sectorial de reservas para las dotaciones se ha estudiado con el doble objetivo de conseguir una densidad homogénea en el Sector y de facilitar la gestion urbanística del Plan, teniendo en cuenta la estructura de la propiedad del suelo.

- División en polígonos con tamaño y situación tendente a posibilitar sistemas de actuación efectivos, de fácil gestión y que permitan la iniciativa del mayor número posible de propietarios.

1.6. - Justificación de la solución elegida

1.6.1. Examen de alternativas

Las diferentes alternativas estudiadas han tenido su origen en:

a) la estructura de la red viaria, orientación de las vias principales, ancho total y distribución funcional del mismo en las diferentes vias, respetando los condicionantes de las Normas.

b) El tamaño de los polígonos lucrativos.

c) El número y situación de las reservas

Alternativa a)

Se han estudiado alternativas de ordenación, basadas en una red viaria de direcciones principales no ortogonales, sino de angulo variable por cambio gradual de las calles N-S, paralelas a la Avenida del Vino en su zona Oeste y paralelas al Camino de Membrilla en su lado Este, con el objeto de lograr una mayor uniformidad en la regularidad de los diferentes poligonos a formar. Las calles E-O, teniendo en cuenta el trazado de la Avenida del Vino y el del futuro Vial Norte de Conexión con la carretera C-415, octogonales entre sí, se mantienen en todo caso con trazado perpendicular a la primera y por tanto paralelo al segundo.

Estas alternativas se descartan por consideraciones estéticas tras un ligero análisis de perspectiva visual.

En cuanto a los anchos totales de las diferentes vias, se selecciona dentro del intervalo permitido en las Normas, (10-14m), el mínimo (10m) para las calles interiores de polígonos o de comunicación entre vias colectoras, y 12m. para éstas, por considerarlo suficiente al permitir una distribución funcional en sección, adecuada a las necesidades previsibles de la urbanización sectoral.

Alternativas b)

En el tamaño de los polígonos se ha buscado en primer lugar, una dimensión que permita la subdivisión en un número de parcelas que no resulte excesivo para su desarrollo completo en una etapa edificatoria, teniendo en cuenta las previsibles perspectivas del mercado inmobiliario valdepeñero. Este criterio ha hecho abandonar los esquemas de ordenación que arrojaban polígonos con más de 25 parcelas.

Por otra parte se ha subdividido algún polígono que, aún cumpliendo la limitación anterior, obligaban por la distribución de superficies afectadas a la coincidencia de intención entre más de dos propietarios (por ejemplo los polígonos N1, y N2, F1, y F2, I1, e I2 de la solución adoptada).

Alternativas c)

Se había pensado en principio en una zona de reserva que presentaba la ventaja de disponer de unos espacios libres de gran superficie, con amplios jardines, parques deportivos bien dotados y concentración de los equipamientos social y comercial.

No obstante esta disposición tiene unos importantes incovenientes. Por una parte la utilización de las dotaciones del Sector no se ofrece con similar facilidad a todos los residentes del mismo, obligando a algunos a desplazamientos importantes para su disfrute y ofreciendo a otros las ventajas de una utilización que casi sería prácticamente privativa de ellos. Por otra parte, la situación concentrada en una sola zona dificulta la consecución de un reparto de cargas equilibrado entre todos los propietarios afectados en el Sector.

Por estas razones se desecha la solución de reserva única y se evoluciona en diversas alternativas con dos y tres zonas de reserva, hasta llegar a la elegida con cuatro reservas distribuidas con uniformidad.

1.6.2. Ordenación propuesta

Se contiene en los planos de proyecto. Su justificación se ha indicado en el punto anterior al dar las razones para la eliminación de las diferentes alternativas estudiadas.

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 14-9-87
Valdepeñas 21 de 4 de 89
EL SECRETARIO

A continuación se describen y comentan las determinaciones de la ordenación elegida para el desarrollo del Plan.

A) Red de comunicaciones

La red de comunicaciones del Plan Parcial, se apoya en la prevista en las Normas Subsidiarias, de la que es complementaria y en la cual entronca.

La sección transversal de las calles colectoras principales, con un ancho de 12,00m., está compuesta de una calzada de dos carriles de circulación de 3,00m. cada uno y arcenes de 1,80m., a cada lado, que se amplian a 2,20m. en las zonas reservadas para aparcamiento, y aceras de 1,20m. cada una. Las calles colectoras secundarias tienen un ancho de 10m. con la siguiente disposición: calzadas con dos carriles de 3,00m. cada uno y un arcen de 1,80m. en uno de los lados, que se amplia a 2,20m. para aparcamientos, y dos aceras de 1,10m. cada una.

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 13-3-89
Valdepeñas 21 de 4 de 89
EL SECRETARIO,

En el cuadro N°. 1 del Anexo se dan las longitudes desglosadas de cada una de las calles, así como las superficies de calzada y aceras. En los Planos de Proyecto (P-1 y P-2, hojas 1 y 2) se definen, de acuerdo con el artículo 52.1. del Reglamento de Planeamiento, el trazádo en planta y rasantes de las calles principales, quedando completamente definida la planimetría y altimetría de la red de comunicaciones.

Se ha tenido igualmente presente la necesidad de eliminar las posibles barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas, de acuerdo con lo preceptuado en el mismo artículo del Reglamento. Para ello se deberá rebajar la rasante de los bordillos en los puntos de cruce de la red de peatones, formada por las aceras, así como en los aparcamiento reservados para estas personas.

B) Zonificación

Las Normas Subsidiarias establecen los usos permitidos, fijando el uso global residencial para el Sector 4.

La zonificación propuesta se recoge en el Plano P-3, en el que se delimitan las zonas en que se divide el Sector por su distinta utilización. La calificación pormenorizada del suelo prevista en este Plan Parcial

es la siguiente:

- Residencial vivienda.
- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público: jardines y áreas de juego y recreo de ninos.
- Centros docentes: Enseñanza Preescolar y Guarderia.
- Servicios de interés público y social.
- Equipamiento comercial.
- Equipamiento Social.
- Red de comunicaciones.
- Aparcamiento.

El detalle de las superficies correspondientes a las distintas zonas se contiene en el cuadro de caracteríticas incluido en el anexo a esta Memoria. (Cuadro N°. 2)

C) <u>División en Polígonos</u>

La división del territorio en Polígonos de Actuación, para la realización material de las previsiones del Plan Parcial, es una determinación que hace referencia a la gestión urbanística y es un requisito necesario para la puesta en práctica del Plan (art. 11.1 de la Ley del suelo). Aunque su inclusión como determinación del Plan Parcial no es preceptiva, se ha decidido realizarla en este Plan, para asegurar la viabilidad del Plan, al estudiar y dejar resueltos los requisitos establecidos en los artículos 36 y 37 del Reglamento de Gestión de igualar los aprovechamientos y cesiones de suelo de todos los polígonos, y dentro de ellos, los que corresponden a cada propietario.

Se proponen igualmente en este Plan, los sistemas de Actuación que se consideran más indicados para llevar a cabo la ejecución del Plan en cada polígono, ya que como se ha dicho anteriormente, la delimitación de polígonos se ha hecho en lo posible de forma que se potencie la iniciativa promotora de cada propietario por separado, haciendo que sean propiedad de un solo propietario, o que al menos uno tenga más del 60% de la superficie. Este objetivo se ha conseguido en quince de los dieciseis polígonos en que se ha dividido el Sector. Por otra parte se ha procurado tambien que todos los propietarios afectados puedan ejercer su iniciativa de promoción en un número de polígonos cuya superficie fuese proporcional a la propiedad que

POLIGONOS (16) Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 24-9-87
Valdepeñas 21 de 4 de 88
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 23-3-88
Valdepeñas, 21 de 4 de 88
EL SECRETARIO,

ostenta en el Sector. Por la forma alargada de la parcela y/o su extensión, no ha sido posible realizar este propósito para los propietarios 4 y 7.

Se define a continuación la división del Sector en polígonos y el sistema de actuación propuesto para cada uno.

Polígono	Superficie bruta en m2	Sistema de actuación Propuesto
B	13.613	Junta de compensación props. 1 y 2 ó Iniciativa exclusiva Prop. 1 con expropiac.Prop. 2
D	18.092	Idem.
N1	7.741	Junta de compensación Props. 1, 3 y 4 ó Iniciativa exclusiva Prop. 1 con expropiación props. 3 y 4.
W	14.866	Junta de compensación Props. 1,4 y 7 ó Iniciativa exclusiva Prop. 1 con expropiación Props 4 y 7.
C	23.688	Propietario único Iniciativa exclusiva Prop. 1
A	25.527	Propietario único Iniciativa exclusiva Prop 1. (Hay realmente 17 m2 del Prop 2, que serían expropiados).
E	19.808	Junta de compensación Props. 1, 2, y 3 ó Iniciativa exclusiva Prop. 3 con expropiación Props. 1 y 2.
VL	31.507	Propietario único. Iniciativa exclusiva Prop. 1
G	19216	Junta de compensación Props. 4, 6 y 7 ó Iniciativa exclusiva Prop. 6, con expropiac. Prop. 4 y 7.
H	6.742	Junta de compensación Props. 4 y 6 ó Iniciativa exclusiva Prop. 6, con expopiac.Prop.4
N2	7.741	Junta de compensación Props. 3 y 4 ó Iniciativa exclusiva Prop 3 con expropiac. Prop. 4

J	10.651	Junta de compensación Props. 2 y 3 ó Iniciativa exclusiva Prop 2, con expropiac. Prop.3
F1	8.580	Junta de compensación Prop. 3 y 4 ó Iniciativa exclusiva Prop 3 con expropiac. Prop. 4
I1	6.375	Junta de compensación Props. 4 y 5 ó Iniciativa exclusiva Prop 5 con expropiac. Prop. 4
F2	9.327	Junta de compensación Props 3 y 4 ó Iniciativa exclusiva Prop 3 con expropiac. Prop 4
I2	8.748	Junta de compensación Props. 3, 4 y 5
Sector 4	232.222	Posibilidad de actuación de un solo propietario 223.474 m2 (96,23%)

D) Estructura urbanística y reservas de suelo para dotaciones

La estructura urbanística responde al criterio general de que a cada polígono en que se ha dividido el Sector 4 definido en las Normas Subsidiarias, le corresponda proporcionalmente a su extensión, igual superficie de cesiones y dotaciones.

La superficie de dotaciones y cesiones, de acuerdo con los cuadros de características asciende a 69.457 m2 (29,91%), que se distribuyen de la siguiente forma:

Polígono	Superficie bruta (m2)	Superficie de dotaciones y cesiones (m2)	%
B	13.613	4.313	31,68
D	18.092	6.176	34.09
N1	7.741	2.701	34.89
W	14.866	4.214	28,35
C	23.688	6.988	29,50
A	25.527	6.927	27,14
E	19.808	6.084	30,71
VL	31.507	8.348	26,50
G	19.216	5.561	28,94
H	6.742	2.233	33,12
N2	7.741	2.701	34,89
J	10.651	3.015	28,31

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 14-9-88
Valdepeñas, 21 de 4 de 89
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 23-3-89
Valdepeñas, 21 de 4 de 89
EL SECRETARIO,

Polígono	Superficie bruta (m2)	Superficie de dotaciones y cesiones (m2)	%
F1	8.580	2.980	34,73
I1	6.375	2.113	33,15
F2	9.327	2.774	29,74
12	8.748	2.338	26,73
Sector 4	232.222	69.457	29,91

Las diferencias en porcentajes de superficies en cada polígono, respecto a la media del Sector, se debe a que para lograr un reparto equitativo en las cargas a soportar por cada propietario, se han corregido las superficies de reserva que correspondían originariamente a cada polígono aumentántolas o disminuyéndolas lo necesario para equilibrar los gastos de urbanización y dotación de servicios.

En el anexo II se incluyen los cuadros 3 a 5 que reflejan el proceso de cálculo seguido, así como los 6 y 7 con el desglose de las Reservas y que se comentan a continuación:

Las superficies de cada polígono y de cada Reserva que pertenecen a cada propietario, son las reflejadas en la parte superior del Cuadro Nº.3. La parte proporcional de reserva que corresponde a cada polígono y a cada reserva, clasificada igualmente por propietarios, se refléja en la parte central de dicho cuadro. La reserva total proporcional correspondiente en definitiva a cada polígono, aparece en la parte inferior del Cuadro Nº.3, ordenada por propietarios.

Las descompensaciones entre las superficies de reserva que corresponden a cada propietario, y las que realmente quedan ubicadas en su propiedad, figuran en las últimas columnas de la parte inferior del mismo Cuadro Nº.3. Estas descompensaciones se corrigen entre propietarios con participación en un mismo polígono, cediendo uno parte de superficie edificable en el polígono a cambio de recibir de los otros parte de superficie de la Reserva. La nueva distribución de superficies en los polígonos y en las Reservas, así equilibradas, ordenadas por propietarios y polígonos, es la figurada en la parte superior del Cuadro Nº.4. La repercusión de reservas en cada polígono, clasificadas por propietarios, son las que aparecen en la parte central del Cuadro Nº.4.

Por otra parte, las superficies de calles a construir, que corresponden proporcionalmente a cada polígono, por propietario, se indican en la parte inferior del Cuadro Nº.4.

incluyendo en ellas las correspondientes a la formación de Reservas. Las diferencias entre estas superficies y las reales que se deben hacer al construir cada polígono y su fracción de Reserva, que figuran también en el cuadro, dan los déficit o superávit de costes de urbanización que deberán soportar los propietarios en la realización de cada polígono, que a razón de 0,52 m2 de suelo se transforman en incrementos o disminuciones respectivamente de las reservas, que se autocorrigen hasta conseguir igualdad de dotaciones efectivas equivalentes, dando finalmente las reservas que debe ceder cada propietario al irse urbanizando los polígonos.

En el Cuadro N°.5 se dan finalmente las superficies brutas definitivas de cada polígono y Reserva, así como las repercusión de éstas en los polígonos y los m2 de calles que les corresponden, clasificados por polígonos y por propietarios.

En el Cuadro N°.6 se da el desglose por polígonos, de la superficie que les corresponden para formación de cada una de las cuatro Reservas y distinguiendo superficies netas de Reserva y superficies brutas (superficies netas más calles de cada Reserva).

En el Cuadro N°. 7 se distinguen para cada una de las Reservas, las superficies que va aportando cada propietario al realizar cada polígono.

La distribución de las dotaciones se ha realizado de acuerdo con los siguientes criterios, siguiendo las indicaciones del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

a) Sistema de espacios libres de dominio y uso público

Dentro de este sistema se han establecido las siguientes zonas, de acuerdo con el Anexo al Reglamento de Planeamiento:

Jardines

En las cuatro Reservas de suelo previstas, se disponen zonas verdes ajardinadas. En las Reservas 1 y 4, todo el suelo tendrá este uso combinado con el de áreas de juego, a las cuales rodeará. En las Reservas 2 y 3 también se prevén jardines en igual disposición que en las 1 y 4, pero complementado en la número 2 a la reserva de suelo para centros docentes y para equipamiento comercial y en la número 4 a la dejada para los servicios de interés público y social.

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 14-9-87
Valdepeñas, 21 de 4 de 88
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 13-3-88
Valdepeñas, 21 de 4 de 88
EL SECRETARIO,

En todas estas zonas con superficies notablemente superiores a los 1.000 m2 cada una, puede inscribirse una circunferencia de 30m. de diámetro y no presentan ningún problema, dado el origen agrícola del suelo y el tipo de edificación permitida en el Plan, para el desarrollo de especies vegetales que reciban un adecuado soleamiento. Deberán naturalmente estar dotadas de instalaciones que permitan su riego y adecuado drenaje, cuidando éste especialmente en las zonas de las Reservas 1 y 2 para mejorar el natural.

Areas de juego y recreo para niños

Se prevén, como se ha indicado al hablar de los jardines en las cuatro Reservas, rodeades por ellos, de forma que les sirvan de protección frente a los viales. En la Reserva 2 se situan en conexión con los centros docentes, lo que facilitará su utilización por los escolares. En la Reserva 3 se dedica una superficie importante, para permitir el uso infantil de juegos de caracter deportivos, y en cualquier caso cumpliendo sobradamente las limitaciones de superficie (>200 m2), y forma (que pueda inscribirse una circunferencia de 12m. de diámetro).

El cumplimiento de los módulos mínimos fijados para el sistema en el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, se logra con amplitud, pues según la ordenación prevista, que corresponde al de Unidad Elemental de viviendas (<250), se necesitan:

Jardines: 222 x 15 = 3330 m2

Areas de juego: 222 x 3 = 666 m2

Sistemas de espacios libres: 10% S
232.222=23.222 m2

Las superficies netas previstas son:

	Jardines (m2)	areas de juego (m2)	espacios libres (m2)
Reserva 1	3.645	375	4.020
Reserva 2	6.028	625	6.653
Reserva 3	6.610	1.775	8.385
Reserva 4	3.789	375	4.164
Sector 4	20.072	3.150	23.222

b) Centros culturales y docentes

El artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento fija como módulo para centros docentes, 10 m2 suelo/vivienda, indicando que el Plan Parcial propondrá el uso concreto de esta reserva.

Con la ordenación propuesta se deben reservar para centros docentes: 222 x 10 = 2.220 m2 de suelo. Teniendo en cuenta el artículo 5 del citado Anexo, y por otra parte la extensión reducida del sector se propone como uso concreto la agrupación de esta reserva en dos Centros de Enseñanza Preescolar y Guardería, en parcelas de 1.110 m2 cada una, dedicada una a Guardería y la otra a Enseñanza Preescolar. Estos centros, rodeados de jardines y conectados con un área de juego y recreo, están ubicados en la Reserva 2, elegida para ello por sus dimensiones y por estar centrada en el Sector.

c) Servicios de interés público y social

De acuerdo con el cuadro del citado artículo 10, que no prevé la necesidad de parque deportivo, y que fija 2 m2 construidos/vivienda para equipamiento comercial y social, se propone la separación en dos áreas distintas, situadas cada una en una Reserva de suelo diferente para estos dos equipamientos.

El equipamiento comercial se situa en la parte norte de la Reserva 2, verdadero centro geométrico del Sector, previéndose la implantación de una galería de alimentación tipo autoservicio, para el que se le reserva una superficie de 1 x 222 = 222 m2.

Para equipamiento social se destina una superficie de 1 x 222 = 222 m2, proponiéndose como uso el religioso, dado que teniendo en cuenta la situación y uso principal del Sector, se considera como un servicio de gran interés para el uso de los residentes. Se localiza en la parte sur de la Reserva 3, conectada con el gran área de juego de esta Reserva, previéndo una mayor utilización en las mañanas festivas, y con posición centrada respecto a la Calle 2, por la que se accederá al igual que por la Calle 1 al corazón del Sector.

d) Aparcamientos

La reserva mínima, de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento y las diposiciones de las Normas Subsidiarias, para plazas de aparcamiento a prevér en el Sector es de 1/100 m2 de edificación.

De los cuadros de características del Anexo, se deduce que la superficie neta de los polígonos edificables para uso residencial, es de 162.765 m2, por lo que con una intensidad máxima de 0,25 m2/m2 se llega a una superficie edificable máxima en uso residencial, de 40.691m2. El cumplimiento del Anexo al Reglamento de Planeamiento, lleva a un número de plazas de aparcamiento de:

Edificación residencial..... $\frac{40.691}{100}$ = 407 plazas

Edificación usos complementarios. $\frac{444}{100}$ = 5 plazas

Total.....412 plazas

El cumplimiento de las Normas, con la Ordenación prevista en el Plan lleva a las siguientes determinaciones:

Estacionamientos públicos contiguos a edificación:

Zona cívico comercial..... $\frac{222}{50}$ = 5 plazas

Equipamiento social..... $\frac{222/1,4}{20}$ = 8 plazas

Total 13 plazas

Estacionamientos privados en el interior de las parcelas:

222 viv. x 1/viv = 222 plazas

Para satisfacer ambos requerimientos, se estable la siguiente dotación y distribución de plazas de aparcamiento:

Todas las parcelas para viviendas deberan contar con una plaza al menos para aparcamiento en su interior, que tendrá caracter privado.

El resto de plazas de aparcamiento dedicadas al uso principal del Sector, 185 (407-222), se proyectan anejas a la red viaria, ampliando el arcen, y cumplimentando así el artículo 7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, que admite en esta situación hasta el 50% de las plazas correspondientes a viviendas (203).

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 24-9-87

Valdepeñas, 21 de 4 de 88

EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 23-3-88

Valdepeñas, 21 de 4 de 88

EL SECRETARIO,

Anexas al supermercado previsto en la Reserva 2, se proyectan cinco plazas y ocho rodeando el centro religioso de la Reserva 3.

Por tanto el número mínimo de plazas de aparcamiento previstas en el Plan es de 420, distribuidas como sigue:

Plazas de uso privado..... 222
Plazas de uso público ..... 198 (2,20x4,50 m)
Plazas para usuarios minusválidos. 9 (3,30x4,50 m)
(Artículo 76 del Anexo: 2%)

La superficie prevista para aparcamiento, exterior a las parcelas de viviendas, es de 198 x 20 = 3.960 m2, de los cuales 3.700 m2 anejos a la red viaria y 260 m2 en zonas especialmente dedicadas a ello en las Reservas, en situación anexa a las edificaciones de los equipamientos comercial y social.

e) Red de itenerarios peatonales

Esta red está constituida por las aceras que, una a cada lado, llevan todas las calles interiores del Sector, que enlazan con la red peatonal de las vias que limitan al Sector y especialmente con la Avenida del Vino que permite el acceso peatonal desde el núcleo urbano a todos los puntos del perímetro del Sector 4 planeado, y particularmente a las zonas de equipamiento comunitario.

El trazado en planta y alzado de la red peatonal, queda definida por la red viaria para vehículos, caracterizada en los Planos de Proyecto, habida cuenta de la altura de bordillo normal y los rebajes en los puntos de cruce con ella.

E) Infraestructura de servicios

Las parcelas quedarán dotadas de redes de abastecimiento de agua, hidrantes contra incendios, riego, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, alumbrado público y canalización telefónica.

Todas estas redes quedan reflejadas en los Planos de Proyecto P-4 a P-9, comentándose a continuación los criterios seguidos para su predimensionamiento basados principalmente en el libro "Instalaciones Urbanas" de Rubio Requena, a partir de una tipificación de unidad residencial medio-alto (M-A), correspondiente a un coeficiente de edificabilidad menor de 1,50 m3/m2.

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 24-9-87
Valdepeñas, 21 de 4 de 88
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 23-3-88
Valdepeñas, 21 de 4 de 88
EL SECRETARIO,

a) Red de abastecimiento de aguas riego e hidrantes contra incendios

Se anteproyecta partiendo de las previsiones de las Normas Subsidiarias, en las que figuran como conducciones de nuevo trazado como ampliación de la red existente para atender a las necesidades de las Normas, tres arterias próximas al Sector, una ya construida en la Avenida del Vino, otra con trazado previsto por el Vial de separación de los Sectores 4 y 5, y una tercera que llega hasta el Vial de límite Sur del Sector 4, discurriendo por el que separa la Zona Verde del sistema general de espacios libres del Sector residencial 6. No hay problema de capacidad de abastecimiento ni en cuanto a su conexión al Sector, pues estas arterias se han previsto precisamente para atender las necesidades derivadas del desarrollo del planeamiento previsto en las Normas, ni en lo referente al caudal disponible, al haber sido ya consumadas las obras para ampliación del abastacimiento de aguas de la ciudad de Valdepeñas desde la Presa de La Cabezuela.

Se prevén doce puntos de toma en estas tres alternativas, cinco de ellas en la Avenida del Vino, seis en el Vial Este y una en el Vial Sur.

Las necesidades totales de agua para el Sector, se pueden fijar partiendo de la dotación de 300 l/hab/día aconsejada en las Normas para redacción de Proyecto de Urbanización, y de la población previsible en el mismo, en un caudal máximo de 22 l/s, según se justifica a continuación:

Comparación familiar media en Valdepañas (datos aproximados partiendo de la subponencia Vivienda y Urbanismo del Consejo Económico Sindical Comarcal de Valdepeñas, actualizado con datos del INE y Vivienda):

$$\frac{27.000 \text{ hab.}}{7.000 \text{ Viv.}} \simeq 3,86 \text{ hab/viv.}$$

222 viv x 3,86 hab/viv. = 857 habitantes

$$qmáx = K/p \frac{DN}{86.400} + 2,4q\,2 + q\,3$$

D= Dotación (300 l/hab/día, alto para el nivel M-A)
N= Población residente en el Sector
Kp= Coeficiente de punta (Kp $\simeq$ 3 función de la dotación y del nivel de población urbana)
q2= Caudal para riego de jardines ($\simeq$ 2 l/m2/día)
q3= Caudal para extinción de incendios y riegos de calles (5l/s con separación de bocas 200 m.)

$$qmáx = 3\frac{300.857}{86.400} + 2{,}4 \times 2\ \frac{23.222+162.765 \times 0{,}75}{86.400} +$$

+5=8,93++8,06+5= 22 l/s.

Teniendo en cuenta la programación recomendada en el Plan de Etapas para la factibilidad y concatenación de las infraestructuras de servicios al urbanizar los diferentes polígonos, se proyecta una red como la indicada en el Plano P-4.

La toma 1 es la más importante y abastece a parte del polígono B, totalidad de los D,C, N1, W y N2,, así como a las Reservas R2 y R3, por lo que se dimensiona seguidamente el ramal primero de esta arteria de distribución:

$$qmáx = 3\ \frac{300(84vivx3{,}86hab/viv)}{86.400} + 2{,}4x2\ \frac{15.038 +}{}$$

$$+\ \frac{54.007x0{,}75}{86.400} + 5 = 3{,}38+3{,}09+5 \simeq 11{,}5\ l/s.$$

Adoptando máx = 0,8 m/s ϕ = 150 mm.

Los ramales menores, si no atienden a ninguna boca para riego o extinción de incendios, podrán tener un diámetro que no deberá ser inferior a 80mm, salvo justificación en los correspondientes proyecto.

Si atienden a una boca de riego, deberán tener un diámetro igual o superior a 100 mm, pues el caudal que debe suministrar aún para atender a un mínimo de 8 viviendas será de:

$$q = 3 \times \frac{300 \times 8 \times 3{,}86}{86.400} + 2{,}4 \times 2\ \frac{4.000 \times 0{,}75}{86.400} + 5 =$$

$$= 0{,}32+0{,}17+5 \simeq 5{,}5\ l/s.,$$

que con máx = 0,8 m/s ϕ = 100 mm.

Las condiciones de abastecimiento se prevén bajo las aceras, al igual que el resto de los servicios excepto el alcantarillado.

b) Red de alcantarillado

Se adopta sistema unitario, canalizando por una misma red tanto las aguas pluviales como las residuales. Esta canalización se proyecta centrada

(al tener todas las calles una anchura menor de 15m), situando imbornales de rejilla separadas entre 25 y 50m. Estos, junto con las salidas de cada dos parcelas, verterán en pozos de registros circulares Ø160 y alturas variables, separadas igualmente entre 25 y 50m. Se han previsto también cámaras de descarga automática en las cabeceras de los distintos tramos.

El esquema de la red puede verse en el Plano P-5. De acuerdo con los nuevos colectores previstos en las Normas Subsidiarias, uno por el Vial Sur y otro por el Vial Este del Sector, que se prevé viertan a cauce abierto a través de emisario y estación depuradora y con la conducción ya existente en la Avenida del Vino, se planea dividir la totalidad del Sector en cuatro zonas de saneamiento servidas a tres de ellas por otros tantos colectores de recogida (colectores I, II y III) que vierten, el I en el situado en la Avenida del Vino, y los II y III en el previsto en el Vial Sur, y la cuarta zona que sanea diferentes partes del perímetro y que vierte directamente a los colectores más próximos mencionados:

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 24-9-87
Valdepeñas, 21 de 4 de 88
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 23-3-88
Valdepeñas, 21 de 4 de 88
EL SECRETARIO,

Se predimensionan a continuación los tres colectores principales

<u>Colector</u> I: A-B-B'-C-C'-C"-D-D'-E-E'-E"

Nº. de viv.= 4(J)+ 12 (B)+ 18(A)+8(VL)+

+8(D)+6(D)+6(E)+6(E)+6(C)= 74 viv.

Sup Ajard= 1/3(R1)+2/3(R2+ 0,85(B+A+2E+ 7D+ 1C+

3 11 4

+ 4 VL+4 J) 11 1 9

9 10

Sup edif: 0,15 (B+A+ 2 E+ 7 D+ 1C+ 4 VL+ 4J)

3 11 4 9 10

Sup. calles: B+A+VL+0,8E+0,6D+0,25C+0,55J+ +0,5R1+0,6R2

Colector II: a-b-b'-c-c'-d-d'-e-e'-e"-f-f'-g-g'-g"

Nº de viv: 18(C)+6(W)+8(D)+10(N1)+10(N2)+10(F1)06(F2)=

= 68 viviendas.

Sup ajard: 1/3 R2+R3+0.85(N1+N2+F1+3C+ 4D+1W+1F2)

4 11 2 2

Sup Edif: 0,15(N1+N2+F1+3C+ 4D+1W+1F2)

4 11 2 2

Sup calles: 0,9(N1+N2+F1)+0,4R2+R3+0,75C+0,5W+0,4D+

+0,1E+0,6F2

Colector III: (1)-(2)-(3)-(3'1)-(4)-(4'1)-(5)-(5'1)- -(5'2)-(5'3)

Nº. de viv. 6(W)+18(G)+8(H)+8(I1)+6(I2)+2(F2)= 48 viv

Sup Ajard R4+0.85(G+H+I1+0,5I2+1 F2+1W)

6 2

Sup edif: 0,15 (G+H+I/1+0,5I/2+1F2+1W)

6 2

Sup calles:0,1(N1+W2+F1)+0,4F2+I2+I1+H+G+0,5W+R4

<u>Colector</u> I: sup. ajard: 14020+29095+0,85(9.300+18.600+

3 3

+213.724+ 7 11.925+1 16.700+

3 11 4

+4 23.159+4 7636)= 1340+6063+

9 10

+52.836=60.239 m2.

Sup edif: 9324 m2.

Sup. calles: 2604+2904+3.241+0,8.3460+0,6+

+4203+0,25.3650+0,55.1423+

+0,5.745+0,6.2233=17.446 m2.

Caudal de aguas residuales:

q= Kp <u>D N</u> = 3 <u>300x74x3,86</u> ≃ 3 l/s.
86.400 86.400

q min. → se necesitan cámaras de limpia

Caudal de pluviales:

$$Tc = \left(\frac{36,19L^3}{Z}\right)^{0.385} = \left(\frac{36,19x5,70^3}{3.30}\right)^{0,385} = 18,88 \text{ min.}$$

Zona pluviométrica M, para T= 5 años y Tc 19 min i =

= 55 mm/h

c=0,3 a 0,5 (zonas residenciales con viv. unifamiliares) →

→ { Ajard (aren-arcill < 2%):0,13 S = 87.009 m2
Edif: 0,75 Cm = <u>0,35</u>
calles: 0,9

Q= 0,35x<u>87.009x55</u> = 465 l/s. pend. media: <u>3.30</u> =
3.600 570

= 5,8%. → 0600(h=3/4∅) ó 60x90 (con 2/3 h).

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 19 - 9 - 87
Valdepeñas, 21 de 4 de 88
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 23 - 3 - 88
Valdepeñas, 21 de 4 de 88
EL SECRETARIO,

Colector II:

Sup. aj $\frac{1}{3}$ 9095+8679+0,85 (5040+5040+5600+0,75x

x16.700+$\frac{4}{11}$ 11925+$\frac{1}{2}$ 10652+$\frac{1}{2}$ 6553)= 3032+8679 +

+0,85.41.144 = 11.711 +34972= 46.683 m2.

Sup. Edif. 0,15x41.144 = 6.172 m2.

Sup. calles: 0.9 (1904+1904+2088)-+0,4.2233+1.771 +

+0,75.3650+0,5.1998+94.4203+0,1.3460+

+0,6. 1476 = 5306+893+1771+2738+999+

+1681+346+886 = 14.62+ m2.

$C = \frac{46.683 \times 0,13 + 6172 \times 0,75 X 14620 \times 0,9}{67475} = 0,35$

$Tc = \frac{(36,19 \times 4,80)^{3}}{3,25}^{0,385} = 15,5$ min

i= 62 mm/h.

$Q = 0,35 \frac{67.475 \times 62}{3.600} = 407$ l/s

Pend media: $\frac{3,25}{480} = 6,8‰ \rightarrow$ Ø 500(con h>3/40)u ovoide 50x75 (con h<2/3 H)

Colector III

sup aj:4164+0,85 (13655+4509+4262+0,5.6410+
1 5663+0,5.10652)=31.406 m2.

$\frac{}{6}$

sup. edif: 0,15.32049 = 4807 m2..

sup calles: 0,1 (1904+1904+2088)+0,4.1476+
+932+1380+1455+2776+8,5.1998+
+1.352 = 10.074 m2.

S total= 46.287 m2

C= $\frac{0,36}{}$ $Tc = \frac{(36,19 \times 4,60)^{3}}{2.05}^{0,385} = 17,6$ min.

i= 60 mm/h.

$Q = 0,36. \frac{46.287.60}{3.600} = 278$ l/s

Pend media $= \frac{2,05}{460} = 4,5\%$ ó→ Ø 500(con h <3/4 O)

u ovoide 5x75 (con h < 2/3 H)

c) Red de Distribucion de Energía eléctrica

El esquema de la red se recoge en el Plano P-6. Se ha partido para la alimentación del Sector de los nuevos tendidos previstos en las Normas Subsidiarias, uno ya existente en la Avda. del Vino y otro en el futuro Vial Norte. A continuación se comentan los criterios tomados para el predimensionamiento, incluyendo los cálculos justificativos.

Potencia eléctrica demandada por vivienda: 5 KW

Unidades de Preescolar o Guarderías: 30 KVA

Equipamiento social: 50 KVA

Coeficiente de simultaneidad: de 166 a 250 K=0,4

Potencia total: 222 x 6,25 = 1387,5KVA	x 0,4	=	555 KVA
2 x 30 = 60,-	x 1	=	60KVA
1 x 50 = 50,-	x 1	=	50KVA
1497,5KVA			665KVA

Densidad de carga: $\frac{1497,5}{23.22} = 64,5$ KVA/Ha

Nº y potencia de los transformadores de cada Centro de Tranformación para 65KVA/Ha 2x250KVA Radio de acción del centro de tranformación: para una densidad de 65KVA/Ha y C de T de 2x250KVA R 160m.

Se va a disponer en principio de 4 Centros de Transformación, uno en cada Reserva.

El CT1 se alimenta directamente del nuevo tendido de la Avda. del Vino y sirve la potencia para las necesidades de los poligonos R1, J, B, A y VL.

R1 ---	1 x 30	= 30	KVA
J ---	10 x 6,25	= 62,5	"
B ---	12 x 6,25	= 75,-	"
A ---	18 x 6,25	= 112,5	"
VL ---	18 x 6,25	= 112,5	"
1+58 viv.		30+362,5	KVA

Coef. de simultaneidad:= 0,475-

Potencia demandada: 30 + 172 = 202 KVA

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 24 - 9 - 87

Valdepeñas, 21 de 4 de 88

EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 23 - 3 - 88

Valdepeñas 21 de 4 de 88

EL SECRETARIO,

ECT2 se alimenta en media alta desde el mismo punto de enganche del CT1 y sirve a los polígonos, R2, D, E, N1, N2, F1, y F2

R2 ---	1 x 25	= 25	KVA
D ---	22 x 6,25	= 137,5	"
E ---	18 x 6,25	= 112,5	"
N1 ---	10 x 6,25	= 62,5	"
N2 ---	10 x 6,25	= 62,5	"
F1 ---	10 x 6,25	= 62,5	"
F2 ---	10 x 6,25	= 62,5	"

1+80 viv. 25+500 KVA coef. de simultaneidad: 0,45

Potencia demandada: 25+225 = 250 KVA

El CT 3 se alimenta directamente del tendido previsto para el Vial Norte y atiende a los poligonos R3, C y W.

R3 ---	1 x 25	= 25	KVA
C ---	24 x 6,25	= 150	"
W ---	12 x 6,25	= 75	"

1+36 viv 25+225 KVA, coef. de simultaneidad: 0,50

Potencia demandada: 25+112,5 = 137,5 KVA

El CT4 se alimenta en media alta desde el mismo punto de enganche del CT3 y sirve a los polígonos R4, GH, H1, e I2

R4 ---	1 x 30	= 30	KVA
G ---	18 x 6,25	= 112,5	"
H ---	8 x 6,25	= 50,-	"
I1 ---	8 x 6,25	= 50,-	"
I2 ---	12 x 6,25	= 75 -	"

1+46 viv 30+187,5 KVA, coef. de simultaneidad: 0,50

Potencia demandada: 30+93,75 = 123,75 KVA

Circuito media alta de alimentación al CT 2

$$I = \frac{P}{\sqrt{3}\ U \cos} = \frac{250}{\sqrt{3}\ x15x0,8,} = 12\ A^{*} < 75A \text{(I máx. admisible)}$$

* Suponiendo U = 15KV. Aún suponiendo U-3 KV ⟶ I = 60 A < 75A.

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 24-9-81
Valdepeñas, 21 de 4 de 82
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 23-3-82
Valdepeñas, 21 de 4 de 82
EL SECRETARIO,

Se puede disponer 1 cable trifásico con conductores de aluminio, de 16 mm2 de sección, con aislamiento de Polietileno.

Circuito media alta de alimentación al CT 4

$$I = \frac{P}{\sqrt{3}\ U \cos} = \frac{124}{\sqrt{3}.15.0,8} \quad 6A\ (30A^{*}) < 75A$$

* con U = 3 KV.

Se dispone 1 cable trifásico con conductores de aluminio de 16 mm2 de sección, con aislamiento de polietileno.

Circuitos de baja

Partiendo del CT 1 Para P = 202 KVA ⟶ 3 cables unipolares de cobre de 185 mm2 aislados con PVC

Partiendo del CT2

Para P = 250KVA → 3 cables unipolares de cobre de 300 mm2 aislados con PVC

Partiendo del CT3

para P= 137,5KVA → 3 cables unipolares de cobre de 95 mm2 aislados con PVC

Partiendo del CT4

Para P= 123,75 KVA→3 cables unipolares de cobre de 95 mm2 aislados con PVC

Comprobación de la caida de tensión

Se utiliza la expresión aproximada:

$$\Delta V = \frac{1000\ W\ L\ (R + X \operatorname{tg}\varphi)}{U^2}$$

Circuito alimentado por el CT1

W = 162 KW
Lm = 0,250 km.
$R = 0,0175\ \frac{1000}{185} = 0,096\ \Omega$ /Km.

X = 0,3
$\operatorname{Tg}\varphi$ = 0,75
U = 380V

U = 0,09 > 0,05

Se deben dar dos salidas, una que abastezca a los polígonos R, J y B y otra al resto. Cada una de las líneas atenderá entonces la demanda de

línea 1

R1 --- 1 x 30 = 30 KVA
J --- 10 x 6,25 = 625 "
B --- 12 x 6,25 = 75' "

30+132,5 KVA " Coef. de simultaneidad: 0,6

Potencia demandada: 30+79,5 ≃ 110 KVA

Línea 2 - 225 x 0,5 = 112,5 KVA

Comprobación de caida de tensión de esta línea:

W = 90KW
Lm = 0,255
U ≃ 0,05

Este C.T., estará formado por dos transformadores de 150 KVA, capaces así de suministrar también la potencia demandada para el alumbrado público.

Del CT2, para cumplir la caida de tensión admisible. debe disponerse también la salida de dos líneas, de 120mm2 de sección.

Línea 1 - Polígonos R2, D y E

Potencia demandada: 25+250x0,5 = 150 KVA

Comprobación:

W = 120 KW
L = 0,13 Km.(Lm)
U= 0,035 <0,05

Línea 2 - Polígonos N1, N2, F1, y F2

Potencia demandada: 250x0,5=125 KVA

Comprobación:

W = 100 KW
L = 0.13 Km.(Lm)
U = 0,03 <0,05

Se dispondrán dos transformadores de 150 KVA, atendien- do desde uno de ellos las necesidades de alumbrado público.

Del CT 3. por geometría, se darán también dos salidas

Línea 1 - Polígono C

Línea 2 - Polígonos R3 y W

Comprobación con líneas formadas por 3 cables unipolares con 95 mm2 de sección nominal.

Línea 1 - Potencia demandada: 150x0,6= 90 KVA

W = 72 KW
L = 0,25 Km. Lm
R = 0,1844 /km.
X ~ 0,3
Tgψ= 0,75
U = 380 v.

U ~ 0,05

Línea 2 - potencia demandada: 25+75.0,8=85 KVA

W = 68 KW
L = 0,2 Km.(Lm)

U= 0,04 <0,05

Se dispondrán dos transformadores de 100 KVA, para atender también las necesidades de alumbrado.

Del CT 4, saldrán los líneas de tres cables en 70 mm2 de sección, para atender respectivamente a los siguientes Polígonos:

Línea 1 - Polígonos G y H

Línea 2 - Polígonos R4, I1, e I2

Línea 1 - Potencia demandada: 162,5x0,5=81,75KVA

Comprobación:

W = 65,4 KW
L = 0,21 Km.
R = 0.25Ω/Km.
X ~ 0,3

U = 0.045 < 0,05

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 14-9-87
Valdepeñas, 21 de 4 de 88
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 13-3-88
Valdepeñas, 21 de 4 de 88
EL SECRETARIO

Línea 2 - Potencia demandada: 30+125x0,6=105 KVA

Comprobación:

W = 84 KW
L = 0,12 Km.

U = 0,033 < 0,05

Se dispondrán dos transformadores de 100 KVA.

Todas las líneas, tanto en baja, como en alta, se proyectan subterráneas, y situadas bajo las aceras como se esquematiza en el Plano P-9.

d) Red de alumbrado público

En el plano P-7 se representa el esquema de la red de alumbrado, con la situación prevista de luminarias.

A continuación se indican las hipótesis efectuadas para el predimensionamiento de la red, los criterios, la disposición y constitución de las canalizaciones y los cálculos de las cuatro secciones de alumbrado en que se divide el Sector.

Tipo de pavimento: R, (superficie medio difusa - aglomerado asfáltico no denso)

Clase de las vías: Tráfico mixto (motorizado y peatones) con calzadas que unen áreas residenciales: Categoría E

Tipo fotométrico de luminaria: Para categoria E y objetivo VP (visión peatonal) "Non cut-off".

Nivel de luminación media: Para vía Tipo E y alrededores claros L = 1,0 cd/m2.

Para objetivos VVP y luminaria "Non cut-off" L= 1,5 cd/m2.

Uniformidad de luminaria:
Para vía tipo E:

Factor uniformidad total Vt =0,40
Factor uniformidad longitudinal Ul. = 0,50

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 24-9-87
Valdepeñas, 21 de 4 de 88
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 23-3-88
Valdepeñas, 4 de 4 de 88
EL SECRETARIO,

Para objetivo VP:

Uniformidad transversal $\frac{Lmín}{Lmáx} = 0,15$

Uniformidad longitudinal $\frac{Lmín}{Lmáx} = 0,15$

Nivel de iluminación de la calzada:

Para objetivo VP: E =(5-10) lux
Para vía tipo E: E 10 lux.

Factor de uniformidad media:

$\frac{E\ mín}{E}$ Para objetivo VP: 0,10

Para vía tipo E: 0,25

Indice de limitación de deslumbramiento:

Para vía tipo E: G = 4-5

Incremento del umbral diferencial de luminaria:

Para vía tipo E: T I = 20%

Disposición adoptada:

Tresbolillo para ancho total B = 9,6m.
B = 7,8m.

Unilateral para ancho mitad B = 4,8m.
B = 3,9m.

Altura de montaje: H = 8 m. para vías con B = 7,8m.
H = 10 m. para vías con B = 9,6

Se escogen lámparas VSAP de 250 W, (flujo luminoso inicial : 26.000 lm), que se deberán separar:

Para calzada B= 9,6 m ⟶ Al tresbolillo $S=K\frac{Fu\ \phi e}{\bar{E}\ B}$ =

$=0,77\ \frac{0.29.19.500}{10.9,6}=45m.$, Unilat: $S=0,77\frac{0,18.19.500}{10.4,8}=$

=56m

Para calzada B= 7,8 m Al tresbolillo S=

$=0,77\ \frac{0,29.19.500}{10.7,8}=56,8m$ unilat :$S=0,77\frac{0,18.19500}{10.3,9}=69m$

Comprobando:

Se obtiene para una separación de 28m. Para S=34m.

$\bar{L}$ = 2,4 cd/m2	$\bar{L}$ = 2,0 cd/m2.
Vt = 0,65	Vt= 0,57
Ve = 0,50	Vl= 0,45
G = 6,6	G = 6,3
TI = 5,5%	TI= 8,5%

Carga prevista = 1,8 ≤ W

Canalizaciones subterráneas, constituidos los circuitos por cables unipolares con conductor de cobre, en distribución trifásica de cuatro hilos activos con tres fases y un neutro para la tensión de servicio 380/220 V. Las canalizaciones se formarán a base de "tuberías de protección" de PVC, Ø90mm. (e=1,8mm). Las dimensiones de las zanjas bajo aceras serán de 40X60cm. Los pasos bajo calles con 60X80cm. Las arquetas de paso o derivación a las unidades luminosas serán de 50x50x50cm.. Las de cruce serán de 70x70x70cm.

Caida de tensión $U \leq 3\%$

$$U = \frac{1000\ W\ L\ (R+X\,Tg\,\varphi)}{U2}$$

W = pot. total del circuito en KW
L = long. del circuito en Km.
R = Resist. unitaria de los conductores del circuito en Ω /Km.
X = React. inductiva de los conductores del circuito en Ω /Km.
Tg = $\sqrt{1/\cos\varphi - 1}$, siendo $\cos\varphi$ el factor de potencia. ($\cos\varphi \sim 0,9$)
U = Tensión nominal compuesta de la red (380 V).

Se divide el Sector en cuatro secciones, atendidas cada una por un Centro de mando, alimentada por los respectivos C.T., junto a ellos ubicados.

Sección 1 - Polg. R,1,J,B,A y VL - centro de mando 1
Sección 2 - Polg. R2,D,E,N1,N2,F1,F2 " " " 2
Sección 3 - Polg. R3, C y W " " " 3
Sección 4 - Polg. R4, G, H, I1 e I2 " " - 4

Sección 1-N=41 luminarias Lm=275m. W=41x0,25=10,25KW
Sección 2-N=69 luminarias Lm=150m. W=69x0,25=17,25KW
Sección 3-N=31 luminarias Lm=300m. W=31x0,25= 7,75KW
Sección 4-N=31 luminarias Lm=225m. W=31x0,25= 7,75KW

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 14-9-87
Valdepeñas, 21 de 9 de 87
EL SECRETARIO

Cálculos

Sección 1

1,76 mΩ/cm y cm2

$$R = \frac{1}{57}\ \frac{L(m)}{S(mm2)} = 0,0175\ \frac{l(m)}{s(mm2)}\ \Omega$$

$X \simeq 0,3\ \Omega$ /Km.

$$0,03 = \frac{1000.10,25.0,275\left(0,0175.\frac{1000}{S} + 0,3x0,484\right)}{380^2}$$

$$4332 = 275.10,25\left(\frac{17,5}{S} + 0,1452\right)$$

$$\frac{17,5}{S} + 0,1452 = 1,5368$$

$$\frac{17,5}{S} = 1,39165\ ..\ S=12,6mm^2$$

Sección nominal de 16 mm2 con 4 conductores unipolares

Imáx = 48,6 A

Como $P = \sqrt{3}\ U\ I\ \cos\varphi$.. $I = \frac{P}{\sqrt{3}\ U\cos\varphi} = \frac{1,8x10,25}{\sqrt{3}.0,38.0,9.\sqrt{3}} =$

= 31,15A. < 48,6A.

Sección 2

$$0,03 = \frac{1000.17,25.0,15\left(0,0175.\frac{1000}{S} + 0,3x0,484\right)}{380^2}$$

$$4332 = 150x17,25\left(\frac{17,5}{S} + 0,1452\right)$$

$$\frac{17,5}{S} + 0,1452 = 1,6742\ ..\ \frac{17,5}{S} = 1,529\ ..\ S=11,44mm2$$

Comprobación con conductor de sección 16 mm2 con 4 conductores unipolares.

Imáx = 48,6A $I = \frac{1,8x17,25}{\sqrt{3}.0,38.09} = 52,4 > 48,6$

Se dispone conductor de sección nominal 25 mm2, (4 conductores).

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 23-3-88
Valdepeñas, 21 de 4 de 88
EL SECRETARIO

Sección 3

$$4332 = 300x7,75\ (\frac{17,5}{S} + 0,1452)$$

$$\frac{17,5}{S} + 0,1452 = 1,8632 \,.\, \frac{17,5}{S} = 1,7180 \,.\, S = 10,18mm2$$

Sección moninal de 16mm2

$$Imáx = 48,6 \quad I = \frac{1,8x7,75}{\sqrt{3}.0,38.09} = 23,5 < 48,6$$

Sección 4

$$4332 = 225x7,75\ (\frac{17,5}{S} + 0,1452) \,.\, \frac{17,5}{S} + 0,1452 =$$

$$= 2,4843 \,.\, \frac{17,5}{S} = 2,3391 \,.\, S = 7,48mm2.$$

Sección moninal de 10mm2

$$Imáx = 36\ A \,.\, I = \frac{1,8x7,75}{\sqrt{3}.0,38.09} = 23,5 < 36$$

e) Red de Canalización Telefónica

El esquema de la red se representa en el Plano P-8. Las bases para el predimensionamiento de las canalizaciones se exponen a continuación:

Nº. de líneas telefónicas:

Residencial de viviendas aisladas = 1,2 l/vivienda

1,2x222= 266 líneas

Se dispondrán en canalizaciones subterráneas, formadas por dos tuberias de PVC, interrumpidas cada 150 m. como media por arquetas de registro.

Las arguetas se recomiendan de 90x90x110 cm. y la zanja de 45x87cm. de dimensiones mínimas.

f) Otras Redes de servicios

No se considera necesario la previsión de ningún otro servicio para la urbanización del Sector.

1.6.3. Conexión con las áreas colindantes

La conexión entre el Sector 4, objeto de este Plan Parcial y el actual suelo urbano, queda asegurada a través de la Avenida del Vino ya existente y de los viales previstos en las Normas Subsidiarias, que además sirven de enlace con los otros sectores de la Reserva Residencial (sectores 5, 6 y 7) y con la futura Zona Verde del Sistema General de Espacios libres. Para esta función prestarán su servicio igualmente las calles colectoras principales interiores del Sector, tanto las paralelas como las perpendiculares a la Avenida del Vino. Esta Avenida sirve también de separación, al mismo tiempo que de

conexión, con el Area Industrial, situada en su otra margen, así como con el Sector 3 de la Reserva Residencial, también emplazada al oeste de la Avenida del Vino.

Por otra parte también la Avenida del Vino establece la conexión con la carretera N-IV de Madrid a Cádiz y por medio del Vial Norte con la C-415 de Ciudad-Real a Múrcia.

En definitiva la situación del Sector, junto con la red viaria interior prevista, hacen reunir en él unas excepcionales características de emplazamiento para uso residencial, al mismo tiempo que de conexión con el resto del suelo ordenado.

EL INGENIERO DE CAMINOS

Luis Fort López-Tello

COLEGIADO N.º 2120

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
095604 23 MAYO 1987
VISADO ESTUDIOS Y PROYECTOS



Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 14-9-87
Valdepeñas 21 de 4 de 88
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 23-3-88
Valdepeñas 21 de 4 de 88
EL SECRETARIO,



Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 24-9-87 y Validado el 21 de 4 de 88
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 23-3-87 y Validado el 21 de 4 de 88
EL SECRETARIO,

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
C025004 23 MAYO 1987
VISADO ESTUDIOS Y PROYECTOS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS	PLAN PARCIAL SECTOR-4	NOMENCLATURA DE CALLES Y POLIGONOS	EL INGENIERO DE CAMINOS,	PLANO P-0	ESCALA 1: 2000 DICIEMBRE-85

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL SECTOR S-4 DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL).

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL SECTOR S-4 DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL).

1.- MEMORIA

1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.-

Se redacta la presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el Municipio, con el objeto de dar cabida a las promociones de viviendas que han de inscribirse en régimen de división horizontal tumbada.

1.2.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.-

Desde la determinación de las vigentes Normas Subsidiarias, de 1984, en la que se definen los Sectores S-3, S-4, S-5, S-6 y S-7 como áreas de reserva de suelo residencial, con el concepto de ciudad jardín, la evolución del mercado del suelo y la demanda de vivienda a sufrido obviamente numerosos cambios.

Así en 1984 las normas municipales preveían una ordenanza para estos sectores con una tipología de vivienda unifamiliar aislada y / o agrupada en parcela mínima de 500 m2, ocupación máxima del 25% y una edificabilidad máxima de 0,5 m2s/m2t. El resultado de esta ordenanza, es obvio, que es un producto de un nivel medio alto, y que en la actualidad en Valdepeñas la demanda de este tipo de producto es muy limitada. Baste decir que desde el año 84 a la fecha de hoy en el sector S-6 aún no se ha realizado ni una sola promoción y en el sector S-3, incorporado al mercado inmobiliario en el año 2000, hoy solo se localizan unas 20 viviendas, siendo el S-4 y S-7 lo mas desarrollados con una ocupación estimada del 40%.

Por otro lado si hasta finales de los años 90 la tipología de vivienda mas demandada era la vivienda en bloque, hoy lo es la vivienda unifamiliar. Ello ha motivado que la presión inmobiliaria desarrolle y urbanice estos sectores en busca de suelo apto para esta tipología de viviendas, máxime cuando el suelo del casco urbano era ya escaso y caro.

Pero ahora nos encontramos con un problema, el producto que resulta de la aplicación de la norma es una vivienda con un programa muy alto y consecuentemente caro para la demanda. Así se han presentado varias promociones que sin infringir los limites máximos de ocupación y edificabilidad, globales, proponen parcelas mas pequeñas con programas acordes a la demanda y su poder

adquisitivo.

Dichas promociones justifican su viabilidad normativa afirmando que en cualquier caso estas se ejecutan sobre parcelas mayores a la mínima, 1.500, 2.000 o 3.000 m2, y se respetan los parámetros de altura, volumen, edificabilidad etc, y por otro lado al no estar limitados en el plan general, ni el planeamiento de desarrollo, el numero máximo de viviendas la promoción se adapta a la norma, realizándose su inscripción registral en régimen de división horizontal tumbada.

Sin embargo el Ayuntamiento no comparte la afirmación de plena adaptación de las promociones a la norma por cuanto:

a).- Es obvio que se vulnera el espíritu de la norma, pues la ciudad que resulta no es la misma, sin considerar ahora cual de ellas es la más apropiada o no.

b).- Se vulnera así mismo la tipología y definición de estas. Por definición, la vivienda unifamiliar aislada o agrupada debe localizarse en parcela independiente, es obvio que no puede considerarse independiente una parcela compartida forzosamente con diez, veinte o treinta viviendas más.

c).- Consecuentemente con lo anterior se vulnera la parcela mínima, la edificabilidad y ocupación desde el momento que se operan en el seno de la finca mayor transferencias de aprovechamiento entre cada una de las parcelas privativas de cada vivienda.

Por no compartir la presunción de adaptación de dichas promociones a la norma, pero siendo consciente la corporación que preside este Ayuntamiento, que la situación socio-económica y demanda de la población no se ajusta a lo determinado por las Normas Subsidiarias de 1984, se estima oportuno, conveniente y justificado redactar la presente Modificación Puntual de Normas.

1.3.- <u>CONCLUSIONES.-</u>

Se trata por tanto admitir la vivienda colectiva como tipología edificatoria valida en el ámbito del sector S-4, así como redefinir el concepto de esta tipología. Dado que las actuales normas prejuzgan la vivienda colectiva como la vivienda en bloque; el apartado de las NN.SS. 6.2.14. Tipos de edificación, definen la vivienda colectiva (VC) como: “Edificio constituido por viviendas con accesos comunes, para todas ellas. Es evidente que si no modificamos tal definición las promociones citadas no cabrían en el concepto de vivienda colectiva; por que aún cuando el conjunto de la promoción pueda considerarse como un único edificio, al no existir solución de continuidad entre viviendas, caso de las edificaciones agrupadas, las viviendas poseen cada una de ellas acceso independiente; y en el caso de edificaciones aisladas no solo presentan accesos independientes sino que además no es un edificio único sino varios.

2.- ORDENANZA ACTUAL.-

PAG-39:

uso exclusivo de una familia.

- Edificación de vivienda colectiva (VC): Edificio constituido por viviendas con accesos comunes, para todas ellas.

6.3.- CONDICIONES GENERALES DE USO.

A los efectos de afinidad o incompatibilidad mutua, se establecen los siguientes grupos de usos dentro de los perímetros urbanos:

6.3.1. Uso de vivienda.-

Contemplándose las siguientes categorías:

- Categoría 1º (C-1): Edificación de vivienda unifamiliar.

- Categoría 2º (C-2): Edificación de vivienda colectiva.

6.3.2. Uso de industria.-

Por su ubicación, se distinguen las siguientes situaciones:

- Situación 1 (S-1): En edificios de viviendas.

- Situación 2 (S-2): En edificios o naves independientes en zonas residenciales.

- Situación 3 (S-3): En zonas o polígonos completos (Zona Industrial)

- Situación 4 (S-4): Exterior al perímetro urbano.

Por su actividad los siguientes tipos:

- Tipo 1 (T-1): Pequeños talleres de artesanía (compatibles con la vivienda).

- Tipo 2 (T-2): Talleres e industrias de servicio (industria incómoda para la vivienda).

- Tipo 3 (T-3): Almacenes industriales.

PAG-171:

8.8. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES PARA LA ZONA DE RESERVA RESIDENCIAL.

8.8.1. Área de Aplicación.-

Las presentes Normas afectan a los sectores S-11, S-12. S-13, S-3, S-4, S-5. S-6 y S-7, que componen la zona 7.

8.8.2. Condiciones de Planeamiento.-

La actuación arquitectónica en estos sectores al tratarse de suelo urbanizable, irá precedida de la redacción de Planes Parciales de Ordenación y Proyectos de Urbanización, que se someterán a las especificaciones generales y particulares de estas Normas.

En el caso de los sectores S-11, S-12, S-13, el desarrollo de planeamiento y proyecto de urbanización será de gestión municipal.

8.8.3. Tipos de Edificación.-

- Edificaciones de Vivienda:

  . Edificación aislada (AS)
  . Edificación agrupada (AG)

- En Edificaciones de Equipamiento Complementario:

  . Edificación abierta (AB)

8.8.4. Parcela Mínima.-

La superficie de parcela mínima será de 500 m2

8.8.5. Ocupación máxima del solar.-

Será inferior al 25% de su superficie.

PAG-172:

8.8.6. Altura máxima de la edificación.-

Se permitirán dos plantas o 7,00 m.

8.8.7. Retranqueos.-

- Respecto a los límites de parcela igual a 4,00 m.

- La separación entre dos edificaciones aisladas será, en su distancia más corta, superior a la semisuma de las alturas totales de ambas.

- en edificaciones agrupadas sólo se obligará a retranqueo de 4,00 m. en testero y fondo.

8.8.8. Volumen legal edificable.-

La edificabilidad máxima será de 1,5 m3/m2 para uso residencia y 3 m3/m2 para uso complementario, comercial y social.

8.8.9. Usos permitidos.-

El uso principal será el de vivienda. Se permitirá únicamente en su categoría de vivienda unifamiliar. Se admiten los siguientes usos compatibles:

- Uso Industrial: T-1 en situación 1
- Uso Público o Semipúblico en Equipamiento.

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

2.- ORDENANZA PROPUESTA.-

PAG-39:

uso exclusivo de una familia.

- Edificación de vivienda colectiva (VC): Edificio o conjunto de edificios destinado a varias viviendas.

6.3.- CONDICIONES GENERALES DE USO.

A los efectos de afinidad o incompatibilidad mutua, se establecen los siguientes grupos de usos dentro de los perímetros urbanos:

6.3.1. Uso de vivienda.-

Contemplándose las siguientes categorías:

- Categoría 1º (C-1): Edificación de vivienda unifamiliar.

- Categoría 2º (C-2): Edificación de vivienda colectiva.

6.3.2. Uso de industria.-

Por su ubicación, se distinguen las siguientes situaciones:

- Situación 1 (S-1): En edificios de viviendas.

- Situación 2 (S-2): En edificios o naves independientes en zonas residenciales.

- Situación 3 (S-3): En zonas o polígonos completos (Zona Industrial)

- Situación 4 (S-4): Exterior al perímetro urbano.

Por su actividad los siguientes tipos:

- Tipo 1 (T-1): Pequeños talleres de artesanía (compatibles con la vivienda).

- Tipo 2 (T-2): Talleres e industrias de servicio (industria incómoda para la vivienda).

- Tipo 3 (T-3): Almacenes industriales.

8.8. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES PARA LA ZONA DE RESERVA RESIDENCIAL.

8.8.1. Área de Aplicación.-

Las presentes Normas afectan a los sectores S-11, S-12. S-13, S-3, S-4, S-5. S-6 y S-7, que componen la zona 7.

8.8.2. Condiciones de Planeamiento.-

La actuación arquitectónica en estos sectores al tratarse de suelo urbanizable, irá precedida de la redacción de Planes Parciales de Ordenación y Proyectos de Urbanización, que se someterán a las especificaciones generales y particulares de estas Normas.

En el caso de los sectores S-11, S-12, S-13, el desarrollo de planeamiento y proyecto de urbanización será de gestión municipal.

8.8.3. Tipos de Edificación.-

- Edificaciones de Vivienda:

  . Edificación aislada (AS)
  . Edificación agrupada (AG)
  . Edificación colectiva (VC) (SOLO EN S-4)

- En Edificaciones de Equipamiento Complementario:

  . Edificación abierta (AB)

8.8.4. Parcela Mínima.-

La superficie de parcela mínima será:

. Edificación aislada (AS):.....500 M2
. Edificación agrupada (AG):.....160 M2
. Edificación colectiva (VC):.....500 m2

8.8.5. Ocupación máxima del solar.-

Será inferior al 25% de su superficie.

PAG-172:

8.8.6. Altura máxima de la edificación.-

Se permitirán dos plantas o 7,00 m.

8.8.7. Retranqueos.-

- Respecto a los límites de parcela igual a 4,00 m.

- La separación entre dos edificaciones aisladas será, en su distancia más corta, superior a la semisuma de las alturas totales de ambas.

- En edificaciones agrupadas sólo se obligará a retranqueo de 4,00 m. en testero y fondo.

8.8.8. Volumen legal edificable.-

La edificabilidad máxima será de 1,5 m3/m2 para uso residencia y 3 m3/m2 para uso complementario, comercial y social.

8.8.9. Usos permitidos.-

El uso principal será el de vivienda. Se permitirá únicamente en sus categorías de vivienda unifamiliar, en todos los sectores, y vivienda colectiva, en los sectores S-3, S-6.A y S-4. Se admiten los siguientes usos compatibles:

- Uso Industrial: T-1en situación 1
- Uso Público o Semipúblico en Equipamiento.

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

3.- <u>RÉGIMEN DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES QUE HAYAN DE ACOGERSE A LA TOPOLOGÍA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR COLECTIVA.-</u>

Dado que la presente modificación de las normas subsidiarias supone una innovación en el planeamiento existente debemos considerar que la clasificación del suelo debe ser la de suelo URBANO NO CONSOLIDADO, por cuanto de los deberes de cesión de los propietarios restaría cumplir la cesión del 10% de la diferencia entre lo que en su día y en el desarrollo del suelo urbanizable se cedió y lo que hoy supone admitir como un mayor aprovechamiento por el cambio de topología.

Así en el desarrollo del plan parcial del sector S-4 la cesión a la administración se realizo bajo el supuesto que el uso del suelo seria el residencial en topología de vivienda unifamiliar aislada o pareada en parcela mínima de 500 m2 con una edificabilidad máxima de 0,5 m2t / m2s. Sin embargo ahora se plantea la posibilidad, sin rebasar el limite de la edificabilidad definido, eludir las limitaciones de parcela mínima y retranqueos. Ello sin duda aun cuando aparentemente no suponga un aumento de edificabilidad en los estrictos términos de superficie edificable si lo supone en cuanto a homogenización de tipología edificatoria.

Por todo ello podemos concluir que se han cumplido por los propietarios de suelo los deberes de cesión de viario, dado que no se altera la ordenación de la trama; se han cumplido los deberes de cesión de reservas de suelo dotacional, por cuanto no se altera la edificabilidad residencial absoluta; pero es evidente que la administración obtuvo un 10% de suelo para materializar un tipo de aprovechamiento con una topología menos lucrativa que la que actualmente se propone, y la innovación ahora propuesta debe permitir recuperar la diferencia de plusvalía generada.

Dicha cuestión debe resolverse aplicando un valor de repercusión sobre el m2t de vivienda unifamiliar colectiva. Adoptándose por esta corporación como tal modulo el de 17 €/m2t de vivienda unifamiliar colectiva, a ceder a la administración local siempre que sobre una parcela se adopte como tipología edificatoria la de vivienda unifamiliar colectiva.

Valdepeñas, 22 de marzo de 2004
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-4 RELATIVA A LA REUBICACIÓN DE LAS RESERVAS DE SUELO CON DESTINO A ZONAS VERDES.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-4 RELATIVA A LA REUBICACIÓN DE LAS RESERVAS DE SUELO CON DESTINO A ZONAS VERDES.

1.- ANTECEDENTES.

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

Dicho sector queda clasificado como suelo urbanizable de uso residencial con las siguientes determinaciones:

8.8. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES PARA LA ZONA DE RESERVA RESIDENCIAL.

8.8.1. Área de Aplicación.-

Las presentes Normas afectan a los sectores S-11, S-12. S-13, S-3, S-4, S-5. S-6 y S-7, que componen la zona 7.

8.8.2. Condiciones de Planeamiento.-

La actuación arquitectónica en estos sectores al tratarse de suelo urbanizable, irá precedida de la redacción de Planes Parciales de Ordenación y Proyectos de Urbanización, que se someterán a las especificaciones generales y particulares de estas Normas.

En el caso de los sectores S-11, S-12, S-13, el desarrollo de planeamiento y proyecto de urbanización será de gestión municipal.

8.8.3. Tipos de Edificación.-

- Edificaciones de Vivienda:

  . Edificación aislada (AS)
  . Edificación agrupada (AG)

- En Edificaciones de Equipamiento Complementario:

  . Edificación abierta (AB)

8.8.4. Parcela Mínima.-

La superficie de parcela mínima será de 500 m2.

8.8.5. Ocupación máxima del solar.-

Será inferior al 25% de su superficie.

8.8.6. Altura máxima de la edificación.-

Se permitirán dos plantas o 7,00 m.

8.8.7. Retranqueos.-

- Respecto a los límites de parcela igual a 4,00 m.

- La separación entre dos edificaciones aisladas será, en su distancia más corta, superior a la semisuma de las alturas totales de ambas.

- En edificaciones agrupadas sólo se obligará a retranqueo de 4,00 m. en testero y fondo.

8.8.8. Volumen legal edificable.-

La edificabilidad máxima será de 1,5 m3/m2 para uso residencia y 3 m3/m2 para uso complementario, comercial y social.

8.8.9. Usos permitidos.-

El uso principal será el de vivienda. Se permitirá únicamente en su categoría de vivienda unifamiliar. Se admiten los siguientes usos compatibles:

- Uso Industrial: T-1en situación 1
- Uso Público o Semipúblico en Equipamiento.

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

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

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

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

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

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente Modificación Puntual, plantea básicamente la reubicación de parte de las reservas de suelo dotacional para espacios libres localizadas actualmente la manzana R3, pasándolas a el polígono VL; así como la reordenación de la manzana R3, agrupando el suelo dotacional en el sur de la manzana bordeando la capilla existente y localizando las parcelas de uso residencial en la zona norte de la citada manzana. (Véanse planos de estado actual y estado modificado).

Las permutas y reubicaciones se realizan metro a metro por lo que no se producen alteraciones en los aprovechamientos o estándares de reserva, y únicamente persiguen una reordenación a priori más racional que la preexistente; si bien no hay que ocultar que la iniciativa de esta modificación responde al deseo del propietario inicial de los terrenos y redactor del plan parcial, que por motivos estrictamente sentimentales pretende consolidar como zona verde unas parcelas que en principio habían sido destinadas a su difunto hijo.

3.- CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La conveniencia y oportunidad nace estrictamente de la asunción de esta Corporación de la solicitud formulada por el interesado, entendiendo que en absoluto se alteran los principios y fines de la ordenación ni los intereses públicos. Más por el contrario se aprecia cierta racionalidad en la ordenación de la manzana R3, así como se crean dos áreas de descanso en el paseo de la Avda. del Vino, una de ellas como jardín y la otra como área peatonal.

Solo resta reiterar que se trata estrictamente de una reubicación de superficies metro a metro no alterando los estándares ya definidos

4.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

Se transcriben como mera información los cuerpos de ordenanza urbanística de las NN.SS. que afectan a las nuevas superficies recalificadas.

<u>De aplicación a los Espacios Libres:</u>

8.7. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

8.7.1. Área de Aplicación.-

La presente Norma afecta a la zona 6 que configura el especio verde de uso público de terminado en los planos de zonificación de usos pormenorizados.

En ella se configura el Polígono P-43 sobre el que se requiere la redacción de una Plan Especial de Reforma Interior bajo las condiciones establecidas en el apartado 8.7.3.

8.7.2. Condiciones generales.-

El uso fundamental de esta zona es el de esparcimiento en contacto con el medio natural pudiendo dedicarse un 20% de su superficie a instalaciones deportivas, fundamentalmente deportes al aire libre, que por sus características no desfiguren el ambiente natural ni comprendan edificación complementaria que supere los coeficientes que marca esta Norma.

Los sistemas de gestión a utilizar para la obtención de las zonas verdes en suelo urbano que determinan las presentes Normas serían los de cesión, expropiación o compensación, con forma a lo previsto en la Ley del Suelo y su correspondientes Reglamento de Planeamiento.

En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, sólo se permitirán: las de iniciativa y usos públicos, como Parques Infantiles, Exposiciones al aire libre, y en general las de carácter cultural o recreativo, o bien las concesiones para construcciones ligeras de explotación privada como kioscos , casetas de flores, etc. estando supeditadas a la previa autorización municipal y con las siguientes:

a) Justificación de la necesidad del establecimiento.

b) Superficie ocupada menor del 1% de la zona verde. (suprimido por M.P. de 25/02/99)

c) Coeficiente de volumen inferior al 0,1 m3/m2.

Además de los aprovechamientos anteriores, estas zonas podrán albergar instalaciones de los servicios públicos, las cuales deberán ser tratadas exteriormente de forma que no desentonen con el ambiente general de la zona.

De aplicación a las parcelas edificables:

8.8. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES PARA LA ZONA DE RESERVA RESIDENCIAL.

8.8.1. Área de Aplicación.-

Las presentes Normas afectan a los sectores S-11, S-12. S-13, S-3, S-4, S-5. S-6 y S-7, que componen la zona 7.

8.8.2. Condiciones de Planeamiento.-

La actuación arquitectónica en estos sectores al tratarse de suelo urbanizable, irá precedida de la redacción de Planes Parciales de Ordenación y Proyectos de Urbanización, que se someterán a las especificaciones generales y particulares de estas Normas.

En el caso de los sectores S-11, S-12, S-13, el desarrollo de planeamiento y proyecto de urbanización será de gestión municipal.

8.8.3. Tipos de Edificación.-

- Edificaciones de Vivienda:

. Edificación aislada (AS)
. Edificación agrupada (AG)

- En Edificaciones de Equipamiento Complementario:

. Edificación abierta (AB)

8.8.4. Parcela Mínima.-

La superficie de parcela mínima será de 500 m2.

8.8.5. Ocupación máxima del solar.-

Será inferior al 25% de su superficie.

8.8.6. Altura máxima de la edificación.-

Se permitirán dos plantas o 7,00 m.

8.8.7. Retranqueos.-

- Respecto a los límites de parcela igual a 4,00 m.

- La separación entre dos edificaciones aisladas será, en su distancia más corta, superior a la semisuma de las alturas totales de ambas.

- En edificaciones agrupadas sólo se obligará a retranqueo de 4,00 m. en testero y fondo.

8.8.8. Volumen legal edificable.-

La edificabilidad máxima será de 1,5 m3/m2 para uso residencia y 3 m3/m2 para uso complementario, comercial y social.

8.8.9. Usos permitidos.-

El uso principal será el de vivienda. Se permitirá únicamente en su categoría de vivienda unifamiliar. Se admiten los siguientes usos compatibles:

- Uso Industrial: T-1en situación 1
- Uso Público o Semipúblico en Equipamiento.

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

Valdepeñas a 15 de marzo de 2004.

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

DOCUMENTO DE SUBSANACIÓN DE OBSERVACIONES REALIZADA POR LA C.P.U. EN SESIÓN DEL 14/10/04 A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-4 RELATIVA A LA REUBICACIÓN DE LAS RESERVAS DE SUELO CON DESTINO A ZONAS VERDES.

1.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO PREEXISTENTE EN LAS PARCELAS DE 3.316, 1.163 y 508 M2. y NUEVA PARCELA RESULTANTE DE 4.987 M2.

Hay que advertir que no se produce una reubicación y consecuentemente reclasificación de uso de la totalidad de los 4.987 m2 preexistentes de zona verde sino exclusivamente de 3.809,00 m2 de ese total, pues 1.822 m2 siguen quedando como tales y sobre ellos no se produce innovación alguna; así y de conformidad con las vigentes NN.SS., y cuyo texto se ha trascrito en la presente Modificación Puntual, se esquematiza en el siguiente cuadro los aprovechamientos urbanísticos de las parcelas preexistentes y de la nueva parcela, una vez reclasificada como residencial:

PARCELA	SUPERFICIE (art. 8.8.4. NN.SS.)	NUM. VIV. (art. 8.8.4. NN.SS.)	OCUPACIÓN (art. 8.8.5. NN.SS.)	EDIFICABILIDAD (art. 8.8.8. NN.SS.)
SEGÚN NN.SS.	500,00 m2	1 viv.	25%	0,50 m2t/m2s
Parcela 1	1.266,00 m2	2 viv.	316,50 m2	633,00 m2
Parcela 2	872,00 m2	1 viv.	218,00 m2	436,00 m2
Parcela 3	1.163,00 m2	2 viv.	290,75 m2	581,50 m2
Parcela 4	508,00 m2	1 viv.	127,00 m2	254,00 m2
Total	3.809,00 m2	6 viv.	952,25 m2	1.904,50 m2
Parcela nueva	3.809,00 m2	6 viv.	952,25 m2	1.904,50 m2

Como se puede apreciar en el presente cuadro tanto el aprovechamiento preexistente de las parcelas iniciales como el de las parcela final son iguales.

2.- MODIFICACIONES PUNTUALES EN TRÁMITE.

Con fecha 14 de octubre de 2004 se ha aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo Modificación Puntual relativa a las tipologías edificatorias admisibles en el Sector S-4. Dicha Modificación Puntual permite adoptar como tipología edificatoria la vivienda unifamiliar colectiva, si bien en estas actuaciones, la administración percibirá en compensación por las plusvalías generadas 17,00 €/m2t.

Es evidente que esta Modificación Puntual afecta tanto a las parcelas iniciales como a las finales, por lo que sobre la nueva parcela edificable de 3.809 m2. se permitirá la intercambiabilidad tipológica que afecta al Sector 4.

3.- SOBRE LA DETERMINACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.

El acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo sugiere o recomienda incluir la exigencia de la redacción de un Estudio de Detalle con carácter previo a la tramitación de la Licencia de Edificación.

Sobre este aspecto se considera innecesario exigir el citado Estudio de Detalle dado que en la actualidad están perfectamente definidas las alineaciones y rasantes, asumiéndose la ordenación detallada del Plan Parcial.

Por otro lado la disposición de los volúmenes edificados dentro de la parcela quedan expresamente regulados en la actual ordenanza a través de las determinaciones de retranqueos y distancias entre edificaciones.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS ESTANDARES URBANÍSTICOS.

Así mismo se solicita por la Comisión Provincial que se acredite que las nuevas zonas verdes cumplen el Art. 4.c) del anexo del reglamento de planeamiento del año 76.

Por un lado tenemos una superficie destinadas a jardines con una superficie de 3.316,00 m2 que representa el 66,49% de las nuevas zonas verdes donde se puede inscribir un circulo de 43,00 mts.

Por otro lado se presenta una parcela con destino a áreas de juego y recreo de niños con una superficie de 508,00 m2, que representa el 10,18%, donde se puede inscribir un circulo de 19,51 mts; y finalmente tendríamos una tercera zona, también destinada a jardines, con una superficie de 1.163,00 m2, representando un 23,32 %, donde se podría inscribir un circulo de 26,63 mts.

Es decir la superficie destinada a jardines representa el 89,82 %, superior al 80% definido por el Art. 4.c); si bien habría que precisar que un 23,32% de la superficie, no es posible inscribir un circulo de 30 mts, siendo el máximo de 26,63 mts. Entendiendo que la desviación sobre los limites establecidos por el reglamento de planeamiento son admisibles. Teniendo en cuenta:

a).- La superficie destinada a áreas de juego y recreo suponen un 10,18% muy por debajo del 20% máximo.

b).- La superficie destinada a jardines es del 89,82 %, superior al 80% mínimo.

c).- Las superficies destinadas a jardines presentan superficies superiores a los 1.000 m2, mínimos.

d).- En un 66,49% de la superficie de espacios libres se puede inscribir un circulo de 43,00 mts. Superior al mínimo exigido de 30,00 mts.

e).- En un 23,32% de la superficie, destinada a jardines, se inscribe un circulo de 26,63 mts, considerándose esta dimensión, habida cuenta de la forma (un rectángulo) y superficie (1.163,00 m2), semejante a los 30,00 mts mínimos requeridos por el art. 4.a) del reglamento de planeamiento del 76.

5.- REPERCUSIONES SUPERFICIALES Y FORMALES QUE AFECTAN AL EXPEDIENTE POR LA ENTRADA EN VIGOR DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA LOTAU.

El Art. 24.1. del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU determina que las Zonas Verdes se subdividen en:

a) Áreas de juego (AJ): las que, teniendo una superficie mínima de 200 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 12 metros de diámetro. En todo caso tendrán la consideración de sistema local.

b) Jardines (J): las que, teniendo una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas de un círculo de 30 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.

c) Parques (P): las que, teniendo una superficie mínima de una hectárea y media, 15.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 100 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.

Cualquiera de ellas se considera, evidentemente, dotación con destino especifico a zonas verdes.

En el presente expediente todas y cada una de ellas cumplen con las determinaciones precisas para considerarse dotación local, a saber todas ellas tienen una superficie mayor a los 200 m2 y se puede inscribir un circulo mayor de 12,00 mts. de diámetro; es más la superficie de dos de ellas es superior a 1.000 m2 y finalmente una de ellas cabe inscribir un circulo de 43,00 mts de diámetro.

Por tanto debemos concluir que las zonas verdes responden íntegramente al criterio definido en el vigente Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

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

En primer lugar debemos tener en cuenta el carácter y contenido de la presente innovación del Plan, que no es más que una simple reubicación de las áreas de espacios libres, 2.138 m2, dentro de la misma manzana (R3) y el resto, 1.671, en la manzana o polígono VL, dentro del ámbito del Plan Parcial del Sector S-4.

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

Así se reubican dentro de la manzana R-3, 3.316 m2 alrededor de una parcela de 565,00 m2 destinada a equipamiento religioso (RD), edificada ya con una Capilla; dejando el norte de la manzana como suelo residencial. Es decir se racionaliza la distribución de la manzana R3

reubicando el suelo dotacional (equipamiento + espacios libres) al sur y el suelo residencial privado al norte, las mejoras sobre la ordenación preexistente son evidentes.

Por otro lado se reubican 1.671 m2, en dos parcelas de 508 m2 y 1.163 m2 junto a la Avda del Vino. La citada Avda. se ha convertido en un paseo tradicional de los ciudadanos de Valdepeñas; por lo que ha estimado para el interés general contar con estos espacios libres como áreas de descanso en el citado paseo.

Se estima así que queda justificado el interés general sobre la presente innovación del Plan Parcial del Sector S-4.

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

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

Valdepeñas, Noviembre de 2004

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS EN PARCELA Nº 8 DEL POLÍGONO B DEL SECTOR 4 DE VALDEPEÑAS

(Documento corregido y refundido de conformidad con el acuerdo de aprobación definitiva de la C.P.U de fecha 8 de marzo de 2006)

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN PARCELA Nº 8 DEL POLÍGONO B DEL SECTOR 4 DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL).

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación de la presente Modificación afecta a la parcela nº 8 del Polígono B del Sector 4 de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas.

2.- OBJETO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

2.1. OBJETO.-

La presente Modificación afecta al contenido de las condiciones particulares de ordenación urbanística de la parcela nº 8 del Polígono B del Sector 4 y más concretamente al limite de ocupación y uso. Así la presente modificación propone la modificación del limite de ocupación pasándose de un 25% máximo a un 50%, y determinándose como uso obligatorio y exclusivo el uso DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL PRIVADO; advirtiendo que esta determinación solo supone innovación del planeamiento en cuanto a su carácter de uso obligatorio y exclusivo, dado que con las vigentes determinaciones el uso de equipamiento asistencial es compatible con el residencial y por tanto admitido.

2.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.-

La motivación de la presente modificación es ciertamente compleja, así hay que remontarse al año 1985 cuando la Junta de Compensación del polígono "B" del sector 4 inicia el desarrollo y gestión urbanística de dicho polígono; resultando que uno de los propietario iniciales del suelo ordenado, era la Junta de comunidades de Castilla-La Mancha, en virtud de un decreto de transferencias del Ministerio de Agricultura, de los terrenos e instalaciones del antiguo Centro Nacional de Selección y Reproducción Animal (CENSYRA), que en virtud de dicho decreto paso a denominarse CERSYRA (Centro Regional de Selección y Reproducción Animal). Si bien la JJ.CC. era la titular de hecho y mantenía la posesión y disfrute de los terrenos, no era lo era así registralmente, cuyo titular era el Ayto. de Valdepeñas que los había adquirido por compraventa en el año 1936 previamente a su cesión al Ministerio de Agricultura con el objeto de instalar dicho centro nacional. En esta situación y tras la in adherencia de la JJ.CC. a la junta de compensación del Sector "B" se incoa expediente de expropiación de los terrenos, que se resuelve finalmente, en el año 2000, con la adjudicación, al TITULAR REGISTRAL (Excmo. Ayto de Valdepeñas), de una parcela de 971 m2, concretamente la parcela 8 del polígono B del sector S-4.

Evidentemente, si bien registralmente el beneficiario de la expropiación era el Ayto., la JJ.CC. requiere al este para que le haga efectivo el pago de la expropiación, de forma inminente y advirtiéndole que aplicará interés de demora en el retraso del abono.

En estas circunstancias el Ayto. de Valdepeñas, con una tesorería falta de liquidez, resuelve la enajenación de la parcela, con la normativa vigente, resultando que esta queda desierta.

En esta situación la entidad Fremat, se pone en contacto con el Ayto. mostrando su interés por la adquisición de la parcela para la instalación de un centro asistencial, advirtiéndole que su interés persistiría, pujando en una nueva subasta, siempre y cuando el Ayuntamiento se comprometa a tramitar la modificación puntual que permita manteniendo la edificabilidad, aumentar la ocupación con el objeto de poder ejecutar la edificación en una única planta, dado que para este tipo de centros la accesibilidad es primordial y la solución del edificio en una sola planta baja la ideal.

El ayuntamiento considerando que el uso esta admitido por las normas, que supone la instalación de un uso distinto al residencial y consecuentemente dinamiza la actividad de la zona, considerando que no se aumenta la edificabilidad, considerando así mismo que se garantizan los retranqueos a las parcelas colindantes en cuatro metros y finalmente considerando que supone una solución para salvar la situación puntual de tesorería, asume la opción, incluyendo así mismo una nueva condición, que el uso debe ser obligatoriamente el de equipamiento privado sanitario, como medida para evitar en su día la posible especulación.

Así pues se incoa de nuevo expediente de subasta, resultando que la única oferta presentada es la de la citada entidad, y nace consecuentemente la obligación del Ayto. de tramitar la citada innovación.

Queda así, a criterio de este Ayuntamiento, justificada la conveniencia y oportunidad de la citada innovación, reincidiendo en que esta innovación por su contenido y determinaciones tiene una incidencia prácticamente nula en el ámbito.

3.- USOS PERMITIDOS.

Los usos permitidos serán los siguientes:

a. Vivienda unifamiliar y vivienda colectiva.

b. Garaje y aparcamiento (permitido únicamente si está vinculada la plaza de aparcamiento a la vivienda).

c. Industria. Prohibido excepto pequeñas industrias del tipo familiar compatibles con vivienda (T-a en situación 1)

d. Equipamientos y servicios. Categoría 4. Sanitario

4.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.

Los tipos de edificación serán los siguientes:

a. Edificación de vivienda: se permiten las siguientes tipologías: edificación aislada (AS); edificación agrupada (AG) y edificación colectiva (VC).

b. Edificaciones de equipamiento complementario: edificación abierta (AB)

5.- PARCELA MÍNIMA.

La superficie de parcela mínima será:

a. Edificación aislada (AS): 500 m2suelo.

b. Edificación agrupada (AG): 160 m2suelo

c. Edificación colectiva (VC): 1.500 m2suelo

La edificación aislada (AS) comprende la vivienda unifamiliar aislada y la vivienda unifamiliar colectiva.

6.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

Para esta parcela, la ocupación máxima será igual o menor al 50%, en función de los retranqueos según tipología edificatoria y edificabilidad.

EN CUALQUIER CASO Y SOLO A EFECTOS DE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA HABRÁ DE CONSIDERARSE UNA OCUPACIÓN MÁXIMA DEL 25%.

7.- ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA DE LA EDIFICACIÓN.

Para la edificación aislada (AS) y agrupada (AG), la altura máxima será de 2 plantas o 7 metros.

La altura mínima será 1 planta para cualquier tipología edificatoria.

8.- RETRANQUEOS.

Los retranqueos serán los siguientes:

a. Respecto a los límites de la parcela será de 4 metros.

b. Respecto a la separación de dos edificaciones aisladas será, en su distancia más corta, igual o superior a la semisuma de las alturas totales de ambas.

c. Respecto a la tipología de edificaciones agrupadas solo existirá un tipo de

retranqueo, el de 4 mts. en testero y fondo de parcela.

9.- EDIFICABILADAD.

La presente modificación puntual afecta a dos parámetros, a saber:

a). Limite máximo de la ocupación permitido en el Sector S-4, fijado en las NN.SS. vigentes en un 25% y ahora propuesto en un 50%.

b). Retranqueo de la edificación a linderos, que se fija en un mínimo de 4,00 mts.

Por otro lado no se altera la edificabilidad máxima de 0,50 m2t/m2s, por lo que es evidente que la edificabilidad máxima se mantiene y consecuentemente ni se aumente ni se minora. A estos efectos hay que precisar que la relación entre la edificabilidad en m2 y la edificabilidad en m3 es 3 m3/m2, de conformidad con el apartado 6.2.8. de las NN.SS.

Se justifica de igual forma que no se incrementa la edificabilidad máxima del aprovechamiento bajo cubierta, dado que en la memoria se establece y así queda regulado en la ordenanza propuesta, que la ocupación del aprovechamiento bajo cubierta se limita a la superficie de edificación que no exceda la ocupación del 25% máximo permitido en las vigentes normas subsidiarias.

10.1.- **ORDENANZA ACTUAL.-**

PAG-171:

8.8. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES PARA LA ZONA DE RESERVA RESIDENCIAL.

8.8.1. Área de Aplicación.-

Las presentes Normas afectan a los sectores S-11, S-12. S-13, S-3, S-4, S-5. S-6 y S-7, que componen la zona 7.

8.8.2. Condiciones de Planeamiento.-

La actuación arquitectónica en estos sectores al tratarse de suelo urbanizable, irá precedida de la redacción de Planes Parciales de Ordenación y Proyectos de Urbanización, que se someterán a las especificaciones generales y particulares de estas Normas.

En el caso de los sectores S-11, S-12, S-13, el desarrollo de planeamiento y proyecto de urbanización será de gestión municipal.

8.8.3. Tipos de Edificación.-

- Edificaciones de Vivienda:

. Edificación aislada (AS).
. Edificación agrupada (AG).
. Edificación colectiva (VC). (SOLO EN S-3 Y S-6.A.)
. Edificación unifamiliar colectiva (VUC). (SOLO EN S-3 Y S-6.A.)

- En Edificaciones de Equipamiento Complementario:

. Edificación abierta (AB)

8.8.4. Parcela Mínima.-

La superficie de parcela mínima será:

. Edificación aislada (AS):.....500 M2
. Edificación agrupada (AG):.....160 M2
. Edificación colectiva (VC):...1.500 m2
. Edificación unifamiliar colectiva (VUC):500 M2

8.8.5. Ocupación máxima del solar.-

Será inferior al 25% de su superficie

PAG-172:

8.8.6. Altura máxima de la edificación.-

En vivienda unifamiliar:(AS), (AG) y (VUC): dos plantas o 7,00 mts.

En vivienda colectiva: (VC): cuatro plantas o 13,00 mts.

8.8.7. Retranqueos.-

- Respecto a los límites de parcela ½ de la altura máxima con un mínimo de 4,00 m.

- La separación entre dos edificaciones aisladas será, en su distancia más corta, superior a la semisuma de las alturas totales de ambas.

- En edificaciones agrupadas sólo se obligará a retranqueo de 4,00 m. en testero y fondo.

8.8.8. Volumen legal edificable.-

La edificabilidad máxima será de 1,5 m3/m2 para uso residencial y 3 m3/m2 para uso complementario, comercial y social.

8.8.9. Usos permitidos.-

El uso principal será el de vivienda. Se permitirá únicamente en sus categorías de vivienda unifamiliar, en todos los sectores, y vivienda colectiva, en los sectores S-3 y S-6.A. Se admiten los siguientes usos compatibles:

- Uso Industrial: T-1en situación 1
- Uso Público o Semipúblico en Equipamiento.

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

10.2.- **ORDENANZA MODIFICADA.-**

PAG-171:

PAG-171:

8.8. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES PARA LA ZONA DE RESERVA RESIDENCIAL.

8.8.1. Área de Aplicación.-

Las presentes Normas afectan a los sectores S-11, S-12. S-13, S-3, S-4, S-5. S-6 y S-7, que componen la zona 7.

8.8.2. Condiciones de Planeamiento.-

La actuación arquitectónica en estos sectores al tratarse de suelo urbanizable, irá precedida de la redacción de Planes Parciales de Ordenación y Proyectos de Urbanización, que se someterán a las especificaciones generales y particulares de estas Normas.

En el caso de los sectores S-11, S-12, S-13, el desarrollo de planeamiento y proyecto de urbanización será de gestión municipal.

8.8.3. Tipos de Edificación.-

- Edificaciones de Vivienda:

. Edificación aislada (AS).
. Edificación agrupada (AG).
. Edificación colectiva (VC). (SOLO EN S-3 Y S-6.A.)
. Edificación unifamiliar colectiva (VUC). (SOLO EN S-3 Y S-6.A.)

- En Edificaciones de Equipamiento Complementario:

. Edificación abierta (AB)

8.8.4. Parcela Mínima.-

La superficie de parcela mínima será:

. Edificación aislada (AS):.....500 M2
. Edificación agrupada (AG):.....160 M2
. Edificación colectiva (VC):...1.500 m2
. Edificación unifamiliar colectiva (VUC):500 M2

8.8.5. Ocupación máxima del solar.-

En la parcela nº 8 del sector S-4: inferior al 50%.
Para el resto: inferior al 25% de su superficie.

PAG-172:

8.8.6. Altura máxima de la edificación.-

En vivienda unifamiliar:(AS), (AG) y (VUC): dos plantas o 7,00 mts.

En vivienda colectiva: (VC): cuatro plantas o 13,00 mts.

8.8.7. Retranqueos.-

- Respecto a los límites de parcela ½ de la altura máxima con un mínimo de 4,00 m.

- La separación entre dos edificaciones aisladas será, en su distancia más corta, superior a la semisuma de las alturas totales de ambas.

- En edificaciones agrupadas sólo se obligará a retranqueo de 4,00 m. en testero y fondo.

8.8.8. Volumen legal edificable.-

La edificabilidad máxima será de 1,5 m3/m2 para uso residencial y 3 m3/m2 para uso complementario, comercial y social.

8.8.9. Usos permitidos.-

El uso principal será el de vivienda. Se permitirá únicamente en sus categorías de vivienda unifamiliar, en todos los sectores, y vivienda colectiva, en los sectores S-3 y S-6.A. Se admiten los siguientes usos compatibles:

- Uso Industrial: T-1en situación 1
- Uso Público o Semipúblico en Equipamiento.
- Uso Equipamiento Sanitario obligado en la parcela 8 del polígono “B” del sector S-4.

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

8.8.10. Aprovechamiento bajo cubierta.-

En la parcela nº 8 y cuando se opte por edificaciones con una ocupación de parcela superior al 25%, se justificará que el aprovechamiento bajo cubierta no es superior al que se obtuviese con una edificación que ocupase un máximo del 25%.

CRITERIOS DE APLICACIÓN DE APERTURA DE HUECOS Y TERRAZA EN EL

APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.

I.- El volumen aprovechable, se conformará trazando dos líneas a 30 grados desde el punto de vuelo máximo en fachada principal y trasera, marcadas por el fono edificable.

II.- La altura máxima de cumbrera será de 5,00 mts.

III.- La planta bajo cubierta se deberá destinar a vivienda vinculada al piso inferior o a trasteros independientes.

IV.- El ancho de la suma total de las terrazas no podrá superar el 60% de la longitud total vinculada a la fachada de la planta bajo cubierta y cada una de las terrazas no podrán tener un ancho mayor que 4,00 mts.

V.- El peto de barandilla de la terraza tendrá una altura libre mínima de 1,00 mts. y se formará prolongando el faldón de cubierta desde el alero hasta alcanzar la altura citada con la misma pendiente y tratamiento exterior del resto de la cubierta.

VI.- La separación mínima entre terrazas contiguas será de 1,50 mts. y de 0,80 mts. a linderos medianeros.

Valdepeñas, Marzo de 2006
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

ÁMBITO EN EL POM	**EDIFICABILIDAD** sobre parcela neta	**Uso global y pormenorizado admitido**	**Ordenanza Zonal en el POM**	**Estado de Tramitación y Aprobación**
S 6A	0,5 m2t/m2t = 1,50 m3/m2	Residencial Unifamiliar. Residencial Plurifamiliar admitido.	3-UNI.1	PP 28-02-96 parcialmente urbanizado
Parcela 4 del S 6-A	0,5 m2t/m2s + 12.000 m2t = 21.077,79 m2t	Residencial Plurifamiliar	2-BA: 4 plantas	MP del PP parcela 4 y 17

I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1.- OBJETO

El presente Plan Parcial tiene por objeto la Ordenación Urbana de los terrenos situados en el Término Municipal de Valdepeñas, calificados en las vigentes Normas Subsidiarias como Sector de Suelo Urbanizable dentro del Sector S- 6 A.

Los terrenos están situados en la zona Norte de la población, delimitados en la linde Este por el Camino de Membrilla. en la Oeste por el Sector S - 6 B, en la Sur por la calle existente denominada como nueva, que los separa del suelo urbano actual, y en la linde Norte por la calle proyectada de nueva apertura.

Se redacta este Plan Parcial por encargo del propietario mayortario:

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 28 FEB. 1996

PROPIETARIO: C O I V S A

Representado por:
Dª. MERCEDES LADERAS SANCHEZ
N.I.F.: 52.131.342-W
DOMICILIO: C/. Calvo Sotelo, 24
13300 Valdepeñas (Ciudad Real)

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · CIUDAD REAL ·

Siendo el sector de gestión particular y de acuerdo con las Normas Subsidiarias, el sistema de Actuación será de COMPENSACION, en cuya Junta de Compensación la compondrán todos los propietarios afectados, incluyendo al Ayuntamiento como receptor de la cesión del 15 % para el Patrimonio Municipal del Suelo del aprovechamiento medio del Sector, tal y como marca la Ley del Suelo.

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 25 JUL 1995
Valdepeñas, 06 MAY 1996 de
EL SECRETARIO,

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 28 NOV 1995
Valdepeñas, 06 MAY 1996 de
EL SECRETARIO,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
CIUDAD REAL
19 DIC. 1995
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

1.2.- ANTECEDENTES

El Municipio de Valdepeñas tiene ordenado su suelo mediante las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO, aprobadas de modo definitivo por la Comisión Provincial de Urbanismo en su sesión del día 11 de mayo de 1.984.

Aparece en ellas como SUELO RESIDENCIAL el sector que nos ocupa con la denominación S - 6.

Posteriormente se aprueba la división de este sector en dos subsectores S - 6 A y S - 6 B.

Las citadas Normas autorizan (Art. 8.8.2.) el desarrollo de las Previsiones de las mismas a través de Planes Parciales de Ordenación y Proyectos de Urbanización, que en el Sector 6 serán de iniciativa y gestión particular.

En los siguientes aticulos (8.8.3., 8.8.4., 8.8.5., 8.8.6., 8.8.7., 8.8.8., 8.8.9.) se definen las siguientes condiciones urbanisticas.

TIPOS DE EDIFICACION:	AISLADA	(AS) (vivienda)
	AGRUPADA	(AG) (vivienda
	ABIERTA	(AB) (vivienda)
PARCELA MINIMA :	500 m2	
OCUPACION MAXIMA:	25 %	
ALTURA MÁXIMA :	2 Plantas (7 m.)	
RETRANQUEOS :	4,00 m.	
VUELO MAXIMO :	1,50 m/m2 (Vivienda)	
	3,00 m/m2 (Equipamiento)	
USO PREFERENTE :	Vivienda (sólo unifamiliar).	

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 28 FEB. 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO CIUDAD REAL

Igualmente en la reforma puntual de las Normas Subsidiarias donde se divide el Sector en S - A y S - 6 B, también se aprueba la modificación al tipo edificación, ampliando la normativa a vivienda colectiva en bloque aislado, cambiando la ocupación pero manteniendo la edificabilidad.

La superficie de los terrenos incluidos en este subsector, según planos de las Normas Subsidiarias es de 13,17 Ha.

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 25 JUL 1995
Valdepeñas, 06 MAY 1996 de
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 28 NOV 1995
Valdepeñas, 06 MAY 1996 de
EL SECRETARIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA CIUDAD REAL
VISADO 1995
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

1.3.- JUSTIFICACION DEL PLAN

El Sector S-6 A de Suelo urbanizable, está situado en la zona norte de Valdepeñas, franqueado a poca distancia por la importante carretera N-IV, y por la carretera provincial de Valdepeñas-La Solana.

Por su inmediato contacto con el actual suelo urbano, cómodos accesos, suave topografia, (de cota algo inferior al casco urbano), carencia de obstáculos naturales para la edificación y facilidad de incorporación de todos los servicios urbánisticos, se ha considerado como zona idónea para satisfacer la demanda actual de vivienda unifamiliar en ciudad jardín, o bloques aislados.

Quedan así justificadas la conveniencia y oportunidad de redacción del presente Plan Parcial. Conveniencia porque la situación de hecho y las tendencias reales de crecimiento superan la capacidad del actual suelo urbano y su ensanche. Oportunidad porque la creación en esta zona de un núcleoo de la población que absorverá por un periodo de tiempo la tendencia de edificación unifamiliar o bloque abierto, disuasión para la aparición de edificaciones clandestinas de este tipo que se producian por carencia de suelo urbano con calificación de ciudad jardín.

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 25 JUL 1995
Valdepeñas, 06 MAY 1996 de ..... de .....
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 28 NOV 1995
Valdepeñas, 06 MAY 1996 de ..... de .....
EL SECRETARIO

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 28 FEB. 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · CIUDAD REAL ·

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION CIUDAD REAL
15 DIC. 1995
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de ..... 25 JUL 1995 ..... Valdepeñas, 06 MAY 1996 de ..... EL SECRETARIO

1.4.- INFORMACION URBANISTICA

1.4.1.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

Valdepeñas se encuentra situadas al sudeste de la provincia de Ciudad Real, en terrenos próximos al borde meridional de la meseta ibérica. Se puede considerar por otra parte, como límite meridional, de forma irregular de la mancha; comarca en la que se encuentra incluído parte del municipio, estando el resto formando parte de la comarca del Campo de Montiel.

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de ..... 28 NOV 1995 ..... EL SECRETARIO

Las formaciones geológicas se corresponden con las propias de las comarcas referidas. Así en la zona norte, en contacto con las llanuras manchegas, aparecen las formaciones propias del Mioceno con predominio de los terrenos calizo-margosos acompañados por arcillas de bastante espesor y conglomerados. En la zona occidental, formaciones propias del período ordovícico, como pizarras, cuarcitas y esquirtos.

En los terrenos objeto del presente Plan Parcial, predominan las formaciones indicadas primeramente, en los que bajo una capa de tierra vegetal de 0,40 a 0,50 m. de espesor, aparecen sucesivas capas de terrenos calizo-margosos y arcillas de bastante espesor.

El sector de forma irregular presenta una superficie relativamente plana, pero con una pendiente hacia el N.O. de cierta entidad que oscila entre las cotas 698 y 705.

1.4.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

El uso de la mayor parte de los terenos correspondientes al Sector S-6 A es agrícola con cultivo de viñedo y una pequeña parte de cereal, que se completa con pequeños enclaves de eras en la zona norte del subsector.

La infraestructura actual se basa fundamentalmente en la existente a lo largo de la calle Nueva del límite sur del Sector, que pone los terrenos en contacto con el casco urbano actual y en la que se disponen todos los servicios urbanísticos: agua potable, alcantarillado, electricidad, lumbrado público y pavimentación.

La zona Este del subsector está el camino de Membrilla,que limita con el Sector 7 en la actualidad en ejecución. Las vías periféricas del Norte y del Oeste, están definidas en las Normas Subsidiarias. En la modificación puntual de éstas se divide el Sector en dos subsectores, se crean dos viales, uno de Norte a Sur y otro de Este a Oeste; este último enlazando con la red viaria del Sector 7.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 28 FEB 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · CIUDAD REAL ·

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION CIUDAD REAL
15 DIC. 1995
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

1.4.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Los terenos incluídos en el Sector S - 6 A, pertenecen a varios propietarios de los que es mayoritario **COIVSA** con mas del 60% de los terrenos.

Se pretende pues componer la preceptiva Junta de Compensación, que velará por el justo reparto de cargas y beneficios definido en la vigente Ley del Suelo.

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 25 JUL 1995
Valdepeñas 06 MAY 1996 de
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 28 NOV 1995
Valdepeñas 06 MAY 1996 de
EL SECRETARIO

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 28 FEB 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · CIUDAD REAL ·

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION CIUDAD REAL
15 DIC. 1995
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 25 JUL 1995
Valdepeñas, 06 MAY 1996 de
EL SECRETARIO

1.5.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

1.5.1.- DETERMINACIONES

Los objetivos y criterios del presunto Plan Parcial se basan en las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valdepeñas y en la información urbanística referida en el punto anterior.

Las determinaciones de acuerdo con el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento son las siguientes:

a) Delimitación del área de planeamiento.

b) Asignación de usos pormenorizados y zonificación.

c) Señalamiento de resevas para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión.

d) Fijación de reservas para centros culturales y docentes.

e) Emplazamiento para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.

f) Trazado y características de la red de comunicaciones y enlace con sistemas generales.

g) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, electricidad y otros servicios.

h) Evaluación económica de la urbanización.

i) Plan de etapas.

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 28 NOV. 1995
Valdepeñas, 01 MAY 1996 de
EL SECRETARIO

Por otra parte el artículo 46 del referido Reglamento de Planeamiento, establece las siguientes determinaciones complementarias para el caso de planes parciales de iniciativa particular.

a) Modo de ejecución de las obras de urbanización señalando el sistema de actuación.

b) Compromisos a contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquel y los futuros propietarios en orden a plazos de ejecución, construcción de edificios para dotaciones comunitarias, si procediese, y conservación de la urbanización.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · CIUDAD REAL ·

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 28 FEB. 1996

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
VISADO DELEGACION CIUDAD REAL
15 DIC. 1995
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

c) Garantías del cumplimiento de estos compromisos por un importe del 6% del coste de implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.

d) Medios económicos del promotor de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación,

1.5.2.- CESIONES

El Anexo al Reglamento de Planeamiento, detalla las reservas del suelo para dotaciones que para el caso de suelo residencial, como es el del presente Plan; define el Sector que nos ocupa como UNIDAD BASICA (hasta 500 viviendas), con los siguientes módulos mínimos:

1) SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO

a) Jardines..... 15 m^2/vivienda.
b) Areas de juego..... 3 m^2/vivienda.

(Con un total no inferior al 10% de la superficie total ordenada).

2) CENTROS DOCENTES

Preescolar y guarderías..... 2 m^2/vivienda.
E.G.B..... 10 m^2/m^2

3) SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL:

Parque deportivo ..... 6 m^2/m^2
Equipamiento comercial..... 1 m^2/m^2
Equipamiento social..... 3 m^2/m^2

4) PLAZAS DE APARCAMIENTO: 1 Por cada vivienda construidos.

A continuación se expresan las superficies totales de suelo ordenado, cesiones, suelo edificable, aprovechamiento que esto supone y superficie de cesión al Patrimonio municipal.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 28 FEB. 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO CIUDAD REAL

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 25 JUL 1995
Valdepeñas, 06 MAY. 1996 de
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 28 NOV 1995
Valdepeñas, 06 MAY. 1996 de
EL SECRETARIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA CIUDAD REAL
VISADO 5 DIC. 1995
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 25 JUL 1995
Valdepeñas, 30 ENE 1997 de
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 28 NOV 1995
Valdepeñas, 30 ENE 1997 de
EL SECRETARIO

SUPERFICIE ORDENADA	**131.742 m2**	
CESIONES		
Viales	24.687,39	m2
Espacios libres	13.176,41	"
Docente	6.000,80	"
Interás público y social	3.074,20	"
TOTAL CESIONES	46.938,80	"
Suelo edificable	84.803,20	"
Aprovechamiento	64,37	%
Cesión Patrimonio Municipal	8.480,32	"
Suelo Residencial	84.803,20	
	(307 Viviendas)	

1.5.3.- RESERVAS PARA DOTACIONES

A.- Sistema de espacios libres:

Como se indica en la tabla anterior, la cesión es de 42,91 m^2 por vivienda, es decir, 13.176,41 m^2 equivalente al 10,00 % de la superficie ordenada, superior por lo tanto a los mínimos definidos por la Ley del Suelo.

No ostante, además de esta superficie de uso público para jardín y área de juego y a los efectos de conjunto de suelos destinados respectivamente a espacio libre y espacio edificado, habría que añadir a la referida superficie las demás superficies no ocupadas por edificaciones.

B.- Docente:

La reserva prevista para uso docente es de 6.008 m^2 superior a 10 m^2 por vivienda, coincidente con el mínimo establecido por la Ley del Suelo.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · CIUDAD REAL ·

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 28 ENE 1996

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION DE CIUDAD REAL
28 ENE 1997
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Al tratarse de una Unidad Básica de viviendas (hasta 500 viviendas), y de acuerdo con el Anexo al Reglamento de Planeamiento. la dotación será UN CENTRO DE PREESCOLAR Y GUARDERIA Y CENTRO DE E.G.B.

C.- Interés Público y Social:

La reserva prevista para servicios de interés público y social es de 3.074,20 m^2, equivalente a 10 m^2 por vivienda.

Se pretende dotar convenientemente este polígono con equipamiento comercial, para ello se ha elegido la zona central del polígono.

C.- Cesión para Patrimonio Municipal:

La cesión al Patrimonio Municipal del suelo (15 % del aprovechamiento medio resultante del polígono). Se ha contabilizado con una superficie de 12.720,48 m^2 , equivalente al 15 % del suelo edificable.

Aprobado inicialmente en Sesion Plenaria de 25 JUL 1995
Valdepeñas, 06 MAY 1996 de
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 28 NOV 1995
Valdepeñas, 06 MAY 1996 de
EL SECRETARIO,

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 28 FEB 1996

COLEGIO OFICIAL DE ... ECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION DE CIUDAD REAL
15 DIC. 1995
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · CIUDAD REAL ·

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de ..... 25 JUL 1995 ..... Valdepeñas, 06 MAY 1996 de ..... de ..... EL SECRETARIO

1.6.- SERVICIOS URBANOS

1.6.1.- RED VIARIA

Dimensiones mínimas en N.S.:

- Aceras peatonales.....	1-1,40 m.
- Calles peatonales (Inc. máx. 10 %)..	3-4 m.
- Calles colectivas (Inc.máx. 8 %).	6-8 m.
- Arterias principales (Inc.máx. 6 %).	10-14 m.

Por otra parte se indica que en los Planes Parciales se establecerán las previsiones para establecimientos públicos contiguos a las edificaciones, y en su caso al margen de las bandas de circulación.

La dotación mínima obligatoria para las parcelas privadas en el interior de las mismas será la siguiente:

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 28 NOV 1995 ..... Valdepeñas, 06 MAY 1996 de ..... de ..... EL SECRETARIO

Zonas de vivienda	:	1 Plaza/vivienda 100 m^2 edificación
Zonas cívico-comerciales	:	1 plaza/50 m^2 const.
Locales de reunión	:	1 plaza/20 m^2 const.
Otros usos	:	A justificar.

En el presente Plan Parcial se establecen las siguientes dimensiones:

- Aceras peatonales	:	1,00 m.
- Calles peatonales (Incl.máx. 10 %):		3-4 m.
- Calles de reparto (Incl. máx. 8 %):		8,00 m.
- Arterias principales (Incl.máx.6%)		10,00 m.

Las calles de reparto de todo el polígono se han proyectado en función del mejor aprovechamiento y distribución de zonas edificables y reservas de terreno para dotaciones, y procurando en todo caso adaptarlas en lo posible a las curvas de nivel del terreno en orden a conseguir menores pendientes.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 28 FEB. 1996

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION CIUDAD REAL
15 DIC. 1995
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO - CIUDAD REAL - CONSTITUIDA

Se resuelven con 6 m. de banda rodada de mezcla bituminosa sobre subbase de zahorra natural compactada y con aceras encintadas de 1,00 m. con bordillo de hormigón y loseta hidraúlica.

Se han proyectado 2 arterias principales perpendiculares que sirven de penetración a la zona central del polígono. Se resuelven con 8 m. de banda rodada y aceras encintadas de 1 m. con los mismos tratamientos que los de reparto.

Para los estacionamientos se establecen las siguientes previsiones:

Zonas de vivienda.....	Plaza/vivienda.
Zonas cívico-comerciales....	1 Plaza/50 m^2 const.
Locales de reunión.....	1 Plaza/20 m^2 const.

En el caso de las viviendas, la dotación podrá resolverse con una plaza alojada en la construcción. No obstante a los efectos de estacionamiento público, se considera que existe anchura suficiente de calzada en calles de reparto 6 m. para estacionar al margen de las bandas de circulación.

1.6.2.- SANEAMIENT0

En base a las necesidades de las dotaciones y futuras construcciones. se ha estudiado un trazado y dimensionamiento reflejado en el correspondiente plano de proyecto.

Los albañales y colectores serán de hormigón centrifugado, con una pendiente media del 0,8%. La acometida a realizar por el Ayuntamiento tendrá un diámetro de 600 m. y pendiente del 0,8 %.

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 25 JUL 1995
Valdepeñas, 06 MAY 1996 de
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 28 NOV 1995
Valdepeñas, 06 MAY 1996 de
EL SECRETARIO

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · CIUDAD REAL ·

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 28 FEB. 1996

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEG... DE CIUDAD REAL
15 DIC. 1995
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 25 JUL 1995
Valdepeñas, 06 MAY 1996 de
EL SECRETARIO

1.6.3.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

Se prevé un consumo de 300 l/día por habitante y 2 l/m^2 de jardín, que supone un consumo máximo de 550.000 l/día para un caudal punta de 7,85 l/s

La red de distribución interior podrá ser de amianto-cemento o de polietileno, debiendo ser procurada una acometida que asegure los caudales indicados, con un diámetro mínimo de 150 mm.

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 28 NOV. 1995
Valdepeñas, 2 DIC. 1996 de
EL SECRETARIO

1.6.4.- ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO

La red tanto de media como de baja tensión irá enterrada y se ajustará a las Normas de la compañía suministradora. Cada acometida a parcela tendrá caja de protección y módulo de contadores en armario de interperie según normas de la compañía suministradora.

La potencia total se ha calculado según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión para electrificación elevada en todas las viviendas.

El alumbrado público se ha calculado según NTE IEE. para un nivel medio de iluminación de 25 lux en las bandas de rodadura, y 8 lux para peatones y aparcamientos.

Los soportes y luminarias armonizarán con las características urbanas de la zona.

1.6.5.- PLANTACIONES

Se realizarán plantaciones de arbolado en las calzadas de peatones a lo largo de las vias de rodadura, así como en los espacios libres en general.

Las especies serán de mediana altura y grosor, y acordes con las especificaciones de las Normas Subsidiarias.

1.6.6.- RECOGIDA DE BASURAS

Será solucionada por los medios propios del Ayuntamiento, o por concesión a terceros en caso de renuncia municipal.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 28 FEB. 1996

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION CIUDAD REAL
15 DIC. 1995
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · CIUDAD REAL ·

1.7.- EDIFICACION

Definido este Sector S-6 A. como suelo de RESERVA RESIDENCIAL, las Normas Subsidiarias ofrecen distintas posibilidades en cuanto tipología de edificación:

AISLADA (AS) ..... Vivienda.
AGRUPADA (AG) ..... Vivienda
ABIERTA (AB)..... Vivienda. Equipamiento.

En todo caso, el uso preferente es el de vivienda y se admite unifamiliar y plurifamiliar.

La edificación aislada se regulará por OCUPACION, ALTURA Y DISTANCIAS A LOS LINDEROS; parámetros que se definen en las Ordenanzas reguladoras del presente Plan Parcial.

la edificación agrupada (adosada o en hilera), se regulará por OCUPACION, VOLUMEN, ALTURA Y RETRANQUEO DE FACHADA, igualmente definidas en Ordenanza.

la edificación colectiva en bloque aislada, se regulará por VOLUMEN, ALTURA Y RETRANQUEOS.

La edificación abierta para uso Docente, Interés Público y social y Servicios, se regulará por OCUPACION, VOLUMEN, ALTURAS Y DISTANCIAS A LOS LINDEROS definidos en Ordenanzas.

De acuerdo con el artículo 73 de la Ley del Suelo, las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas.

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 25 JUL 1995
Valdepeñas, 06 MAY 1996 de
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 28 NOV 1995
Valdepeñas, 06 MAY 1996 de
EL SECRETARIO,

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO CIUDAD REAL

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 28 FEB 1996

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEG. CIUDAD REAL
15 DIC. 1995
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 25 JUL 1995
Valdepeñas, 06 MAY 1996 de
EL SECRETARIO,

1.8.- USOS

Serán los correspondientes a viviendas con equipo de primera necesidad.

- **Residencial:** Unifamiliar
  Adosada
  Colectiva.

- **Comercial :** En suelo reservado para servicios de interés público y social, en local anexo a vivienda, o en zona de Patrimonio Municipal.

- **Cultural :** En suelo reservado para servicios de interés público y social o del P. Municipal.

- **Servicios especiales :** En suelo reservado para Patrimonio Municipal.

- **Religioso :** En suelo reservado para Patrimonio Municipal.

- **Enseñanza :** En suelo reservado para Centros Docentes.

- **Deportivo :** En espacios libres de dominio público.

- **Industria :** Sin molestia para las viviendas en edificios de vivienda.

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 28 NOV 1995
Valdepeñas, 06 MAY 1996 de
EL SECRETARIO,

Valdepeñas, Octubre de 1.994

LA PROPIEDAD:

COIVSA

EL ARQUITECTO:

D. JOSE BENITO ROMAN

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 28 DIC. 1995

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · CIUDAD REAL ·

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION CIUDAD REAL
15 DIC. 1995
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS



N

LEYENDA

- PARCELAS (84.803,20 m2)
- ESPACIOS LIBRES (13.176,41 m2)
- VIALES (24.687,39 m2)
- ZONA DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL (3.074,20 m2)
- ZONA DOCENTE (6.000,80 m2)

PROYECTO DE: PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA		PROYECTO Nº: 75442/94-180
SITUACION: SECTOR S-6A VALDEPEÑAS, (C. REAL)		PLANO Nº: 1
PROYECTO	PLANO DE: ZONIFICACION	ESCALA: 1/1000
LA PROPIEDAD: C O I V S A P.P.	ARQUITECTO: JOSE BENITO ROMAN	FECHA: OCTUBRE-94 MODIFICADO: FEBRERO-96

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS EN SECTOR 6-A DE VALDEPEÑAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN SECTOR 6-A DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL).

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación de la presente modificación afecta al Sector 6-A de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas.

2.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

La presente modificación afecta al contenido de las condiciones particulares de ordenación urbanística de la zona residencial del Sector 6-A.

3.- USOS PERMITIDOS.

Los usos permitidos serán los siguientes:

a. Vivienda unifamiliar y vivienda colectiva.

b. Garaje y aparcamiento (permitido únicamente si está vinculada la plaza de aparcamiento a la vivienda.

c. Industria. Prohibido excepto pequeñas industrias del tipo familiar compatibles con vivienda (T-a en situación 1)

d. Público. Igual a los permitidos en casco urbano.

4.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.

Los tipos de edificación serán los siguientes:

a. Edificación de vivienda: se permiten las siguientes tipologías: edificación aislada (AS); edificación agrupada (AG) y edificación colectiva (VC).

b. Edificaciones de equipo complementario: edificación abierta (AB)

Las tipologías edificatorias se definirán por manzanas completas, de común acuerdo por todos los propietarios de las parcelas integrantes de la manzana., determinándose como tipología edificatoria, en caso de no alcanzarse dicho acuerdo, la edificación de vivienda aislada (AS).

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior se permitirá la cohabitación de las tipologías de edificación de vivienda unifamiliar aislada y vivienda unifamiliar colectiva, cuando esta última tipología se plantee como conjunto de viviendas unifamiliares aisladas.

5.- PARCELA MÍNIMA.

La superficie de parcela mínima será:

a. Edificación aislada (AS): 500 m2suelo.

b. Edificación agrupada (AG): 160 m2suelo

c. Edificación colectiva (VC): 1.500 m2suelo

La edificación aislada (AS) comprende la vivienda unifamiliar aislada y la vivienda unifamiliar colectiva.

6.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

Para el Sector 6-A, la ocupación máxima de la parcela será igual al 50% o inferior al 50%, en función de los retranqueos según tipología edificatoria y edificabilidad.

EN CUALQUIER CASO Y SOLO A EFECTOS DE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA HABRÁ DE CONSIDERARSE UNA OCUPACIÓN MÁXIMA DEL 25%.

7.- ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA DE LA EDIFICACIÓN.

Para la edificación aislada (AS) y agrupada (AG), la altura máxima será de 2 plantas o 7 metros. Para la edificación colectiva (VC), la altura máxima será de 4 plantas o 13 metros.

La altura mínima será 1 planta para cualquier tipología edificatoria.

8.- RETRANQUEOS.

Los retranqueos serán los siguientes:

a. Respecto a los límites de la parcela será de 4 metros.

b. Respecto a la separación de dos edificaciones aisladas será, en su distancia más corta, igual o superior a la semisuma de las alturas totales de ambas.

c. Respecto a la tipología de edificaciones agrupadas solo existirá un tipo de retranqueo, el de 4 mts. en testero y fondo de parcela.

9.- EDIFICABILADAD.

La presente modificación puntual afecta a dos parámetros, a saber:

a). Limite máximo de la ocupación permitido en el Sector S.6.A. , fijado en las NN.SS. vigentes en un 25% y ahora propuesto en un 50%.

b). Retranqueo de la edificación a linderos, que se fija en un mínimo de 4,00 mts, suprimiendo de las vigentes normas la limitación de retranqueo mínimo de ½ de la altura máxima.

Por otro lado no se altera la edificabilidad máxima de 0,50 m2t/m2s, por lo que es evidente que la edificabilidad máxima se mantiene y consecuentemente ni se aumente ni se minora.

Así mismo se ha suprimido de este mismo apartado 9 la equivalencia o coeficiente de corrección o ponderación entre los usos comercial y residencial que evidentemente duplicaba la edificabilidad cuando se sustituía el uso residencial por el comercial.

Se justifica de igual forma que no se incrementa la edificabilidad máxima del aprovechamiento bajo cubierta, dado que en la memoria se establece y así queda regulado en la ordenanza propuesta, que la ocupación del aprovechamiento bajo cubierta se limita a la superficie de edificación que no exceda la ocupación del 25% máximo permitido en las vigentes normas subsidiarias.

10.1.- **ORDENANZA ACTUAL.-**

PAG-171:

8.8. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES PARA LA ZONA DE RESERVA RESIDENCIAL.

8.8.1. Área de Aplicación.-

Las presentes Normas afectan a los sectores S-11, S-12. S-13, S-3, S-4, S-5. S-6 y S-7, que componen la zona 7.

8.8.2. Condiciones de Planeamiento.-

La actuación arquitectónica en estos sectores al tratarse de suelo urbanizable, irá precedida de la redacción de Planes Parciales de Ordenación y Proyectos de Urbanización, que se someterán a las especificaciones generales y particulares de estas Normas.

En el caso de los sectores S-11, S-12, S-13, el desarrollo de planeamiento y proyecto de urbanización será de gestión municipal.

8.8.3. Tipos de Edificación.-

- Edificaciones de Vivienda:

. Edificación aislada (AS).
. Edificación agrupada (AG).
. Edificación colectiva (VC). (SOLO EN S-3 Y S-6.A.)
. Edificación unifamiliar colectiva(VUC).(SOLO EN S-3 Y S-6.A.)

- En Edificaciones de Equipamiento Complementario:

. Edificación abierta (AB)

8.8.4. Parcela Mínima.-

La superficie de parcela mínima será:

. Edificación aislada (AS):.....500 M2
. Edificación agrupada (AG):.....160 M2
. Edificación colectiva (VC):...1.500 m2
. Edificación unifamiliar colectiva (VUC):500 M2

8.8.5. Ocupación máxima del solar.-

Será inferior al 25% de su superficie

PAG-172:

8.8.6. Altura máxima de la edificación.-

En vivienda unifamiliar:(AS), (AG) y (VUC): dos plantas o 7,00 mts.

En vivienda colectiva: (VC): cuatro plantas o 13,00 mts.

8.8.7. Retranqueos.-

- Respecto a los límites de parcela ½ de la altura máxima con un mínimo de 4,00 m.

- La separación entre dos edificaciones aisladas será, en su distancia más corta, superior a la semisuma de las alturas totales de ambas.

- En edificaciones agrupadas sólo se obligará a retranqueo de 4,00 m. en testero y fondo.

8.8.8. Volumen legal edificable.-

La edificabilidad máxima será de 1,5 m3/m2 para uso residencia y 3 m3/m2 para uso complementario, comercial y social.

8.8.9. Usos permitidos.-

El uso principal será el de vivienda. Se permitirá únicamente en sus categorías de vivienda unifamiliar, en todos los sectores, y vivienda colectiva, en los sectores S-3 y S-6.A. Se admiten los siguientes usos compatibles:

- Uso Industrial: T-1en situación 1
- Uso Público o Semipúblico en Equipamiento.

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

10.2.- **ORDENANZA MODIFICADA.-**

PAG-171:

8.8. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES PARA LA ZONA DE RESERVA RESIDENCIAL.

8.8.1. Área de Aplicación.-

Las presentes Normas afectan a los sectores S-11, S-12. S-13, S-3, S-4, S-5. S-6 y S-7, que componen la zona 7.

8.8.2. Condiciones de Planeamiento.-

La actuación arquitectónica en estos sectores al tratarse de suelo urbanizable, irá precedida de la redacción de Planes Parciales de Ordenación y Proyectos de Urbanización, que se someterán a las especificaciones generales y particulares de estas Normas.

En el caso de los sectores S-11, S-12, S-13, el desarrollo de planeamiento y proyecto de urbanización será de gestión municipal.

8.8.3. Tipos de Edificación.-

- Edificaciones de Vivienda:

. Edificación aislada (AS).
. Edificación agrupada (AG).
. Edificación colectiva (VC). (SOLO EN S-3 Y S-6.A.)
. Edificación unifamiliar colectiva(VUC).(SOLO EN S-3 Y S-6.A.)

- En Edificaciones de Equipamiento Complementario:

. Edificación abierta (AB)

8.8.4. Parcela Mínima.-

La superficie de parcela mínima será:

. Edificación aislada (AS):.....500 M2
. Edificación agrupada (AG):.....160 M2
. Edificación colectiva (VC):...1.500 m2
. Edificación unifamiliar colectiva (VUC):500 M2

8.8.5. Ocupación máxima del solar.-

. En el sector S.6.A: inferior al 50%.
. Para el resto: inferior al 25%.

PAG-172:

8.8.6. Altura máxima de la edificación.-

En vivienda unifamiliar:(AS), (AG) y (VUC): dos plantas o 7,00 mts.

En vivienda colectiva: (VC): cuatro plantas o 13,00 mts.

8.8.7. Retranqueos.-

- Respecto a los límites de parcela un mínimo de 4,00 m.

- La separación entre dos edificaciones aisladas será, en su distancia más corta, superior a la semisuma de las alturas totales de ambas.

- En edificaciones agrupadas sólo se obligará a retranqueo de 4,00 m. en testero y fondo.

8.8.8. Volumen legal edificable.-

La edificabilidad máxima será de 1,5 m3/m2 para uso residencial y 3 m3/m2 para uso complementario, comercial y social.

8.8.9. Usos permitidos.-

El uso principal será el de vivienda. Se permitirá únicamente en sus categorías de vivienda unifamiliar, en todos los sectores, y vivienda colectiva, en los sectores S-3 y S-6.A. Se admiten los siguientes usos compatibles:

- Uso Industrial: T-1en situación 1
- Uso Público o Semipúblico en Equipamiento.

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

8.8.10. Aprovechamiento bajo cubierta.-

En el sector S.6.A. y cuando se opte por edificaciones con una ocupación de parcela superior al 25%, se justificará que el aprovechamiento bajo cubierta no es superior al que se obtuviese con una edificación que ocupase un máximo del 25%.

Valdepeñas, Noviembre de 2004

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO ENTRE EL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS Y COIVSA

En Valdepeñas, a 20 de abril de 2004

COMPARECEN

De una parte, el Sr. Alcalde-Presidente D. **JESÚS MARTÍN RODRÍGUEZ** , en nombre y representación del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS**, con C.I.F. número P-1308700B, cuya representación legal ostenta en virtud de lo establecido en el art. 21.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

De otra, Doña **MERCEDES LADERAS SÁNCHEZ,** mayor de edad, con D.N.I. número 52.131.342-W, como representante legal de la mercantil **COIVSA** (Constructora Inmobiliaria de Valdepeñas, S.A.), con CIF A-13018288 y con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Unión nº 24 de la localidad de Valdepeñas

EXPONEN

PRIMERO.- Que la mercantil COIVSA es propietaria de las siguientes parcelas incluidas en el Sector 6A de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas:

- **PARCELA NÚMERO CUATRO**.- Sita en el Sector 6-A de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas, con fachada a la calle Amapola. Mide **DIECIOCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO METROS Y CINCUENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS** (18.155,58 m2), y linda, desde su fachada: por

la derecha, con Salida de la Membrilla; por la izquierda con la calle B; fondo con la calle G2, y frente su calle.

En esta parcela existe un centro de transformación y distribución de energía eléctrica, propiedad de Unión Fenosa Distribución S.A, para cuya instalación la Agrupación de Interés Urbanístico ha cedido el uso del terreno necesario, y concedido autorización para la colocación del tendido de cables precisos para el suministro de energía eléctrica a todo el Sector en el que está enclavado, teniendo esta cesión una duración inicial de treinta años prorrogables por plazos iguales, siempre y cuando sea éste el uso al que la cesionaria destine dicho terreno, y revirtiendo el uso del referido terreno al propietario si se dejasen de utilizar al fin para el que se ha destinado dicha cesión de uso.

Le corresponde en concepto de liquidación provisional una cuota de participación de 23,30 %=273.315,35 euros.

- **PARCELA NÚMERO DIECISIETE A**.- Sita en el Sector 6-A de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas, con fachada a la calle A2. Mide una superficie de **SEISCIENTOS DOCE METROS Y CINCUENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS** (612,59 m2), y linda, desde su fachada: por la derecha, con la parcela número 16 dedicada a zona de interés público y social; por la izquierda con la parcela número 17 B, al fondo con la parcela 17 C, y al frente su calle.

  Le corresponde en concepto de liquidación provisional una cuota de participación de 0,79 %=9.237,26 euros.

- **PARCELA NUMERO DIECISIETE B**.- Sita en el Sector 6-A de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas, con fachada a la calle A2. Mide una superficie de **SEISCIENTOS CUARENTA METROS Y CUARENTA DECÍMETROS CUADRADOS** (640,41 m2), y linda, desde su fachada: por la derecha, con la parcela número 17 A; por la izquierda con la calle H, al fondo con la parcela número 17 D, y al frente su calle.

  Le corresponde en concepto de liquidación provisional una cuota de participación de 0,82 %=9.656,76 euros.

- **PARCELA NUMERO DIECISIETE C**.- Sita en el Sector 6-A de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas, con fachada a la calle B. Mide una superficie de **SEISCIENTOS ONCE METROS Y OCHENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS** (611,85 m2), y linda desde su fachada: por la derecha, con la parcela número 17 D; por la izquierda con la parcela número 16, al fondo con la parcela número 17 D, y al frente su calle.

  Le corresponde en concepto de liquidación provisional una cuota de participación de 0,79 %=9.226,11 euros.

- **PARCELA NUMERO DIECISIETE D**.- Sita en el Sector 6-A de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas, con fachada a la calle B. Mide una superficie de **SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS** (638,02 m2), y linda, desde su fachada: por la derecha; con la calle H; por la izquierda con la parcela número 17 C, al fondo con la parcela número 17 B, y al frente su calle.

  Le corresponde en concepto de liquidación provisional una cuota de participación de 0,82%=9.620,72 euros.-

Descripción conforme a proyecto de Reparcelación aprobado por este Ayuntamiento.

SEGUNDO.- Que el Plan Parcial del Sector 6A fue aprobado definitivamente con fecha 28 de febrero de 1996, habiéndose producido desde entonces un cambio en la demanda inmobiliaria en el término municipal de Valdepeñas que se traduce en una escasa demanda del producto inmobiliario existente en dicho Sector, resultando conveniente el incremento de la edificabilidad para permitir la oferta de productos más acordes con las necesidades de la población, tal y como se expresa en el informe del Anexo I.

Finalmente, por convenir a los intereses municipales, ambas partes suscriben el presente CONVENIO URBANÍSTICO con arreglo a las siguientes

E S T I P U L A C I O N E S

PRIMERA.- Constituye el objeto del presente contrato la concertación o convenio urbanístico por el que se fijará, mediante innovación en las Normas Subsidiarias de Valdepeñas, la ordenación urbanística de la parcela 4 de dicho Sector.

SEGUNDA.- Con el objeto de alcanzar las mejoras expresadas en el exponendo segundo, el Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas se compromete a tramitar la modificación de las Normas Subsidiarias con el fin de aumentar la edificabilidad de la parcela 4 del Sector 6A en 12.000 m2., pasando la misma a un total de 21.077,79 m2. de edificabilidad residencial.

TERCERA.- La ordenación urbanística aplicable a la parcela 4 del Sector 6A será la indicada en el ANEXO 2

CUARTA.- En caso de que se proceda a la redacción de un nuevo Plan de Ordenación Municipal, este deberá recoger las disposiciones contempladas en la citada modificación de Normas Subsidiarias.

QUINTA.- La mercantil COIVSA, para el correcto desarrollo de la gestión del Sector, colaborará con el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS cediendo la cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON TREINTA Y UN CENTIMOS (245.394,31 €) para la urbanización de los sistemas generales. La entrega de dicha cantidad se hará efectiva a los treinta días naturales contados a partir de la aprobación definitiva de la modificación del planeamiento necesaria para aumentar a 21.077,79 m2. la edificabilidad residencial de la parcela 4.

SEXTA.- COIVSA cederá al Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas 4.118,64 m2 de suelo para zonas verdes. La cesión de esta zona verde no afectará a la edificabilidad de la parcela 4.

SEPTIMA.- COIVSA cederá al Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas una franja de terreno, conforme a plano 2 del ANEXO 3, para aparcamiento público. La entrega de dicha franja deberá efectuarse a los seis meses contados a partir de la aprobación definitiva de la modificación del planeamiento necesaria para aumentar a 21.077,79 m2. la edificabilidad residencial de la parcela 4. La cesión de esta zona de aparcamiento no afectará a la edificabilidad de la parcela 4. En esta zona se podrán realizar las entradas necesarias para las edificaciones que se realicen en la parcela 4.

OCTAVA.- COIVSA cederá al Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas las parcelas 17a, 17b, 17c y 17d, para el cumplimiento de los fines inherentes a la actuación municipal. La entrega de dichas parcelas se efectuará a los treinta días naturales contados a partir de la aprobación de la modificación del planeamiento necesaria para aumentar a 21.077,79 m2 la edificabilidad de la parcela 4.

La cesión de dichas parcelas se realizará libre de carga transfiriendo las cuotas de urbanización, derivadas del proyecto de reparcelación del sector S-6.A, a la parcela num. 4 de este convenio.

NOVENA.- El presente convenio queda sometido a la condición de la aprobación definitiva de la innovación del instrumento de planeamiento, incluyendo la ordenación urbanística establecida en el presente convenio urbanístico.

En caso de variar las condiciones del presente convenio a lo largo de la tramitación jurídico-administrativa, su vigencia requerirá la aceptación expresa por COIVSA de tal modificación, quedando resuelto automáticamente en otro caso, todo ello antes de la aprobación definitiva de la ordenación urbanística propuesta.

DÉCIMA.- COIVSA asume las obligaciones derivadas de la demanda de infraestructuras que pueda originarse, por el incremento del aprovechamiento urbanístico, en la parcela 4 y la urbanización de las áreas de aparcamiento y el sistema general de zonas verdes.

UNDÉCIMA.- A requerimiento de cualquiera de las partes, se elevará a escritura pública el presente convenio urbanístico. Los gastos serán por cuenta de COIVSA.

DUODÉCIMA.- Dada la naturaleza del presente convenio, las controversias que surjan entre las partes, como consecuencia del mismo, se resolverán en el seno de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa, conforme a las reglas propias y concordantes de dicho orden jurisdiccional.

Y para que conste y en prueba de conformidad, se firma el presente convenio urbanístico, por ambas partes, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en la ciudad y fecha al principio indicadas.

EL ALCALDE COIVSA

A N E X O 1

INFORME

Desde la aprobación de las NN.SS. del Municipio (año 84) hasta la actualidad la demanda de vivienda ha variado en cuanto al tipo de producto inmobiliario. La previsión que se hacía entonces para el crecimiento de Valdepeñas era la de vivienda unifamiliar en parcelas de un tamaño medio en sectores de uso mayoritariamente residencial, y que debido a factores demográficos y económicos ha quedado obsoleto en su concepción y que para dar respuesta al cambiante mercado inmobiliario, satisfaciendo la demanda real, supone el poder diversificar las tipologías de vivienda. Con esta idea se aprobó el P.P. del sector 6-A en el año 93, innovando en cuanto a la tipología edificable en el sector.

En la actualidad, y a los 10 años de esta aprobación, los factores han variado resultando conveniente incrementar la edificabilidad, permitiendo con ello la oferta de productos más acordes con la realidad, y acercándolos a distintos sectores de la población, evitando la polarización en función de la capacidad de las familias para hacer frente a los costes de su alojamiento.

Este acercamiento social entre los distintos niveles de renta también permite que la zona se vea revitalizada por gente joven, ya que el mayor requerimiento de vivienda se produce entre los 25 y los 35 años (mientras la población se ha incrementado en un 2 % los hogares han crecido un 20 %, consecuencia del llamado “baby-boom” de los años 60 y 70).

En esta última década también se ha producido un acelerado proceso de reducción del tamaño medio del hogar, debido al envejecimiento de la población, la caída de la fecundidad, el cambio en los modelos tradicionales de formación de hogares y al incremento de las disoluciones y reconstrucciones familiares; con los siguientes rasgos característicos: crecimiento de los hogares de un solo miembro, incremento del número de hogares monoparentales, incremento del número de hogares sin hijos y descenso en el número de componentes de la familia.

Otros factores que inciden en la demanda inmobiliaria, son el empleo y la renta que condicionan la capacidad de los jóvenes para hacer frente a los costes de la vivienda y de los restantes gastos del hogar.

Por tanto, la emancipación de éstos jóvenes y la constitución de nuevos hogares dependerá de la estabilidad en el empleo y de la capacidad de endeudamiento. En la actualidad, los contratos temporales se han incrementado de forma relevante y este factor de precariedad laboral define la capacidad para financiar la compra del inmueble.

Por ello, se pretende realizar en la Parcela 4 del Sector 6-A viviendas en bloque, incrementando la edificabilidad y abaratando por tanto los costes, posibilitando con ello el acceso a una zona de la población de sectores con un poder adquisitivo medio frente al segmento de renta alta que en la actualidad se localiza en ésta zona de la localidad.

A N E X O 2

MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 6 A DE VALDEPEÑAS.

Art. 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación de la presente modificación afecta a la parcela 4 del sector 6 A de las presentes Normas Subsidiarias.

Art.2.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

La presente modificación afecta al contenido de las condiciones particulares de ordenación urbanística de la zona residencial del sector 6 A, en la parcela 4.

Art. 3.- USOS PERMITIDOS.

Los usos permitidos serán los siguientes:

a. Vivienda unifamiliar y Vivienda colectiva
b. Garaje y aparcamiento (permitido únicamente si esta vinculada la plaza de aparcamiento a la vivienda).
c. Industria. Prohibido excepto pequeñas industrias del tipo familiar compatibles con vivienda (T-1 en situación 1).
d. Público. Igual a los permitidos en casco urbano.

Art. 4.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.

Los tipos de edificación serán los siguientes:

a. Edificación de vivienda: Se permiten las siguientes tipologías: edificación aislada (AS); edificación agrupada (AG) y edificación colectiva (VC).
b. Edificaciones de equipo complementario: edificación abierta (AB).

Las tipologías edificatorias se definirán por manzanas completas, de común acuerdo por todos los propietarios de las parcelas integrantes de la manzana. Determinándose como tipología edificatoria, en caso de no alcanzarse dicho acuerdo, la edificación de vivienda aislada (AS).

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior se permitirá la cohabitación de las tipologías de edificación de vivienda unifamiliar aislada y vivienda unifamiliar colectiva, cuando esta ultima tipología se plantee como conjunto de viviendas unifamiliares aisladas.

Art. 5.- PARCELA MÍNIMA.

La superficie de parcela mínima será:

a. Edificación aislada (AS): 500 m2suelo.

b. Edificación agrupada (AG): 160 m2suelo

c. Edificación colectiva (VC): 1.500 M2suelo.

La edificación aislada (AS) comprende la vivienda unifamiliar aislada y la vivienda unifamiliar colectiva.

Art. 6.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

Para la parcela 4 del sector 6 A (S-6A), la ocupación máxima de la parcela será igual o inferior a 9.077,79 m2.

Art. 7.- ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA DE LA EDIFICACIÓN.

Para la edificación aislada (AS) y agrupada (AG), la altura máxima será de 2 plantas o 7 metros. Para la edificación colectiva (VC), la altura máxima será de 4 plantas o 13 metros.

La altura mínima será 1 planta para cualquier tipo de tipología edificatoria.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones establecidas en las N.N.S.S., particulares para el sector 6-A, no computando a efectos de aprovechamiento.

Art. 8.- RETRANQUEOS.

Los retranqueos serán los siguientes:

a. Respecto a los limites de la parcela será de 4 metros.

b. Respecto a la separación de dos edificaciones aisladas será, en su distancia mas corta, igual o superior a la semisuma de las alturas totales de ambas.

c. Respecto a la tipología de edificaciones agrupadas solo existirá un tipo de retranqueo, el de 4 metros en testero y fondo de la parcela.

Art. 9.- EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima de la parcela cuatro será 21.077,79 m2, equivalente a 0,5 m2t/m2s x 18.155,58 m2s + 12.000 m2t para uso residencial y compatibles.

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL ÁMBITO DEL SECTOR S-6.A. RELATIVA A LA EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA NUM. 4 DEL PLAN PARCIAL DE DICHO SECTOR.

0. INTRODUCCIÓN.-

De conformidad con el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 14 de octubre de 2004, se redacta el presente documento, en el que se refunde el texto de la modificación puntual inicialmente tramitado por el Excmo. Ayuntamiento junto a un anexo, en el que se subsana las observaciones al documento técnico realizadas por la citada Comisión.

1. MEMORIA.-

1.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El objeto de la presente modificación puntual es el incremento de la edificabilidad de la parcela num. 4 del plan parcial del sector S-6.A. en 12.000 m2 de uso residencial.

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CITADA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El origen de la citada modificación puntual nace de la necesidad municipal de financiación para la ejecución de los viales perimetrales de los sectores S-4, S-6.A, S-6.B. y el área delimitada como reserva de suelo para Sistema General de zona Verde.

Al plantearse la necesidad de ejecutar los citados viarios el Ayuntamiento como titular del sistema general de espacios libres debe sufragar los costes de urbanización de dichos viarios en la proporción que a ellos repercuten financiándose el resto de conformidad con las cuotas de urbanización que el proyecto de urbanización defina como OBRA Pública Ordinaria.

Dada la situación financiera del Ayuntamiento y la perentoria necesidad de ejecutar los citados viales la Corporación municipal busca la financiación de dichas obras a través de un convenio urbanístico con la entidad COIVSA, propietaria de la parcela Num. 4 citada.

Por otro lado, desde la aprobación de las NN.SS. del Municipio (año 84) hasta la actualidad la demanda de vivienda ha variado en cuanto al tipo de producto inmobiliario. La previsión que se hacía entonces para el crecimiento de Valdepeñas era la de vivienda unifamiliar en parcelas de un tamaño medio en sectores de uso mayoritariamente residencial, y que debido a factores demográficos y económicos ha quedado obsoleto en su concepción y que para dar respuesta al cambiante mercado inmobiliario, satisfaciendo la demanda real, supone el poder diversificar las tipologías de vivienda. Con esta idea se aprobó el P.P. del sector 6-A en el año 93, innovando en cuanto a la tipología edificable en el sector.

En la actualidad, y a los 10 años de esta aprobación, los factores han variado resultando conveniente incrementar la edificabilidad, permitiendo con ello la oferta de productos más acordes con la realidad, y acercándolos a distintos sectores de la población, evitando la polarización en función de la capacidad de las familias para hacer frente a los costes de su alojamiento.

Este acercamiento social entre los distintos niveles de renta también permite que la zona se vea revitalizada por gente joven, ya que el mayor requerimiento de vivienda se produce entre los 25 y los 35 años (mientras la población se ha incrementado en un 2 % los hogares han crecido un 20 %, consecuencia del llamado “baby-boom” de los años 60 y 70).

En esta última década también se ha producido un acelerado proceso de reducción del tamaño medio del hogar, debido al envejecimiento de la población, la caída de la fecundidad, el cambio en los modelos tradicionales de formación de hogares y al incremento de las disoluciones y reconstrucciones familiares; con los siguientes rasgos característicos: crecimiento de los hogares de un solo miembro, incremento del número de hogares monoparentales, incremento del número de hogares sin hijos y descenso en el número de componentes de la familia.

Otros factores que inciden en la demanda inmobiliaria, son el empleo y la renta que condicionan la capacidad de los jóvenes para hacer frente a los costes de la vivienda y de los restantes gastos del hogar.

Por tanto, la emancipación de éstos jóvenes y la constitución de nuevos hogares dependerá de la estabilidad en el empleo y de la capacidad de endeudamiento. En la actualidad, los contratos temporales se han incrementado de forma relevante y este factor de precariedad laboral define la capacidad para financiar la compra del inmueble.

Por ello, se pretende realizar en la Parcela 4 del Sector 6-A viviendas en bloque, incrementando la edificabilidad y abaratando por tanto los costes, posibilitando con ello el acceso a una zona de la población de sectores con un poder adquisitivo medio frente al segmento de renta alta que en la actualidad se localiza en ésta zona de la localidad.

A estos efectos se estipula:

PRIMERO.- *Constituye el objeto del presente contrato la concertación o convenio urbanístico por el que se fijará, mediante innovación en el Plan Parcial del Sector 6A de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas, la ordenación urbanística de la parcela 4 de dicho Sector.*

SEGUNDA.- *Con el objeto de alcanzar las mejoras expresadas en el exponendo segundo, el Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas se compromete a tramitar la modificación del Plan Parcial aprobado con el fin de aumentar la edificabilidad de la parcela 4 del Sector 6A en 12.000 m2., pasando la misma a un total de 21.077,79 m2. de edificabilidad residencial.*

TERCERA.- *La ordenación urbanística aplicable a la parcela 4 del Sector 6A será la indicada en el ANEXO 2*

CUARTA.- *En caso de que se proceda a la redacción de un nuevo Plan de Ordenación Municipal, este deberá recoger las disposiciones contempladas en la citada modificación del Plan Parcial.*

QUINTA.- *La mercantil COIVSA, para el correcto desarrollo de la gestión del Sector, colaborará con el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS cediendo la cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS (245.394,31 €) para la urbanización de los sistemas generales. La entrega de dicha cantidad se hará efectiva a los treinta días naturales contados a partir de la aprobación definitiva de la modificación del planeamiento necesaria para aumentar a 21.077,79 m2. la edificabilidad residencial de la parcela 4.*

SEXTA.- *COIVSA cederá al Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas 1.074,86 m2 de suelo para zonas verdes, cesión que podrá efectuarse en una parte de la propia parcela 4 referida, o bien en cualquier otra zona del término de Valdepeñas a elección de COIVSA. La entrega de dicha parcela deberá efectuarse a los seis meses contados a partir de la aprobación definitiva de la modificación del planeamiento necesaria para aumentar a 21.077,79 m2. la edificabilidad residencial de la parcela 4. La cesión de esta zona verde no afectará a la edificabilidad de la parcela 4.*

SEPTIMA.- COIVSA cederá al Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas una franja de terreno, conforme a plano 2 del ANEXO 3, para aparcamiento público. La entrega de dicha franja deberá efectuarse a los seis meses contados a partir de la aprobación definitiva de la modificación del planeamiento necesaria para aumentar a 21.077,79 m2. la edificabilidad residencial de la parcela 4. La cesión de esta zona de aparcamiento no afectará a la edificabilidad de la parcela 4. En esta zona se podrán realizar las entradas necesarias para las edificaciones que se realicen en la parcela 4.

OCTAVA.- *COIVSA cederá al Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas las parcelas 17a, 17b, 17c y 17d, para el cumplimiento de los fines inherentes a la actuación municipal. La entrega de dichas parcelas se efectuará a los treinta días naturales contados a partir de la aprobación de la modificación del planeamiento necesaria para aumentar a 21.077,79 m2 la edificabilidad de la parcela 4.*

La cesión de dichas parcelas se realizará libre de carga transfiriendo las cuotas de urbanización, derivadas del proyecto de reparcelación del sector S-6.A, a la parcela num. 4 de este convenio.

NOVENA.- *El presente convenio queda sometido a la condición de la aprobación definitiva de la innovación del instrumento de planeamiento, incluyendo la ordenación urbanística establecida en el presente convenio urbanístico.*

En caso de variar las condiciones del presente convenio a lo largo de la tramitación jurídico-administrativa, su vigencia requerirá la aceptación expresa por COIVSA de tal modificación, quedando resuelto automáticamente en otro caso, todo ello antes de la aprobación definitiva de la ordenación urbanística propuesta.

DÉCIMA.- COIVSA asume las obligaciones derivadas de la demanda de infraestructuras que pueda originarse por el incremento del aprovechamiento urbanístico en la parcela 4, la urbanización de las áreas de aparcamiento y los sistema general de zonas verdes.

UNDÉCIMA.- *A requerimiento de cualquiera de las partes, se elevará a escritura pública el presente convenio urbanístico. Los gastos serán por cuenta de COIVSA.*

DUODÉCIMA.- *Dada la naturaleza del presente convenio, las controversias que surjan entre las partes, como consecuencia del mismo, se resolverán en el seno de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa, conforme a las reglas propias y concordantes de dicho orden jurisdiccional.*

De conformidad con el Programa de Actuación Urbanizadora que desarrollo el sector S-6.A. se ordenaban 136.615,52 m2 según el siguiente cuadro:

CUADRO DE ORDENACIÓN DEL VIGENTE P.P. DEL S-6.A.

DESTINO SUELO	Sup/m2	%	M2t/m2s	M2t
SUELO RESIDENCIAL	86.563,88	63,36%	0,50	43.281,94
SUELO VIARIO	25.612,00	18,75%	0,00	0,00
SUELO ESPACIOS LIBRES Z.V.	15.087,05	11,04%	0,05	754,35
EQUIPAMIENTOS	3.074,20	2,25%	1,00	3.074,20
DOCENTE	6.278,39	4,60%	1,00	6.278,39
TOTALES:	136.615,52	100,00%		53.388,88

Al proponer la presente modificación un aumento de 12.000 m2t sobre la parcela num 4 resultaría, se deben revisar los estándares de calidad urbana; así resultaría:

a).- En cuanto a los sistemas generales.

A estos efectos debemos estar a lo dispuesto en el art. 24 de la LOTAU, que define un estándar mínimo de 5 m2 de suelo para espacios libres por habitante obteniéndose por tanto:

12.000 m2t (edificabilidad que se incrementa sobre la parcela num.4) – 2.502,87 m2 * 0,5 m2t (edificabilidad de las parcelas 17.a, 17.b, 17.c y 17.d que se destinan a dotacional) = 10.748,56 m2t.

Luego este incremento de edificabilidad arrojaría un incremento de los sistemas generales de espacios libres de:

10.748,56 m2t / 120,00 m2t/viv x 2,9 hat/viv x 5 m2s = 1.298,78 m2 de suelo para sistemas generales de espacios libres.

De conformidad con el convenio pactado se habilitaran a estos efectos 1.074,86 m2 de suelo para sistemas generales urbanizado.

b).- En cuanto a las dotaciones locales:

VIARIO:

Dado que la presente modificación puntual no modifica la ordenación viaria del plan parcial el suelo de cesión para viario no se altera.

PLAZAS DE APARCAMIENTO:

De conformidad con el art. 31 de la LOTAU debe hacerse una reserva de 1 plaza por cada 100 m2t lo que supone para la presente modificación puntual:

10.748,56 m2t / 100,00 m2t = 107,48 plazas.

a estos efectos la presente modificación puntual preve la reserva de 108 plazas de aparcamiento de 4,50 mts x 2,50 mts en el perímetro de la parcela num. 4.

ZONAS VERDES:

Se establece en el art 31 para sectores con edificabilidad inferior a 6.000 m2t por hectárea una reserva del 10% de la superficie total ordenada.

Dado que la presente modificación no incide sobre la superficie total ordenada y la edificabilidad total del sector sigue siendo inferior a 6.000 m2t por hectárea, se mantiene la reserva de suelo para sistema local de espacios libres en 15.087,05 m2 equivalente al 11,04 % de la superficie total ordenada.

OTRAS DOTACIONES:

Se establece en el art. 31 una reserva de suelo de 20,00 m2s / 100,00 m2t lo que supone para la presente modificación puntual:

10.748,56 m2t x 20,00 m2s / 100,00 m2t = 2.149,71 m2.

A estos efectos la presente modificación puntual destina 2.502,87 m2, correspondiente al suelo de las 17.a, 17.b, 17.c y 17.d.

Obsérvese que la reserva de suelo para sistema general de espacios libres es inferior en 223,92 m2, este déficit es paliado con el exceso en la reserva de dotacional local en 353,16 m2. Estos desajustes y compensaciones vienen motivados por la ordenación

existente, véase plano de ordenación, donde las parcelas 17 forman parte de una manzana que ahora con la modificación propuesta se destinará íntegramente al uso dotacional.

PARTICIPACIÓN EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS.

Cesión del suelo capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo. Es decir:

10.748,56 m2t x 10 % = 1.074,86 m2t.
1.074,86 m2t / 0,50 m2t/m2s = 2.149,71 m2s.

A estos efectos la presente modificación puntual de conformidad con lo pactado en el convenio urbanístico establece una compensación en metálico de 245.394,31 €.

Esto supone una valoración del m2 de suelo en el sector S-6.A. para parcelas residenciales con un aprovechamiento de 0,50 m2t/m2s de 114,15 €/m2.

Valor que se estima aceptable como precio de mercado del suelo en el ambito del sector S-6.A. para parcelas con una edificabilidad de 0,50 m2t/m2s.

INFRAESTRUCTURAS:

A estos efectos la presente modificación puntual de conformidad con el convenio urbanístico pactado, estima que las infraestructura existentes son suficientes para la demanda que generarán los nuevos 12.000 m2t propuestos. No obstante y también de acuerdo con el convenio urbanístico, en caso de manifestarse estas insuficientes, su adaptación a la demanda se impondrá como carga al titular de la finca num. 4.

Como resumen de lo que antecede se inserta cuadro resumen de la ordenación propuesta:

CUADRO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA PARA EL S-6.A.

DESTINO SUELO	Sup/m2	%	M2t/m2s	M2t
SUELO RESIDENCIAL EN PARCELA NUM.4	16.871,75	12,35%	1,25	21.077,79
SUELO RESIDENCIAL RESTO SECTOR S-6.A	65.905,43	48,24%	0,50	32.952,72
SUELO VIARIO	25.612,00	18,75%	0,00	0,00
APARCAMIENTO	1.283,83	0,94%	0,00	0,00
SUELO ESPACIOS LIBRES Z.V.	15.087,05	11,04%	0,05	754,35
EQUIPAMIENTOS	5.577,07	4,08%	1,00	5.577,07
DOCENTE	6.278,39	4,60%	1,00	6.278,39
TOTALES:	136.615,52	100,00%		66.640,32

MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 6 A DE VALDEPEÑAS.

Art. 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación de la presente modificación afecta a la parcela 4 del sector 6 A de las presentes Normas Subsidiarias.

Art.2.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

La presente modificación afecta al contenido de las condiciones particulares de ordenación urbanística de la zona residencial del sector 6 A, en la parcela 4.

Art. 3.- USOS PERMITIDOS.

Los usos permitidos serán los siguientes:

a. Vivienda unifamiliar y Vivienda colectiva
b. Garaje y aparcamiento (permitido únicamente si esta vinculada la plaza de aparcamiento a la vivienda).
c. Industria. Prohibido excepto pequeñas industrias del tipo familiar compatibles con vivienda (T-1 en situación 1).
d. Público. Igual a los permitidos en casco urbano.

Art. 4.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.

Los tipos de edificación serán los siguientes:

a. Edificación de vivienda: Se permiten las siguientes tipologías: edificación aislada (AS); edificación agrupada (AG) y edificación colectiva (VC).

b. Edificaciones de equipo complementario: edificación abierta (AB).

Las tipologías edificatorias se definirán por manzanas completas, de común acuerdo por todos los propietarios de las parcelas integrantes de la manzana. Determinándose como tipología edificatoria, en caso de no alcanzarse dicho acuerdo, la edificación de vivienda aislada (AS).

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior se permitirá la cohabitación de las tipologías de edificación de vivienda unifamiliar aislada y vivienda unifamiliar colectiva, cuando esta ultima tipología se plantee como conjunto de viviendas unifamiliares aisladas.

Art. 5.- PARCELA MÍNIMA.

La superficie de parcela mínima será:

a. Edificación aislada (AS): 500 m2suelo.
b. Edificación agrupada (AG): 160 m2suelo
c. Edificación colectiva (VC): 1.500 M2suelo.

La edificación aislada (AS) comprende la vivienda unifamiliar aislada y la vivienda unifamiliar colectiva.

Art. 6.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

Para el sector 6 A (S-6A), la ocupación máxima de la parcela será igual o inferior a 9.077,79 m2.

Art. 7.- ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA DE LA EDIFICACIÓN.

Para la edificación aislada (AS) y agrupada (AG), la altura máxima será de 2 plantas o 7 metros. Para la edificación colectiva (VC), la altura máxima será de 4 plantas o 13 metros.

La altura mínima será 1 planta para cualquier tipo de tipología edificatoria.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones establecidas en las N.N.S.S., particulares para el sector 6-A, no computando a efectos de aprovechamiento.

Art. 8.- RETRANQUEOS.

Los retranqueos serán los siguientes:

a. Respecto a los limites de la parcela será de 4 metros.

b. Respecto a la separación de dos edificaciones aisladas será, en su distancia mas corta, igual o superior a la semisuma de las alturas totales de ambas.

c. Respecto a la tipología de edificaciones agrupadas solo existirá un tipo de retranqueo, el de 4 metros en testero y fondo de la parcela.

Art. 9.- EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima de la parcela cuatro será 21.077,79 m2, equivalente a 0,5 m2t/m2s x 18.155,58 m2s + 12.000 m2t para uso residencial y compatibles.

ANEXO DE SUBSANACIÓN DE LAS OBSERVACIONES REALIZADAS POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO EN SU REUNIÓN DE 14 DE OCTUBRE DE 2004.

1º.- INNECESARIEDAD DE DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y RÉGIMEN DE SUELO.

De conformidad con el art. 45.1.B) del texto refundido de la LOTAU, las parcelas 4, 17a, 17b, 17c y 17d forman parte del suelo urbano consolidado por haber obtenido la condición de solar en ejecución del planeamiento vigente.

Dado que la presente modificación puntual afecta exclusivamente a las parcelas 17 en la calificación uso y destino, y considerando que los servicios urbanísticos de que dispone son suficientes para su nuevo uso; procede que la categoría de suelo se mantenga en la de suelo urbano consolidado y el régimen de actuación el propio de las actuaciones edificatorias.

En cuanto a la parcela 4 y aun amentando su edificabilidad se considera del mismo modo que debe quedar adscrito al suelo urbano consolidado en régimen de actuaciones edificatorias por considerarse:

a).- A priori suficientes las infraestructuras urbanas para la edificabilidad prevista. En cualquier caso de conformidad con el convenio urbanístico y el texto de la modificación puntual las posibles deficiencias deberán resolverse por la entidad propietaria de la parcela con un proyecto de urbanización simplificado conjuntamente con la actuación edificatoria.

b).- Las cesiones de suelo para sistemas generales de zonas verdes, dotaciones locales y aparcamiento público se resuelven y formalizan con la ejecución del convenio urbanístico suscrito y tramitado conjuntamente con esta modificación puntual.

c).- Igualmente la ejecución de los sistemas generales de zonas, ejecución de los aparcamientos públicos y acerados correrán a cargo de la entidad propietaria de la parcela resueltos igualmente en el proyecto de urbanización simplificado conjuntamente con la edificación.

Por otro lado y en cuanto al régimen de cesiones que debe aplicarse, de conformidad con el art 69 de la LOTAU debemos precisar que el régimen de suelo previo es el del suelo urbano consolidado por proceder de un suelo urbanizado de conformidad con el plan vigente y en el que se operaron ya las cesiones correspondientes, por tanto el incremento de edificabilidad ahora atribuido sería la base para el calculo de las nuevas cesiones.

2º.- DISCREPANCIA NUMERICA ENTRE LAS CESIONES DE ZONAS VERDES DE SISTEMA GENERAL OPERADAS Y CALCULADAS Y UBICACIÓN DE LA RESEVA.

Efectivamente existe una discrepancia entre la superficie de cesión por sistema general de zona verde y la superficie realmente cedida. Así la calculada es 1.298,78 m2 y la cedida para tal fin 1.074,86 m2, es decir 223,88 m2. No obstante esta quedaba resuelta en el último párrafo de la Pág. 6 del texto inicial al citarse:

"*Obsérvese que la reserva de suelo para sistema general de espacios libres es inferior en 223,92 m2, este déficit es paliado con el exceso en la reserva de dotacional local en 353,16 m2. Estos desajustes y compensaciones vienen motivados por la ordenación existente, véase plano de ordenación, donde las parcelas 17 forman parte de una manzana que ahora con la modificación propuesta se destinará íntegramente al uso dotacional".*

Así el Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas ha considerado que si bien existía un detrimento de la reserva general de espacios libres, no era menos cierto que existía un exceso en la cesión de dotación local, compensándose la una con la otra y básicamente admitida esta compensación por la escasa cuantía, 223,88 m2.

En cuanto a la ubicación de la reserva se acompaña nuevo plano num.3 de subsanación de la modificación, donde se ubican tanto la reserva de sistema general de zonas verde como el aparcamiento público.

3º. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 39.2. DE LA LOTAU.

De conformidad con lo expuesto en el apartado 1º de este anexo las dotaciones locales se han calculado sobre el incremento de edificabilidad operado, manteniéndose los estándares previamente consolidados en el desarrollo urbanístico del sector S-6.A.

y estableciéndose como medidas compensatorias la creación de nuevas dotaciones a saber:

- Cesión de superficie de suelo para sistemas generales de zona verde: 1.074,86 m2s.
- Cesión de superficie para reservas de otras dotaciones: 2.502,87 m2s.
- Cesión de superficie para plazas de aparcamiento público: 1.467,39 m2s con 104 plazas de aparcamiento.
- Cesión de superficie de suelo para creación de nuevos acerados y ampliación de los existentes en el perímetro de la manzana 4: 447,58 m2s.

4º. AJUSTES DE SUPERFICIES SOBRE LA MODIFICACIÓN INICIALMENTE PROPUESTA.

Al proponerse por la entidad propietaria de la parcela 4, COIVSA, la ubicación de suelo para reserva de sistema general de espacios libre en la cabeza de la manzana que ocupa la parcela 4, así como la reubicación de las plazas de aparcamiento. Se produce un reajuste de la superficie privativa inicialmente contemplada. Así frente a los inicialmente 16.871,75 m2 propuestos resultan ahora: 15.165,75 m2s.

La diferencia entre los 15.165,75 m2s resultantes netos de la parcela 4 y los obtenidos de deducir a la parcela inicial de 18.155,58 m2s – 1.074,86 m2s -1.467,39 m2s = 15.613,33, es decir 447,58 m2s son destinados a la creación de un nuevo acerado en la cabeza de la manzana, entre el espacio destinado a aparcamiento público, zona verde y parcela privativa, y a la ampliación de los acerados norte y oeste de la manzana que pasan de 1,50 mts. a 2,00 mts de anchura.

VALDEPEÑAS JUNIO de 2005.

LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES.

ANEXO A MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS PARCELAS 4 y 17, SECTOR 6A. VALDEPEÑAS

ESTANDARES DE CALIDAD URBANA. PARCELAS 4 y 17. SECTOR 6-A

Delimitación:

- Zona de ordenación urbanística (ZOU):.....137.553,70 m²
- Unidad de actuación discontinua (UA): .....24.486,40 m²

Superficies:

- parcela 18: .....18.155,58 m²
- parcela 17 a, 17b, 17c, 17d:.....2.502,87 m²

Edificabilidad actual:

18.155,58 x 50%= 9.077,79 m²t
2.502,87 x 50%= 1.251,44 m²t
Total: ..... 10.329,23 m²t
(Nº VIV.=10.329,23 m^2_t / 90 m^2_t/viv=**115 VIV**)

Edificabilidad propuesta: .....21.077,79 m^2_t
Incremento edificabilidad: .....10.748,56 m^2_t

DOTACIONES POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD:

Zona verde SISTEMA GENERAL:

10.748,56 m^2_t / 90 m^2_t/viv= 119 viv. MAX. A CONSTRUIR: **115 VIV** (increm. edif.)
115 viv. X 2,9 hab/viv = 334 hab.
334hab x 5m^2_s/hab.= 1.670,00 m^2_s.

En la propuesta **se han reservado 1.670,00 m^2_s** para zona verde de sistema general.

Dotacional:

10.748,56m^2_t x (20m^2_s/100m^2_t) = 2.149,31m^2_s

En la propuesta **se han reservado 2.502,87 m^2_s**

Plazas de aparcamiento:

10.748,56m^2_t x (1pl/100 m^2_t) = 108 plazas
50% privadas (en interior de parcelas)
50% en espacio público.
Total plazas a reservar: 108x50%= 54 plazas.

En la propuesta **se han reservado 56 plazas**.

Zona verde sistema local:

Sup. UA = 24.486,40m^2_s
24.486,40m^2_s x 10% = 2.448,64 m^2_s

En la propuesta **se han reservado 2.448,64 m^2_s** para zona verde de sistema local.

Viario

No se altera en la propuesta.
Se realiza zona de aparcamiento con una superficie total de 841,19m^2.

EDIFICABILIDAD:

UA: 21.077,79 m^2_t / 24.486,40 m^2_s = 0,86 m^2_t/ m^2_s < 1,00m^2_t/ m^2_s
ZOU.: 55.305,27 m^2_t /137.533,70 m^2_s = 0,40 m^2_t/ m^2_s <0,60 m^2_t/ m^2_s

Resultante en la parcela: 21.077,79 m^2_t / 15.641,50 m^2_s = 1,348 m^2_t/ m^2_s

NUMERO DE VIVIENDAS:

Edificabilidad actual:..... 10.329,23 m^2_t = **115 VIV**
Incremento de edificabilidad: ..... 10.748,56 m^2_t = **115 VIV**

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS A CONSTRUIR: .....**230 VIV**

Valdepeñas, abril de 2006

Fdo.: Gloria Ciudad Río-Pérez
Arquitecto coleg. 1.841

ÁMBITO EN EL POM	**EDIFICABILIDAD** sobre parcela neta	**Uso global y pormenorizado admitido**	**Ordenanza Zonal en el POM**	**Estado de Tramitación y Aprobación**
S 6B	0,5 m2t/m2s	Residencial Unifamiliar, Residencial Plurifamiliar admitido.	3-UNI.1	Urbanizado y recepcionado. Fecha ap. Inicial 29-03-05

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR S-6B DE LAS NSPM DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL)

Se redacta este PAU por encargo y como agente urbanizador de la entidad CASFLO, S.A. propietaria del 100% de los terrenos siendo su desarrollo de gestión indirecta de acuerdo con la LOTAU.

PLAN PARCIAL

1.0 OBJETO Y ANTECEDENTES

El Municipio de Valdepeñas tiene ordenado su suelo mediante las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO (NSPM), aprobadas de modo definitivo por la Comisión Provincial de Urbanismo en su sesión del día 11 de mayo de 1.984. Posteriormente con fecha 26 de agosto de 1993 se modifican puntualmente las NSPM. y se subdivide el Sector en el S-6A y S-6B, incluyendo la tipología de bloque abierto, ausente hasta entonces.

El presente Plan Parcial tiene por objeto la Ordenación Urbana de los terrenos situados en el S6B, calificados como Suelo Urbanizable de reserva residencial y se adecua a las NSPM.

Las citadas Normas autorizan el desarrollo de las Previsiones de las mismas a través de Planes Parciales de Ordenación y Proyectos de Urbanización.

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.1 DEFINICION FÍSICA Y LEGAL DE LOS TERRENOS

Los terrenos están situados en la zona norte de la población, junto al limite del suelo urbano. Están delimitados en la linde Norte, vial de la red general separando finca segregada y aportada a la Junta de Compensación del Sector 6A, finca de COIVSA y Antonio Mateo Galindo; Sur, vial general calle Amapola, Este separando finca registral 45615 y José y Manuel Maroto Ortega y calle de nueva apertura y finca aportada a Junta de Compensación mencionada y fincas de COIVSA; Oeste, finca de José y Manuel Maroto Ortega (finca reg.45615) y terrenos de la Estación pecuaria.

La superficie total de los terrenos a ordenar es de 31.375,30m2.

P.A.U. del sector S-6-B

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29/03/2005.

Valdepeñas a 5 de Abril de 2005

El Secretario

1.2 CARACTERÍSTICAS BASICAS GENERALES DEL AMBITO ORDENADO

1.2.1 Características Geológicas.

Los terrenos donde se ubica el S-6B presentan las características geológicas generales del territorio de Valdepeñas. Esto es: predominio de las formaciones de terrenos calizo-margosos acompañados de arcillas de bastante espesor y, conglomerados; todo ello bajo una primera capa de detritus minero-vegetal de espesor medio de 40 a 50cm, resultado de los trabajos de labor y cultivo de los mismos durante varias decenas de años. Este tipo de terrenos son de muy buena calidad para su utilización como terreno de cimentación por sus buenas características elásticas y mecánicas, así como estabilidad morfológica.

1.2.2 Características Topográficas.

Los terrenos donde se ubica el S-6B tienen una morfología sensiblemente cuadrangular y cuentan con un perfil topográfico sensiblemente plano. Presenta una pendiente descendente hacia el sur, con un desnivel máximo de 2,00m, lo que supone una pendiente del 0,95%. A su vez, estos terrenos contemplados dentro del conjunto de su entorno más inmediato, se encuentran emplazados en una zona elevada, por lo que sus condicionantes físicas los hacen muy adecuados para su desarrollo urbanístico.

1.2.3 Características climáticas.

Las características climáticas de la los terrenos son las propias del clima de la meseta, con inviernos fríos y normalmente poco lluviosos y veranos muy secos. Las temperaturas extremas se encuentran entre máximos de –10ºC a 42ºC. La pluviometría media anual es de 350l/m2 de media.

1.2.4 Características hidrológicas.

Valdepeñas pertenece a la cuenca del río Guadiana. Las aguas pluviales recaídas sobre el S-6B, discurren hacia el norte y forman parte de la sub-cuenca de la cañada Romero (habitualmente sin discurrir de aguas), que vierte al río Jabalón, afluente del Guadiana.

1.3 USOS DEL SUELO, ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Hasta la sectorización de los terrenos del ámbito de actuación del S-6B, dentro de las NSPM y su calificación como "área de reserva residencial", éstos tenían un uso agrícola, destinando la mayor parte de su superficie al cultivo de la vid y, y existiendo también una pequeña zona mas al sur, destinada a eras.

P.A.U. del sector S-6-B

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29/03/2005

Valdepeñas a 5 de Abril de 2005

El Secretario

Actualmente, el suelo carece completamente de uso o explotación agrícola o de cualquier otro tipo.

La entidad promotora, CASFLO SA, es propietaria única de la totalidad de los terrenos en los que se desarrolla el S-6B.

En la actualidad no existen ningún tipo de infraestructuras sobre los terrenos, (exceptuando las urbanísticas que se dirán), ni ninguna edificación vinculada a anteriores explotaciones agrícolas o de cualesquier tipo.

Respecto a las infraestructuras urbanísticas, estas se encuentran localizadas fundamentalmente a lo largo de las calles Amapola (límite sur del Sector), que pone los terrenos en contacto con el casco urbano actual y en la que se disponen todos los servicios urbanísticos: agua potable, alcantarillado, electricidad, alumbrado público y pavimentación, así como los viales generales (límites este y norte del sector) de reciente ejecución, si bien estos carecen de red de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica para el S-6B. Asimismo, como infraestructura cabe también señalar (aunque aún no ejecutada), el vial norte-sur situado en el poniente del sector, promovido por el Ayuntamiento y actualmente en fase de tramitación-redacción, y al que la empresa promotora del presente PAU, se adhiere por el presente en todas sus obligaciones y derechos.

1.4 APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN

El crecimiento natural de Valdepeñas se encuentra ubicado en el eje norte-sur de la ciudad, con un mayor potencial por mejores dotaciones urbanísticas en la zona norte. En esta zona, como se ha indicado anteriormente, se encuentran los terrenos del S-6B. Esta situación de demanda socio-urbanística, unida a las buenas condiciones morfológicas y naturales, fueron probablemente las que motivaron al Ayuntamiento en su momento para incluirlos como suelo de reserva residencial. Son por tanto una obviedad ahora, las inmejorables cualidades que para el desarrollo urbanístico posen estos terrenos, máxime si analizando el conjunto del tejido urbano comprobamos que este sector es limítrofe por el este y norte con el S6A, en la actualidad totalmente desarrollado y, por el sur con suelo urbano consolidado. En estas circunstancias, su desarrollo urbanístico con la implantación de usos urbanos en ellos, es la salida más lógica y natural para unos terrenos vocacionalmente urbanos, dinamizando de esta manera el desarrollo urbanístico de la ciudad.

1.5 CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS POR LAS NSPM

El texto de las NSPM aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 11 de mayo de 1984, así como la modificación de éstas aprobada el 26 de

P.A.U. del sector S-6-B

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29/03/2005

Valdepeñas a 5 de Abril de 2005

El Secretario

agosto de 1993, establece los parámetros y condicionantes para el desarrollo urbanístico de los terrenos del S-6B. Estos quedan como sigue:

-Tipos de edificación:
Aislada
Agrupada
Bloque

P.A.U. del sector S-6-B

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29/03/2005.

Valdepeñas a 5 de Abril de 2005

El Secretario

-Parcela mínima:
Vivienda unifamiliar = 500m2
Vivienda adosada= 160m2
Vivienda en bloque= 1.500m2

-Ocupación máxima del solar:
Inferior al 25% para edificaciones de hasta dos plantas sobre rasante y del 12,5% en edificaciones de 4 plantas sobre rasante.

-Altura máxima de la edificación:
Cuatro plantas o 13m.

-Retranqueos:
Respecto a los límites de la parcela, igual o superior a 4 m.
Entre edificaciones aisladas, igual o superior a la semisuma de sus alturas.
En edificaciones agrupadas, sólo se obligará a retranqueos de 4 m en testero y fondo.

-Volumen legal edificable:
La edificabilidad máxima será de 1,5m3/m2 para uso residencial y 3m3/m2 para uso complementario, comercial y social.

-Usos permitidos:
El uso principal permitido será el de vivienda, en sus categorías de unifamiliar aislada, y adosada o agrupada. Se permite igualmente la vivienda colectiva. Asimismo se autoriza el uso industrial T-1 en situación 1 y el uso Público o Semipúblico en Equipamiento.

1.6.1 AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACION SECTORIAL EN EL AMBITO TERRITORIAL

1.6.2 La legislación sectorial no establece o afección alguna.

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 ADECUACION A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El presente Plan Parcial desarrolla las determinaciones contenidas en las NSPM. En tal sentido, no altera la Ordenación Estructural diseñada en éstas, y cumple y mantiene todos los parámetros establecidos por éstas y por el vigente Reglamento de Planeamiento, en cuanto a dotaciones para espacios de uso colectivo se refiere y calidad de los servicios urbanísticos a desarrollar. Del preciso cumplimiento de todos los parámetros se de cumplida cuenta en Cuadro-Resumen que aparece incorporado a la presente Memoria.

2.2 INTEGRACION FUNCIONAL DE LA SOLUCION PROPUESTA EN LAS AREAS COLINDANTES

La solución que se propone se integra perfectamente en y con las áreas colindantes. Utiliza como ejes integradores los viales perimetrales y, fundamentalmente el de la calle Amapola y de la calle Ignacio Morales Nieva, además del vial oeste, aún sin nombre. Estos viales, conectan con los dos viales interiores proyectados en el Sector, uno en sentido norte-sur y otro este-oeste (ambos con una anchura total de 13,40m) que vertebran íntegramente éste y delimitando físicamente cada uno de los tres polígonos en que finalmente se materializa el Sector.

2.3 ORDENACIÓN DETALLADA Y RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PUBLICA

De conformidad con el reglamento de Planeamiento, el Plan Parcial presente establece los usos pormenorizados asignados a cada uno de los polígonos que lo componen que se reflejan en el correspondiente plano de ordenación. Se ha seguido un criterio de homogenización y sin disparidad de usos diferentes en cada uno de ellos.

Asimismo, como anejo al presente Plan Parcial, en el Anteproyecto de Urbanización se detallan todas las características de las infraestructuras urbanísticas a realizar (red de saneamiento, abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica, etc), por lo que de conformidad con el Aº63-C del Reglamento de Planeamiento, prescindimos en el presente Plan Parcial de reiterar las características de estas infraestructuras y nos remitimos a dicho Anteproyecto.

Respecto a las Ordenanzas reguladoras de la Edificación, este Plan se remite a las Ordenanzas de las NSPM. Asimismo, no se incluye en el presente Plan el desarrollo pormenorizado de la parcelación de terrenos, el cual se remite a su desarrollo posterior y conjunto con el Proyecto de Reparcelación, a realizar tras la aprobación del Plan Parcial.

La delimitación geográfica del presente Plan se constituye asimismo en una única Area de reparto, a los efectos establecidos en el Reglamento de Planeamiento.

P.A.U. del sector S-6-B

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29/03/2005.

Valdepeñas a 5 de Abril de 2005

El Secretario

Finalmente indicar en este >Apartado que la reserva de suelo residencial de protección pública se materializa en los Polígonos S6B-UA-2 y S6B-UA-1B que cuentan con una superficie total de 9.477,22m2, que corresponde a un 46,64% sobre la total superficie de suelo residencial previsto

2.4 DEFINICION Y COMPUTO DE LOS ELEMENTOS PROPIOS DE LOS SISTEMAS LOCALES DE DOTACIONES

Las determinaciones que en cuanto a reservas dotacionales se refiere, se establecen en el presente Plan Parcial de acuerdo de acuerdo con el Aº 22.2 del Reglamento de Planeamiento, el cual establece los coeficientes de cesiones a aplicar sobre superficies ordenadas o en relación a edificabilidades lucrativas. En consonancia con esto, se proyectan los siguientes espacios dotacionales:

2.4.1 ZONA VERDE (Jardín).

El Reglamento de Planeamiento establece el 10% de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales y, entendiendo como tales aquellas dotaciones integrantes de la ordenación estructural establecida por el planeamiento, y en particular las dotaciones básicas de comunicaciones, cuya funcionalidad y servicio abarcan mas de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente y tienen la condición de bienes de dominio público. Dado que en el S6B los límites este, oeste y norte corresponden viales de comunicación intersectorial y por lo tanto tienen el carácter de sistema general, la superficie base para aplicar el cómputo del 10% es de 28.545,68m2, y por tanto la superficie mínima de cesión de zona verde debe ser como mínimo de 2.854,59m2.

La superficie real destinada a zona verde es superior, concretamente de 2.873,75m2. Su ubicación es privilegiada, en el centro del sector, pretendiendo con ello aumentar el nivel de calidad de la urbanización a desarrollar. Cuenta con unas dimensiones aproximadas de 50 x 58 m. Su acceso es a través del vial oeste y de los dos viales interiores proyectados. Su urbanización interior se desarrollará mediante el oportuno Proyecto de urbanización que complementará el presente Plan y dispone de las condiciones mas adecuadas para el esparcimiento y solaz de los habitantes de la zona.

2.4.2 OTRAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PUBLICOS

El Reglamento de Planeamiento establece para uso de otras dotaciones y equipamientos públicos 20m2 de suelo por cada 100m2 de edificabilidad lucrativa. En el presente Plan Parcial se obtiene una edificabilidad de uso lucrativo de 10.159,50m2, con lo cual la superficie para otros equipamientos resultante es de (20m2 x10.159,50m2)/100 = 2.031,90m2 y la superficie reservada al efecto es de 2.038,60m2.

P.A.U. del sector S-6-B

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29/03/2005.

Valdepeñas a 5 de Abril de 2005

El Secretario

Respecto a las recomendaciones que hace el Reglamento de Planeamiento sobre el tamaño de los sectores para una mayor racionalidad en la distribución de los equipamientos y, en particular del educativo, indicar que la delimitación sectorial no es objeto del presente Plan Parcial y que en ningún caso, por la edificabilidad asignada, el número de viviendas del S6B será superior a 350 uds, con lo cual no se considera necesario especificar el uso final de suelo dotacional educativo y, en cualquier caso se estará a lo dispuesto en el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento.

2.4.3 APARCAMIENTOS

El Reglamento de Planeamiento establece una doble dotación de plazas de aparcamiento, de una parte las de carácter privado, de las cuales sedará cumplida cuenta con los oportunos Proyectos de edificación a redactar en su momento. Y de otra parte, las de carácter público equivalente al 50% de las exigidas con carácter privado.

Dado que las plazas privadas quedan reguladas por las Ordenanzas de las NSPM a razón de 1 plaza por cada 2 viviendas y, que hasta tanto no se redacten los correspondientes Proyectos de edificación no se conoce con exactitud el número de viviendas a construir y que en cualquier caso este número estará comprendido en una horquilla de entre 100 y 150uds, con lo que correspondería una dotación de plazas privadas máxima de 70uds y, por lo tanto, 35 plazas públicas.

En las delimitaciones del Plan Parcial se ha previsto la dotación de plazas mediante el ensanchamiento de los viales y con aparcamiento en batería, sumando un total de 79 plazas, superior por tanto a las exigidas, ya que se ha preferido mantener el criterio de uniformidad en el diseño de los viales, aumentando la calidad del producto urbanístico resultante.

2.5 DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

El presente Plan Parcial comprende una única unidad de actuación, y por tanto, su desarrollo será global y en una única etapa.

2.6 DELIMITACION DE LAS AREAS QUE PUEDAN SER OBJETO DE REAJUSTE MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE

Las determinaciones de las NSPM dejan al urbanizador libertad de asignación de los diferentes de tipos de uso residencial (unifamiliar aislado, adosado, etc). Esta libertad no puede mantenerse indefinidamente por lo que en el caso de actuaciones edificatorias por polígonos residenciales completos, deberá formularse la redacción de Estudio de Detalle de Ordenación de

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29/03/2005.

Valdepeñas a 5 de Abril de 2005

El Secretario

volúmenes. En el caso de que las actuaciones edificatorias no fueran por polígonos completos se estará a lo dispuesto en la Memoria de Ordenación.

2.7 FICHA RESUMEN DEL AMBITO DE ORDENACION

SUBSECTOR 6B			
CUADRO DE ORDENACIÓN - SUPERFICIES			
ZONA	SUPERFICIE	DENOMINACIÓN	ASIGNACIÓN FINAL
SUP.TOTAL ORDENACIÓN SECTORIAL	31.375,30 M2		
SUP. CORRESPONDIENTE A SISTEMAS GENERALES	2.829,62 M2		PATRIMONIO MUNICIPAL
SUP. ORDENADA A EFECTO DE COMPUTO DE ZONAS VERDES (31.375,30M2 – 2829,62M2)	28.545,48 M2		
SUP.MINIMA DE CESION DE ZONA VERDE	2.854,59 M2		
SUP. REAL DE CESION DE ZONA VERDE	2.873,75 M2	S6B-UA-1A	PATRIMONIO MUNICIPAL
SUP. DE VIALES INTERIORES	2.445,10 M2		PATRIMONIO MUNICIPAL
SUP. DE APARCAMIENTO PUBLICO INTERIORES EXTERIORES.	869,06 M2	79 PLAZAS	PATRIMONIO MUNICIPAL
SUP. SUELO RESIDENCIAL LIBRE 53,36%	10.841,95 M2	S6B-UA-3	REPARCELACION
SUELO RESIDENCIAL P.P. 46,64%	7.268,98 M2	S6B-UA-2	REPARCELACION
	2.208,24 M2	S6B-UA-1B	REPARCELACION
TOTAL SUELO RESIDENCIAL	20.319,17 M2		
SUP. CESION OTROS USOS Y EQUIPAMIENTOS	2.038,60 M2	S6B-UA-1C	PATRIMONIO MUNICIPAL

P.A.U. del sector S-6-B

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29/03/2005.

Valdepeñas a 5 de Abril de 2005

El Secretario

2.7 ANÁLISIS DE OTRAS ALTERNATIVAS

Como alternativas consideradas a la solución que se propone, se han considerado otras que se adjuntan como anejo de la presente Memoria. De todas las consideradas se ha estimado como la más conveniente la que se propone ya que conjuga perfectamente los intereses generales del municipio, localizando todas las cesiones en una sola manzana situada en la zona de mayores posibilidades de relación con el entorno. Y por otra parte, el mantener dentro de una paquete compacto los espacios residenciales resultantes con vistas a desarrollar urbanización privada de calidad y con dotación comunal de zonas comunes.

2.8 SERVICIOS URBANOS

2.8.1 CONDICIONES MÍNIMAS QUE REUNIRA LA URBANIZACIÓN

1.- Formando parte integrante de esta PAU, se desarrolla Proyecto de Urbanización, en el cual se definen con detalle las características generales que reunirán las diferentes infraestructuras urbanas, y al que nos remitimos en este apartado para evitar redundancias. Estas, sucintamente, son las siguientes:

- Calzadas y paseos: estarán pavimentados en forma definitiva y encintadas las aceras.

En el caso de que por razón de las propias obras de construcción de edificaciones o por cualquier otra causa, sea preferible que el pavimento no esté totalmente terminado, deberá justificarse esta circunstancia, aportando el compromiso de su terminación por parte de quien corresponda.

Las calzadas y paseos dispondrán de instalaciones de alumbrado público, de acuerdo con los criterios que señale el Ayuntamiento y con niveles de iluminación que no podrán ser inferiores a 30 lux.

- Abastecimiento de aguas: deberá hacerse a partir de la red general de distribución, con dotación garantizada mínima de 300 litros por persona y día. No se tendrán en consideración a estos efectos las captaciones de agua en pozos o cualquier otro procedimiento de abastecimiento, excepto el indicado.

- Evacuación de aguas: deberá realizarse a la red municipal de saneamiento, no siendo aceptable a estos efectos el vertido a pozos negros, galerías filtrantes o cualquier otro sistema que no sea el indicado.

- Suministro de energía eléctrica: Deberá disponerse de la misma a pie de solar y en la potencia necesaria y como mínimo 5,75 kw. Por vivienda, o justificar su disponibilidad mediante compromiso con la correspondiente Compañía suministradora.

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29/03/2005.

Valdepeñas a 5 de Abril de 2005

El Secretario

En cualquier caso, el Ayuntamiento, en suelo urbano, podrá condicionar la concesión de licencia de edificación al pago por adelantado del coste de las obras de infraestructura precisas para el cumplimiento del apartado 2.8.1.

2.9 SERVIDUMBRES URBANAS

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, y los propietarios de las fincas vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales, procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

2.10 CONEXIONES DE LA INFRAESTRUCTURA CREADA CON EL EXTERIOR

Del análisis de las infraestructuras preexistentes, se ha podido comprobar que éstas son adecuadas para dar servicio a las nuevas demandas de las futuras edificaciones a construir sobre los terrenos del PAU y dentro de la tipología básica de servicios que en este Plan Parcial se especifican. Respecto al suministro de energía eléctrica, la instalación partirá de un transformador que dará servicio a los distintos puntos de acometida y al que se accederá desde el punto que oportunamente designará la Cía suministradora y que se especificará en el Proyecto de Ejecución de la Urbanización que desarrollará el Anteproyecto que se adjunta en este PAU.

3 NORMAS URBANÍSTICAS

Se establecen como confirmación de las limitaciones establecidas por las NSPM y no alteradas por el Plan Parcial las siguientes Normas Urbanísticas:

3.1 NORMAS URBANISTICAS

3.1.1 Usos permitidos:

Uso global residencial en sus diferentes tipologías de vivienda unifamiliar aislada, agrupada o pareada, y colectiva

Industrial permitido únicamente S-1/T-1 (según definición contenida en el Aº6.3.3 de las Ordenanzas de las NSPM).

Uso público o semipúblico en todas sus categorías.

P.A.U. del sector S-6-B

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29/03/2005.

Valdepeñas a 5 de Abril de 2005

El Secretario

3.1.2 Coeficiente de edificabilidad (m2 construidos por m2 de suelo):

En uso residencial 0,5m2/m2

En uso público en equipamiento 1m2/m2

3.1.3 Altura máxima y número de plantas sobre rasante:

1 3m ó 4 plantas para edificación de vivienda colectiva y 7m o 2 plantas para edificación en vivienda unifamiliar en situación aislada o agrupada. En cualquier caso la altura vendrá condicionada por la ocupación máxima de solar.

3.1.4 Número de plantas bajo rasante:

Libre, condicionado por otras normativas edificatorias.

3.1.5 Ocupación máxima de solar:

Igual o inferior al 25% en edificaciones de dos plantas sobre rasante, y al 12,5% en edificaciones de 4 plantas sobre rasante.

3.1.6 Retranqueos:

Al límite de parcela el mayor de los parámetros H/2 ó 4m. Entre edificaciones aisladas el mayor de los parámetros 2H/2 ó 4m. En edificaciones agrupadas sólo se exigirá retranqueo en testero y fondo con el mayor de los parámetros H/2 ó 4m.

3.1.7 Fondo edificable:

No se establece, quedando este condicionado por el resto de parámetros urbanísticos.

3.1.8 Parcela mínima edificable:

Se establecen las siguientes modulaciones en función del uso y la tipología edificatoria:

-Vivienda unifamiliar en situación adosada o agrupada 160m2.

-Vivienda unifamiliar en situación aislada 500m2.

-Vivienda colectiva en comunidades abiertas o bloque 1500m2

-Edificación en equipamientos públicos 1.500m2.

3.1.9 Uso industrial:

Permitido S-1/T-1 según definición contenida en el Aº6.3.3 de las Ordenanzas de las NSPM.

P.A.U. del sector S-6-B

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29/03/2005.

Valdepeñas a 5 de Abril de 2005

El Secretario

3.1.10 Alineaciones:

Serán las que se establecen en el plano de Ordenación como límites de polígonos.

3.2 UNIDADES DE ACTUACION:

Debe entenderse que la total superficie ordenada en el presente Plan Parcial constituye una única unidad de actuación, aunque no se definida como tal en las NSPM.

3.3 ASIGNACION DE AREAS PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUBLICA:

Se prevé una reserva del 46,64% del total del suelo destinado a uso residencial con Protección Pública, de conformidad con el Reglamento de Planeamiento en las zonas especificadas en el Plano de Ordenación. De conformidad con el Reglamento de Planeamiento, expresamente se solicita la reducción del dicho porcentaje del 50% establecido al 46,64% indicado.

3.4 DENSIDAD RESIDENCIAL:

El número de viviendas máximo a construir en el Sector se establece, condicionado por el resto de parámetros urbanísticos y demandas actuales del mercado en 140 viviendas, equivalente a una densidad de 44,62 viviendas/h^a (densidad total por unidad de actuación).

3.5 ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN:

Además de los parámetros anteriormente expresados, el resto de condicionantes que regulan el proceso constructivo (alturas de plantas, tamaños de patios, escaleras, etc) vendrán condicionados por las Ordenanzas Generales de le Edificación de las NSPM a las que nos remitimos, como ya se ha indicado con anterioridad.

3.5.1 CARACTERISTICAS DEL LAS RESERVAS DOTACIONALES

Son las especificadas en el correspondiente plano de ordenación con las características generales que se definen sobradamente en el conjunto de documentación que integran el presente Plan Parcial.

P.A.U. del sector S-6-B

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29/03/2005

Valdepeñas a 5 de Abril de 2005

El Secretario

3.7 CALCULO DE APROVECHAMIENTO TIPO Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DEL AREA DE REPARTO:

Aprovechamiento tipo = aprovechamiento objetivo o real ponderado en función de usos / superficie del área de reparto:

((10.841,95x0,5x1)+(9.477,22x0,5x0,85)) / 20.319,17 = 0,4650

En donde los coeficientes de ponderación adoptados para el suelo con uso residencial de protección pública ha sido de 0,85.

3.8.1 CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

En el ámbito de actuación del presente Plan Parcial, no existe ningún elemento edificatorio o paisajístico de interés y, por tanto no se elabora Catálogo alguno de protección.

4 CESION DE 10% APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

Dicho porcentaje se evaluará oportunamente en el Proyecto de Reparcelación a redactar tras la aprobación de este PAU. Es intención del urbanizador que dicha participación se materialice en suelo y concretamente junto a la zona verde y de equipamiento. En cualquier caso, repetimos, oportunamente se cuantificará y formulará propuesta de reparcelación.

Valdepeñas, noviembre de 2004

POR LA ENTIDAD PROMOTORA

EL ARQUITECTO REDACTOR:



Fd.Humberto Garrido Sánchez

P.A.U. del sector S-6-B

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29/03/2005

Valdepeñas a 5 de Abril de 2005

El Secretario

P.A.U. del sector S-6-B

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29/03/2005

Valdepeñas a 5 de Abril de 2005

El Secretario

ANEXO A: SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Siendo el sector de iniciativa particular y de cuerdo con las Normas Subsidiarias y la LOTAU, el sistema de ejecución será la constitución de Agrupación de Interés Urbanístico, solicitando la adjudicación preferente y presentando el oportuno Proyecto de Reparcelación y Urbanización.

Valdepeñas, noviembre de 2004

POR LA ENTIDAD PROMOTORA

EL ARQUITECTO REDACTOR:



Fd.Humberto Garrido Sánchez

NOTA PREVIA SOBRE LA RELACION DE PLANOS QUE SE INCLUYE:

PLANOS DE INFORMACION

No se adjunta plano de estructura catastral del Sector, ya que todos los terrenos que lo componen pertenecen, como único propietario, a CASFLO SA, promotora del presente PAU.

Igualmente, no se adjunta plano de aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes por no existir de ningún tipo. Por las mismas razones, no se adjunta plano de afecciones.

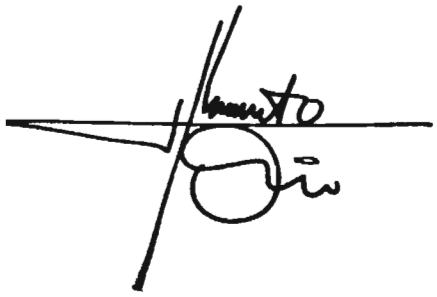
PLANOS DE ORDENACION

Respecto al trazado de galerías y redes de servicios públicos nos remitimos al contenido en el Anteproyecto de Urbanización adjunto, de conformidad con el Aª 63C del Reglamento de Planeamiento.

Valdepeñas, noviembre de 2004

POR LA ENTIDAD PROMOTORA

EL ARQUITECTO REDACTOR:



Fd.Humberto Garrido Sánchez

P.A.U. del sector S-6-B

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29/03/2005

Valdepeñas a 5 de Abril de 2005

El Secretario



P.A.U. del sector S-6-B

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29/03/2005

Valdepeñas a 5 de Abril de 2005

El Secretario

SUBSECTOR 6B			
CUADRO DE ORDENACION - SUPERFICIES			
ZONA	SUPERFICIE	DENOMINACION	ASIGNACION FINAL
SUP. TOTAL ORDENACION SECTORIAL	31.375,30 M2		
SUP. CORRESPONDIENTE A SISTEMAS GENERALES	2.829,62 M2		PATRIMONIO MUNICIPAL
SUP. ORDENADA A EFECTO DE COMPUTO DE ZONAS VERDES (31.375,30M2-2.829,62M2)	28.545,68 M2		
SUP. MINIMA DE CESION DE ZONA VERDE	2.854,59 M2		
SUP. REAL DE CESION DE ZONA VERDE	2.873,75 M2	S6B-UA-1A	PATRIMONIO MUNICIPAL
SUP. DE VIALES INTERIORES	2.445,10 M2		PATRIMONIO MUNICIPAL
SUP. DE APARCAMIENTO PUBLICO INTERIORES	869,06 M2	79 PLAZAS	PATRIMONIO MUNICIPAL
SUP. SUELO RESIDENCIAL LIBRE 53,36%	10.841,95 M2	S6B-UA-3	REPARCELACION
SUELO RESIDENCIAL P.P. 46,64%	7.268,98 M2	S6B-UA-2	REPARCELACION
	2.208,24	S6B-UA-1B	REPARCELACION
TOTAL SUELO RESIDENCIAL	20.319,17 M2		
SUP. CESION OTROS USOS Y EQUIPAMIENTOS	2.038,60 M2	S6B-UA-1C	PATRIMONIO MUNICIPAL

TRV. IGNACIO MORALES NIEVA

LEYENDA USOS	EDIFICABILIDAD COEFICIENTE POND.
ZONA VERDE	ESTABLECIDA POR NSPM
VIALES	
SUELO EDIFICABLE USO RESIDENCIAL (LIBRE)	0,5M2/M2 1,00
SUELO EDIFICABLE USO RESIDENCIAL (PROTECCION PUBLICA)	0,5M2/M2 0,85
SUELO DE CESION PARA OTRAS DOTACIONES	1M2/M2

NOTA: PARA EL RESTO DE PARAMETROS URBANISTICOS QUE SE ESTABLECEN EN EL CAPITULO 3 (NORMAS URBANISTICAS) DE LA ADJUNTA MEMORIA DEL PLAN PARCIAL

PLAN PARCIAL

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA SECTOR 6B, DE LAS NSPM DE VALDEPEÑAS

ORDENACION Y ZONAS DOTACIONALES

PLANO Nº 04

EL ARQUITECTO: HUMBERTO LABRADO SANCHEZ

PROMUEVE: CASFLO SA

ESCALA: 1/500

FECHA: 11-2004

CLAVE: PS6B

SUSTITUYE:

ESTUDIO: C/ DE LA UNION Nº 8 BAJO. VALDEPEÑAS. TFN-926 32 34 51

ÁMBITO EN EL POM	**EDIFICABILIDAD** sobre parcela neta	**Uso global y pormenorizado admitido**	**Ordenanza Zonal en el POM**	**Estado de Tramitación y Aprobación**
S 7	0,5 m2t/m2s= 1,50 m3/m2	Residencial Unifamiliar	3-UNI.1	PP, 29-10-90

José Benito Román
ARQUITECTO

Pintor López Torres, 29 - 1.°
Teléfono 51 17 63
TOMELLOSO

H-1

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de .....
.....
Valdepeñas, a 28 de 3 de 90
EL SECRETARIO,

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA. SECTOR S-7 - VALDEPEÑAS -

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de
.....
Valdepeñas, a 28 de 5 de 90
EL SECRETARIO,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION EN CIUDAD REAL
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 29 OCT. 1990

I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

José Benito Román
ARQUITECTO

Pintor López Torres, 29 - 1.°
Teléfono 51 17 63
TOMELLOSO

H-2

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de ..... de .....
Valdepeñas, 15 0390 de .....
EL SECRETARIO

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 29 OCT. 1990

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA. SECTOR S-7, - VALDEPEÑAS -

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA DELEGACION DE CIUDAD REAL
1 DIC. 1990
V I S A D O
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.1.- OBJETO.
1.2.- ANTECEDENTES.
1.3.- JUSTIFICACION DEL PLANEAMIENTO.
1.4.- INFORMACION URBANISTICA.
1.5.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.
1.6.- SERVICIOS URBANOS.
1.7.- EDIFICACION.
1.8.- USOS.

ANEXO A.- SISTEMA DE ACTUACION.
ANEXO B.- COMPROMISOS.
ANEXO D.- MEDIOS ECONOMICOS.

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de ..... de .....
Valdepeñas, 28 0590 de .....
EL SECRETARIO,

José Benito Román
ARQUITECTO
Pintor López Torres, 29 - 1.°
Teléfono 51 17 63
TOMELLOSO H-3

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 29 OCT. 1990

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de ..... 15 OCT 90 ..... Valdepeñas, ... de ..... de ..... EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de ..... 26 OCT 90 ..... Valdepeñas, ... de ..... de ..... EL SECRETARIO,

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA. SECTOR S-7 - VALDEPEÑAS -

1.- OBJETO : El presente Plan Parcial Tiene por objeto la Ordenación Urbana de los terrenos situados en el Término Municipal de Valdepeñas, calificados en las vigentes Normas Subsidiarias como Sector de Suelo Urbanizable S-7, dentro de la zona 7.

Los terrenos están situados en la zona Norte de la población, delimitados en la linde Oeste por el Camino de La Membrilla, en la Este por el Camino de Medina, en la Sur por la calle existente denominada como Nueva, que los separa del suelo urbano actual, y en la linde norte por calle proyectada de nueva apertura.

Se redacta este Plan Parcial por encargo del propietario mayoritario:

PROPIETARIO: D. SINFOROSO GARCIA GARCIA
DOMICILIO : AVDA. GREGORIO PRIETO, 19 VALDEPEÑAS.

Siendo el sector de gestión particular, y de acuerdo con las Normas Subsidiarias, el Sistema de Actuación será de COMPENSACION. La preceptiva Junta de Compensación la compondrán todos los propietarios afectados, incluyendo al Ayuntamiento como receptor de la cesión del 10%, para el Patrimonio Municipal del Suelo, del aprovechamiento medio del Sector, tal y como marca la Ley del Suelo.

José Benito Román
ARQUITECTO

Pintor López Torres, 29 - 1.º
Teléfono 51 17 63
TOMELLOSO H-4

Aprobado inicialmente en Pleno de ... Valdepeñas, 1 8 3 90 de ... EL SECRETARIO

CONSEJERIA DE ... TERRITORIAL APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL D. URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 29 OCT. 1990

1.2.- ANTECEDENTES : El Municipio de Valdepeñas, tiene ordenado su suelo mediante las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO, aprobadas de modo definitivo por la Comisión Provincial de Urbanismo en su sesión del día 11 de Mayo de 1.984.

Aprobado provisionalmente en Pleno de ... Valdepeñas, 2 8 05 90 de ... EL SECRETARIO,

Aparece en ellas como SUELO DE RESERVA RESIDENCIAL el Sector que nos ocupa, con la denominación S-7.

Las citadas Normas autorizan (Art. 8.8.2) el desarrollo de las previsiones de las mismas a través de Planes Parciales de Ordenación y Proyectos de Urbanización, que en el Sector 7 serán de iniciativa y gestión particular.

En los siguientes artículos (8.8.3., 8.8.4., 8.8.5., 8.8.6., 8.8.7., 8.8.8., y 8.8.9.) se definen las siguientes condiciones urbanísticas:

TIPOS DE EDIFICACION:		AISLADA (AS)(Vivienda)
		AGRUPADA (AG)(Vivienda)
		ABIERTA (AB) (Equipamiento)
PARCELA MINIMA	:	500 M2.
OCUPACION MAXIMA:		25%
ALTURA MAXIMA	:	2 PLANTAS (7,00 m.)
RETRANQUEOS	:	4,00 m.
VOLUMEN MAXIMO	:	1,50 m3/m2. (Vivienda)
		3,00 m3/m2. (Equipamiento)
USO PREFERENTE	:	VIVIENDA (Sólo Unifamiliar)

La superficie de los terrenos incluídos en este Sector, según planos de las Normas Subsidiarias es de 17,67 Ha.

José Benito Román
ARQUITECTO

Pintor López Torres, 29 - 1.º
Teléfono 51 17 63
TOMELLOSO

Aprobado inicialmente en Sesión de ..... de ..... de 1990
Valdepeñas, ... de ..... de .....
EL SECRETARIO

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 29 OCT 1990

1.3.- JUSTIFICACION DEL PLAN : El Sector S-7 de Suelo Urbanizable, está situado en la zona norte de Valdepeñas, franqueado a poca distancia por la importante carretera N-IV, y por la carretera provincial Valdepeñas-La Solana.

Aprobado provisionalmente en Sesión de ..... de ..... de 1990
Valdepeñas, ... de ..... de .....
EL SECRETARIO,

Por su inmediato contacto con el actual suelo urbano, cómodos accesos, suave topografía, (de cota algo superior al casco urbano), carencia de obstáculos naturales para la edificación y facilidad de incorporación de todos los servicios urbanísticos. Se ha considerado como zona idónea para satisfacer la demanda actual de vivienda - unifamiliar en ciudad jardín.

Quedan así justificacadas la conveniencia y - oportunidad de redacción del presente Plan Par-- cial. Conveniencia porque la situación de hecho y las tendencias reales de crecimiento superan - la capacidad del actual suelo urbano y su ensanche. Oportunidad porque la creación en esta zona de un núcleo de población que absorverá por un - periodo de tiempo la tendencia de edificación - unifamiliar disuasión para la aparición de edificaciones clandestinas de este tipo, que se producian por carencia de suelo urbano con calificación de ciudad jardín.

José Benito Román
ARQUITECTO

Pintor López Torres, 29 - 1.°
Teléfono 51 17 63
TOMELLOSO

Aprobado inicialmente en
..... 15 03 90 .....
Valdepeñas ..... de .....
EXCMO. AYUNTAMIENTO
EL SECRETARIO
SECRETARIA

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 29 OCT 1990

1.4.- INFORMACION URBANISTISTICA

1.4.1.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

: Valdepeñas se encuentra situada al sudeste de la provincia de Ciudad-Real, en terrenos próximos - al borde meridional de la meseta ibérica. Se pue de considerar, por otra parte, como límite meridional, de forma irregular, de la Mancha, comarca en la que se encuentra incluido parte del municipio, estando el resto formando parte de la - comarca del Campo de Montiel.

Aprobado provisionalmente
en Pleno de Fecha de
..... 28 05 90 .....
Valdepeñas ..... de .....
EXCMO. AYUNTAMIENTO
EL SECRETARIO
SECRETARIA

Las formaciones geológicas se corresponden con - las propias de las comarcas referidas. Así en la zona norte, en contacto con las llanuras manchegas, abundan las formaciones propias del Mioceno, con predominio de los terrenos calizo-margosos acompañados por arcillas de bastante espesor y - conglomerados. En la zona occidental formaciones propias del periodo Ordovícico, como pizarras, - cuarcitas y esquirtos.

En los terrenos objeto del presente Plan Parcial predominan las formaciones indicadas primeramente, en los que, bajo una capa de tierra vegetal de 0,40 a 0,50 m. de espesor aparecen sucesivas capas de terrenos calizo-margosos y arcillas de bastante espesor.

El sector de forma trapezoidal bastante regular, presenta una superficie relativamente plana pero con una pendiente hacia el S.O. de cierta enti-- dad, que oscila entre el 2% de la mitad S.O. y - el 5% de la mitad N.E.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO CIUDAD REAL

José Benito Román
ARQUITECTO

Pintor López Torres, 29 - 1.º
Teléfono 51 17 63
TOMELLOSO H-7

Aprobado inicialmente en
Valdepeñas, 15 de 03 de 1990
EL SECRETARIO

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 29 OCT. 1990

1.4.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE : El uso de la mayor parte de los terrenos correspondientes al sector 7 es el de secano con cultivo de cereal y una pequeña parte de viñedo, que se completa con pequeños enclaves de huerta de regadio y árboles frutales en torno a las tres construcciones existentes.

Aprobado provisionalmente en
Valdepeñas, 28 de 05 de 1990
EL SECRETARIO

En una faja del terreno de poca anchura, situada en el límite sur de los terrenos, ya en contacto con el suelo urbano, existen tres edificaciones de cierta importancia, dos de ellas del tipo unifamiliar sobre sendas parcelas de claro uso residencial, y otra mixta unifamiliar-agrícola sobre una parcela mayor de uso rústico. En un extremo de esta faja existen dos parcelas cercadas de pequeño tamaño.

La infraestructura actual se basa fundamentalmente en la existente a lo largo de la calle Nueva, límite Sur del Sector, que pone los terrenos en contacto con el Casco Urbano actual, y en la que se disponen de todos los servicios urbanísticos: agua potable, alcantarillado, electricidad, alumbrado público y pavimentación.

Para completar esta infraestructura, las Normas Subsidiarias definen como sistema General las otras tres vias de acceso al Sector.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · CIUDAD REAL ·

José Benito Román
ARQUITECTO

Pintor López Torres, 29 - 1.°
Teléfono 51 17 63
TOMELLOSO

Aprobado inicialmente en ... Valdepeñas ... 15 03 90 ... de ... EL SECRETARIO

1.4.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO : Los terrenos incluidos en el Sector 7 pertenecen a varios propietarios de los que es mayoritario D. SINFOROSO GARCIA GARCIA, promotor de este Plan.

Se pretende, pues componer la preceptiva Junta de Compensación, que velará por el justo reparto de cargas y beneficios, definido en la vigente Ley del suelo.

Aprobado provisionalmente en ... Valdepeñas ... 28 05 90 ... de ... EL SECRETARIO,

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 29 OCT. 1990

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

José Benito Román
ARQUITECTO

Pintor López Torres, 29 - 1.º
Teléfono 51 17 63
TOMELLOSO H-9

Aprobado inicialmente en
Valdepeñas 150390 de
EL SECRETARIO

CONSEJERIA DE ... Y CIUDAD TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 29 OCT. 1990

1.5.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

1.5.1.- DETERMINACIONES : Los objetivos y criterios del presunto Plan Parcial se basan en las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valdepeñas y en la información urbanística referida en el punto anterior.

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de
280590
Valdepeñas de
EL SECRETARIO,

Las determinaciones, de acuerdo con el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento, son las siguientes:

a) Delimitación del área de planeamiento.

b) Asignación de usos pormenorizados y zonificación.

c) Señalamiento de reservas para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión.

d) Fijación de reservas para centros culturales y docentes.

e) Emplazamiento para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.

f) Trazado y características de la red de comunicaciones y enlace con sistemas generales.

g) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, electricidad y otros servicios.

h) Evaluación económica de la urbanización.

i) Plan de etapas.

José Benito Román
ARQUITECTO
Pintor López Torres, 29 - 1.°
Teléfono 51 17 63
TOMELLOSO H-10

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 29 OCT. 1990
Aprobado inicialmente en ... de ... de 1990
Valdepeñas ... de ... de ...
EL SECRETARIO
Aprobado provisionalmente en ... de ... de 1990
Valdepeñas 28.05.90
EL SECRETARIO

Por otra parte, el artículo 46 del referido Reglamento de Planeamiento, establece las siguientes determinaciones complementarias, para el caso de Planes Parciales de iniciativa particular:

a) Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.

b) Compromisos a contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios, en orden a plazos de ejecución, construcción de edificios para dotaciones comunitarias, si procediese, y conservación de la urbanización.

c) Garantías del cumplimiento de estos compromisos por un importe del 6% del coste de implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.

d) Medios económicos del promotor de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

1.5.2.- CESIONES : El Anexo al Reglamento de Planeamiento, detalla las reservas del suelo para dotaciones que, para el caso de suelo residencial, como es del del presente Plan, define el Sector que nos ocupa como UNIDAD ELEMENTAL (hasta 250 viviendas), con los siguientes módulos mínimos:

1.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO

a) Jardines ———————— 15 m2/vivienda
b) Areas de juego ———————— 3 m2/vivienda
(Con un total no inferior al 10% de la superficie total ordenada).

José Benito Román
ARQUITECTO
Pintor López Torres, 29 - 1.º
Teléfono 51 17 63
TOMELLOSO H-11

Aprobado inicialmente en
150390
EL SECRETARIO
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 29 OCT. 1990

2) CENTROS DOCENTES ———————— 10 m2/vivienda

3) SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL 2 m2/vivienda

4.- PLAZAS DE APARCAMIENTO ———————— 2 m2/vivienda

No obstante cabe hacer la salvedad, recogida en el referido Anexo al Reglamento de Planeamiento (Art. 10.2)), de que, - al tratarse de tipología de vivienda unifamiliar, el módulo mínimo de reserva para Sistemas de Espacios libres de dominio y uso público se podrá disminuir hasta 18 metros cuadrados por vivienda, sin necesidad de establecer diferencias entre jardines y áreas de juego y siempre que la superficie disminuida quede sustituida por el conjunto de espacios libres ajardinados de caracter privado hasta completar como mínimo el 10% de la superficie ordenada.

A continuación se expresan las superficies totales de suelo ordenado, cesiones, suelo edificable, aprovechamiento que - esto uspone y superficie de cesión al Patrimonio Municipal.

SUPERFICIE ORDENADA	176.000 m2.
CESIONES	
VIALES	33.528 m2.
ESPACIOS LIBRES.....	18.940 "
DOCENTE.....	2.140 "
INTERES PUBLICO Y SOCIAL.....	3.638 "
TOTAL CESIONES	58.246 m2.
SUELO EDIFICABLE.....	117.754 m2.
APROVECHAMIENTO.....	66,90%
CESION PATRIMONIO MUNICIPAL	11.776 m2.
SUELO RESIDENCIAL	105.978 m2.
	211 Viviendas

Aprobado definitivamente en Sesión de Pleno de
28 DIC 90
EL SECRETARIO

José Benito Román
ARQUITECTO
Pintor López Torres, 29 - 1.º
Teléfono 51 17 63
TOMELLOSO H-12

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 29 OCT. 1990

Aprobado inicialmente en ... de ... de 1990
Valdepeñas ... EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente ... de ... de 1990
Valdepeñas ... EL SECRETARIO

1.5.3.- RESERVAS PARA DOTACIONES:

A.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

Como se indica en la tabla anterior, la cesión es de 89,76 por vivienda, es decir, 18.940 m2. equivalente al 10,76 % de la superficie ordenada, superior por lo tanto, a los mínimos definidos por la Ley del Suelo.

No obstante, además de esta superficie de uso público para jardín y área de juego, y a los efectos de conjunto de suelos destinados respectivamente a espacio libre y espacio edificado, habría que añadir, a la referida superficie, las demás superficies no ocupadas por edificaciones. Dada la máxima ocupación permitida por las Normas Subsidiarias (25%), en las parcelas destinadas a edificación, quedaría una superficie libre de 92.649 m2. Si a esta cifra se le añaden los 33.528 m2. de viales y los 18.940 m2. de espacio libre de uso público, resultará una superficie total no edificable de 145.117 m2, equivalentes al 82,45 del total de superficie ordenada.

La máxima superficie edificable, según el presente Plan Parcial, será por lo tanto, del 17,55% del total, que hace prever un polígono de gran diafanidad.

B.- DOCENTE.

La reserva prevista para uso docente es de 2.140 equivalente a 10 m2 por vivienda, superior con el mínimo establecido por la Ley del suelo.

Al tratarse de una Unidad Elemental de viviendas (hasta 250 viviendas), y de acuerdo con el Anexo al Reglamento de Planeamiento, la dotación será un CENTRO DE PREESCOLAR Y GUARDERIA.

José Benito Román
ARQUITECTO
Pintor López Torres, 29 - 1.º
Teléfono 51 17 63
TOMELLOSO H-13

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 29 OCT. 1990

Aprobado inicialmente en ... 150390 ... Validepeñas ... de ... EL SECRETARIO

C.- INTERES PUBLICO Y SOCIAL.

La reserva prevista para servicios de interés público y so-- cial es de 3.840 m2, equivalente a 17,24m2. por vivienda, muy superior a los 2 m2 que como mínimo exige la Ley.

Se pretende con ello dotar convenientemente este polígono - con equipamiento comercial y social. Para ello, se ha elegido la - zona central del polígono, en la que se pretende conjugar lor referidos usos con un amplio espacio ajardinado de uso público.

D.- CESION PARA PATRIMONIO MUNICIPAL.

La cesión al patrimonio municipal del suelo (10% del aprovechamiento medio resultante del polígono), se ha contabilizado con - una superficie de 11.776 m2. equivalente al 10% del suelo edificable resultante,

Aprobado inicialmente en ... Validepeñas ... 2 ... AYUNTAMIENTO

José Benito Román
ARQUITECTO

Pintor López Torres, 29 - 1.°
Teléfono 51 17 63
TOMELLOSO

Aprobado inicialmente en ... Valdepeñas ... 15 03 90 ... de ... EL SECRETARIO
AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS - SECRETARIA
Aprobado provisionalmente en ... Valdepeñas ... 28 05 90 ... de ... EL SECRETARIO
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 29 OCT. 1990

1.6.- SERVICIOS URBANOS.

1.6.1.- RED VIARIA : Dimensiones mínimas en N.S.:

- Aceras peatonales ..... 1-1,40 m.
- Calles peatonales (Incl. max.10%)..... 3-4 m.
- Calles colectivas (" " 8%)..... 6-8 m.
- Arterias principales(" " 6%)..... 10-14 m.

Por otra parte se indica que en los Planes Parciales se establecerán las previsiones para estacionamientos públicos contiguos a las edificaciones y, en su caso, al margen de las bandas de circulación. La dotación mínima obligatoria para las parcelas privadas en el interior de las mismas, será la siguiente:

Zonas de vivienda ————	1 plaza/vivienda 100 m2 edificación.
Zonas civico-comerciales——	1 plaza/50 m2 const.
Locales de reunión ————	1 plaza/20m2 const.
Otros usos ————	A justificar.

En el presente Plan Parcial se establecen las siguientes dimensiones:

- Aceras peatonales ———— 2,00 m.
- Calles peatonales (Incl. máx. 10%)——— 5,00 m.
- Calles de reparto (" " 8%)——— 10,00 m.
- Arterias principales(" " 6%)——— 14,00 m.

Las calles de reparto de todo el polígono, se han proyectado en función del mejor aprovechamiento y distribución de zonas edificables y reservas de terreno para dotaciones, y procurando en todo caso, adaptarlas en lo posible, a las curvas de nivel del terreno en orden a conseguir menores pendientes.

José Benito Román
ARQUITECTO

Pintor López Torres, 29 - 1.°
Teléfono 51 17 63
TOMELLOSO H-15

Aprobado inicialmente en
.....
.....
Valdepeñas 5 03 90 de.....
EL SECRETARIO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS - SECRETARIA -

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION
29 OCT. 1990

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de
.....
Valdepeñas 28 05 90 de.....
EL SECRETARIO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS - SECRETARIA -

Se resuelven con 7 m. de banda rodada de mezcla bituminosa sobre subbase de zahorra natural compactada y con aceras encintadas de 1,5 m. con bordillo de hormigón y loseta hidraúlica.

Se han proyectado 2 arterias principales, de trazado - diagonal, que sirven de penetración a la zona central del polígono. Se resuelven con 10 m. de banda rodada y aceras encintadas de 2 m. con los mismos tratamientos que los de reparto.

Para los estacionamientos se establecen las siguientes previsiones:

Zonas de vivienda ——————— 1 plaza/vivienda.
Zonas cívico-comerciales——————— 1 plaza/50m2 const.
Locales de reunión ——————————1 Plaza/20m2 const.

En el caso de las viviendas,la dotación podrá resolverse con una plaza alojada en la construcción. No obstante, a los efectos de estacionamiento público, se considera que existe anchura suficiente de calzada en ca--- lles de reparto (7 m) para estacionar al margen de las bandas de circulación.

Por otra parte se reservan unas amplias zonas de estacionamiento junto al conjunto central de espacio libre y de interés público y social, así como junto al docente.

1.6.2.- SANEAMIENTO : En base a las necesidades de las dotaciones y futuras construcciones, se ha estudiado un trazado y dimensionamiento, reflejado en el correspondiente plano de - proyecto.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO - CIUDAD REAL -

José Benito Román
ARQUITECTO

Pintor López Torres, 29 - 1.º
Teléfono 51 17 63
TOMELLOSO

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de
Valdepeñas, a 15 de 03 de 90
EL SECRETARIO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS - SECRETARIA -

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 29 OCT. 1990

Los albañales y colectores serán de hormigón centrifugado, con una pendiente media del 0,8%. La acometida a realizar por el Ayuntamiento tendrá un diámetro de 600 mm. y pendiente del 0,8%.

1.6.3.- ABASTECIMIENTO DE AGUA : Se preve un consumo de 300 l/dia por habitante y 2 l/m2 de jardín, que supone un consumo máximo de 550.000 - l/día para un caudal punta de 7,85 l/s.

La red de distribución interior podrá ser de amianto-cemento o de polietileno, debiendo ser procurada una acometida que asegure los caudales indicados, con un diámetro mínimo de 150 mm.

1.6.4.- ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO: La red tanto de media como de baja tensión, irá enterrada y se ajustará a las Normas de la Compañía Suministradora. Cada acometida a parcela tendrá caja de protec--- ción y módulo de contadores en armario de interperie según Normas de la Compañía suministradora.

La potencia total se ha calculado, según Reglamento - Electrotécnico de B.T. para electrificación elevada en todas las viviendas.

El alumbrado público se ha calculado, según NTE IEE, - para un nivel medio de iluminación de 25 lux en las bandas de rodadura y 8 lux para peatones y aparcamientos.

Los soportes y luminarias armonizarán con las caracte-- rísticas urbanas de la zona.

José Benito Román
ARQUITECTO

Pintor López Torres, 29 - 1.º
Teléfono 51 17 63
TOMELLOSO H-17

Aprobado inicialmente en
Sesión Plenaria de .....
..... de .....
Valdepeñas, 18 03 90 de .....
EL SECRETARIO

1.6.5.- PLANTACIONES : Se realizarán plantaciones de arbolado en las calzadas de peatones a lo largo de las vias de rodadura, así como en los espacios libres en general.

Las especies serán de mediana altura y grosor, y acordes con las especificaciones de las Normas Subsidiarias.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 29 OCT. 1990

1.6.6.- RECOGIDA DE BASURAS : Será solucionada por los medios propios del Ayuntamiento, o por concesión a terceros en caso de renuncia municipal.

1.7.- EDIFICACION

Definido este sector, S-7, como suelo de RESERVA RESIDENCIAL, las Normas Subsidiarias ofrecen distintas posibilidades en cuanto tipología de edificación:

AISLADA (AS) ---------- Vivienda.
AGRUPADA (AG) ---------- Vivienda.
ABIERTA (AB) ---------- Equipamiento.

En todo caso, el uso preferente es el de vivienda y sólo se admite la unifamiliar.

La edificación aislada se regulará por OCUPACION, ALTURA Y DISTANCIAS A LOS LINDEROS, parámetros que se definen en las Ordenanzas reguladoras del presente Plan Parcial.

La edificación agrupada (adosada o en hilera) se regulará por OCUPACION, VOLUMEN, ALTURA Y RETRANQUEO DE FACHADA, igualmente definidas en Ordenanza.

28 05 90
EL SECRETARIO

José Benito Román
ARQUITECTO

Pintor López Torres, 29 - 1.º
Teléfono 51 17 63
TOMELLOSO

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de ..... Valdepeñas, 10 - 8 - 90 de ..... EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de ..... de ..... Valdepeñas, 28 05 90 EL SECRETARIO, EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS

La edificación abierta, para uso Docente, Interés Público y Social y Servicios, se regulará por OCUPACION, VOLUMEN, ALTURA Y DISTANCIAS A LOS LINDEROS, definidos en Ordenanzas.

De acuerdo con el artículo 73 de la Ley del Suelo, las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran si adas.

1.8.- USOS

Serán los correspondientes a viviendas unifamiliares, con equipo de primera necesidad.

- Residencial: Unifamiliar, con una proporción del 90% del Polígono.
- Comercial : En suelo reservado para servicios de interés público y social, en local anexo a vivienda,o en zona de Patrimonio Municipal.
- Cultural : En suelo reservado para servicios de interés público y social o del Patrimonio Municipal.
- Servicios Especiales : En suelo reservado para Patrimonio Municipal.
- Religioso : En suelo reservado para Patrimonio Municipal.
- Enseñanza : En suelo reservado para Centros Docentes.
- Deportivo : En espacios libres de dominio y uso público.
- Industria : Sin molestia para las viviendas en edificio de vivienda.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 29 OCT. 1990

José Benito Román
ARQUITECTO

Pintor López Torres, 29 - 1.º
Teléfono 51 17 63
TOMELLOSO H-19

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de .....
.....
Valdepeñas 15 03 90 de.....
EL SECRETARIO

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 29 OCT. 1990

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de .....
.....
Valdepeñas 28 05 90 de.....
EL SECRETARIO,

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA
SECTOR S-7 VALDEPEÑAS (C-REAL)

ANEXOS A LA MEMORIA

José Benito Román
ARQUITECTO

Pintor López Torres, 29 - 1.º
Teléfono 51 17 63
TOMELLOSO H-20

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de ..... Valdepeñas, 15 03 90 de..... EL SECRETARIO

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA. SECTOR S-7 - VALDEPEÑAS -

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 29 OCT. 1990

ANEXO A.- SISTEMA DE ACTUACION

Siendo el sector de gestión particular y de acuerdo con la Ley del Suelo y las Normas Subsidiarias de Valdepeñas, el sistema más adecuado de actuación es el de COMPENSACION.

De acuerdo con la Ley, la propiedad aportará los terrenos de cesión obligatoria y realizará a su costa las obras de urbanización en los términos y condiciones que se determinan en el Planeamiento o en el acuerdo aprobatorio del Sistema.

La preceptiva Junta de Compensación la compondrán todos los propietarios afectados, incluyendo al Ayuntamiento como receptor de la cesión del 10% del aprovechamiento medio del Sector, para el Patrimonio Municipal de Suelo, tal y como marca la Ley del Suelo.

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de ..... Valdepeñas, 28 05 90 de..... EL SECRETARIO,

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO - CIUDAD REAL -

José Benito Román
ARQUITECTO

Pintor López Torres, 29 - 1.°
Teléfono 51 17 63
TOMELLOSO

H-21

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de ..... Valdepeñas, 15-03-90 de ..... de ..... EL SECRETARIO

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA. SECTOR S-7 - VALDEPEÑAS -

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 29 OCT. 1990

ANEXO B.- COMPROMISOS

AYUNTAMIENTO : El Ayuntamiento se compromete a tramitar y sufragar los gastos que originen las acometidas de agua y alcantarillado, hasta el límite del Sector, con las características indicadas en el Planeamiento.

El plazo será el mismo que se conceda a los promotores para finalizar cada fase de urbanización, es decir UN AÑO desde la fecha de aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

La conservación y mantenimiento de la urbanización, una vez realizada, correrá a cargo del Ayuntamiento de Valdepeñas, al que se cederán todos los servicios urbanísticos ejecutados por el promotor.

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de ..... Valdepeñas, 28-05-90 de ..... EL SECRETARIO,

PROMOTORES : Los promotores se comprometen a terminar las obras de cada fase de urbanización en el plazo de UN AÑO desde la fecha de aprobación del correspondiente - Proyecto de Urbanización.

Los promotores cederán gratuitamente al Ayuntamiento de Valdepeñas las reservas de suelo para: RED - VIARIA, SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES, CENTROS DOCENTES E INTERES PUBLICO Y SOCIAL, además del 10% del aprovechamiento medio del Sector, para el Patrimonio Municipal del Suelo.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO - CIUDAD REAL -

José Benito Román
ARQUITECTO

Pintor López Torres, 29 - 1.°
Teléfono 51 17 63
TOMELLOSO H-22

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de .....
Valdepeñas, 15 09 90 de .....
EL SECRETARIO

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 29 OCT. 1990

Los promotores sufragarán los gastos que originen - las obras de RED VIARIA, AJARDINAMIENTO DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES, ABASTECIMIENTO DE AGUA (dentro - del Sector), ALCANTARILLADO (dentro del Sector) Y - ALUMBRADO PUBLICO, que también cederán gratuitamente al Ayuntamiento.

La conservación de la urbanización correrá a cargo - de los propietarios de la misma.

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de .....
Valdepeñas, 28 05 91 de .....
EL SECRETARIO,

José Benito Román
ARQUITECTO
Pintor López Torres, 29 - 1.°
Teléfono 51 17 63
TOMELLOSO

H-23

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de ..... Valdepeñas, 15 03 90 de..... EL SECRETARIO

CONSEJERIA DE P. [illegible] TERRIT. [illegible]
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 29 OCT. 1990

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA. SECTOR S-7 - VALDEPEÑAS -

ANEXO C.- GARANTIAS

Se establece, como garantía del exacto cumplimiento de los compromisos, un 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del Plan Parcial.

Esta garantía podrá prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval de entidad financiera.

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de ..... Valdepeñas, 27 05 90 de..... EL SECRETARIO,

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO - CIUDAD REAL -

José Benito Román
ARQUITECTO
Pintor López Torres, 29 - 1.°
Teléfono 51 17 63
TOMELLOSO

H-24

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de ..... 1 5 0 3 9 0 ..... Valdepeñas, ... de ..... EL SECRETARIO

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 29 03 1990

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA. SECTOR S-7 - VALDEPEÑAS -

ANEXO D.- MEDIOS ECONOMICOS

Los promotores de la Urbanización deberán justificar la existencia de medios económicos suficientes para la realización de las obras y cumplimiento de las garantías, bien por medios propios o por otras fuentes de financiación, según lo dispuesto en el Art. 46 del Reglamento de Planeamiento.

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de ..... 2 8 0 5 9 0 ..... Valdepeñas, ... de ..... EL SECRETARIO,

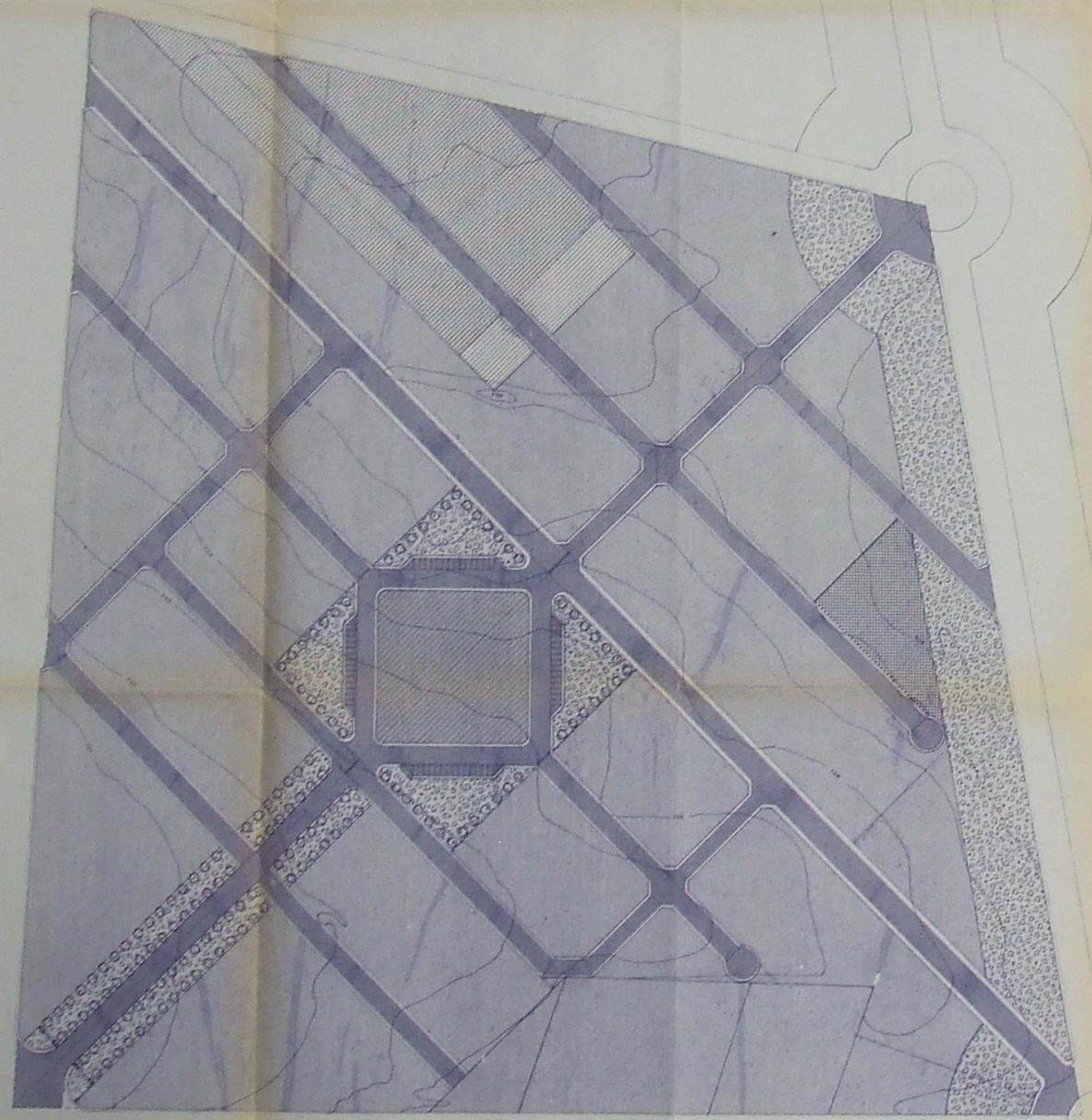
VALDEPEÑAS, Enero de 1.989

EL ARQUITECTO

Fdo.: José Benito Román

LA PROPIEDAD

Fdo.: Sinforoso García García



N

LEYENDA

- PARCELAS
- ZONA VERDE (18.940 M²)
- VIALES (33.528 M²)
- ZONA CIVICO - COMERCIAL (3.638 M²)
- ZONA DOCENTE (2.140 M²)
- ZONA AYUNTAMIENTO (1.776 M²)

PROYECTO DE: PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA	PROYECTO Nº:
SITUACION: SECTOR S-7 VALDEPEÑAS (C. REAL)	PLANO Nº: 1
PLANO DE: ZONIFICACION	ESCALA: 1/1000
LA PROPIEDAD: D. SINFOROSO GARCIA GARCIA	ARQUITECTO: FERNANDO ROMAN
	FECHA: FEBRERO 99

ÁMBITO EN EL POM	**EDIFICABILIDAD** sobre parcela neta	**Uso global y pormenorizado admitido**	**Ordenanza Zonal en el POM**	**Estado de Tramitación y Aprobación**
S 8	1,61 m2t/m2s = 4,84 m3/m2	Industrial	4-IND	PP 28-02-91

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 28 0890

Valdepeñas, de de

EL SECRETARIO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS - SECRETARIA -

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 25 1090

Valdepeñas, de de

EL SECRETARIO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS - SECRETARIA -

28 FEB. 1991

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL
DE

DOCUMENTO Nº1.- MEMORIA.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO - CIUDAD REAL -

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de

Valdepeñas 28 08 90 de

EL SECRETARIO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS - SECRETARIA -

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de

25 10 90

Valdepeñas de

EL SECRETARIO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS - SECRETARIA -

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 28 FEB 1991

1. INFORMACION.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO - CIUDAD REAL -

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de Valdepeñas, 28/09/90 EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de Valdepeñas, 26/10/90 EL SECRETARIO

DOCUMENTO Nº1 - MEMORIA

1. INFORMACION

1.1. Antecedentes

Con fecha veintiocho de diciembre de 1982, se creo la "Junta Mixta de Compensacion" entre el Ayuntamiento de Valdepeñas y la "Sociedad Estatal de Promocion y Equipamiento del Suelo (SEPES)" para la promocion de una Actuacion Industrial en Valdepeñas, con la planificacion, urbanizacion y venta de las parcelas industriales resultantes.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 28 FEB 1991

Realizadas y vendidas en su practica totalidad las 1ª y 2ª fases, se planifica en el presente proyecto de Plan Parcial el Sector 8 De las Normas Subsidiarias de Planeamiento General y sus modificaciones puntuales vigentes en Valdepeñas, constituyendo la 3ª fase de la Actuación.

1.2. Objeto del Proyecto

El presente trabajo tiene por objeto la redaccion del Plan Parcial de Ordenacion correspondiente al Sector 8 de las normas Subsidiarias del Planeamiento de Valdepeñas, con sus modificaciones puntuales que le califican como suelo urbanizable de uso preferente industrial.

Este Plan se redacta de acuerdo con las determinaciones que para esta figura de planeamiento establece la legislacion vigente y con arreglo a las disposiciones especificas que al respecto disponen los servicios tècnicos del municipio de Valdepeñas.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · CIUDAD REAL ·

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 25/10/90
EL SECRETARIO
Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 28/8/90
EL SECRETARIO
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 28 FEB. 1991

1.3. Situacion y Limite de la Actuacion

Los terrenos para los que se redacta el Plan Parcial, ocupan una superficie de 211.559 m² con los siguientes linderos.

N: La Actuacion Industrial ya realizada y terrenos de Bodegas Solis S.A.

S: Carretera de Daimiel; Poligono de Equipamiento de las vigentes Normas y terrenos de la Cooperativa La Valdepeñera.

E: Sector 3 y terrenos de la Valdepeñera y Avenida del Vino.

O: Via de servicio de la CN-IV y terrenos de Bodegas Solis S.A.

1.4. Caracteristicas topograficas

El sector presenta una topografia practicamente llana no apreciandose accidentes topograficos de importancia. La cota mas baja es la 500 situada al S del sector y la mas elevada es la 505 al N del mismo.

1.5. Caracteristicas Geotecnicas

De los estudios realizados en las fases 1ª y 2ª, de las que la 3ª es prolongacion se deduce:

- Los niveles freaticos se encuentran a una profundidad entre 5 y 6 m; en consecuencia no presentan ningun problema especial en cuanto a cimentacion se refiere.
- Con respecto al drenaje y saneamiento, los terrenos presentan una ligera pendiente hacia un eje central N-S

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · CIUDAD REAL ·

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de Valdepeñas 28.09.90 de EL SECRETARIO
Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de Valdepeñas 25.10.90 de EL SECRETARIO

lo que constituye un drenaje natural del area.

- La estratigrafia del terreno se compone de tres capas diferentes: capa superficial de tierra vegetal con espesor de 0,0 a 0,60 m. A continuacion aparece un estrato de arcilla margosa de 2,0 a 4,00 m. El siguiente estrato se compone de calizas fisuradas y blandas.

A la vista de los estudios realizados, se puede llegar a las siguientes conclusiones:

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 28 FEB. 1991

a) Se puede adoptar cimentacion superficial sobre zapatas normales o muros de cimiento corrido, estimándose que los asientos diferenciales seran inferiores a 2 mm para el caso tipo de zapatas cuadradas de hasta 1,50x1,50 m de lado.

b) Para obras de urbanizacion se prescindira de la capa de tierra vegetal y se dimensionara teniendo en cuenta que el indice CB-R es del orden de 7/8 y que la mayor parte del cimiento corresponde a arcillas margosas.

1.6. Usos, Edificaciones e Infraestructura existente

La utilizacion de los terrenos es fundamentalmente agricola, en forma de cultivos de secano. Atraviesa la Actuación en camino N-S.

En el extremo S.O. existen unas viviendas provisionales para damnificados de las riadas, que son propiedad del Ayuntamiento.

En las proximidades de las viviendas provisionales

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · CIUDAD REAL ·

existe una linea de Alta Tension y un Transformador.

1.7 Estructura de la Propiedad del Suelo

La propiedad del Sector 8 està concentrada en la actualidad en su mayor gran parte en la Junta Mixta de Compensaciòn y el Ayuntamiento de Valdepeñas. Fuera de dicha propiedad no resta màs que la finca nº 7, en la que solo se actua parcialmente.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 28 FEB. 1991

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 280890
Valdepeñas, de de
EL SECRETARIO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS - SECRETARIA -

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 251090
Valdepeñas, de de
EL SECRETARIO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS - SECRETARIA -

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO - CIUDAD REAL -

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 28 08 90

Valdepeñas, ... de ... de ...

EL SECRETARIO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS - SECRETARIA -

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 28 FEB. 1991

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 25 10 90

Valdepeñas, ... de ... de ...

EL SECRETARIO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS - SECRETARIA -

2. ORDENACION PROYECTADA.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO - CIUDAD REAL -

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 20 09 90
Valdepeñas, de de
EL SECRETARIO
Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 25 10 90
Valdepeñas, de de
EL SECRETARIO

2. Ordenacion Propuesta

2.1. Criterios

Los criterios generales seguidos en la ordenacion del Sector han sido los siguientes:

- Creacion de un suelo industrial que permita la implantacion de diferentes categorias de industrias.
- Consecucion del minimo sistema viario a fin de obtener un precio razonable para las parcelas industriales resultantes.
- Organizacion de una parcelacion flexible y preferentemente de pequeño o medio tamaño.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 28 FEB. 1991

2.2. Red viaria

La red de comunicaciones del Plan Parcial esta intimamente relacionada con el viario de las fases 1ª y 2ª, respetando las directrices de las Normas Subsidiarias del Planeamiento General de Valdepeñas. Se crean vias de servicios en la Avda. del Vino y en la carretera de Daimiel, para evitar el acceso directo de parcelas a las vias exteriores.

2.3. Zonificacion

Las Normas Subsidiarias del Planeamiento General de Valdepeñas, establecen el uso industrial para el Sector 8 en estudio.

La calificacion pormenorizada del suelo prevista en el Plan Parcial es la siguiente:

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO CIUDAD REAL

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 28 FEB. 1991

Suelo Industrial	133.029 m²	.....	62,88%
Sistema de espacios libres de dominio y uso publico ..	22.081 "	.....	10,44%
Equipamiento Comercial y Social	4.726 "	.....	2,23%
Parque Deportivo	4.400 "	.....	2.08%
Sistema viario y espacios libres menores	47.323 "	.....	22,37%
Superficie Total ...	211.559 m₂	.....	100,00%

La zonificacion se grafia en el plano correspondiente.

La distribucion de las dotaciones se ha realizado de acuerdo con los siguientes criterios:

Zonas verdes (espacios libres de uso y dominio publico) se han localizado en el borde E del poligono, salvo en el linde con la avenida del Vino, y en el extremo S. Se han situado tambien espacios libres en el extremo S.O.

Parque Deportivo: en el extremo S, junto a una zona verde.

Equpamiento Comercial y Social: junto a las fases anteriores y lindando con el Pabellon Municipal de Ferias.

Las superficies reservadas para equipamientos sobrepasan los minimos que establece el Reglamento de Planeamiento Urbanistico.

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 28-08-90
Valdepeñas, de de
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 25-10-90
Valdepeñas, de de
EL SECRETARIO

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 28 FEB. 1991

2.4. Cesiones obligatorias y gratuitas

Viario ..... 47.323 m²

Espacios libres ..... 22.081 m²

- 10 % del aprovechamiento del sector: No se considera debido al acuerdo establecido en Convenio entre el Ayuntamiento y la Junta Mixta para abaratar el precio de venta de las parcelas.

RESUMEN GENERAL DE LA ACTUACION.

	Sup. Total m²	Cesión Gratuita m²	Indice Edif. m³/m²	Volumen Edificado m³
Parcelas Industriales	133029	----	4,84	644234
Espacios libres publicos	22081	22081	----	------
Equip. Social-Comercial	4726		3,75	17722
Parque Deportivo	4400		2,25	9900
Sistema viario	47323	47321	----	------
SUMA	211559	69404	3,18	671856

Edificabilidad máxima sobre sector:

671856 / 211559 = 3,18m³/m²

No se expecifica el 10% de aprovechamiento medio, debido al Convenio del Ayuntamiento con la Junta Mixta.

DILIGENCIA: Que se cumple para hacer constar que la modificación puntual y provisional cumplen la cesión del 10% del aprovechamiento medio. Valdepeñas, 6 de mayo de 1991 EL SECRETARIO,

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 280890 de ..... de ..... EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 251090 de ..... de ..... EL SECRETARIO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS - SECRETARIA -

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO - CIUDAD REAL -

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 28 FEB. 1991

2.5. Aprovechamientos

El Reglamento de Planeamiento Urbanistico, art.11.3 establece como minimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificacion.

En el estudio de parcelacion no vinculante que se adjunta, se realiza un estudio de posibles superficies edificables y libres, para evaluar el numero de aparcamientos resultantes en el interior de las parcelas con el siguiente resultado:

Superficie maxima edificable	114.097 m²
Superficie de ocupacion en planta baja	85.268 ""
Indice medio de ocupacion en planta en parcelas edificables ..85.268/142.155	59,98%
Superficie total parcelas industriales y equpamiento	142.155 m²
Superfice libre de ocupacion	56.887 m²

Teniendo en cuenta el articulo 7.b) del Reglamento de Planeamiento Urbanistico, que establece una superficie minima de 20 m² por plaza y adoptando 25 m² en el interior de parcelas, tendremos:

56.887 / 25 = 2.275 plazas en interior de parcelas

El nº de aparcamientos en bateria es:

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 25 10 90

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 28 08 90

Valdepeñas, ... de ..... de .....

EL SECRETARIO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS - SECRETARIA -

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO - CIUDAD REAL -

1280 / 20 = 64 plazas en bateria

Para los aparcamientos en linea (en un solo lado de las calzadas de 9 m. y descontando los accesos a parcelas y esquinas) de terrenos.

3020 ml. de calle

3020 /5 = 604 plazas en linea

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 28 FEB. 1991

El nº total de aparcamientos del presente Plan Parcial es por tanto de 2943 plazas, cifra muy superior a la que corresponde a razon de 1 plaza por cada 100 m² edificables:

114.097 / 100 = 1.141 plazas de aparcamiento necesarias

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 28.09.90
Valdepeñas, de de
EL SECRETARIO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS - SECRETARIA -

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 25.10.90
Valdepeñas, de de
EL SECRETARIO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS - SECRETARIA -

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO - CIUDAD REAL -

2.6. Sistemas de Actuaciòn.

Por la necesidad de disponer, en el menor tiempo posible, de suelo urbanizado industrial se considera necesario realizar la actuación mediante el sistema de expropiación.

2.7. Cesiones.

La cesión de las obras de urbanización, instalaciones y terrenos o dotaciones que corresponda, en favor del municipio de Valdepeñas, se efectuará dentro de un plazo no superior a tres meses, contados desde la recepción definitiva de las obras.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 28 FEB. 1991

2.8. Plan de etapas.

2.8.1. Justificación.

Para la realización de Actuación Industrial, objeto del presente Plan Parcial, de tal forma que se puedan vender las parcelas resultantes sin problemas, se ha previsto la construcción en dos etapas, de tal forma que las dotaciones esenciales, tales como zonas verdes, queden repartidas y en la 1ª etapa se realice el equipamiento comercial y social , dejando para la 2ª el equipamiento deportivo, ya que el de las fases 1ª y 2ª està muy proximo a la 1ª etapa de la 3ª fase y podrà ser utilizado por quien lo desee.

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 28 08 90
Valdepeñas, ... de ..... de .....
EL SECRETARIO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS - SECRETARIA -

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 25 10 90
Valdepeñas, ... de ..... de .....
EL SECRETARIO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS - SECRETARIA -

DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente documento ha sido modificado de conformidad con el acuerdo de aprobación provisional de fecha 6 de mayo de 1991
Valdepeñas, 6 de mayo de 1991
EL SECRETARIO,

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO - CIUDAD REAL -

Las etapas se grafían en el plano correspondiente, debiendo, sin embargo, hacerse un único proyecto de urbanización para toda la fase 3ª, incluyendo sus dos etapas.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 28 FEB 1991

2.8.2. Plazos.

Aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación, los Proyectos de Urbanización y Electricidad deberán ser presentados para su tramitación dentro de los seis (6) meses siguientes a dicha aprobación.

Aprobados los Proyectos de Urbanización y Electricidad, la 1ª etapa deberá quedar terminada en un plazo máximo de dieciocho (18) meses a partir de dicha aprobación.

La 2ª etapa deberá quedar terminada en un plazo máximo de dieciocho (18) meses a partir de la fecha de liquidación de la 1ª etapa.

2.9 Conservación de la Urbanización.

La conservación de las obras e instalaciones de la Actuación Industrial, objeto del Presente Plan Parcial, correrán a cargo del Organismo Actuante, en tanto no sean entregados al Ayuntamiento.

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 28 08 90
Valdepeñas, de de
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 25 10 90
Valdepeñas, de de
EL SECRETARIO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS - SECRETARIA -

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS - SECRETARIA -

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO - CIUDAD REAL -

2.10. Cuadros Generales de Superficies y Edificabilidad.

2.10.1. Características Técnicas de Parcelas

(con caracter orientativo)

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 28 FEB 1991

Categoría I

Industria grande: con superficie de parcela igual o superior a 10.000m²

Ocupación en planta: la que resulte de los retranqueos que fijan las Ordenanzas.

Bloque representativo: 10% de la parcela con 3 plantas (4,5+3+3m)

Fabricación y Almacenaje: resto ocupación con 2 plantas (5+5m)

Categoría II

Industria media: con superficie de parcela comprendida entre 1.000 y 10.000m²

Ocupación en planta: la que resulte de los retranqueos que fijan las Ordenanzas

Bloque representativo: 10% de la parcela con 3 plantas (4,5+3+3m)

Fabricación y Almacenaje: resto ocupación -1 planta (7,5m)

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 280890
Valdepeñas, de de
EL SECRETARIO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS - SECRETARIA -

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 25.10.90
Valdepeñas, de de
EL SECRETARIO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS - SECRETARIA -

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO - CIUDAD REAL -

Categoría III

Industria ligera: con superficie de parcela compremdida entre 450 y 1.000 m²

Ocupación en planta: la que resulte de los retranqueos que fijan las Ordenanzas

Bloque representativo: 16% de la parcela con 2 plantas (4,5+3m)

Fabricación y almacenaje: resto ocupación con 1 planta (7,5m).

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 28 FEB 1991

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 28-8-90
Valdepeñas, de de
EL SECRETARIO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS - SECRETARIA -

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 25-1-90
Valdepeñas, de de
EL SECRETARIO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS - SECRETARIA -

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO - CIUDAD REAL -



Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de ... 5.90 Valdepeñas ... de ... EL SECRETARIO

Aprobado Provisionalmente en Sesión Plenaria de 25.10.90 Valdepeñas ... de ... EL SECRETARIO

28 FEB. 1991

10 JUL 90 0 09644 VISADO

NOTA: LA PARCELACION NO ES VINCULANTE

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS

Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo MOPU

JUNTA DE COMPENSACION

polígono/Industrial Valdepeñas

EL AUTOR: D. JERONIMO GALLARDO AROSTEGUI, INGENIERO DE CAMINOS COLEGIADO Nº 1.315

POR LA JUNTA:

ESCALA:	1:1.000	LOCALIDAD	POLIGONO	INDUSTRIAL DE VALDEPEÑAS	HOJA Nº
FECHA: ABRIL-1990	ANULA AL / ANULADO POR	VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL)	PROYECTO	PLAN PARCIAL (3ª FASE-SECTOR 8)	10
			PLANO	ZONIFICACION	

MODIFICACIÓN PUNTUAL RECALIFICACION SUELO ESPACIOS LIBRES PLAN PARCIAL SECTOR 8, TERCERA FASE DEL POLÍGONO INDUSTRIAL.

1.- ANTECEDENTES.

Con fecha 28 de febrero de 1994 la Comisión Provincial de Urbanismo aprueba definitivamente el Plan Parcial (3ª fase-Sector 8) del Polígono Industrial.

El Plan Parcial actúa sobre una superficie total de 211.559 m2 de suelo, ubicados dentro del Polígono Industrial de Valdepeñas en la zona norte del casco urbano, entre la N-IV y la Avda. del Vino.

De la ordenación propuesta resulta:

- Suelo Industrial	133.029 m2	62,88%
- Sistema de espacios libres de dominio y uso público	22.081 m2	10,44%
- Equipamiento comercial y Social	4.726 m2	2,23%
- Parque deportivo	4.400 m2	2,08%
- Sistema viario y espacios libres menores	47.323 m2	22,37%
SUPERFICIE TOTAL	**211.559 m2**	**100%**

La superficie de Sistema Local de Espacios Libres se distribuye en tres Parcelas la 62, 60 y 12 de la ordenación. Y el suelo industrial en 75 Parcelas, todo ello de acuerdo con el Plano nº 10.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Es objeto de esta Modificación Puntual la recalificación de 925,00 m2. de la parcela nº 62, destinados en la actualidad a sistema local de espacios libres para destinarlos a suelo industrial. Dado que el porcentaje definido en el Plan Parcial del Sector S-8 superaba en 0,44% la dotación mínima de reserva obligada por el Art. 11 del Reglamento de Planeamiento, resultando de esta operación:

- Suelo Industrial	133.954 m2	63,32%
- Sistema de espacios libres de dominio y uso público	21.156 m2	10,00%
- Equipamiento comercial y Social	4.726 m2	2,23%
- Parque deportivo	4.400 m2	2,08%
- Sistema viario y espacios libres menores	47.323 m2	22,37%
SUPERFICIE TOTAL	**211.559 m2**	**100%**

- Parcela 62A con una superficie de 11.777 m2. destinada a sistema local de espacios libres de uso y dominio público.

- Parcela 62B con una superficie de 3.334,00 m2. destinada a sistema local de espacios libres de uso y dominio público.

- Parcela 62C con una superficie de 925,00 m2. destinada a uso industrial

3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El origen de esta Modificación Puntual nace con la solicitud de la empresa Mostos Internacionales ubicada en las Parcelas 75 y 76 del Polígono, de obtener terrenos para la ampliación de la empresa. En la actualidad titulares de las citadas parcelas donde están instalados y de la Parcela nº 3 recientemente adquirida a SEPES.

Por motivo de productividad, calidad y competitividad no es factible ampliar las instalaciones sobre la parcela nº 3 , que si bien se encuentra muy próxima es preciso salvar la vía pública que las separa, por este motivo solicitan al Ayuntamiento de Valdepeñas como titular de los terrenos que les lindan por el fondo, Parcela nº 62, se les permute la parcela nº 3 por 6.000 m2 de la parcela 62, solicitando la permuta por lo anteriormente expuesto y justificando la equidad de la permuta en la diferencia de ubicación de las fincas permutadas.

El Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de noviembre de 2000 acuerda iniciar los tramites para formalizar dicha permuta.

Dado que la parcela 62 tiene la calificación de Zona Verde no es posible acceder íntegramente a lo solicitado pues se produciría una reducción de la superficie de la zona Verde prevista por el Plan por lo que en esta Modificación Puntual se habilita la posibilidad de permuta metro a metro. No obstante y dado que el P.P. hacía una reserva de zona libre superior a la mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento y dado que es imposible localizar más suelo de uso industrial en el Polígono, el Ayto. propone la presente Modificación Puntual recalificando el exceso de reserva.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La justificación a esta modificación se encuentra en la conveniencia y oportunidad así como inexistencia de efectos desfavorables de su materialización mas todo lo contrario. Por un lado se reduce la profundidad del fondo de saco actual de la Parcela 62, efecto este por un lado deseable, transfiriendo esta superficie a la Parcela nº 3 con una ubicación mas significativa dentro del ámbito del Plan Parcial. de la 3ª Fase del Sector 8 y que para más abundar linda por el fondo con las Parcelas de Zona Verde y Parque Deportivo del PLAN PARCIAL. del P-44 (2ª Fase de Polígono Industrial).

5.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

Dado el contenido de la Modificación Puntual, no se altera la ordenanza Urbanística, siendo está la preexistente a la Modificación Puntual.

Valdepeñas, Febrero de 2001

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-8. TERCERA FASE DEL POLÍGONO INDUSTRIAL.

1.- ANTECEDENTES.

Con fecha 28 de febrero de 1994 la Comisión Provincial de Urbanismo aprueba definitivamente el Plan Parcial (3ª fase-Sector 8) del Polígono Industrial.

El Plan Parcial actúa sobre una superficie total de 211.559 m2 de suelo, ubicados dentro del Polígono Industrial de Valdepeñas en la zona norte del casco urbano, entre la N-IV y la Avda. del Vino.

De la ordenación propuesta resulta:

- Suelo Industrial	133.029 m2	62,88%
- Sistema de espacios libres de dominio y uso público	22.081 m2	10,44%
- Equipamiento comercial y Social	4.726 m2	2,23%
- Parque deportivo	4.400 m2	2,08%
- Sistema viario y espacios libres menores	47.323 m2	22,37%
SUPERFICIE TOTAL	**211.559 m2**	**100%**

La superficie de Sistema Local de Espacios Libres se distribuye en tres Parcelas la 62, 60 y 12 de la ordenación. Y el suelo industrial en 75 Parcelas, todo ello de acuerdo con el Plano nº 10.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Es objeto de esta Modificación Puntual permutar la calificación entre las parcelas nº 3, con una superficie de 3.334 m2 y parte de la Parcela nº 62, en igual superficie, resultando de esta operación que:

a) La parcela nº 3 con una superficie de 1.334 m2 pasaría de uso industrial a sistema local de espacios libres de uso y dominio público.

b) La Parcela nº 62 con una superficie total 16.036 m2 y calificación Zona Verde pasaría a:

- Parcela 62.a con una superficie de 12.702 m2 y calificación de Zona Verde.
- Parcela 62.b con una superficie de 3.334 m2 Suelo Industrial.

3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El origen de esta Modificación Puntual nace con la solicitud de la empresa Mostos Internacionales ubicada en las Parcelas 75 y 76 del Polígono, de obtener terrenos para la ampliación de la empresa. En la actualidad titulares de las citadas parcelas donde están instalados y de la Parcela nº 3 recientemente adquirida a SEPES.

Por motivo de productividad, calidad y competitividad no es factible ampliar las instalaciones sobre la parcela nº 3 , que si bien se encuentra muy próxima es preciso salvar la vía pública que las separa, por este motivo solicitan al Ayuntamiento de Valdepeñas como titular de los terrenos que les lindan por el fondo, Parcela nº 62, se les permute la parcela nº 3 por 6.000 m2 de la parcela 62, solicitando la permuta por lo anteriormente expuesto y justificando la equidad de la permuta en la diferencia de ubicación de las fincas permutadas.

El Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de noviembre de 2000 acuerda iniciar los tramites para formalizar dicha permuta.

Dado que la parcela 62 tiene la calificación de Zona Verde no es posible acceder íntegramente a lo solicitado pues se produciría una reducción de la superficie de la zona Verde prevista por el Plan por lo que en esta Modificación Puntual se habilita la posibilidad de permuta metro a metro.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La justificación a esta modificación se encuentra en la conveniencia y oportunidad así como inexistencia de efectos desfavorables de su materialización mas todo lo contrario. Por un lado se reduce la profundidad del fondo de saco actual de la Parcela 62, efecto este por un lado deseable, transfiriendo esta superficie a la Parcela nº 3 con una ubicación mas significativa dentro del ámbito del Plan Parcial. de la 3ª Fase del Sector 8 y que para más abundar linda por el fondo con las Parcelas de Zona Verde y Parque Deportivo del PLAN PARCIAL. del P-44 (2ª Fase de Polígono Industrial).

5.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

Dado el contenido de la Modificación Puntual, no se altera la ordenanza Urbanística, siendo está la preexistente a la Modificación Puntual.

Valdepeñas, Enero de 2001

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-8. TERCERA FASE DEL POLÍGONO INDUSTRIAL.

1.- ANTECEDENTES.

Con fecha 28 de febrero de 1994 la Comisión Provincial de Urbanismo aprueba definitivamente el Plan Parcial (3ª fase-Sector 8) del Polígono Industrial.

El Plan Parcial actúa sobre una superficie total de 211.559 m2 de suelo, ubicados dentro del Polígono Industrial de Valdepeñas en la zona norte del casco urbano, entre la N-IV y la Avda. del Vino.

De la ordenación propuesta resulta:

- Suelo Industrial	133.029 m2	62,88%
- Sistema de espacios libres de dominio y uso público	22.081 m2	10,44%
- Equipamiento comercial y Social	4.726 m2	2,23%
- Parque deportivo	4.400 m2	2,08%
- Sistema viario y espacios libres menores	47.323 m2	22,37%
SUPERFICIE TOTAL	**211.559 m2**	**100%**

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Es objeto de esta Modificación Puntual permutar la calificación entre las parcelas nº 58, con una superficie de 1.000 m2 y parte de la Parcela nº 6, en igual superficie, resultando de esta operación que:

a) La parcela nº 58 con una superficie de 1.000 m2 pasaría de uso de Equipamiento y Servicios a Suelo Industrial.

b) La Parcela nº 6 con una superficie total de 3.102 m2 y calificación Suelo Industrial pasaría a:

- Parcela 6.a con una superficie de 1.000 m2 y calificación de Equipamiento y Servicios
- Parcela 6.b con una superficie de 2.102 m2 y calificación de Suelo Industrial.

3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El origen de esta Modificación Puntual nace con la solicitud de la empresa Sobrinos Pío del Coso S.L. ubicada en la Calle Tonel, Parcela 48, de obtener terrenos cercanos a sus actuales instalaciones con el fin de disponer de más espacio anejo para almacenamiento de materiales y depósito de maquinaria y vehículos

Dado que la empresa anteriormente citada es propietaria de la Parcela 6, sita en Calle Barril c/v Calle Fudre, solicita la permuta de los terrenos de la parcela 58 por los mismos metros en la parcela de su propiedad.

Dado que la parcela 58 tiene la calificación de Equipamiento y Servicios, no es posible acceder íntegramente a lo solicitado pues se produciría una reducción de la superficie de la superficie de Equipamientos prevista por el Plan por lo que en esta Modificación Puntual se habilita la posibilidad de permuta metro a metro.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La justificación de esta modificación se encuentra en la conveniencia y oportunidad así como en la inexistencia de efectos desfavorables de su materialización; dado que la única diferencia que se produce es una distinta ubicación de la reserva de suelo. Frente a esta reubicación podemos afirmar:

a).- La nueva situación de la parcela de equipamientos queda más centrada en el ámbito del Sector S-8; por lo que en principio ha de satisfacer mejor su acceso a la población y ámbito al que sirve.

b).- Frente a los escasos efectos que puede producir la reubicación de la parcela dotacional, debemos apreciar un más racional funcionamiento de una de las empresas que se localizan en el Polígono Industrial; siendo indiscutible, que un mejor funcionamiento de las empresas acaba por incidir positivamente en los intereses generales.

5.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

Dado el contenido de la Modificación Puntual, no se altera la ordenanza Urbanística, siendo está la preexistente a la Modificación Puntual.

Valdepeñas, Enero de 2001

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

ÁMBITO EN EL POM	**EDIFICABILIDAD** sobre parcela neta	**Uso global y pormenorizado admitido**	**Ordenanza Zonal en el POM**	**Estado de Tramitación y Aprobación**
S 9	1,90 m2t/m2s = 5,70 m3/m2	Terciario	5-TER	MP, 28-02-91 ED, 25-05-99

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR S-9 DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL)

Propiedad: AGRIMANCHA, S.A.

Arquitecto: FCO. JAVIER GARCÍA DE JAIME **Tfno: 311584/312161**

1. MEMORIA

1.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto de este expediente es la redacción de la documentación técnica correspondiente a nivel de Estudio de Detalle del Sector S-9 de Valdepeñas y que en la actualidad ya está ocupado en gran parte por diversas instalaciones todas ellas como equipamientos y servicios y concretamente con uso comercial y hostelero (en gran medida como servicios de la Autovía Madrid-Cádiz) ***ver memoria expositiva de la modificación puntual de normas de fecha 25 de febrero de 1991 en el pto 1.5 Modificación puntual del Sector S-9..***

En el Sector S-9 según la Vigentes Normas es posible una ocupación del 50% de la superficie de parcela con una altura máxima de 4 plantas aprovechamiento que a su vez está limitado por la edificabilidad techo del sector sobre superficie bruta de 3,5m/m2.

1.2 LOCALIZACIÓN DEL SECTOR

El sector se encuentra ubicado en limite del polígono industrial de Valdepeñas con la autovía Madrid-Cádiz.

Teniendo acceso desde el carril de servicio de la mencionada autovía y desde el polígono industrial mediante un antiguo camino vecinal y que precisamente conecta el carril de servicio con el polígono con la red viaria nacional y por tanto con la propia ciudad de Valdepeñas.

Debe tenerse en cuenta que esta conexión se realiza de hecho por lo que es una pésima conexión de facto, situación que ha de quedar corregida al abrir el nuevo vial previsto por las Normas Subsidiarias quedando el citado camino vecinal como una calle de acceso a las instalaciones ya existentes y futuras que den a dicha calle exclusivamente puesto que en el futuro será el vial de nueva apertura el que facilite las conexiones con todos los sistemas generales y no el citado camino vecinal actual.

1.3 SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

Los terrenos afectados por el presente expediente están situados en Suelo Urbano y fueron calificados mediante la correspondiente modificación puntual de Normas Subsidiarias de fecha 25 de febrero de 1991 como suelo urbano de Servicios Comercial y Hotelero por contar con las infraestructuras que se citan en la memoria de dicha modificación puntual:

-acceso rodado por la vía de servicio de la N-IV y por el P-44

DELEGACIÓN DE CIUDAD REAL
18 MAR. 1999
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

-alcantarillado por el P-44.

-abastecimiento de agua por dicho polígono.

-energía eléctrica por el P-44.

1.4 NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN EN EL SECTOR S-9

En el apartado 8.5 de las vigentes Normas Subsidiarias denominado:

Normas Urbanísticas Particulares Para Zona de Equipamientos y Servicios

Para zonas de nuevos ensanches la normativa vigente fija:

La parcela mínima exigida:

será de 1000m2.

La ocupación máxima del solar:

el 50% de la superficie de parcela.

La altura máxima y mínima de la edificación:

será de 4 plantas ó 13 mts.

la altura mínima de edificación en cada caso será la correspondiente a una planta menos (3 mts.)de la máxima permitida.

Retranqueos:

En todo el sector al limite de parcela 4 mts.

En general se respetará la línea de edificación fijada en planos para todos los viales.

1.5 PROPUESTA DE ACTUACIÓN

La ordenación del sector se basa fundamentalmente en el estudio de alineaciones de los viales previstos por las N.S.S.M. y la consiguiente ordenación de volúmenes a partir del estudio detallado de la edificabilidad existente en el sector S-9 determinada por las edificaciones realizadas en décadas pasadas y que en la actual prestan servicio a la ciudad y a la autovía y están en total régimen de explotación. Y el estudio de la edificabilidad proyectada o futura teniendo en cuenta la existente y sus ocupaciones actuales mas la edificabilidad máxima permitida en las parcelas sin edificar a tenor de la normativa vigente.

De los cuadros de edificabilidades que se adjuntan se deduce que la edificabilidad propuesta es menor a 3,5 m3/m2 techo fijado por las N.S.S.M. de Valdepeñas.

La ordenación recoge igualmente el acceso desde el carril de servicio de la mencionada autovía y desde el polígono industrial mediante un ***VIAL DE NUEVA APERTURA*** previsto por

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA DELEGACIÓN CIUDAD REAL
18 MAR. 1999
VISADO
ADOSADO A LOS REGLAMENTARIOS

las vigentes normas subsidiarias municipales (con idéntica sección al vial existente en el polígono industrial del que este es prolongación) y que precisamente conecta el carril de servicio actual de la autovía con el polígono por lo que el citado vial es de suma importancia debido a que está previsto como uno de las conexiones principales del polígono industrial de Valdepeñas con la red viaria nacional y por tanto de la propia ciudad de Valdepeñas.

Debe tenerse en cuenta que actualmente esta conexión se realiza de hecho por un antiguo camino vecinal que parte entre ***el Hotel Tu Casa y El Molino El Gobernador*** lo que supone una pésima conexión de facto, situación que ha de quedar corregida al abrir el nuevo vial quedando el citado camino vecinal una vez corregida su sección igualmente como una calle de acceso a las instalaciones ya existentes y futuras que den a dicha calle exclusivamente puesto que en el futuro será el ***VIAL DE NUEVA APERTURA*** el que facilite las conexiones con todos los sistemas generales y no el citado camino vecinal actual.

El sector delimitado en las N.S.S.M. queda divido en dos partes por un cambio de sentido de la autovía pero ambas están conectadas por el carril de servicio de la autovía que se ejecutó a tal efecto y aún así dicha situación de hecho solo afecta a dos propiedades por lo que en ningún caso plantea problema alguno puesto que en si son servicios para la propia autovía.

1.6 ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION DE CIUDAD REAL
18 MAR. 1999
VISADO
A EFECTOS REGLAMENTARIOS

ANEJO I

CUADRO DE SUPERFICIES Y VOLÚMENES DE LA SITUACIÓN ACTUAL

PARCELA	SUP.PARCELA	Coef.	SUPERF.CONST.	ALTURA MEDIA	VOLUMEN
Nº 1 Sinforoso García	15401,71	1	115,61	6,0	694
			940,04	4,0	3.760
Nº 2 Estación de Servicio	283,41	1	215,17	4,0	861
			32,44	3,0	97
Nº 3 Molino El Gobernador	273,21	1	57,79	9,0	520
			33,17	6,0	199
			17,00	3,0	51
Nº 4 Pescaderías Cantabricas	1112,95	1			0
Nº 5 Plasticos Abla	1416,12	1	571,49	4,0	2.286
Nº 6 Hotel Tu Casa	4099,77	1	423,20	3,0	1.270
			330,36	6,0	1.982
Nº 7 Pescaderías Cantabricas	1981,7	1			0
Nº 8 Confecciones Jomas	2391,03	1			0
Nº 9 Neumáticos Puche	2693,14	1	921,29	4,0	3.685
TOTAL EDIFICIOS	**29653,04**		**3.657,56 m2**		**15.405 m3**

Superficies Viales	5.709,36			
Superficies Ajardinadas				
Superficies Libres	3.370,98			
RESUMEN TOTALES	**38.733,38** m2	**15.405** m3	**0,4** m3/m2	
Edificabilidad limite		**154.934** m3	**4** m3/m2	
	Diferencia	**-139.529**		
		-90,06 %		



ANEJO II

CUADRO DE SUPERFICIES Y VOLÚMENES DE LA SITUACIÓN PROYECTADA

PARCELA		SUP.PARCELA	Coef.	SUPERF.CONST.	ALTURA MEDIA	VOLUMEN
Nº 1 Sinforoso García	1.1 Nave	1218,92		115,61	6,0	694
				940,04	4,0	3.760
	1.2 Parcela	7849,78	0,5	3.924,89	13,0	51.024
Nº 2 Estación de Servicio		283,41		215,17	4,0	861
				32,44	3,0	97
Nº 3 Molino El Gobernador		222,64		57,79	9,0	520
				33,17	6,0	199
				17,00	3,0	51
Nº 4 Pescaderías Cantabricas		1022,23	0,5	511,12	13,0	6.644
Nº 5 Plasticos Abla		1385,15	0,5	571,49	13,0	7.429
Nº 6 Hotel Tu Casa	6.1 Hotel	968,29		423,20	3,0	1.270
				330,36	6,0	1.982
	6.2 Aparcam.	1227,77	0,0			
	6.3 Parcela	1598,9	0,5	799,45	13,0	10.393
Nº 7 Pescaderías Cantabricas		1981,7	0,5	990,85	13,0	12.881
Nº 8 Confecciones Jomas		2191,96	0,5	1.095,98	13,0	14.248
Nº 9 Neumáticos Puche		2335,71	0,5	1.167,86	13,0	15.182
TOTAL EDIFICIOS		**22286,46**		**11.226,41 m2**		**127.235** m3

Superficies Viales	10.497,33			
Superficies Ajardinadas	2.416,01			
Superficies Libres	3.166,35			
Superficies Aparcamiento	367,23			
RESUMEN TOTALES	**38.733,38** m2		**127.235** m3	**3,28 m3/m2**
Edificabilidad limite			**135.567** m3	**3,50 m3/m2**
		Diferencia	**-8.332**	
			-6,15 %	

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION DE CIUDAD REAL
1 8 MAR. 1999
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

1.7 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Hasta El Sector S-9 llegan todos los servicios urbanos, agua luz, alcantarillado, estando dotado actualmente en parte de los mismos, por lo que el vial de nueva apertura y la calle del camino vecinal actual quedarían perfectamente conectadas a esos servicios urbanos existentes en Sector S-9 y que en general tienen continuidad en el polígono industrial , situación esta que para mayor definición queda perfectamente en los planos de infraestructuras que se adjuntan así como en la propuesta de infraestructuras prevista y que en su momento desarrollará el correspondiente proyecto de urbanización

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION DE CIUDAD REAL
18 MAR. 1999
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

El Sector 8 resultante que seguimos grafiando en planos como S-8, y después de los retoques en sus limites que marcan los planos, queda con una superficie aproximada de 212.000 m² (21,2 Has).

1.5. Modificacion Puntual en el Sector-9.

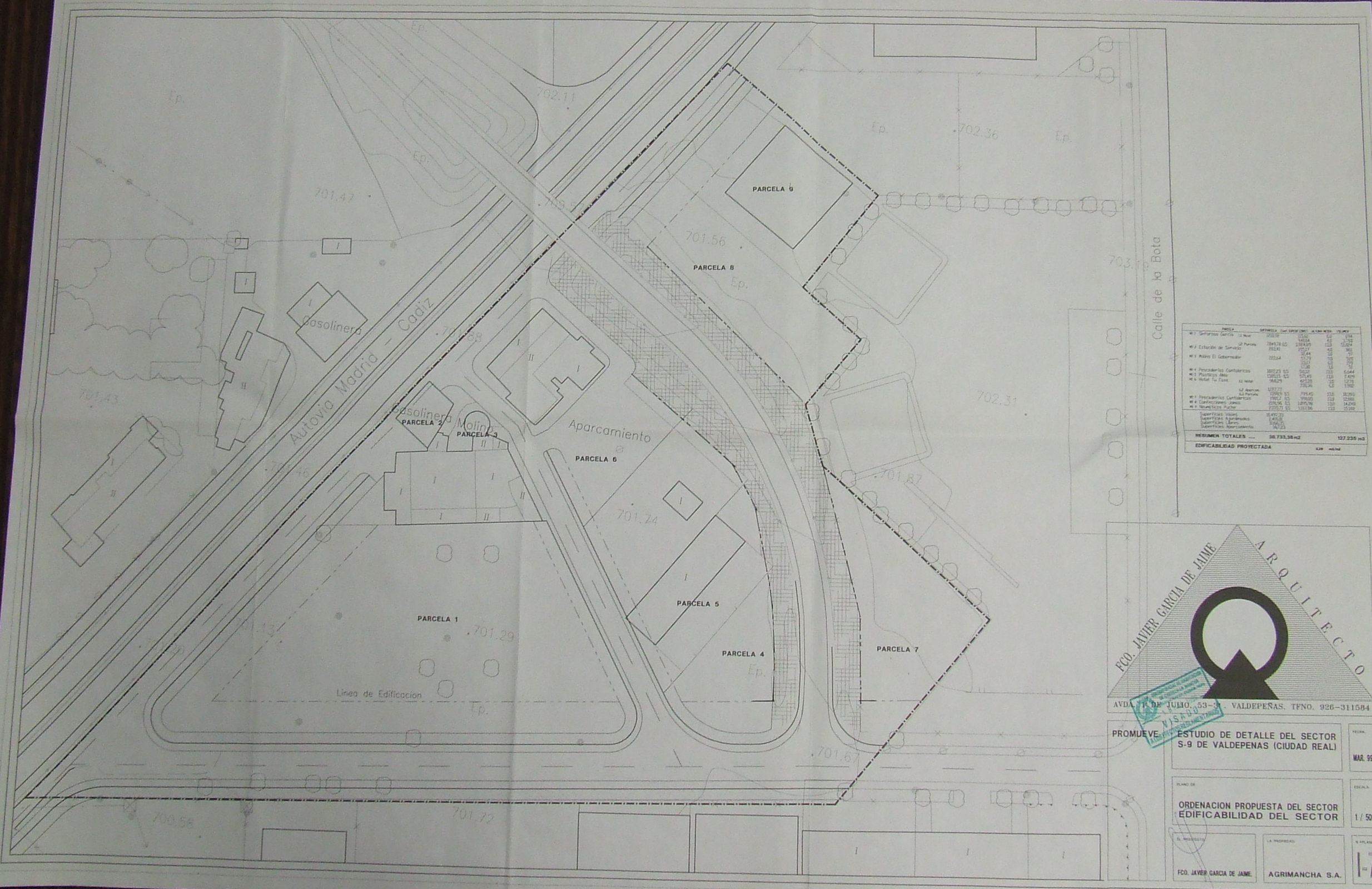
El sector S-9 está definido en su borde Oeste por la via de servicio de la N-IV, en su borde Sur por la via de acceso a un paso superior sobre dicha N-IV, que da acceso al polígono P-44 y a la Avenida del Vino y en el resto de su perímetro por el P-44 antedicho.

En la actualidad está ocupado en gran parte por instalaciones hoteleras y de servicios de la carretera, que hacen recomendable cambiar su calificación sin cambiar sus limites, calificandolo como urbano de Servicios Comercial y Hotelero, ya que tiene los servicios necesarios:

- acceso rodado por la vía de servicio de la N-IV y por el P-44
- alcantarillado por el P-44
- abastecimiento de agua por dicho polígono.
- energía elèctrica por dicho P-44

Deberà desarrollarse mediante Estudio de Detalle que fije alineaciones, rasantes, edificabilidad con 3,5 m³/m² de edificabilidad màxima bruta y posterior proyecto de urbanización, cumpliendo las Normas vigentes en sus determinaciones para suelo urbano o urbanizable de servicios comercial y hotelero.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION DE CIUDAD REAL
18 MAR. 1999
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS



PARCELA	SUPERFICIE	Coef. EDIFICABILIDAD	ALTURA MEDIA	VOLUMEN
M-1 Gasolinera Garrido (2 Nivel	1.268,00	0,45	6,0	1.714
		0,4604	4,5	2.592
(2 Plantas	7.849,78 m2	3.614,89	11,0	13.824
M-2 Estación de Servicio	703,41	0,5121	4,5	965
M-3 Molino El Gobernador	203,64	0,44	3,50	50
		0,5179	4,50	500
		0,5121	4,50	972
M-4 Pescaderías Cantábricas	1.897,23 m2	0,5121	3,50	51
M-5 Plásticos Alba	1.585,23 m2	0,5121	11,0	6.644
M-6 Hotel Tu Casa (2 Nivel	1.466,29	571,49	11,0	7.409
		469,58	4,5	1.276
(2 Plantas	1.827,77	0,5121	7,50	1.960
		938,36	4,5	1.960
M-7 Pescaderías Cantábricas	1.989,9 m2	0,5121	11,0	10.293
M-8 Confecciones Jonas	1.987,2 m2	0,5121	11,0	12.980
M-9 Neumáticos Muñoz	2.976,96 m2	1.095,98	11,0	14.245
	2.205,71 m2	0,5121	11,0	15.169
Superficies Viales	16.492,22			
Superficies Ajardinados	1.431,81			
Superficies Libres	3.940,55			
Superficies Aparcamiento	94,33			
RESUMEN TOTALES	38.733,38 m2			127.235 m3
EDIFICABILIDAD PROYECTADA			3,28	m2/m2

FCO. JAVIER GARCIA DE JAIME ARQUITECTO

AVDA. 18 DE JULIO, 53-3º. VALDEPEÑAS. TFNO. 926-311584

VISADO

PROMUEVE

ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR S-9 DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL)

FECHA: MAR. 99

PLANO DE: ORDENACION PROPUESTA DEL SECTOR EDIFICABILIDAD DEL SECTOR

ESCALA: 1 / 500

EL PROYECTISTA: FCO. JAVIER GARCIA DE JAIME.

LA PROPIEDAD: AGRIMANCHA S.A.

Nº PLANO: I-7

MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE LA DELIMITACIÓN DEL SECTOR 9 Y PERMUTA DE CALIFICACIÓN DE USO DE PARTE DE LA PARCELA 3 DEL SECTOR 8.

(DOCUMENTO SUBSANADO DE CONFORMIDAD CON LOS INFORMES DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, DE FECHA 5/09/05 Y 26/10/2006)

1.- ANTECEDENTES.

Con fecha 11 de mayo de 1984 se aprueban las Normas Subsidiarias Municipales de Valdepeñas. Entre otras determinaciones se definen como suelo urbanizable se uso industrial los siguientes polígonos y sectores:

- Polígono P-44,
- Sector S-8 y
- Sector S-9

Dentro de las propias NN.SS. se desarrolla y define el Plan Parcial del Polígono P-44 (I y II fase del Polígono Industrial de Valdepeñas).

Con fecha 28 de Febrero de 1991, la Comisión Provincial de Urbanismo aprueba definitivamente la Modificación Puntual de Normas Subsidiarias referente a la clasificación y cambio de uso del Sector 9; pasándose de suelo urbanizable industrial a suelo urbano para equipamientos y servicios, hoy en la terminología del Reglamento de Planeamiento Terciario.

Con fecha 28 de febrero de 1994, la Comisión Provincial de Urbanismo aprueba definitivamente el Plan Parcial (3ª fase-Sector 8) del Polígono Industrial.

Con fecha 27 de noviembre de 2001 y tras los preceptivos informes de la Comisión Regional de Urbanismo y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, el Ayuntamiento Pleno aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector S-8. Dicha Modificación Puntual reclasifica 3.334 m2 de la parcela 62 como suelo industrial, estableciendo como medida compensatoria la recalificación de la parcela 3 como suelo destinado a espacios libres.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El objetivo final de la presente innovación es la recalificación de uso de parte de la parcela 3 del Sector S-8 (2.550 m2), actualmente destinada a reserva de suelo para espacios libres de uso y dominio público, como suelo de uso industrial. Proponiendo como medida compensatoria el destino de una parcela de 3.000 m2 situada actualmente en el S-9 como suelo de reserva de espacios libres de uso y dominio público.

Por otro lado y con el fin de hacer viable la recalificación de una y otra parcela se hace preciso redefinir los límites del Sector S-9 y del Polígono P-44 de las Normas Subsidiarias, resultando así la ampliación del Polígono 44 en detrimento del Sector 9. A estos efectos se precisa que la superficie redelimitada es de 3.000 m2.

3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El origen de esta Modificación Puntual nace con la solicitud de la Empresa Oleo-Pepillo S.L. de obtener terrenos para la instalación de una Almazara, en la parcela 3, colindante con sus actuales instalaciones.

La corporación que preside este Ayuntamiento ha estimado dicha solicitud, comprometiéndose a tramitar la citada innovación, en los términos que precise la legislación y normativa urbanística, por considerar de interés la creación de una nueva almazara para el desarrollo del sector oleícola.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA INOVACIÓN.

4.1.- Justificación de su objetivo.

A estos efectos nos remitimos al apartado 3.

4.2.- Justificación de las determinaciones formales.

a).- Redelimitación del ámbito del Sector S-9 y Polígono P-44.

Dado que se establece como medida compensatoria a la recalificación de 2.550 m2 de suelo de la parcela 3, la calificación de 3.000 m2 de suelo del sector S-9; y dado que la parcela 3 tiene actualmente la condición de dotación local de espacio libre del sector S-8, es preciso previamente a la recalificación, la incorporación de la parcela del sector S-9 al ámbito del S-8, a través del polígono P-44.

b).- Reunificación de los ámbitos del Polígono P-44 y S-8.

A priori la incorporación del suelo del sector S-9 al P-44, no justificaría el mantenimiento o equilibrio de los estándares de calidad urbana, dado que se produce un exceso de dotación sobre el ámbito del P-44 en detrimento de los estándares sobre el sector S-8. No obstante este aspecto queda subsanado en atención a las siguientes consideraciones:

- Tanto el polígono P-44 como el sector S-8 son suelo industrial.
- Ambos ámbitos forma parte de la misma actuación urbanista desarrollada por el Sepes a mediados de los años ochenta en tres fases. Fases I y II el polígono P-44 y Fase III el Sector S-8.
- En la actualidad tanto el polígono P-44 como el sector S-8 forman parte del suelo urbano consolidado por haberse consolidado en desarrollo y ejecución del planeamiento vigente.

En base a estas consideraciones se justifica la reunificación de los ámbitos del sector S-8 y P-44, en una única Z.O.U de uso global industrial, en el seno de la cual se justifica el mantenimiento de los estándares de calidad urbana.

c).- Recalificación de uso de parte la parcela 3.

De los 3.334 m2 de que dispone la parcela “3”; 2.550 m2 se recalifican como suelo industrial, quedando el resto, es decir 784 m2 como sistema local de espacios libres (jardines) anexo a las reservas de espacios libres provenientes del desarrollo urbanístico del ámbito del P-44.

Justificada esta determinación por el objetivo de la modificación del plan en cuanto a los 2.550 m2 recalificados, y con la anexión a las reservas del resto (784 m2) la justificación de las determinaciones formales de los estándares de jardines.

d).- Recalificación de la parcela de 3.000 m2 como reserva de suelo para dotaciones de espacios libres locales de la ZOU industrial.

Se justifica esta recalificación como medida compensatoria de la anterior.

Así 2.550 m2 como compensación directa de los 2.550 m2 recalificados de la parcela num. 3; y 450 m2 como 15% de reserva de suelo dotacional en el ámbito de la ampliación de la ZOU industrial (3.000 m2 x 15% = 450 m2). Advertir que aunque la ampliación del ámbito de la ZUO industrial es superior a 3.000 m2 por incluirse el suelo que ocupa el viario del paso superior sobre la N-VI, esta superficie no computa a efectos del estándar por estar destinada a sistema general de comunicaciones.

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.

En la situación previa a esta innovación la edificabilidad máxima permitida sobre los 3.000 m2 de la parcela del sector S-9 es:

3.000 m2s x 3,50 m3/m2s = 10.500 m3 de uso terciario.

Con la innovación propuesta se consolidarían con la aplicación directa de la normativa vigente:

2.550 m2s x 7,50 m3/m2s = 19.125 m3 de uso industrial.

Por tanto y con el fin de no ampliar dicha edificabilidad debemos determinar una edificabilidad máxima para la parcela de 2.550 m2 del sector S-8 una edificabilidad total máxima de 10.500 m3 con un índice de edificabilidad de 4,12 m3/m2s.

A estos efectos la citada parcela se describirá, en el expediente de permuta y en la inscripción registral a favor de la entidad Oleo-Pepillo, S.L. con un aprovechamiento Urbanístico de 10.500 m3 de uso industrial.

6.- JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES FORMALES DE LAS RESERVAS Y SU EJECUCIÓN.

Condiciones formales.

De conformidad con el art. 22 del reglamento de planeamiento de la LOTAU, las reservas de suelo que se operan en la presente innovación tienen el carácter de reservas para dotaciones locales.

De conformidad con el art. 24, del mismo reglamento, se pueden considerar dotaciones locales de zonas verdes:

a).- Las áreas de juego con superficie superior a 200 m2 en las que se puede inscribir un circulo superior a 12,00 mts de diámetro.

b).- Jardines: cuya superficie sea mayor de 1.000 m2 y se pueda inscribir en ellos un círculo superior a 30,00 mts de diámetro.

Este es el caso de las tres nuevas subparcelas; dado que todas ellas presentan, en su caso agrupadas a zonas verdes locales preexistentes, superficies mayores de 1.000 m2, en los que es posible

inscribir círculos superiores a los 30,00 mts. (A estos efectos vease documentación grafica, plano de ordenación de la innovación).

Ejecución de los Jardines y áreas de juego.

Dado que la presente innovación se realiza por la aceptación de la solicitud formulada por la entidad Oleo-Pepillo, S.L.; se determina expresamente que la ejecución de las obras de ajardinamiento, mobiliario urbano y tratamiento de los nuevos espacios creados correrán a cargo de la referida entidad.

A estos efectos, en la escritura de permuta, que se habrá de formalizar en su día una vez sustanciado favorablemente el presente expediente, la parcela de 2.550 m2 que se otorgue a la citada entidad, como permuta, de la parcela del S-9 a favor de este Ayuntamiento, se habrá de cargar con los gastos de ejecución de la citadas obras, de conformidad con el proyecto de adecuación a zonas verdes que este ayuntamiento redacte, previamente a la formalización de la permuta.

7.- CEDULAS URBANISTICAS DE LAS PARCELAS.

Se incorporan como anexos, las cédulas urbanísticas de las parcelas objeto de la presente innovación en su situación previa y propuesta.

8.- PLANEAMIENTO DEL SECTOR S-9.

De conformidad con la modificación puntual de fecha 28 de Febrero de 1991, no existen planos de la citada modificación, ni existe documentación grafica ni literal que diferencia los elementos de la ordenación estructural de la básica; dado que la modificación exclusivamente contenía un cuerpo literal, donde se determinaba la reclasificación del sector S-9, de suelo urbanizable a urbano, dado el grado de consolidación de las edificaciones existentes, y la recalificación de uso de industrial a equipamientos y servicios dado que las instalaciones y edificaciones preexistentes a la norma estaban destinadas a restaurantes, gasolineras y talleres de reparación y venta de automóviles.

No obstante es evidente que la ordenación estructural del sector S-9 esta integrada por la vía de servicio de la N-IV, la calle Bocoy como viario de separación entre el Sector S-9 y el Polígono P-44, dado que este además se presenta como acceso a Valdepeñas desde la nacional IV en dirección Madrid, y el Puente sobre la Nacional IV, de nuevo como elemento conector de la trama urbana con la autovía.

Valdepeñas, Noviembre de 2006

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

ÁMBITO EN EL POM	**EDIFICABILIDAD** sobre parcela neta	**Uso global y pormenorizado admitido**	**Ordenanza Zonal en el POM**	**Estado de Tramitación y Aprobación**
S 10	1,20 m2t/m2s	Industrial	4-IND	PP, 11-05-84 Plan Parcial modificado,18-1-1989

.

ÁMBITO EN EL POM	**EDIFICABILIDAD** sobre parcela neta	**Uso global y pormenorizado admitido**	**Ordenanza Zonal en el POM**	**Estado de Tramitación y Aprobación**
S 14 A	Ord 1. MC: 2,4 m²/m² Ord 2. EA: 1,5 m²/m² Ord 3. CyT: 1,4 m²/m²	Industrial	4-IND	MP, 26-07-00 PP, 29-01-02

SEPES: ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL DE SUELO

PLAN PARCIAL DEL PARQUE EMPRESARIAL “ENTRECAMINOS”, SECTOR S-14-A

TERMINO MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS; CIUDAD REAL

VOLUMEN 3: NORMAS URBANÍSTICAS

DR. ARQUITECTO: BERNARDO YNZENGA ACHA

DICIEMBRE 2001

INDICE

El presente documento forma parte del Documento Provisional del Plan Parcial, que se divide en cuatro bloques de texto y dos de planos, conforme el siguiente desglose:

Memoria de información
Memoria descriptiva y justificativa
Normas urbanísticas
Anexos
Planos de información
Planos de proyecto

NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO PRIMERO: NORMATIVA GENERAL 1

CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES 1

Artículo 1. Objeto y ámbito territorial 1
Artículo 2. Vigencia y obligatoriedad 1
Artículo 3. Iniciativa del planeamiento 1
Artículo 4. Determinaciones 1
Artículo 5. Contenido 1
Artículo 6. Interpretación de los documentos 2
Artículo 7. Determinaciones de ordenación estructural y detallada, vinculantes e indicativas 2
Artículo 8. Desarrollo del Plan Parcial 3

CAPITULO 2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS 3

Artículo 9. Unidad de zona 3
Artículo 10. Parcela edificable y parcela mínima 3
Artículo 11. Parcelas de uso comunitario y privativas 3
Artículo 12. Manzana 3
Artículo 13. Etapa 3
Artículo 14. Fase 3
Artículo 15. Linderos 3
Artículo 16. Rasante 4
Artículo 17. Retranqueo 4
Artículo 18. Medición del retranqueo 4
Artículo 19. Línea de fachada o de edificación 4
Artículo 20. Superficie ocupada 4
Artículo 21. Ocupación bajo rasante 4
Artículo 22. Coeficiente de ocupación 5
Artículo 23. Área de movimiento o huella de la edificación 5
Artículo 24. Superficie máxima edificable 5
Artículo 25. Altura de la edificación 5
Artículo 26. Altura de planta 5
Artículo 27. Altura libre de planta 5
Artículo 28. Altura de cornisa 5
Artículo 29. Altura de coronación 5
Artículo 30. Volumen edificable 5
Artículo 31. Edificabilidad de parcela 5
Artículo 32. Edificabilidad media 5
Artículo 33. Edificación aislada 6
Artículo 34. Edificación pareada 6
Artículo 35. Edificación adosada 6

CAPITULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO 6

Artículo 36. Regulación del suelo 6
Artículo 37. Régimen del suelo 6
Artículo 38. Zonas y sistemas 6
Artículo 39. Restos fósiles o Arqueológicos 6
Artículo 40. Estudios de detalle 7
Artículo 41. Condiciones de parcelación 7
Artículo 42. Condiciones de agregación de unidades de zona 7
Artículo 43. Condiciones del proyecto de urbanización y de las obras 8

CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE USO 11

Artículo 44. Condiciones generales de uso 11
Artículo 45. Usos obligatorios 11
Artículo 46. Usos prohibidos 11

Artículo 47. Usos tolerados 11
Artículo 48. Uso industrial 11
Artículo 49. Usos compatibles con el industrial 12
CAPITULO 5. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN 12
Artículo 50. Condiciones generales de proyectos de edificación 12
Artículo 51. Condiciones generales de la edificación 12
Artículo 52. Ordenanzas de zona 12
Artículo 53. Cerramiento de parcelas 13
Artículo 54. Separación entre edificios 13
Artículo 55. Sótanos y semisótanos 13
Artículo 56. Servidumbres 13
Artículo 57. Condiciones higiénicas de los locales 13
Artículo 58. Comunicaciones interiores 13
Artículo 59. Condiciones estéticas 13
Artículo 60. Accesos a parcelas 14
Artículo 61. Niveles de edificación y rampas 14
Artículo 62. Actuaciones edificatorias 15
CAPITULO 6. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD 15
Artículo 63. Emisiones gaseosas 15
Artículo 64. Aguas residuales 15
Artículo 65. Ruidos 17
Artículo 66. Instalaciones de protección contra el fuego 17
Artículo 67. Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad 18

TÍTULO SEGUNDO ORDENANZAS DE ZONA 19
ORDENANZA DE ZONA 1: MANZANA COMPACTA 19
Artículo 68. Ámbito, régimen, tipología y categorías 19
Artículo 69. Condiciones de edificación 19
Artículo 70. Condiciones de uso 19
Artículo 71. Estudios de detalle 20
ORDENANZA DE ZONA 2: EDIFICACIÓN ABIERTA 20
Artículo 72. Ámbito, régimen, tipología y categorías 20
Artículo 73. Condiciones de edificación 21
Artículo 74. Condiciones de uso 21
ORDENANZA DE ZONA 3: COMERCIO Y TERCIARIO 22
Artículo 75. Ámbito, régimen, tipología y categorías 22
Artículo 76. Condiciones de edificación 22
Artículo 77. Condiciones de uso 23
ORDENANZA DE ZONA 4: INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS 23
Artículo 78. Ámbito, régimen, tipología y categorías 23
Artículo 79. Condiciones aplicables a la Categoría General. 23
Artículo 80. Condiciones aplicables a los centros de transformación eléctrica local 24
ORDENANZA DE ZONA L: ESPACIOS LIBRES 24
Artículo 81. Ámbito, régimen, tipología y categorías. 24
Artículo 82. Condiciones. 25
ORDENANZA DE ZONA E: EQUIPAMIENTOS 25
Artículo 83. Ámbito, régimen, tipología y categorías. 25
Artículo 84. Condiciones generales de los equipamientos. 25
Artículo 85. Condiciones de uso 26
ORDENANZA DE ZONA V: VIARIO PÚBLICO 26
Artículo 86. Ámbito, régimen, tipología y categorías. 26
Artículo 87. Carácter vinculante o indicativo del viario 26
Artículo 88. Régimen de suelo y condiciones de cesión .... **¡Error! Marcador no definido.**

TITUIO PRIMERO: NORMATIVA GENERAL

CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y ámbito territorial

1. El objeto del presente Plan Parcial ordenar el ámbito denominado "Parque Empresarial Entrecaminos" del término municipal de Valdepeñas, identificado como Sector S-14.A. por las Normas Subsidiarias del Término Municipal.

Artículo 2. Vigencia y obligatoriedad

1. El presente Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Castilla la Mancha, y mantendrá su vigencia de forma indefinida en tanto no sea modificado por un instrumento de planeamiento de igual o superior rango.
2. Las determinaciones del Plan Parcial obligan por igual a la Administración y a los particulares.
3. La entrada en vigor del Plan Parcial le otorga los efectos de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística.

Artículo 3. Iniciativa del planeamiento

1. El presente Plan Parcial es de iniciativa pública conforme al Convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas y la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES) de 7 de Abril de 1993.

Artículo 4. Determinaciones

1. El presente Plan Parcial contiene las siguientes determinaciones:
   a) Asigna usos pormenorizados, mediante las correspondientes calificaciones, delimitando zonas en que a tal efecto divide su ámbito.
   b) Establece ordenanzas de zona para cada una de las calificaciones en que divide su ámbito
   c) Señala las reservas de terreno de cesión libre y gratuita para usos públicos correspondientes a espacios libres, equipamientos, y viario.
   d) Define el trazado viario del sector y su enlace con el viario previsto en las Normas Subsidiarias, señalando las alineaciones, rasantes y dotación de aparcamientos.
   e) Define el trazado y características de las redes de infraestructuras; así como condiciones para su realización.
   f) Formula una evaluación económica del coste de implantación de los servicios y de las obras de urbanización.
   g) Establece las etapas para la ejecución del planeamiento.
   h) Establece condicionantes relativas a trabajos de intervenciones arqueológicas que deberán realizarse con carácter previo a la ejecución de obras de urbanización.

Artículo 5. Contenido

1. El Plan Parcial consta de los siguientes documentos:
   a) Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de su formulación y de su marco jurídico y administrativo

b) Memoria de información que expone su relación con el planeamiento de rango superior, reúne la información urbanística utilizada y remite a los estudios complementarios realizados
c) Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación propuesta y su traducción cuantitativa.
d) Normas Urbanísticas
e) Planos de Información Urbanística
f) Planos de Ordenación

2. Todos los documentos descritos en el punto anterior forman parte integrante del Plan Parcial.

Artículo 6. Interpretación de los documentos

1. La interpretación del Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de Valdepeñas sin perjuicio de las facultades de la Comunidad Autónoma y las funciones del Poder Judicial.
2. La interpretación del Plan Parcial se hará conforme los contenidos determinados en el artículo 5, y teniendo en cuenta el siguiente orden de prelación:
   a) Referencias a obras civiles o elementos firmes preexistentes.
   b) Valores numéricos, índices o porcentajes contenidos en las Ordenanzas Reguladoras.
   c) Valores numéricos, índices o porcentajes contenidos en la Memoria Descriptiva y Justificativa.
   d) Planos, esquemas y otros documentos gráficos.
   e) Textos explicativos y descriptivos de la Memoria.
3. En el caso de que en un mismo plano hubiera contradicción entre la definición del trazado y las cotas que la expresan, primará la interpretación que sea más congruente con los objetivos, criterios, ordenación y/o geometría del Plan Parcial, conforme la interpretación que de todo ello haga el Ayuntamiento de Valdepeñas, previos los informes técnicos que en su caso procedan.
4. En caso de discrepancia entre le contenido de las determinaciones del presente Plan Parcial y de las Normas Subsidiarias Municipales, prevalecerá el criterio seguido en el planeamiento de rango superior.

Artículo 7. Determinaciones de ordenación estructural y detallada, vinculantes e indicativas

1. Son determinaciones de ordenación estructural las referidas a:
   a) Conexiones entre el viario público interior y el Autonómico y/o Estatal existente y/o en proyecto, así como las previsiones de enlace y/o continuidad viaria con otras porciones del término municipal, sujeto a los ajustes que sean necesarios en función de la solución definitiva de proyecto.
   b) Conexiones con las infraestructuras básicas exteriores de abastecimiento de agua, saneamiento, y energía eléctrica, con los márgenes de variación que correspondan al Proyecto de Urbanización.
   c) Espacios libres de ribera.
   d) Ubicación de las reservas para dotaciones vinculadas a infraestructuras básicas.
2. Son determinaciones de ordenación detallada: todas las demás.
3. Tienen carácter indicativo:
   a) Las determinaciones técnicas relativas a rasantes y a características técnicas detalladas del viario y las infraestructuras básicas.
   b) Las demás determinaciones a que cualquiera de los documentos que integran el Plan Parcial asigne expresamente esta condición.

4. Tienen carácter vinculante:
   a) Las relativas a la existencia y requisitos funcionales del viario y las infraestructuras básicas y sus conexiones con los sistemas, instalaciones o redes generales existentes y/o en proyecto.
   b) Todas las demás no incluidas en el punto 3 precedente.

Artículo 8. Desarrollo del Plan Parcial

1. La ejecución de cualquiera de las obras de viario o infraestructura previstas en el Plan Parcial irá precedida del correspondiente Proyecto de Urbanización. Todas las obras de urbanización incluidas en el interior del ámbito del Plan Parcial formarán parte de un único proyecto unitario para el conjunto del sector, que podrá prever más de una fase de ejecución. Las obras necesarias para el traslado de líneas de alta tensión requerirá la previa tramitación de los instrumentos de planeamiento o de proyecto legalmente exigible.
2. La conclusión de la obra de urbanización interior y de su conexión con viario existente y con las redes generales de abastecimiento de agua, abastecimiento y energía eléctrica conferirá a los terrenos la condición de urbanos.

CAPITULO 2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Artículo 9. Unidad de zona

1. Ámbito continuo de terreno en el que se aplica la misma ordenanza de zona. Se identifica expresamente como tal en el Plano de Ordenación Pormenorizada.

Artículo 10. Parcela edificable y parcela mínima

1. Parcela edificable es la superficie comprendida entre linderos, sobre la cual se puede edificar.
2. Parcela mínima es la superficie mínima que ha de tener una parcela para ser edificable. Es establecida por su correspondiente Ordenanza de Zona.

Artículo 11. Parcelas de uso comunitario y privativas

   a) De uso comunitario: aquella cuya propiedad y, en su caso, uso corresponde mediante pro indiviso u otra fórmula jurídico / administrativa a más de un local o establecimiento.
   b) Privativa: aquella cuya propiedad y uso corresponde tan solo a un local o establecimiento.

Artículo 12. Manzana

1. Es el conjunto de parcelas que sin solución de continuidad quedan comprendidas entre vías y/o espacios libres públicos determinados en el Plan.

Artículo 13. Etapa

1. Es la unidad mínima de realización de las obras de urbanización coordinada con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación.

Artículo 14. Fase

1. Es la ejecución parcial de una etapa por alteración debidamente justificada, de las previsiones temporales y espaciales de aquélla, siempre que se mantenga la coherencia del Plan.

Artículo 15. Linderos

1. Son las líneas perimetrales que delimitan parcelas y separan unas de otras.
2. Con respecto a las condiciones de colindancia de la parcela, los linderos se clasifican en:
    - Exteriores: Los que recaen sobre viario público principal, tal y como se lo define en la Ordenanza de Zona 5.
    - Interiores: Los que recaen sobre viario de servicio, espacios libres u otra parcela, independientemente de su calificación.
3. Con respecto a su posición, los linderos se clasifican en:
    - Lindero frontal: El de menor dimensión que delimita la parcela con la vía pública.
    - Lindero posterior: El que separa la parcela por su parte opuesta a la frontal.
    - Linderos laterales: Los restantes linderos distintos del frontal y posterior.

Artículo 16. Rasante

1. Es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal.
2. Se distinguen dos tipos de rasantes:
    a) Rasante de calzada: Es el perfil longitudinal del viario establecido por el Plan y, en su caso, con las determinaciones contenidas en el Proyecto de Urbanización.
    b) Rasante de acera: Es el perfil longitudinal del acerado establecido por el Plan y, en su caso, con las determinaciones contenidas en el Proyecto de Urbanización.
    c) Rasante del terreno: Es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de obras de explanación, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

Artículo 17. Retranqueo

1. Es la distancia comprendida entre los linderos de la parcela y las líneas de fachada de la edificación.

Artículo 18. Medición del retranqueo

1. El retranqueo, sea frontal, lateral o posterior se medirá perpendicularmente al lindero de referencia, en todos los puntos del mismo.

Artículo 19. Línea de fachada o de edificación

1. Es la que delimita la superficie de ocupación de la parcela, tras el retranqueo de la vía pública y de los demás linderos.

Artículo 20. Superficie ocupada

1. Es la proyección vertical de la edificación sobre el terreno.
2. Para el conjunto de la superficie ocupada no se tendrán en cuenta los aleros y marquesinas, ni los elementos expresamente excluidos por las Normas Subsidiarias de Valdepeñas con la exclusión de los cuerpos volados cerrados.

Artículo 21. Ocupación bajo rasante

1. Es la superficie interior del perímetro delimitado por el contorno de la edificación bajo rasante, incluidos sus muros perimetrales, y excluyendo la superficie correspondiente a arquetas, pozos y otros elementos no accesibles.

Artículo 22. Coeficiente de ocupación

1. Es el porcentaje que representa la superficie ocupada con relación a la superficie de parcela.

Artículo 23. Área de movimiento o huella de la edificación

1. Es el perímetro de superficie de parcela susceptible de ser ocupada por edificación definido por el planeamiento gráficamente o estableciendo retranqueos. Puede ser modificado mediante Estudio de Detalle cumpliendo las condiciones establecidas en la correspondiente Ordenanza de Zona.

Artículo 24. Superficie máxima edificable

1. Es la superficie total, suma de las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela y que resulta de aplicar la edificabilidad (expresada en m2/m2) que tenga asignada, a la superficie de la parcela de que se trate, o de distribuir en la misma los metros cuadrados de techo edificable asignados por el Plan Parcial.

Artículo 25. Altura de la edificación

1. Es la comprendida entre la rasante de la acera y la cara superior del forjado de cubierta, tirante de la nave o cabeza del pilar de apoyo de la cubierta, según el caso de que se trate. Dicha rasante no podrá superar en más o menos una diferencia con respecto al nivel de acera, medido en el punto medio del lindero frontal, equivalente a la diferencia de cotas entre los puntos extremos de dicho lindero.

Artículo 26. Altura de planta

1. Es la comprendida en cada planta entre caras superiores de forjado o entre nivel de piso y tirante de nave, según los casos.

Artículo 27. Altura libre de planta

1. Es la comprendida entre dos forjados consecutivos. Cuando se trate de naves, la altura de planta y altura libre de planta se considerará equivalente.

Artículo 28. Altura de cornisa

1. Es la distancia medida en el punto medio de la línea de fachada entre la rasante de la acera y la cara superior del forjado de la última planta en su encuentro con el plano de fachada o, en su caso, a la cara superior del tirante de la nave o cabeza del pilar de apoyo de la cubierta.

Artículo 29. Altura de coronación

1. Es la distancia medida en el punto medio de la fachada entre la rasante de la acera y el punto más alto de la cubierta.

Artículo 30. Volumen edificable

1. Es la suma de los volúmenes edificables correspondientes a cada planta, obtenidos al multiplicar las superficies construidas por las alturas de planta.

Artículo 31. Edificabilidad de parcela

1. Es el cociente expresado en m2e/m2s de dividir la superficie edificable total de la parcela, por la superficie de la misma.

Artículo 32. Edificabilidad media

1. Es el cociente expresado en m2e/m2s de dividir la superficie edificable total por la bruta del sector.

Artículo 33. Edificación aislada

1. Es la que se construye en parcela independiente con obligación de retranqueos por los cuatro linderos.

Artículo 34. Edificación pareada

1. Es la agrupación formada por dos edificios adosados por un lindero lateral común y construidos sobre parcelas independientes, con obligación de establecer retranqueos a los tres linderos restantes.

Artículo 35. Edificación adosada

1. Es la agrupación formada por varias edificaciones adosadas por sus fachadas laterales, formando fila, y construidas sobre parcelas independientes.

CAPITULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 36. Regulación del suelo

1. El Plan Parcial regula el suelo mediante:
   a) Remisión a las condiciones de uso, edificación, procedimiento y demás extremos de aplicación general en todo el término municipal tal como las expresan las Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana de Valdepeñas, incluida su modificación para el Sector S-14.A.
   b) Calificaciones pormenorizadas aplicables en las distintas unidades de zona o fragmentos de terreno en que se divide el sector a efectos de regulación.
   c) Ordenanzas particulares de zona para cada calificación pormenorizada.
   d) Complemento de las ordenanzas particulares mediante determinaciones: gráficas, en los planos P2 de Trazado y P5 de Retranqueos y Áreas de Movimiento; o numéricas incorporadas en las ordenanzas de zona de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 37. Régimen del suelo

1. Los terrenos que integran el ámbito del Plan Parcial se encuadran en dos tipos de régimen de suelo:
   a) De cesión, en que los m2. de superficie de la unidad de zona serán motivo de cesión libre y gratuita a la administración actuante; urbanizados y ejecutados los correspondientes a espacios libres y únicamente urbanizados los demás.
   b) Con aprovechamiento, todos los demás.

Artículo 38. Zonas y sistemas

1. Dentro del ámbito de planeamiento se distinguen las siguientes zonas y sistemas:
   a) Zonas edificables:
      - Zonas 1, 2, 3 y 4
      - Zona E: Equipamiento
   b) Zonas no edificables:
      - Zonas L: Espacios Libres y V: Viario

Artículo 39. Restos fósiles o Arqueológicos

1. Ante la eventual aparición de restos fósiles o arqueológicos deberá actuarse de acuerdo a lo dispuesto

en el artículo 21 de la Ley 4/1990, del Patrimonio Histórico de Castilla la Mancha. Si de ello se derivase la necesidad de mayores trabajos arqueológicos, deberán acometerse como carga específica del Sector. Si de todo lo anterior surgiese necesidad de modificaciones del Plan Parcial o del Proyecto de Urbanización, deberán tramitarse y aprobarse con carácter previo a la ejecución de cuantos elementos de las obras de urbanización se viesen afectados por ellas.

Artículo 40. Estudios de detalle

1. En aplicación de lo establecido en el artículo 28 de la L.O.T.A.U los Estudios de Detalle deberán comprender, como máximo, una manzana completa.
2. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de:
   a) Las alineaciones y las rasantes.
   b) La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones de la correspondiente Ordenanza de Zona.
3. Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción hayan previsto el planeamiento municipal de Valdepeñas y este Plan Parcial.
4. Podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento.
5. Los Estudios de Detalle podrán variar las condiciones de parcelación y posición de edificación siempre que abarquen una o mas unidad(es) de zona completa(s) y cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.

Artículo 41. Condiciones de parcelación

1. El Plan Parcial incorpora previsiones indicativas de parcelación, cuya intención deberá ser respetada en los proyectos de parcelación salvo que incorporen justificación expresa de los cambios que introduzcan.
2. La parcelación del Plan Parcial deberá concretarse mediante proyectos de parcelación que incluirán una o más unidades de zona completas. Los proyectos de parcelación abarcarán parcelas completas y no podrán suponer incremento alguno de edificabilidad.
3. En las parcelas resultantes deberán cumplirse las correspondientes ordenanzas de zona.

Artículo 42. Condiciones de agregación de unidades de zona

1. Mediante proyecto de parcelación que afecte a la totalidad de una manzana, podrán agregarse en una única unidad de zona todos los suelos incluidos en ella que correspondan a terrenos calificados con Ordenanzas 1, 2 o 3 con las siguientes condiciones:
   a) La edificabilidad total resultante no podrá exceder en ningún caso la suma total de la conferida a las unidades de zona que se agregan.
   b) Las condiciones aplicables a la unidad de zona resultante, incluido índice máximo de edificabilidad serán las que correspondan la Ordenanza identificada con un número mayor de las otorgadas por el Plan Parcial al ámbito de agregación, incluso cuando esto suponga disminución de edificabilidad global.

2. Mediante Estudio de Detalle que afecte a la totalidad de varias manzanas, podrán agregarse en una

unidad de zona todos los suelos incluidos en ella que correspondan a terrenos calificados con Ordenanzas 1, 2 o 3 siempre que cumplan las condiciones impuestas en para los proyectos de parcelación en el apartado anterior.

Artículo 43. Condiciones del proyecto de urbanización y de las obras

1. Además de los requisitos obligatorios y aplicables fijados por las Normas Subsidiarias o por disposiciones de mayor rango, de carácter general o sectorial, el proyecto de urbanización deberá atender a las obligaciones adicionales fijadas en este artículo.
2. Viario:
   a) Para el dimensionado de la red viaria, se considerarán los siguientes ratios:
      - 1,6 camiones/día para cada 1.000 m2 de superficie de parcela.
      - 6 turismos/día para cada 1.000 m2 de superficie de parcela.
   b) No se emplearán soluciones viarias con mediana acusada.
   c) Las calzadas se realizarán con firmes adecuados a sus condiciones finales de uso y a las que se den durante la ejecución de las obras. Los bordillos serán de hormigón o granito, preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas y las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado.
   d) Se incluirán esquemas e instrucciones para compatibilizar las distintas conducciones bajo las aceras.
   e) Previsión de al menos un 3% de plazas de aparcamientos para minusválidos en vía pública.
   f) Garantizar el cumplimiento de condiciones acústicas adecuadas en las inmediaciones de las carreteras N-IV y CM-412.
   g) El arbolado de aceras se seleccionará entre especies de bajo consumo de agua adecuadas a las características climáticas y edafológicas de Valdepeñas.
3. Adicionalmente, el proyecto de urbanización podrá establecer condiciones específicas de diseño para elementos comunes en contacto directo con viario público o espacios libres públicos: señalización horizontal y/o vertical; mobiliario urbano; y, cerramientos exteriores de parcelas en alguna o todas de las unidades de zona, pese a ser de construcción privada.
4. Espacios libres:
   a) Las plantaciones se seleccionarán entre especies de bajo consumo de agua adecuadas a las características climáticas y edafológicas de Valdepeñas.
   b) Se utilizarán sistemas de riego por goteo perdidos.
5. Saneamiento:
   a) El sistema de saneamiento será de tipo separativo: sus colectores y emisarios no admitirán en ningún caso caudales procedentes de pluviales.
   b) Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado son:
      - Velocidad de circulación del agua, de 1 a 5 m/s.
      - Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad de 600 litros.
      - Los diámetros de las tuberías estarán comprendidos entre 30 y 80 cm.; serán de hormigón vibrado o centrifugado.

- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 m. (excepto en emisario). Las acometidas de parcelas industriales y de los equipamientos, así como los sumideros, se efectuarán siempre en pozos de registro.
- La profundidad mínima de la red será de 1,60 m.
- La distancia mínima aconsejable entre esta red y otras conducciones -en especial de abastecimiento- será de 1,50 m. medidos en proyección horizontal.
- Las conducciones irán bajo zona de servicios o aceras, preferentemente en el terrizo reservado en el diseño de las vías a este efecto.

6. Aguas pluviales:
   a) Los colectores y emisarios de caudales procedentes de pluviales no tendrán conexión de ningún tipo con el sistema de saneamiento de aguas residuales.
   b) El vertido de aguas pluviales al Jabalón tendrá en cuenta lo siguiente:
      - Contará con autorización de la Confederación Hidrográfica para los vertidos de aguas proyectados.
      - Respetará la servidumbre de policía de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece el Artículo 6 de la Ley de Aguas y el 7 de su Reglamento.
      - Adoptará las medidas oportunas para que las demandas de evacuación derivadas de las redes de colectores, los aliviaderos y el laminador de avenidas no afecten negativamente al dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo de influencia.
   c) En caso de reutilización de aguas para riego de parques y jardines deberá disponerse de la correspondiente concesión administrativa cuyo otorgamiento corresponde a la precitada Confederación Hidrográfica.
7. Red de agua:
   a) Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua son:
      - Tuberías de fibrocemento o PVC con diámetro mínimo de 100 mm.
      - Presión mínima de trabajo de las tuberías: 10 atmósferas.
      - Velocidad máxima admisible: 0,5 a 1,5 m/s.
      - Las tuberías irán bajo aceras, terrizos o zonas verdes.
      - Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
      - La dotación de agua será como mínimo 0,3 litros/segundo/hectárea, con punta de 2,4.
   b) Si la red general de suministro no dispusiera de regulación de caudal, o no pudiera garantizarse la calidad del suministro, se proyectará la instalación de un depósito regulador con capacidad para el consumo total del Sector en un día. Si no hubiera presión suficiente se adoptarán las medidas oportunas para garantizarla.
8. Traslado de líneas de transporte eléctrico.
   a) La ejecución del traslado de líneas eléctricas de alta tensión debe ir precedida del Estudio de Impacto Medioambiental requerido por Ley. Su aprobación, es condición previa necesaria para iniciar y llevar a cabo las obras.
   b) El correspondiente proyecto de obras, podrá ser autónomo del de urbanización del sector y deberá contar, preceptivamente, con la conformidad de la Compañía suministradora titular de las líneas.

c) El coste de redacción del Estudio de Impacto Medioambiental y el de las obras de traslado de líneas imputables al desarrollo del Sector son considerados cargas del Sector.

d) La incitativa de redacción del Estudio de Impacto Medioambiental y del correspondiente proyecto de obras corresponderá, salvo delegación, a SEPES.

9. Redes de energía eléctrica:

a) Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán las siguientes:

- El consumo a considerar para el cálculo de la instalación será de 25 a 35 W/m2 de superficie neta de parcela. Sobre este consumo se aplicarán los coeficientes reglamentados o en su defecto los usuales de la compañía distribuidora.
- La red de alta tensión (A.T.) será aérea, con conductores de aluminio-acero, y/o subterránea con conductores P.R.C.
- Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas aunque se admiten otros tipos normalizados por la Compañía distribuidora.
- La tensión en A.T. será la normalizada por la compañía en la zona y en B.T. las de 380/220 V.

10. Alumbrado público:

a) Los proyectos de alumbrado público se sujetarán a las condiciones siguientes:

- La red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 0,6/1 kV. en tubo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero o materiales de idoneidad similar.
- Los báculos o columnas serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 ó 4 mm. de espesor; preferentemente tendrán una altura de 9-10 m. según la anchura de la calles.
- Las luminarias serán cerradas con cierre anti vandálico o muy resistente.
- Las lámparas serán de sodio de alta o baja presión según necesidades específicas.
- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía.
- La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma MI-BT-009.
- Los puntos de luz se dispondrán en las aceras y siempre a una distancia del bordillo superior o igual a 1,00 m.
- El alumbrado público será de trazado unilateral o en mediana central y se conducirá por la acera contraria a la de la red de A.T., si esta fuera aérea.

b) Para las vías de acceso e interiores del Sector, de acuerdo con la recomendación del Documento nº 12 (1.075) 2ª Edición de la Comisión Internacional de L'Eclairage, el alumbrado público deberá cumplir las condiciones siguientes:

- Luminancia media. 1 cd/m2.
- Uniformidad: L.min/L. media = 0,4
  L. min/L. máx. = 0,5
- Deslumbramiento: Molesto = 4 ; Perturbador = 20
- El nivel de alumbrado público medido a 1 m. sobre el pavimento será, al menos de 20 lux en cualquier vía pública.

CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE USO

Artículo 44. Condiciones generales de uso

1. A efectos del régimen de usos generales y pormenorizados, regirá lo establecido en el punto 6.3 Capitulo VI de las Normas Urbanísticas vigentes, que sea de aplicación, con las mayores determinaciones expresadas en este capítulo y, en su caso, en las ordenanzas de zona.
2. Las ordenanzas de zona, agrupadas en el Titulo Segundo de este documento, introducen definiciones adicionales para ciertos usos característicos y pormenorizados, cuya aplicación estará en todo caso sujeta a lo expresado en el punto anterior.

Artículo 45. Usos obligatorios

1. Los especificados en los planos de este Plan Parcial y en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 46. Usos prohibidos

1. Quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961).
2. No obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, acompañen a la solicitud de adjudicación informe favorable de la Comisión Provincial de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales u Organismo competente, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento, y en el que se permita su emplazamiento dentro del ámbito.

Artículo 47. Usos tolerados

1. Se tolerará el uso de una vivienda por instalación industrial para el personal dependiente de la industria, en las siguientes condiciones:
   a) La vivienda se someterá a la normativa aplicable (Legislación de viviendas de protección oficial y Ordenanzas Municipales).
   b) En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda disponga de:
      - Acceso independiente de la industria.
      - Ventilación directa de todos los locales vivideros.
      - Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.
   c) La unidad "vivienda" debe constituir un sector de incendio respecto a la industria.
   d) La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m2 ni superior a 150 m2.

Artículo 48. Uso industrial

1. Corresponde al suelo destinado a los establecimientos dedicados a la obtención y venta de materias primas de carácter mineral y sus instalaciones anejas, así como los destinados a la transformación de primeras materias o productos de todas clases, con empleo de cualquier forma de energía, bien para su consumo inmediato o bien como preparación para ulteriores transformaciones, incluso la distribución, envasado y transporte, que no tenga por objeto la venta directa a granel al público.
2. Asimismo a los almacenes e instalaciones anejas de primeras materias de cualquier origen, incluso

materias alimenticias que requieran para su uso transformaciones ulteriores; de productos finales que constituyan elementos precisos para el trabajo de casas o empresas instaladoras y constructoras; de productos prefabricados y de maquinaria y efectos de casas o empresas instaladoras y constructoras.

Artículo 49. Usos compatibles con el industrial

1. Salvo mayor limitación en la Ordenanza de Zona, el uso terciario se considera compatible e incluso alternativo al uso industrial, siempre que se limite a oficinas relacionadas con el sector industrial y a naves de exposición y venta de productos derivados de la industria.
2. Asimismo, y salvo que la correspondiente Ordenanza de Zona disponga lo contrario, se consideran compatibles con el uso industrial:
   a) Actividades no específicamente industriales como laboratorios o centros informáticos. Otras actividades de este tipo, no contempladas anteriormente, requerirán la aprobación municipal.
   b) El uso de vivienda ligada a la instalación industrial para el personal encargado de la vigilancia y conservación, en las condiciones establecidas en el anterior artículo 47.
   c) El uso deportivo e instalaciones propias de una industria.

CAPITULO 5. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 50. Condiciones generales de proyectos de edificación

1. Los proyectos de edificación se atendrán en cuanto a régimen de licencias y condiciones generales de edificación a lo especificado en los puntos 6.1 y 6.2 del Capitulo VI de las Normas Urbanísticas vigentes, con las mayores determinaciones expresadas, en su caso, en las ordenanzas aplicables del presente Plan Parcial.

Artículo 51. Condiciones generales de la edificación

1. En el ámbito del Plan Parcial es de aplicación el contenido del Capítulo VII de las Normas Urbanísticas definidas en las Normas Subsidiarias de Valdepeñas y, complementariamente, el contenido de las presentes Normas.

Artículo 52. Ordenanzas de zona

1. El desarrollo del Plan Parcial por usos característicos y pormenorizados, se ajusta a las siguientes ordenanzas de zona:
   1: Manzana Compacta
   2: Edificación Aislada
   3: Comercio y Terciario
   4: Infraestructuras básicas
   L: Espacios libres
   E: Equipamientos de interés público y social
   V: Viario
2. La instalación de infraestructuras básicas, en su modalidad de Centro de Transformación Local será plenamente compatible con cualquiera de los usos característicos y pormenorizados pudiendo en consecuencia ser segregado como parcela independiente en el Proyecto de Parcelación, en las condiciones fijadas al efecto en la ordenanza de zona 4 aplicable a dichos Centros.

Artículo 53. Cerramiento de parcelas

1. El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras objeto de retranqueos, se materializará con un cerramiento tipo que se fije para la Actuación, ó, en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.
2. La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.
3. En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.

Artículo 54. Separación entre edificios

1. En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 6,00 m.

Artículo 55. Sótanos y semisótanos

1. Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local.
2. Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente, excepto en las naves nido-taller.
3. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.
4. A efectos de cómputo de edificabilidad, el uso de aparcamiento no computará en semisótanos y sótanos.

Artículo 56. Servidumbres

1. Las servidumbres generales por instalaciones de cualquier tipo, ubicadas dentro de las zonas de retranqueo de las parcelas, deberán ser respetadas en todo momento.

Artículo 57. Condiciones higiénicas de los locales

1. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo, tendrán, al menos, un volumen de 12 m3 por trabajador.
2. Tendrán aseos independientes para los dos sexos que contarán con un retrete o inodoro, un lavabo y una ducha para cada 20 trabajadores, o fracción superior a 10 y por cada 1.000 m2 de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a 500 m2.

Artículo 58. Comunicaciones interiores

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor a 100 cm cuando den acceso a un local con capacidad de hasta 50 puestos de trabajo; de 110 cm. hasta una capacidad de 150, y de 130 cm. para capacidades mayores de 150 puestos de trabajo.
2. Ningún paso horizontal o en rampa, tendrá una anchura menor de 100 cm.

Artículo 59. Condiciones estéticas

1. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su

verdadero valor.

2. Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.
3. Tanto las paredes medianeras como los parámetros que sean susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
4. Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada los que dan frente a cualquier vía pública.
5. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.
6. Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que los que no queden pavimentados se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc..., siempre concretando su uso específico.
7. Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable -en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación.
8. Los rótulos deberán ser secuenciales de manera que dirijan el recorrido desde los accesos hasta cada industria:
   a) Señales de acceso: En cada acceso se situará un plano callejero con la localización de las empresas.
   b) Itinerarios: En cada cruce debe situarse información sucesiva que vaya conformando el itinerario desde el acceso.
   c) Señales de localización: Compuestas por los rótulos de identificación de cada calle situados en los cruces, y la numeración de cada parcela en el acceso a éstas.
   d) Rótulos de señalización de empresas: Deben ser normalizados en cuanto a tamaño y colocarse en el acceso a la parcela y en la fachada.

Artículo 60. Accesos a parcelas

1. El ancho de cada acceso no será mayor de 5,00 m.
2. El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando éstos corran por su cuenta.

Artículo 61. Niveles de edificación y rampas

1. En cada plano perpendicular al lindero frontal, las rasantes deberán quedar comprendidas entre las rectas que con pendientes + 15%, tienen su origen en aquel lindero a nivel de acera.
2. Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 18%, cuyo tramo de acuerdo con la vía pública tendrá una longitud no inferior a 5,00 m. medidos a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior

de la parcela y una pendiente inferior al 5%.

Artículo 62. Actuaciones edificatorias

1. Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.
2. El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

CAPITULO 6. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD

Artículo 63. Emisiones gaseosas

1. Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de diciembre (B.O.E. 26-XII-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975, de 6 de febrero (B.O.E. 22-IV-75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias, a lo especificado por la legislación autonómica y a lo dispuesto en el planeamiento y normativa municipal.

Artículo 64. Aguas residuales

1. Ninguna persona física o jurídica descargará o depositará o permitirá que se descargue o deposite al sistema de saneamiento cualquier agua residual que contenga:
   a) Aceites y grasas: Concentraciones o cantidades de sebos, ceras, grasas y aceites totales que superen los índices de calidad de los efluentes industriales, ya sean emulsionados o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0º y 40º en el punto de descarga.
   b) Mezclas explosivas: Líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado o al funcionamiento en los sistemas de depuración. En ningún momento dos medidas sucesivas efectuadas con un explosímetro, en el punto de descarga a la red de alcantarillado, deberán ser superiores al 5% del límite inferior de explosividad. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: gasolina, queroxeno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, alcoholes, acetonas, aldehídos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros y sulfuros.
   c) Materiales nocivos: sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sea por si solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o puedan ser suficientes para impedir la entrada en una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.
   d) Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado e interferir en cualquier otra forma en el adecuado funcionamiento del sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: basura no triturada, tripas o tejidos animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, plumas, ceniza, escorias, arenas, cal gastada, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos gastados, lúpulo

gastado, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y sustancias similares.En cuanto a los residuos sólidos y la recogida de basuras, los contenedores se situarán a la entrada de cada parcela debiendo preverse un espacio para ellos y dejando libre el espacio necesario para el acceso del vehículo de recogida de residuos.

e) Sustancias tóxicas inespecíficas: cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.

f) Materiales coloreados: Materiales con coloraciones objecionales, no eliminables con el proceso de tratamiento empleado.

g) Materiales calientes: La temperatura global del vertido no superará los 40º.

h) Desechos corrosivos: Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro en la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben tener un valor de índice de ph comprendido en el intervalo de 5,5 a 10 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.

i) Gases o vapores: El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el Anexo nº 2 del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, de 30 de noviembre de 1961), debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de saneamiento, a los valores máximos señalados en el citado Anexo nº 2. Para los gases más frecuentes, las concentraciones máximas permisibles en la atmósfera de trabajo serán:

   - Dióxidos de azufre: 5 partes por millón.
   - Monóxido de carbono: 100 partes por millón.
   - Cloro: 1 parte por millón.
   - Sulfuro de hidrógeno: 20 partes por millón.
   - Cianuro de hidrógeno: 10 partes por millón.

   A tal fin, se limitará en los vertidos en contenido en sustancias potencialmente productoras de tales gases o vapores a valores tales que impidan que, en los puntos próximos al de descarga del vertido, donde pueda trabajar el personal, se sobrepasen las concentraciones máximas admisibles.

j) Indices de calidad: los vertidos de aguas residuales a la red de alcantarillado no deberán sobrepasar las siguientes concentraciones máximas que se relacionan:

   - Sólidos rápidamente sedimentables: 15 mg/l
   - T (ºC): 40
   - Ph: > 5,5; < 9,5
   - Grasas: 100 mg/l
   - Cianuros libres: 2 mg/l
   - Cianuros (en CN): 10 mg/l

- Dióxido de azufre (SO2): 20 mg/l
- Fenoles totales (C_6H_5OH): 5 mg/l
- Formaldehido (HcHo): 15 mg/l
- Amoniaco: 1,5 mg/l
- Sulfuros (en S=): 10 mg/l
- Sulfuros libres: 0,5 mg/l
- Aluminio (Al): 30 mg/l
- Arsénico (As): 2 mg/l
- Bario (Ba): 20 mg/l
- Boro (B): 4 mg/l
- Cadmio (Cd): 1 mg/l
- Cobre (Cu): 1 mg/l
- Cromo Hexavalente: 1 mg/l
- Cromo total: 5 mg/l
- Cinc (Zn): 5 mg/l
- Estaño (Sn): 4 mg/l
- Hierrro (Fe): 2 mg/l
- Manganeso: 4 mg/l
- Mercurio (Hg): 0,2 mg/l
- Niquel (Ni): 3 mg/l
- Plomo (Pb): 2 mg/l
- Selenio (Se): 2 mg/l

2. La disolución de cualquier vertido de aguas residuales practicada con la finalidad de satisfacer estas limitaciones será considerada una infracción a esta Ordenanza, salvo en casos declarados de emergencia o peligro.
   a) Desechos radiactivos: Desechos radiactivos o isótopos de tal vida media o concentración que no cumplan con los Reglamentos u Ordenes emitidos por la autoridad pertinente, de la que dependa el control sobre su uso y que provoquen o puedan provocar daños o peligros para las instalaciones o las personas encargadas de su funcionamiento.
   b) La D.B.O. (demanda bioquímica de oxígeno) en Mg/l, será inferior a 40 mg. de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18º C.Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 mg/l.

Artículo 65. Ruidos

1. Se permiten los ruidos siempre que no sobrepasen los 100 decibelios, medidos en la parte exterior de la medianería de la industria o en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de aquella. Estos valores se ajustarán a lo que determinen al respecto las Normas de Protección Ambiental, de las Normas Municipales.

Artículo 66. Instalaciones de protección contra el fuego

1. Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI/91, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el

Trabajo y demás disposiciones legales vigentes.

Artículo 67. Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad

1. Además de lo preceptuado en las presentes Normas, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:
   a) Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo, de 9 de marzo de 1971 (B.O.E. de 16 marzo de 1971) y demás disposiciones complementarias.
   b) Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2114/1961).
   c) Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

TÍTULO SEGUNDO ORDENANZAS DE ZONA

ORDENANZA DE ZONA 1: MANZANA COMPACTA

Artículo 68. Ámbito, régimen, tipología y categorías

1. Su ámbito es el formado por el conjunto de las unidades de zona señaladas con el número 1 en el Plano de Ordenación Pormenorizada.
2. Suelos con aprovechamiento urbanístico.
3. Su tipología corresponde a edificaciones, o naves, agrupadas, con retranqueo mínimo respecto a viario principal, adosables a linderos interiores y susceptibles de formar frentes edificados continuos.
4. No se establecen categorías diferenciadas.

Artículo 69. Condiciones de edificación

1. El número máximo de parcelas privativas y la superficie total y edificable de cada unidad de zona son los señalados en el cuadro Anexo a estas NN.UU.
2. A efectos de parcelación, y sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones relativas a parcelación establecidas en el Título Primero de estas Normas, cada parcela cumplirá las siguientes condiciones:
    - Edificabilidad máxima sobre rasante, 2.4 m2e/m2s.
    - Frente mínimo: 15 m.
    - Superficie mínima: 600 m2.
3. La edificación sobre rasante deberá mantener un retranqueo mínimo de 10 metros respecto del frente de parcela, entendiéndose como frente, exclusivamente a los efectos de esta ordenanza de zona, el lindero exterior de menor dimensión. Podrá adosarse a todos los demás linderos incluidos los correspondientes a viario público y de servicio. La edificación bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela. El espacio sobre rasante comprendido entre la alineación de frente de parcela y la línea de retranqueo mínimo obligatorio solo podrá destinarse a rampas de acceso a sótanos, aparcamiento en superficie, carga y descarga o espacio libre de parcela.
4. La altura máxima de la edificación será:
    - Número de plantas: tres (baja más tres).
    - Altura de cornisa: 13 m.
    - Altura total de coronación: 16 m. La altura libre mínima de pisos será de 3,00 metros.
5. La altura libre mínima de pisos será de 3,00 metros.
6. Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 45 grados sexagesimales y no podrán sobrepasar el volumen capaz teórico formado por planos con 45 grados sexagesimales de inclinación, de pendiente perpendicular a las fachadas de frente y/o fondo y con aristas origen situadas a 50 cm por encima de la correspondiente línea de cornisa.

Artículo 70. Condiciones de uso

1. Será obligatoria la provisión en el interior de la parcela, de una plaza de aparcamiento por cada 10 empleos previstos o cada 150 m2e, si esto fuese mayor.

2. Uso característico: industria, en situación 3, y actividades comprendidas entre los Tipos 2 a 5 ambos inclusive de la clasificación contenida en el artículo 6.3.2 de las Normas Urbanísticas en las Normas Subsidiarias de Valdepeñas.
3. Usos permitidos:
   a) Los usos públicos o semipúblicos definidos por el artículo 6.3.4 de la Normas Subsidiarias correspondientes a: Categoría 1, Administrativo; Categoría 7, Relación y Categoría 10 Comercial, excluido comercio minorista de productos alimentarios cuando se de en edificio exclusivo comercial o, cuando de no ser así, no esté directamente vinculado a un uso característico.
   b) Equipamientos públicos en edificio único.
4. Prohibidos: todos los demás.

Artículo 71. Estudios de detalle

1. Los estudios de detalle podrán definir parcela o parcelas de uso comunitario y privativo y variar las condiciones de parcelación y posición de edificación siempre que cumplan condiciones establecidas en el Título Primero de estas Normas y, además, las siguientes:
   a) Diferenciar parcelas privativas y de uso comunitario, si las hubiera; y, establecer cómo se distribuye o comparte entre parcelas privativas la propiedad y uso de la(s) de uso comunitario.
   b) Definir, en función de ello, el régimen de suelo de todas las parcelas, obligando a que, en su momento, quede reflejado en el correspondiente proyecto de parcelación;
2. En las parcelas privativas regirán todas las condiciones de edificación, parcelación y uso de esta ordenanza de zona salvo en lo relativo a:
   a) Frente de parcela, que podrá reducirse hasta 12 m.
   b) Superficie de parcela, que podrá disminuir hasta un mínimo de 450 m2.
   c) Número máximo de parcelas privativas por unidad de zona, que podrá aumentar en un 25%.
3. En cada parcela comunitaria se cumplirán las siguientes condiciones particulares:
   a) Superficie mínima, 2.000 m2.
   b) Posibilidad de paso desde viario principal de peatones y vehículos de emergencia, con un ancho total mínimo de 9 metros. Si ese paso lo permite por cumplir lo estipulado en la ordenanza de zona V, las parcelas comunitarias podrán servir para dar acceso a las privativas, considerándose como frente de éstas el lindero entre ambas.
   c) El espacio sobre rasante solo podrá albergar los tipos de edificación y ocupación a que hacen referencia las ordenanzas de zona L y V de este Plan Parcial.
   d) El espacio bajo rasante solo podrá destinarse, sin límite de ocupación, a edificación para garaje, aparcamiento, almacenes e instalaciones.

ORDENANZA DE ZONA 2: EDIFICACIÓN ABIERTA

Artículo 72. Ámbito, régimen, tipología y categorías

1. Su ámbito es el formado por el conjunto de las unidades de zona señaladas con el número 2 en el Plano de Ordenación Pormenorizada.
2. Suelos con aprovechamiento urbanístico.

3. Su tipología corresponde a edificios o naves en edificación aislada, separada de alineación exterior y sin colindancia con edificación de otras parcelas.
4. Se establecen dos categorías A y B en función del tamaño mínimo de parcelas.

Artículo 73. Condiciones de edificación

1. Las superficies total y edificable de cada unidad de zona son las señaladas en el cuadro Anexo a estas NN.UU.
2. A efectos de parcelación, cada parcela cumplirá las siguientes condiciones:
    - Edificabilidad máxima sobre rasante: 1,5 m2e/m2s para ambas categorías.
    - Frente mínimo: 48 m. para ambas categorías
    - Superficie mínima: Categoría A: 2.400 m2s; Categoría B: 4.200 m2s
3. La edificación sobre y bajo rasante, excepción hecha de los accesos a aparcamientos e instalaciones subterráneas de infraestructuras básicas, deberá mantenerse dentro del área de movimiento definida por los siguientes retranqueos:
    - A alineación de viario principal: 10 m.
    - A los demás linderos: 6 m.
4. El espacio sobre rasante comprendido entre los linderos de parcela y la línea de retranqueo mínimo obligatorio solo podrá destinarse a rampas de acceso a sótanos, aparcamiento en superficie, carga y descarga o espacio libre de parcela.
5. La altura máxima de la edificación será:
    - Número de plantas: cuatro (baja más tres)
    - Altura de cornisa: 13 m.
    - Altura total de coronación: 16 m.
6. La altura libre mínima de pisos será de 3,00 m.
7. En el caso de que las características técnicas de la actividad demanden justificadamente sobrepasar la altura permitida, el Ayuntamiento podrá autorizar la altura necesaria justificada mediante un Estudio de volúmenes.

Artículo 74. Condiciones de uso

1. Será obligatoria la provisión en el interior de la parcela, de una plaza de aparcamiento por cada 10 empleos previstos o cada 200 m2e, si esto fuese mayor.
2. Uso característico: industria, en situación 3, y actividades comprendidas entre los Tipos 2 a 5 ambos inclusive de la clasificación del artículo 6.3.2 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas.
3. Usos permitidos: los usos públicos o semipúblicos definidos por la ordenanza 6.3.3 de la Normas Subsidiarias correspondientes a: Categoría 1, Administrativo; Categoría 10 Comercial, excluido comercio minorista de productos no directamente vinculados al uso característico.
4. Prohibidos: todos los demás.

ORDENANZA DE ZONA 3: COMERCIO Y TERCIARIO

Artículo 75. Ámbito, régimen, tipología y categorías

1. Su ámbito es el formado por el conjunto de las unidades de zona señaladas con el número 3 en el Plano de Ordenación Pormenorizada.
2. Suelos con aprovechamiento urbanístico.
3. Tipología de edificación exenta destinada a albergar actividades terciarias incluidas comercio, hostelería y servicios hoteleros reunión, ocio, y afines,
4. No se establecen categorías diferenciadas.

Artículo 76. Condiciones de edificación

1. Las superficies total y edificable de cada unidad de zona son las señaladas en el cuadro Anexo a estas NN.UU.
2. A efectos de parcelación, cada parcela, cumplirá la siguientes condiciones:
    - Edificabilidad máxima sobre rasante: 1,4 m2e/m2s, podrá distribuirse con estudio de detalle.
    - Frente mínimo: 64 m.
    - Superficie mínima: 4.200 m2s
3. La edificación sobre y bajo rasante, excepción hecha de los accesos a aparcamientos e instalaciones subterráneas de infraestructuras básicas, deberá mantenerse dentro del área de movimiento definida gráficamente en el plano 5 de Retranqueos y Áreas de Movimiento. En caso de alteraciones del parcelario se cumplirán los siguientes retranqueos:
    - A alineación de viario principal: 10 m
    - A los demás linderos: 6 metros, incluyendo cualquier otro lindero que no figurando en los planos pudiese surgir de los proyectos de parcelación a que hace referencia el siguiente artículo.
4. La altura máxima de la edificación será:
    - Número de plantas: cuatro (baja más tres)
    - Altura de cornisa: 13 m.
5. La altura libre mínima de pisos será de 3,00 metros.
6. Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 15 grados sexagesimales y no podrán sobrepasar el volumen capaz teórico formado por planos con igual inclinación, de pendiente perpendicular a las fachadas y aristas origen situadas a 50 cm por encima de la correspondiente línea de cornisa.
7. Los estudios de detalle podrán variar las condiciones de parcelación y posición de edificación, así como la distribución de la edificabilidad total de una unidad de zona o parcela entre parcelas menores, siempre que
    a) Cumplan en todo lo establecido por la legislación urbanística, las Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana de Valdepeñas y el Titulo Primero de este documento.
    b) No sobrepasen las líneas de retranqueo vinculantes señaladas en los planos.
    c) No sobrepasen la edificabilidad total permitida en la unidad de zona ni otorguen más de 1,5 m2e/m2s a cualquiera de las parcelas.

d) No sobrepasen la altura máxima permitida.

Artículo 77. Condiciones de uso

1. Los proyectos de edificación irán necesariamente acompañados de un estudio justificativo de las necesidades de aparcamiento generadas por las actividades previstas. Será obligatoria la provisión en el interior de la parcela de tantas plazas como dicho estudio demuestre ser necesarias y, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de edificabilidad si esto fuese mayor.
2. Usos característicos: los públicos o semi públicos definidos en la ordenanza 6.3.3 de la Normas Subsidiarias, en todas sus categorías; y equipamiento comercial, definido en el punto II.1.2.2 de las Normas Urbanísticas del Valdepeñas.
3. Pormenorizados permitidos: vivienda para el personal de dirección, vigilancia o asistencia de los centros de que se trate; equipamiento social, definido en el punto II.1.2.3. de las Normas Urbanísticas de Valdepeñas, en cualquier situación, cuando sean de titularidad y carácter publico.
4. Prohibidos: todos los demás.

ORDENANZA DE ZONA 4: INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS

Artículo 78. Ámbito, régimen, tipología y categorías

1. Su ámbito es el formado por el conjunto de las unidades de zona señaladas con el número 4 en el Plano de Ordenación Pormenorizada.
2. Suelos destinados a instalaciones técnicas al servicio de infraestructuras básicas de abastecimiento o transformación de energía eléctrica incluidas edificaciones auxiliares complementarias, de administración, operaciones y/o funcionamiento técnico de dichas instalaciones.
3. Se establecen dos categorías:
    - General
    - Centros de transformación eléctrica local

Artículo 79. Condiciones aplicables a la Categoría General.

1. Las superficies total y edificable de la unidad de zona son las señaladas en el cuadro Anexo a estas NN.UU.
2. Las instalaciones técnicas ocuparán la posición y cumplirán las condiciones que mejor convenga a su eficaz funcionamiento garantizando en todo caso que no produzcan riesgos a viario público, ni impongan servidumbres a ninguna otra parcela. Las instalaciones técnicas que se instalen en suelos de esta ordenanza no computan a efectos de edificabilidad.
3. Las edificaciones auxiliares cumplirán las siguientes condiciones:
    a) Edificabilidad máxima, 0,40 m2e/m2s computables a efectos de aprovechamiento lucrativo
    b) Alturas máximas de la edificación: dos plantas (baja mas 1) y 8 m a cornisa.
    c) Retranqueos mínimos: 10 metros a viario público principal y 6 metros a los demás linderos.
    d) Cubiertas: tendrán una pendiente máxima de 15 grados sexagesimales y no podrán sobrepasar el volumen capaz teórico formado por planos con igual inclinación, de pendiente perpendicular a la fachada de frente y/o fondo y aristas origen situadas a 50 cm por encima de la correspondiente

línea de cornisa.

4. En el interior de la parcela se deberán prever cuantas plazas de aparcamiento y carga o descarga sean necesarias con el mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 500 m2 de suelo.
   a) Usos característicos: instalaciones y/o talleres de mantenimiento sobre o bajo rasante para el funcionamiento de las infraestructuras básicas de transformación o transporte de energía eléctrica.
   b) Usos permitidos: vestuarios, oficinas de administración y equipamiento público.
   c) Usos prohibidos, todos los demás.

Artículo 80. Condiciones aplicables a los centros de transformación eléctrica local .

1. Los centros de transformación eléctrica local podrán emplazarse, aún no estando expresamente señalados en el Plano de ordenación Pormenorizada, con los siguientes condicionantes:
   a) Emplazamiento: espacios libres o áreas de retranqueo obligatorio siempre que sean subterráneos, no impidan acceso ni impongan servidumbres a la edificación.
   b) Tamaño y dimensión de parcela: 8 x 6 m. salvo que el proyecto de urbanización defina otros valores en función de los requisitos técnicos aplicables y exigidos por la empresa suministradora.
   c) Edificabilidad computable: ninguna.
   d) Uso permitido: centro de transformación de media a baja tensión eléctrica.
   e) Usos prohibidos: todos los demás.
   f) Parcelación: las parcelas destinadas a ese uso podrán segregarse de suelos dotacionales, espacios libres, infraestructuras o cualquiera de las unidades de zona. La segregación podrá hacerse mediante proyecto especifico de parcelación en cualquier momento tras la aprobación de Proyecto de Urbanización entendiéndose que no está afectada ni limitada por la condición de parcela única y/o indivisible, o de espacio libre o de equipamiento, que pudiese corresponder a la parcela sobre la que se define y de la que se segrega.

ORDENANZA DE ZONA L: ESPACIOS LIBRES

Artículo 81. Ámbito, régimen, tipología y categorías.

1. Su ámbito es el formado por el conjunto de las unidades de zona tramadas y/o señaladas con la letra inicial L en el Plano de Ordenación Pormenorizada.
2. Suelos sin aprovechamiento urbanístico, de cesión libre y gratuita.
3. Suelos destinados a espacios libres a ser transferidos por cesión libre y gratuita a la administración urbanística actuante. Corresponden a lo que el Articulo 2.2 del Anexo del Reglamento de Planeamiento denomina como sistema de espacios libres de dominio y uso publico.
4. Se establecen dos categorías:
   - Categoría A: parques (LP)
   - Categoría B: riberas (LR)

5. Las superficies totales de las unidades de zona, a efectos de cómputo, son las señaladas en el cuadro Anexo a estas NN.UU.

Artículo 82. Condiciones.

1. En las dos categorías, regirán en todo las condiciones fijadas para espacios libres en el punto II.1.1 de las Normas Urbanísticas de Valdepeñas.
2. En la categoría B:
   a) No computan a efectos de cumplimiento de exigencias de reservas de espacios libres públicos.
   b) Se respetarán en todo las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos.

ORDENANZA DE ZONA E: EQUIPAMIENTOS

Artículo 83. Ámbito, régimen, tipología y categorías.

1. Su ámbito es el formado por el conjunto de las unidades de zona señaladas con la letra E en el Plano de Ordenación Pormenorizada.
2. Suelos sin aprovechamiento urbanístico, de cesión libre y gratuita.
3. Suelos destinados a cualquier tipo de equipamientos o dotaciones, incluidos los deportivos, de dominio y uso publico a ser transferidos por cesión libre y gratuita a la administración urbanística actuante.
4. No se establecen categorías diferenciadas.

Artículo 84. Condiciones generales de los equipamientos.

1. Regirán las condiciones fijadas por las Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana de Valdepeñas y las Leyes o Normas sectoriales en todo cuanto fuese aplicable en función del tipo de actividad o uso a que se destine la edificación.
2. Las superficies a efectos de computo de las distintas unidades de zona que integran los espacios libres son las que figuran en el cuadro Anexo a estas NN.UU.
3. A efectos de parcelación, cada parcela, cumplirá la siguientes condiciones generales:
   - Edificabilidad no lucrativa máxima sobre rasante: 1,25 m2e/m2s, pen todas las unidades de zona salvo en la 8 en la que se fija en 0,25 m2e/m2s.
   - Podrá distribuirse con estudio de detalle.
   - Número de plantas: cuatro (baja más tres)
   - Altura de cornisa: 13 m.
4. Cuando, justificadamente, la naturaleza de la dotación así lo requiera, podrá realizarse edificación o instalaciones de mayor altura.
5. La edificación sobre y bajo rasante, excepción hecha de los accesos a aparcamientos e instalaciones subterráneas de infraestructuras básicas, deberá mantenerse dentro del área de movimiento definida gráficamente en los planos y, adicionalmente, una distancia mínima de 6 metros a cualquier otro lindero que no figurando en los planos pudiese surgir de los proyectos de parcelación.
6. Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 15 grados sexagesimales y no podrán sobrepasar el volumen capaz teórico formado por planos con igual inclinación, de pendiente perpendicular a las fachadas de frente y/o fondo y aristas origen situadas a 50 cm por encima de la correspondiente línea de cornisa.

Artículo 85. Condiciones de uso

1. Usos característicos: en todas las unidades de zona: todos los que tengan carácter de dotación o equipamiento público, incluidos los de espacios libres y equipamientos deportivos.
2. Usos permitidos:
   a) La unidad de zona 8 tendrá como uso prioritario la instalación de infraestructuras básicas de saneamiento y como uso permitido el de "punto limpio".
   b) La unidad de zona 18 tendrá como uso permitido el de "punto limpio".
   c) En las unidades de zona 29 y 47 se permite la instalación de edificios de industria nido, subdivididos a efectos de uso en locales de no más de 250 m2 de superficie, talleres o instalaciones para formación siempre que la edificación sea de titularidad pública, esté vinculada a programas de promoción y/o formación empresarial o profesional, no se destine a ello mas del 50 % de la edificación permitida, y se sitúen sobre parcela independiente a la que serían aplicables las condiciones fijadas por la ordenanza de zona 2 categoría B.
3. Usos prohibidos: todos los demás

ORDENANZA DE ZONA V: VIARIO PÚBLICO

Artículo 86. Ámbito, régimen, tipología y categorías.

1. Su ámbito es el ocupado por el conjunto de vías públicas descrito en el Plan Parcial.
2. Suelos sin aprovechamiento urbanístico, de cesión libre y gratuita.
3. Se establecen tres categorías diferenciadas:
   - Estructural: el expresamente señalado como tal en los planos por su relación directa con viario Autonómico y/o Estatal existente o proyectado.
   - Principal: el expresamente señalado como tal en los planos
   - De servicio: vías menores que recorren traseras de alineaciones de edificios de la Ordenanza de Zona 1.
   - Reserva viaria: suelos que se preservan para la futura ampliación p construcción de viario público.
4. Las superficies total y edificable de las unidades de zona de reserva viaria, así como las totales de las demás categorías, son las señaladas en el cuadro Anexo a estas NN.UU.

Artículo 87. Carácter vinculante o indicativo del viario

1. El viario estructural estará sujeto al régimen de condiciones generales y particulares y de servidumbres que le corresponda por ley Estatal o Autonómica en función de su naturaleza. Tiene carácter vinculante en cuanto a existencia e indicativo en cuanto a trazado.
2. El viario principal estará sujeto a cuantas determinaciones le sean aplicables en función de la legislación o normativa sectorial, las Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana de Valdepeñas y el Presente Plan Parcial. Tiene carácter vinculante en todo salvo por ajustes o retoques de trazado justificados por el desarrollo de viario estructurante.
3. El viario de servicio está condicionado por la parcelación con que se organicen los suelos de la

Ordenanza de Zona 1, con los que colinda. Su carácter, vincularte o indicativo, está sujeto a las siguientes condiciones:

a) Indicativo, solo en cuanto que podrán suprimirse segmentos completos entre dos viarios principales si el proyecto de parcelación de las unidades de zonas de Ordenanza 1 colindantes cumple todas las siguientes condiciones:
   - Abarcar las zonas en su totalidad
   - Presentarse a tramite antes de 4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
   - Cumplir todas las parcelas los mínimos de frente y superficie de la Ordenanza 1.

b) Vinculante en todo, en los demás casos.

4. El suelo de reserva viaria está condicionado a la ejecución de la infraestructura viaria, pudiendo destinarse a uso de espacios libres si el viario no llegara a realizarse.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA:

El uso y edificios existentes en la parcela de Carburos Metálicos S.A. no se consideran fuera de ordenación si bien las obras que se realicen en la instalación, así como la implantación de usos complementarios con el actual deberán atenerse a las determinaciones del presente Plan Parcial.


S-14B

ÁMBITO EN EL POM	**EDIFICABILIDAD** sobre parcela neta	**Uso global y pormenorizado admitido**	**Ordenanza Zonal en el POM**	**Estado de Tramitación y Aprobación**
S 15	0,35 m2t/m2s	Terciario, centro comercial.	5-TER	PP, 28-02-96 PU, 28-05-96

idom

MEMORIA

1.1. Introducción, objeto y antecedentes.

1.2. Justificación de su conveniencia y oportunidad.

1.3. Información urbanística.

1.4. Documentación, contenido y determinaciones del Plan Parcial.

1.5. Objetivos y Criterios de la Ordenación. Zonificación y Usos.

1.6. Adecuación de las determinaciones del Plan Parcial en relación con el planeamiento superior y el equipamiento previsto por la Ley del Suelo.

1.7. Sistema de actuación.

1.8. Red viaria e infraestructura de los servicios.

1.9. Adecuación a las exigencias legales por tratarse de urbanización de iniciativa particular.

1.10. Cálculo del aprovechamiento tipo y del % de cesión

Anexo 1: Síntesis de la memoria.

Anexo 2 : Compromisos y Garantías.

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 31 AGO 1995

Valdepeñas 09 MAY 1996 de

EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 28 NOV 1995

Valdepeñas 09 MAY 1996 de

EL SECRETARIO

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · CIUDAD REAL ·

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 28 FEB. 1996

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 31 AGO 1995 Valdepeñas, 09 MAY 1996 de ... de ... EL SECRETARIO

idom

1.1.- INTRODUCCION, OBJETO Y ANTECEDENTES

Es objeto de este proyecto la redacción de un Plan Parcial de Ordenación sobre los terrenos del Sector 15, calificados como Suelo URBANIZABLE, APTO PARA URBANIZAR, en la modificación puntual de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de Valdepeñas (Ciudad Real), a los efectos de su aprobación inicial por la Corporación Municipal y posterior tramitación a información pública, encaminada a alcanzar las aprobaciones provisional y definitiva si procede, con el objetivo de llevar a cabo la urbanización de los terrenos para la posterior construcción compatible con los usos que se describen en el propio plan.

El promotor de la redacción y tramitación del Presente Plan Parcial de Valdepeñas, es la Sociedad Anónima, promotora del suelo, SABECO S.A.

El redactor del Plan Parcial fue el ingeniero de Caminos, Fernando García Utrilla y el redactor de las Modificaciones del Plan Parcial es el ingeniero de Caminos, Rafael Fernández de Alarcón Herrero, ambos asociados a la empresa de Ingeniería IDOM ZARAGOZA S.A. que tiene su domicilio profesional en Zaragoza, calle Argüalas Nº3. Teléfono (976) 561536.

Los antecedentes al presente Planeamiento deben constituirlos la modificación de Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de Valdepeñas (Ciudad Real), las cuales clasificaban anteriormente al suelo como NO URBANIZABLE, y que están pendientes de que queden aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, paralelamente a la presentación para su aprobación del presente Planeamiento.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 28 FEB. 1996

1.2.- JUSTIFICACION DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La conveniencia y oportunidad de la Redacción del presente proyecto de Plan Parcial se ve plenamente justificada por las ventajas que tiene el Municipio de Valdepeñas al crear un Area Comercial, de tamaño medio-grande, para tratar de cubrir las necesidades de un área geográfica comprendida por Valdepeñas y su comarca. Se trata, por lo tanto, de un equipamiento necesario y además de interés social.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado inicialmente en
Sesión Plenaria de .....
31 AGO 1995
Valdepeñas, 09 MAY 1996 de.....
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de
28 NOV 1995
Valdepeñas, 09 MAY 1996 de.....
EL SECRETARIO

Actualmente Valdepeñas no puede ofrecer este tipo de servicio, de estas características, a sus habitantes, por lo que la presente actuación presenta un carácter vital dentro de la Política Municipal general para influir en la dinámica del contexto social y económico del Municipio.

Es evidente que nuestro país está sufriendo una fuerte transformación de sus estructuras, acentuada aún más por su incorporación a la C.E.E., y paulativamente se adapta a unos comportamientos habituales en Europa. El comercio inevitablemente ha sido uno de los primeros sectores en acomodarse, y la modernización de la distribución alimentaria y sectores afines, una de las que más raudamente se han producido. La aparición de las llamadas "grandes superficies" no es sino un reflejo de todo ello. Es natural que el municipio de Valdepeñas quiera beneficiarse de los aspectos y flujos positivos que éste tipo de proyecto comporta.

Pero también resulta indudable que la actuación es de interés social. Y no se trata de una afirmación de parte interesada, sino que incluso el Tribunal Supremo ha sentado doctrina en este sentido, y además para aquellos supuestos en el que se pretendía la ubicación de actuaciones similares a ésta, en suelo clasificado como no urbanizable, según la anterior legislación. Así el más Alto Tribunal afirma :

" *Desde el punto de vista económico e independientemente de la creación de de puestos de trabajo, se acepta que la nueva estructura comercial conocida como hipermercado, configura un elemento básico de transformación y reforma del sector comercial al que actuaciones de este tipo inducen a su modernización y actualización de estructuras, propiciando unas innovaciones que adecuadamente ordenadas con las formas comerciales existentes, lo dotan de una dinamicidad mercantil provechosa para el comportamiento del sector, y en definitiva para para los intereses comerciales ... la aparición de esta nueva forma de mercado engendra además otro interés social, pues al vender sus productos a mejores precios, satisface los intereses de los consumidores... puede afirmarse que es de interés social el abaratamiento de los costes, la*

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO CIUDAD REAL

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 22 FEB 1996

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de ..... 31 AGO 1995 ..... Valdepeñas 09 MAY 1996 de ..... de ..... EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 28 NOV 1995 ..... Valdepeñas 09 MAY 1996 de ..... de ..... EL SECRETARIO

descongestión urbanística, el incremento de puestos de trabajo..." (vid. STS 13-07-84 y 25-05-85).

Queda fuera de toda duda que este tipo de actuaciones son de interés social, porque crean puestos de trabajo, porque modernizan y dinamizan el sector comercial, porque abaratan los costes, y porque además, desde el punto de vista urbanístico, suponen una descongestión para el casco urbano de las ciudades.

Esta última apreciación es muy interesante, porque este tipo de instalaciones se realizan en las afueras de las ciudades, entre otras muchas razones porque el desplazamiento de los ciudadanos en fuerte porcentaje se efectúa en sus propios vehículos a fin de poder transportar cómodamente las compras efectuadas. El flujo de tráfico haría inviables estos proyectos en el casco urbano.

La Comisión Provincial de Urbanismo, tras aceptar la construcción en suelo urbanizable de un centro comercial, ha considerado que debía ser redactado este Plan Parcial para desarrollar la Gestión Urbanística del Sector .

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 28 FEB. 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO CIUDAD REAL

1.3.- INFORMACION URBANISTICA

1.3.1.- Introducción.

El contenido de la información urbanística incluido en esta memoria del Plan Parcial es el exigido por el art. 58.2 del Reglamento de Planeamiento.

1.3.2.- Características actuales del territorio.

Los terrenos objeto de la actuación ocupan una extensión de 46.925 m^2., denominados según las Normas Subsidiarias de Planeamiento, como Sector 15.

El terreno objeto de estudio es prácticamente horizontal,con pendientes inferiores al 1%. por lo que no se preveen ,apenas, movimientos de tierrra.

Aprobado inicialmente en
Sesion Plenaria de .....
..... 31 AGO 1995
Valdepeñas ..... de ..... de .....
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesion Plenaria de
..... 28 NOV 1995 .....
Valdepeñas ..... de .....
EL SECRETARIO

El terreno natural tiene una buena capacidad resistente para ser objeto de cimentaciones. Es una zona en la que actualmente existen cultivos, por lo que se deberá hacer un desbroce de la tierra vegetal.

1.3.3.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

El uso actual al que se destinan los terrenos son agrícolas, no existiendo edificaciones.

Dispone de buena accesibilidad, gracias a la gran longitud de fachada a la Avenida del Vino; asimismo dispone de todos los servicios e infraestructuras próximos a parcela:

- Abastecimiento de aguas.
- Saneamiento.
- Energía Eléctrica.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · CIUDAD REAL ·

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 28 FEB 1996

1.3.4.- Estructura de Propiedad.

Los terrenos objeto de la actuación son propiedad de la empresa SABECO S.A., estando pendientes de la formalización de escrituras, por lo que nos encontramos en el supuesto legal de propietario único.

1.3.5.- Normas Urbanísticas aplicables

El suelo va ha ser clasificado como suelo Urbanizable con una modificación de las Normas Subsidiarias, de aprobación paralela a este Plan Parcial.

1.4.- DOCUMENTACION, CONTENIDO Y DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

De acuerdo con las prescripciones contenidas en los arts. 43 al 64 del Reglamento de Planeamiento y concordantes del Texto Refundido de la Ley del Suelo, este proyecto de Plan Parcial está compuesto por los siguientes documentos:

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 31 AGO 1995
Valdepeñas 09 MAY 1996 de
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 28 NOV 1995
Valdepeñas 09 MAY 1996 de
EL SECRETARIO

- Memoria Justificativa de la ordenación y sus determinaciones.
- Ordenanzas para la edificación que se apoyan en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal y desarrollan las determinaciones exigidas por la Ley y sus Reglamentos.
- Plan de Etapas.
- Estudio Económico-Financiero, en el que se realiza una evaluación de los costes de implantación de los servicios y de las obras de urbanización.

Por lo que se refiere a la documentación gráfica, el presente proyecto consta de doce planos, cuatro de información y ocho de proyecto.

Planos de Información:

- Plano n.º 1 de "Relación con las Normas Subsidiarias", escala 1:4.000.
- Plano n.º 2 "Normas Subsidiarias y Complementarias; Zonificación". escala 1:2000.
- Plano n.º 3 "Topográfico", escala 1:500 que refleja el estado actual, los límites de la actuación, la planimetría de los terrenos y las infraestructuras xistentes.
- Plano n.º 4 "Parcelación Catastral", escala 1:1.000.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO CIUDAD REAL

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 28 FEB. 1996

Planos de Proyecto:

- Plano n.º 5 "Zonificación", escala 1:500 en el que se grafían por usos pormenorizados las distintas áreas que componen la actuación, así como las localizaciones para servicios y equipamientos, espacios libres de uso público en función de las exigencias de la Ley del Suelo.

- Plano n.º 6 "Red Viaria. Planta General. Secciones Transversales Tipo", escala 1:500 donde se define el trazado en planta del viario proyecto, así como sus secciones tranversales tipo.

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de ..... de 31 AGO 1995 Validegenas ..... de ..... 09 MAY 1996 EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de ..... de 28 NOV 1995 Validegenas ..... de 09 MAY 1996 EL SECRETARIO

idom

- Plano n.º 7 "Red Viaria. Perfiles longitudinales" escalas H 1:500, V 1:50 donde se definen las rasantes y secciones transversales de la red viaria.

- Plano n.º 8 "Secciones Generales" escalas H 1:500 V 1:100 donde se retende grafiar las diferentes cotas de las parcelas en una visión de conjunto.

- Plano n.º 9 "Infraestructuras existentes" escala 1:500, en lo referente a las conexiones para dotar de Abastecimiento, Saneamiento, Energía Eléctrica y Telefonía al Sector.

- Plano n.º 10 "Infraestructuras: Abastecimiento y Saneamiento" escala 1:500, en el que se define el esquema de los colectores de saneamiento. acometida y red de abastecimiento e hidrantes.

- Plano n.º 11 " Infraestructuras: Electricidad y Alumbrado Público" , escala 1:500, en el que se define el trazado de líneas eléctricas y alumbrado público.

- Plano n.º 12 " Ordenación orientativa de parcela ", escala 1:250, en el que se grafía de forma orientativa la ordenación de la Zona 1 del Sector.

La documentación enumerada incluye el contenido y desarrolla la totalidad de las determinaciones exigidas en los arts. 43 a 64 del vigente Reglamento de Planeamiento. Para la red telefónica y otros servicios que puedan instalarse, teniendo en cuenta las especiales circunstancias del servicio que prestan, no se grafían trazados fijos, quedando regulado su trazado y características por la normativa para los correspondientes proyectos, que figura en las ordenanzas.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · CIUDAD REAL ·

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 28 FEB. 1996

Aprobado inicialmente en Sesion Plenaria de ..... 31 AGO 1995 ..... Valdepeñas, 09 MAY 1996 de..... EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en SESION Plenaria de 28 NOV 1995 Valdepeñas, 09 MAY 1996 de..... EL SECRETARIO

idom

1.5.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION, ZONIFICACION Y USOS.

Se ha previsto dividir el espacio sometido a ordenación en tres manzanas, divididas a su vez en una ó varias zonas, de las que indican los usos principales:

- Manzana 1; que cuenta con la Zona 1, destinada para equipamientos y servicios.
- Manzana 2; que cuenta con la Zona 2, destinada para equipamientos y servicios.

  Y con una zona verde.
- Manzana 3; que cuenta con una zona para equipamiento social, y con una área peatonal

El acceso se sitúa en la Avenida del Vino, en un lugar en la que la visibilidad en la salida y entrada del Sector es suficiente para la seguridad del tráfico.

1.6.-ADECUACION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL EN RELACION CON EL PLANEAMIENTO SUPERIOR Y EL EQUIPAMIENTO PREVISTO POR LA LEY DEL SUELO.

Respecto a las reservas de equipamiento, las Normas Complementarias y Subsidiarias exigen para los planes parciales similares reservas a las fijadas en el artículo 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo:

1. Sistemas de espacios libres de dominio y uso público. Jardines Módulo mínimo 10 %.
2. Servicios de interés público y social. Módulo mínimo 4 %.
3. Aparcamientos. Módulo mínimo: una plaza por cada 100 m^2. de edificación.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO CIUDAD REAL

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 28 FEB 1996

Aprobado inicialmente en Sesion Plenaria de 31 AGO 1995
Valdepeñas 09 MAY 1996 de
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesion Plenaria de 28 NOV 1995
Valdepeñas 09 MAY 1996 de
EL SECRETARIO

idom

A continuación se desglosan las superficies destinadas a cada uso en el Plan Parcial, así como las áreas destinadas a viales y las superficies de equipamiento.

- Area neta de parcela 1	19.165 m^2
- Area neta de parcela 2.....	11.259 m2
- Espacios libres de dominio y uso público. Jardines.....	4.708 m^2
- Equipamientos	2.584 m^2
- Red viaria	9.209 m^2
SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	46.925 m^2

Por otro lado, el Excmo. Ayuntamiento ha considerado que la cesión del 15 % del aprovechamiento tipo del área de reparto, debe resolverse mediante compensación económica sustituva.

En el cuadro siguiente se establece una comparación entre las reservas exigidas por el Reglamento de Planeamiento y las reservas previstas en el Plan Parcial:

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 28 FEB. 1996

	Espacios libres Públicos	Equipamiento
- Reservas mínimas s/ el R.P.	4.693 m^2	1.877 m^2
- Reservas del Plan Parcial	4.708 m^2	2.584 m^2

Asimismo el módulo mínimo de reserva de plazas de aparcamiento es de una plaza por cada cien metros cuadrados de edificación, lo que se cumple considerando existirá estacionamiento en linea en las calles, además de que una parte considerable de la parcela de equipamientos y servicios, va a destinarse realmente a estacionamientos.

. La suma de las superficies de las distintas zonas asciende :

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · CIUDAD REAL ·

- Zona 1: 19.165 m2 de superficie neta. De acuerdo a las ordenanzas del Plan Parcial la ocupación para esta zona es del 35%, por lo que supone un total de 6.707 m2 edificables.
- Zona 2: 11.259 m2 de superficie neta De acuerdo a las ordenanzas del Plan Parcial la ocupación para esta zona es del 35%, por lo que supone un total de 3.940 m2 edificables

Aprobado inicialmente en Sesion Plenaria de 31 AGO 1995 Valdepeñas 09 MAY 1996 de EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesion Plenaria de 28 NOV 1995 Valdepeñas 09 MAY 1996 de EL SECRETARIO

Todo ello asciende a 10.647 m2 de edificación, suponiendo, por lo tanto, una reserva de 107 plazas de aparcamiento., 67 de la zona 1 y 40 de la zona 2.

1.7 SISTEMA DE ACTUACION

Como sistema de actuación, se determina el de compensación, que siendo de propietario único no necesita la formación de la Junta de Compensación. La localización de los terrenos de cesión obligatoria es necesario por ser el Promotor una sociedad privada..Dicha localización puede encontrarse en los planos de Proyecto.

1.8.- RED VIARIA E INFRAESTRUCTURA DE LOS SERVICIOS.

En los planos se diseñan los trazados viarios en planta y secciones y perfiles longitudinales. Las disposiciones constructivas y los materiales serán los previstos en las Normas Subsidiarias Provinciales.
El viario interior se reduce al indispensable para acceder a las distintas parcelas de forma independiente.

La zona verde se proyecta para poder cumplir con las exigencias mínimas del Reglamento de Planeamiento al igual que el área peatonal reservada en la zona 3 del polígono.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION 28 FEB 1996

Por lo que respecta a los perfiles longitudinales de calles, debido a la ligera pendiente del polígono, rara vez alcanzan pendientes del 1%. Los perfiles longitudinales se adaptan prácticamente a la superficie y cotas actuales del terreno.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO CIUDAD REAL

Se dota al sector de red de agua potable desde la conexión más próxima de parcela existente. Todas las redes de agua potable, se proyectan bajo aceras, mediante anillos que conectan en diversos puntos a lo largo de la vía que transcurre frente al Sector 4. Esta disposición del abastecimiento de agua permitirá en el correspondiente proyecto ubicar convenientemente las necesasrias llaves de paso para poder interrunpir el servicio en determinados tramos sin necesidad de anular el servicio en el conjunto de la red.

Aprobado inicialmente en
Sesion Plenaria de .....
31 AGO 1995
Valdepeñas 09 MAY 1996 de
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en
la ... Sesion Plenaria de
28 NOV 1995
Valdepeñas 09 MAY 1996 de
EL SECRETARIO

La red de riego se prevee en zonas ajardinadas, y cada 40 m se deberán disponer bocas de riego.

Todo esto, y sobre todo, los hidrantes a ubicar en el polígono, condicionan la red a tubería de 110 mm. de polietileno.

Tanto las aguas pluviales como las aguas residuales se vierten al alcantarillado municipal en los pozos de registro previstos en el colector que recorrerá la viá que transcurre frente al Polígono 44.

La red de Energía eléctrica es suficiente debido a la exixtencia en los sectores próximos de Suministro Eléctrico. Habrá que implantar, de todas formas, un centro de transformación en el sector que permita dicho servicio.

La Red de Alumbrado se establece mediante lámparas en báculos de 10 m. de altura, situadas a tres volillo, a una distan cia de 15 m., (30 m. en cada acera), que garanticen un nivel luminoso medio de servicio de 20 lux, con uniformidad media de 0.30.

1.9. ADECUACION A LAS EXIGENCIAS LEGALES POR TRATARSE DE URBANIZACION DE INICIATIVA PARTICULAR.

1.9.1 Introducción

El artículo 52.1. de la Ley del Suelo de 1976 reconoce que "las personas privadas podrán formar Planes Municipales, Especiales y Proyectos de Urbanización", con la documentación genérica establecida para cada instrumento de Planeamiento completada con la documentación que prescribe el artículo 53.2 de la propia Ley.

1.9.2. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización

En el apartado 1.2. de la presente memoria se justifica la necesidad y conveniencia de la actuación y por tanto, de la urbanización.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · CIUDAD REAL ·

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 20 FEB. 1996

Aprobado inicialmente en
Sesión Plenaria de .....
31 AGO 1995
Valdepeñas 09 MAY 1996 de.....
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de
28 NOV 1995
Valdepeñas 09 MAY 1996 de.....
EL SECRETARIO

1.9.3. Relación de propietarios afectados

Nos encontramos en el caso de Propietario único, SABECO, S.A., empresa con domicilio social en Ctra. de Zaragoza-Huesca, km. 11,200 de Villanueva de Gállego y NIF nº A-50/008.150.

1.9.4. Modo de ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización se ejecutarán una vez aprobado el Proyecto de Urbanización y depositadas las garantías legales pertinentes en una única fase de actuación y paralelamente a la Edificación del Centro Comercial. La Conservación y mantenimiento de las obras de urbanización serán a cargo de la promotora de iniciativa particular.

1.9.5. Compromisos y garantías

Los compromisos contraídos entre el Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas y Supermercados Sabeco, S.A., y las garantías necesarias para el cumplimiento de los compromisos se recogen en la Propuesta de Convenio del Anexo nº2 a la presente memoria.

1.10. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO Y DEL % DE CESION.

Del estudio económico se adjunta la siguiente síntesis del cálculo del aprovechamiento tipo y de la cesión:

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO · CIUDAD REAL ·
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 28 FEB 1996

Cálculo del aprovechamiento tipo:

Para el cálculo del aprovechamiento tipo hemos considerado los siguientes datos:

Uso	Superficie m^2	Edificabilidad m^2/m^2	Indice de Ponderación	Aprovechamiento m^2
Equipamientos y Servicios	30.424	0.35	1	10.648,4
Equipamiento Social	2.584	0.50	0	0
Area Peatonal	1.455	0.05	0	0
Viales y Zonas Verdes	12.462	0	0	0
Total Sector	46.925	---	---	10.648,4

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 31 AGO 1995 Valdepeñas, 09 MAY 1996 de... EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 28 NOV 1995 Valdepeñas, 09 MAY 1996 de... EL SECRETARIO

idom

Aprovechamiento Tipo = 10.648,4 / 46.925 = **0.227 m^2 / m^2**

Aprovechamiento Susceptible de Apropiación = 0.85 x 0.227 = **0.193 m^2/ m^2**

Area Susceptible de Apropiación = 0.193 x 46.925 = **9056.5 m^2**

Cesión del 15% del Aprovechamiento Tipo del área de reparto

El 15% del Aprovechamiento Tipo asciende, según el cálculo anterior a 0.15 x 10.648,4 m^2 = 1.591,9 m^2 . El Ayuntamiento no obstante admite la sustitución reglamentaria por una compensación económica sustitutiva. Para fijarla se utilizan los precios que se han obtenido en el apartado anterior, 9.280 ptas/m^2 , del que se descontarán los imputables a la urbanización, que resultan ser de 2.555 ptas/m^2.
Se obtiene por lo tanto:

30.424 m^2 de parcela x 6.725 ptas/m^2 de parcela x 0.15 = **30.690.210 ptas.**

La repercusión por m^2 edificable, resulta a 30.690.210 / 1.591,9 = **19.278,98 ptas/m^2.** cifra que consideramos ajustada al mercado actual.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 28 FEB 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · CIUDAD REAL ·

RAFAEL FERNANDEZ DE ALARCON HERRERO
ING. DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
Colegiado nº 3.643

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS DE ARAGON
008775 13 MAY 1996
VISADO DE CALIDAD DOCUMENTAL

idom

Aprobado inicialmente en
Sesión Plenaria de
31 AGO 1995
Valdepeñas 09 MAY 1996 de
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente
en Sesión Plenaria de
28 NOV 1995
Valdepeñas 09 MAY 1996 de
EL SECRETARIO

ANEXO 1: SINTESIS DE LA MEMORIA

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 28 FEB. 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · CIUDAD REAL ·

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · CIUDAD REAL ·

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 28 I ... 1996

idom

ANEXO 1: SINTESIS DE LA MEMORIA

La superficie total planeada es de 46.925 m^2 que se desglosa en las siguientes superficies parciales :

		USO	SUPERFICIE m^2	OCUPACION %	ALTURA MAXIMA	VOLUMEN
Zona	Z-1	Equipamientos y servicios	19.165	35	7 m	2.45m^3/m^2
Zona	Z-2	Equipamientos y servicios	11.259	35	7 m	2.45m^3/m^2
Equipamiento	E-1	Equipamiento	2.584	50	7 m	3.5 m^3/m2
Zona verde		Público	3.253	_	_	_
Area peatonal		Público	1.455	--	--	--
Red viaria		Público	9.209	--	--	--
TOTAL			46.925 m^2			

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 31 AGO 1995
Valdepeñas, 09 MAY 1996 de
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 28 NOV 1995
Valdepeñas, 09 MAY 1996 de
EL SECRETARIO

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 31 AGO 1995
Valdepeñas 09 MAY 1996 de
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 28 NOV 1995
Valdepeñas 09 MAY 1996 de
EL SECRETARIO

ANEXO 2: COMPROMISOS Y GARANTIAS

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 20 FEB. 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · CIUDAD REAL ·

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO · CIUDAD REAL ·

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 28 F... 1996

idom

D. JOSE LUIS AGUIRRE URIARTE, en calidad de Director Gerente de SUPERMERCADOS SABECO, S.A., empresa con domicilio social en Ctra. de Zaragoza-Huesca, Km. 11,200 de Villanueva de Gállego y NIF nº A-50/008.150, eleva al Sr. Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas, al objeto de llevar a cabo la instalación de un Centro Comercial en la Avda. del Vino de Valdepeñas, las siguientes propuestas :

1. Entrega de treinta millones sescientas noventa mil doscientas diez pesetas (30.690.210 ptas) en concepto de la cesión del 15% del aprovechamiento tipo según compensación económica sustitutiva.

2. SUPERMERCADOS SABECO, S.A., asumirá como propios los costes de urbanización para las conexiones a los sistemas generales.

3. En el proyecto se permitirán las servidumbres e instalaciones que los servicios técnicos munipales consideren necesarios en el momento de la redacción de los Proyectos.

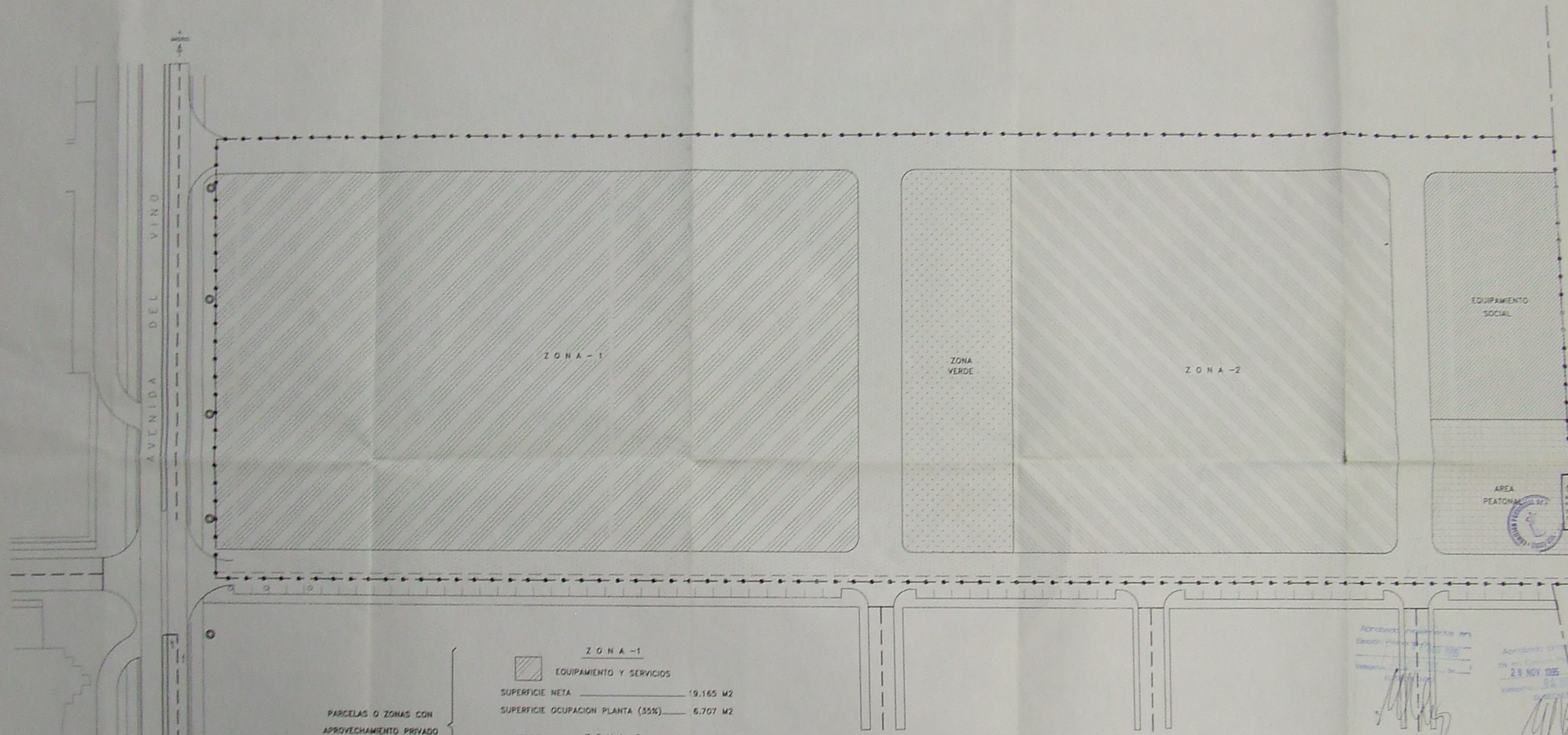
4. Los gastos ocasionados por las posibles obras provisionales serán a cargo de Supermercados Sabeco, S.A., y no reducirán las aportaciones a la obras definitivas que les correspondan.

5. La ejecución de las obras de urbanización se llevarán a cabo simultáneamente de las de Edificación del Supermercado.

Aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 31 AGO 1995
Valdepeñas, 10 de MAY 1996 de
EL SECRETARIO

Aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria de 28 NOV 1995
Valdepeñas, 09 MAY 1996 de
EL SECRETARIO

0.14.90



PARCELAS O ZONAS CON APROVECHAMIENTO PRIVADO

ZONA -1

EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

SUPERFICIE NETA 19.165 M2

SUPERFICIE OCUPACION PLANTA (35%) 6.707 M2

ZONA -2

EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

SUPERFICIE NETA 11.259 M2

SUPERFICIE OCUPACION PLANTA (35%) 3.940 M2

CESIONES PROYECTADAS

SUPERFICIE AREA PEATONAL 1.455 M2

SUPERFICIE EQUIPAMIENTO SOCIAL 2.584 M2

SUPERFICIE VIALES Y REDES 9.209 M2

SUPERFICIE ZONA VERDE 3.253 M2

PARCELA ZONA VERDE ..... 3.253 M2 = 7%

PARCELA AREA PEATONAL ..... 1.455 M2 = 3,10%

PARCELA EQUIPAMIENTO SOCIAL ..... 2.584 M2 = 5,5%

PARCELA VIALES Y REDES ..... 9.209 M2 = 19,70%

ZONA -1 ..... 19.165 M2 = 40,7%

ZONA -2 ..... 11.259 M2 = 24%

TOTAL = 46.925 M2 = 100%

Aprobado definitivamente en Sesión Plenaria de ... 1995

28 NOV 1995

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS DE ARAGON

009775 28 MAY 1995

VISADO DE CALIDAD DOCUMENTAL

	DIBUJADO	COMPROB.	NO DEFINITIVO SIN LA FIRMA DE	REVISION	PLANO Nº P4197 -
FECHA	15-2-95			0	
NOMBRE	SANTI				CONJUNTO Nº
ENCARGO	PLAN PARCIAL SECTOR "15" VALDEPEÑAS				ESCALAS 1/500
TITULO	ZONIFICACION PROYECTADA EN EL PLAN PARCIAL				
CLIENTE	SABECO S.A.				

ÁMBITO EN EL POM	**EDIFICABILIDAD** sobre parcela neta	**Uso global y pormenorizado admitido**	**Ordenanza Zonal en el POM**	**Estado de Tramitación y Aprobación**
S 17	1,85 m2t/m2s*	Industrial	4-IND	PP, 25-05-04 PU y PR, 23-08-04

.

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO INICIALMENTE EN SESION
PLENARIA DE FECHA 27-1-2004.-
Valdepeñas a 10 de 2 de 2004.-
EL SECRETARIO,

MEMORIA

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. OBJETO

Se redacta el presente Plan Parcial por encargo de INDUSTRIPOLIS, S.L., propietario mayoritario de los terrenos.

Tiene por objeto la reclasificación y ordenación urbana de las parcelas:

- Polígono 116:
  - 34, 35, 7, 6.- Propietario: Industriopolis, S.L.
  - 37.- Propietario: Hrdos. D.Ciriaco Palacios (Actual propiedad Municipal)
  - 36.- Propietario: Fundación Dña. Encarnación Maroto
  - 43.- Propietario: Dña.Carmen Muñoz, D.Jesús Canales
  - 42.- Propietario: D. José Ortega
- Polígono 117:
  - 22.- Propietario: D. Carlos Caminero Palop
  - 21.- Propietario: Industriopolis, S.L.
- Caminos: Propietario: Excmo. Ayuntamiento

situadas en suelo rústico, entre el cerro de San Cristóbal (destinado a zona verde según NN.SS de Planeamiento), el camino del Convento y la circunvalación, con una extensión de 63.287,52 m².

La red de saneamiento, en la salida del polígono, discurre por terrenos propiedad de Industriopolis (parcela 7, polígono 117) y de propiedad municipal (parcela 37, polígono 117) hasta enganche en la calle General Margallo. En la rotonda que se prevé en la confluencia del Camino del Convento con la Circunvalación se ven afectadas otras tres parcelas (parcela 7 del polígono 117, propiedad de Industriopolis; parcela 8 y 9 del polígono 105, propiedad de D. José Delgado Domínguez) que serán objeto de estudio en el proyecto específico que se realice para dicha rotonda.

Los terrenos están calificados como suelo rústico.

Se redacta, por tanto, este proyecto con el fin de llevar a cabo la reclasificación de los terrenos y su desarrollo dada la necesidad de creación de suelo industrial (pequeña industria) en esta zona.

1.2. ANTECEDENTES

El municipio de Valdepeñas tiene ordenado su suelo mediante Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente con fecha 11 de mayo de 1.984.

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 27-1-2004
Valdepeñas a 19 de 2 de 2004
EL SECRETARIO,

Con fecha 19 de junio de 1.998 se aprueba la ley 2/1.998 de Ordenación del Territorio de Castilla La Mancha (L.O.T.A.U.), modificada posteriormente con fecha enero de 2003.

Se redacta según lo dispuesto en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (R.D. 2.159/1.978 de 23 de junio) y en los artículos 26, 31 y 110-4.1 de la LOTAU.

1.3. DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION

El polígono ocupa una superficie de 63.287,52 m². Se sitúa al sureste de la población y linda al norte con el camino del Convento, al sur y al este con la zona verde del Cerro de San Cristóbal y al Oeste con el Camino de Servicio que discurre paralelo a la circunvalación.

1.4. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN Y MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. EXAMEN Y ANÁLISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS POSIBLES.

Situado este nuevo sector al sureste de la población, franqueado por el Camino del Convento y por el vial de servicio que discurre paralelo a la circunvalación, desde los que tiene acceso, y dado su inmediato contacto con el actual suelo urbano, carencia de obstáculos naturales para la edificación y facilidad de incorporación de todos los servicios urbanísticos y situándose en una cuña de terreno clasificada como suelo rústico (apto para urbanizar) y aprobada la viabilidad de la propuesta de reclasificación en Pleno de la corporación Municipal con fecha 28 de enero de 2003, se ha considerado como zona idónea para esta ampliación. Se promueve por tanto el desarrollo de este nuevo sector, complementando los servicios existentes y dotando de nuevo viario, que posibilita una conexión eficaz de esta parte de la población con la circunvalación. Se pretende con esta actuación promover el desarrollo económico de una zona de la población deficitaria en cuanto al uso industrial y potenciar el avance de actividades productivas que puedan generar empleo estable.

Del examen y análisis de las alternativas posibles y dada la necesidad de creación de pequeña industria en esta zona, la única viable es la que se marca en el plano nº1 de proyecto referente a la zonificación, consiguiendo con la misma reunir el suelo dotacional de uso público y mantener, muy por encima de la Normativa, la reserva de estos.

La ordenación realizada modifica las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en cuanto a la calificación de suelo y se adecua a una vez reclasificado a la normativa existente en otros polígonos con el mismo uso.

Quedan así justificadas la conveniencia y oportunidad de redacción del presente Plan Parcial.

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 27-1-2004.
Valdepeñas, a 10 de 2 de 2004.
EL SECRETARIO,

1.5. INFORMACION URBANISTICA

1.5.1. Características naturales del territorio

Valdepeñas se encuentra situada al sureste de la provincia de Ciudad Real, a una altitud de 600 m. sobre el nivel del mar. Enclavada en la cuenca del río Jabalón, con precipitaciones totales medias inferiores a los 500 mm. con importancia de las tormentas y clima seco y continental propio de La Mancha.
Los vientos predominantes son el Oeste-Este.
El territorio geológicamente es una fosa tectónica rellena de sedimentos terciarios, que en orden se corresponde con cuarcitas y pizarras sobre la que se disponen margas.

1.5.2. Usos , edificaciones e infraestructuras existentes

En la actualidad los terrenos se dedican en una parte al cultivo de la vid y el resto están liegos, ubicándose norias en dos parcelas. Existen dos norias con caseta, no incompatibles con el desarrollo del Plan, en parcelas propiedad de Industriopolis, S.L. No existe otro tipo de edificación.

La infraestructura existente la forman:
- El vial de servicio de la circunvalación (Ctra. de Ciudad real a Murcia).
- El Camino del Convento.
- Líneas de media tensión.

1.5.3. Estructura de la propiedad del suelo

Los terrenos pertenecen mayoritariamente a la mercantil Industriopolis, S.L., representada por D. Julián Martínez López, existiendo otros siete propietarios:

- 34, 35, 7, 6.- Propietario: Industriopolis, S.L.
- 37.- Propietario: Hrdos. D. Ciriaco Palacios
- 36.- Propietario: Fundación Dña. Encarnación Maroto
- 43.- Propietario: Dña.Carmen Muñoz, D.Jesús Canales
- 42.- Propietario: D. José Ortega
- 22.- Propietario: D. Carlos Caminero Palop
- 21.- Propietario: Industriopolis, S.L.
- Caminos: Propietario: Excmo. Ayuntamiento

Como anteriormente se ha dicho la red de saneamiento, en la salida del polígono, discurre por terrenos propiedad de Industriopolis (parcela 7, polígono 117) y de propiedad municipal (parcela 37, polígono 117) hasta enganche en la calle General Margallo. En la rotonda que se prevé en la confluencia del Camino del Convento con la Circunvalación se ven afectadas otras tres parcelas (parcela 7 del polígono 117, propiedad de Industriopolis; parcela 8 y 9 del polígono 105, propiedad de D. José Delgado Domínguez) que serán objeto de estudio en el proyecto específico que se realice para dicha rotonda.

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 27-1-2004.-
Valdepeñas, a 10 de 2 de 2004.
EL SECRETARIO,

1.6. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

1.6.1. Determinaciones

El presente P.P. contiene las determinaciones previstas por la ley 2/1998 de ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla la Mancha de 19 de junio de 1998, modificaciones de enero de 2003 y por el Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978.

a) Delimitación del área de Planeamiento.
b) Asignación de usos pormenorizados y zonificación.
c) Señalamiento de reservas de terreno para zonas de uso y dominio publico.
d) Fijación de reservas para zonas de uso de interés público y social.
e) Trazado y características de la red de comunicaciones y enlace con sistemas generales. Sus alineaciones ,rasantes y previsión de aparcamientos.
f) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, electricidad y otros servicios.
g) Evaluación económica de la urbanización.
h) Plan de etapas.

Por otra parte, se establecen las siguientes determinaciones complementarias, al ser de iniciativa particular:

a) Modo de ejecución de las obras de urbanización señalando el sistema de actuación.
b) Compromisos a contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquel y los futuros propietarios en orden a plazos de ejecución y conservación de la urbanización.
c) Garantías del cumplimiento de estos compromisos por un importe del 7% del coste de implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.
d) Medios económicos del promotor de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

1.6.2. Cesiones y reservas efectuadas

El anexo al Reglamento de Planeamiento y la LOTAU detallan las reservas del suelo para dotaciones que en el caso de suelo industrial, como es el presente plan son:

Superficie total: ..... 63.287,52 m²
Viales ..... 23.385,78 m²
Suelo resultante ..... 39.901,74 m²

Reservas dotacionales mínimas:

- Espacios libres de dominio y uso público (zonas verdes) 10% s/S_R ..... 6.328,75 m²
- Equipamiento deportivo ..... 2% s/S_T
- Equipamiento comercial ..... 1% s/S_T
- Equipamiento social ..... 1% s/S_T

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA: 27-1-2004
Valdepeñas, a 10 de Febrero de 2004
EL SECRETARIO

- Otros equipam./Ampliación anteriores..... 1% s/S_T
  Total Z. interés público y social
  5% s/S_R ..... = 3.164,37 m²

Reservas de suelo dotacional efectuadas:

- Espacios libres de uso público ..... 8.864,96 m²
- Equipamiento dotacional público ..... 3.165,73 m²

Plazas de aparcamiento: la previsión de las plazas se realiza en los laterales de las calzadas (en línea) y en batería en parte del vial 2. Se obtienen un total de:

- Vial 1 (318m de aparcam. +100m aparc.) en línea ..... 83 pl.
- Vial 2 (89m en batería + 189m en línea) ..... 72 pl.
- Vial 3 (50m en línea) ..... 10 pl.
- Vial 4 (56m en línea) ..... 11 pl.
- Vial 5 (67m en línea) ..... 13 pl.
- Vial 6 (73m en línea) ..... 14 pl.
- Vial 7 (79m en línea) ..... 15 pl.
- Vial 8 (79m en línea) ..... 15 pl.

Total plazas de aparcamiento en calzada ..... 233 pl.
(Se ha considerado 2,5m de anchura para aparcamiento en batería y de 5m para aparcamiento en línea).

Considerando la totalidad de la superficie destinada a uso industrial, sin retranqueos de edificación, tendríamos 27.871,05/200=140 pl.
Se obtiene por tanto una dotación de aparcamiento muy por encima de lo establecido en el art. 31-1d de la LOTAU (1 plaza por cada 200m² de techo potencialmente edificable).

La superficie total de los viales, zonas verdes y zonas de interés público y social serán cedidos a la Administración Municipal.

La cesión al Patrimonio Municipal de superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo será del 10% según ley.

1.6.3. Conexiones con la infraestructura existente de red de comunicación

La infraestructura existente de red de comunicación la forman:

- El vial de servicio de la circunvalación (Ctra. de Ciudad real a Murcia).
- El Camino del Convento.

Se realizan viales perimetrales, en la zona destinada a parcelación industrial, de 16,00m de anchura. El Camino del Convento se amplía por tanto a 16,00m de anchura. El vial de servicio de la circunvalación no se ve afectado puesto que se realiza otro vial, paralelo al mismo, con 16,00m de anchura. Se prevé una rotonda en la confluencia del Camino del Convento con la Circunvalación, que deberá ser objeto de un proyecto específico.

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO INICIALMENTE EN SESION
PLENARIA DE FECHA: 27-1-2004.-
Valdepeñas, a 10 de 2 de 2004.-
EL SECRETARIO,

1.7. SERVICIOS URBANOS

1.7.1. Red viaria

Dimensiones mínimas en NN.SS. :

- Aceras peatonales: ..... 1- 1,40 m.
- Calles:.....6-8 m.
- Arterias principales ..... 10-14 m.

En el presente P.P. se establecen las siguientes dimensiones:

Viales interiores:
- Aceras peatonales: .....2,00 m.
- Calzada .....10,00 m.
- Total Vial (Incl. Max. 6%): .....14,00 m.

Viales perimetrales:
- Aceras peatonales: .....2,00 m.
- Calzada .....12,00 m.
- Total Vial (Incl. Max. 6%): .....16,00 m.

Se prevén varios viales, proyectados en función del mayor aprovechamiento y distribución de zonas edificables y reserva de terreno para dotaciones, y procurando en todo caso adaptarlos en lo posible a las curvas de nivel del terreno en orden a conseguir menores pendientes. Dado que se prevé la ubicación de pequeña industria, por el tamaño de las parcelas, se considera que la anchura de 14,00m para los viales interiores es más que suficiente para absorber el tráfico que se genere.

Se resuelve el firme mediante banda de rodadura de mezcla bituminosa (5cm de G20 y 5cm de D12), sobre base de zahorra artificial y subbase de zahorra natural compactadas y con aceras encintadas de 2,00m con bordillo de hormigón y loseta hidraúlica.

En el vial 8 se realiza el firme de la totalidad de la calzada y el encintado de la acera que no corresponde a este polígono.

Se realizaran barbacanas junto a las esquinas de cada manzana (contemplándose en el proyecto de urbanización correspondiente).

1.7.2. Saneamiento

En base a las necesidades de las dotaciones y futuras construcciones se ha estudiado un trazado y dimensionado reflejado en el correspondiente plano de proyecto.

El colector será de hormigón centrifugado, de diversos diámetros, con una pendiente media del 0,6 %. Las acometidas a esta red tendrán un diámetro de 300 mm y pendiente del 0,5 %.

Se acomete a la red existente en la calle General Margallo, junto a la plazoleta existente en la calle Jardinillo. Se realiza aliviadero de la red

conexionando al colector existente frente a la calle Castillo mediante un tubo de hormigón de diámetro 500mm.

Se considera que la red de la calle General Margallo junto con el aliviadero proyectado hacia el ovoide es suficiente para los caudales generados en la zona, justificándose por los cálculos realizados, y siempre ante unas condiciones normales de lluvia.

En el anexo de cálculo se describe el estudio realizado.

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO INICIALMENTE EN SESIÓN
FECHA DE SESIÓN: 27-1-2004
Valdepeñas, a 19 de 2 de 2004
EL SECRETARIO,

1.7.3. Abastecimiento de agua

Se prevé un consumo de 10.000 l/día por industria y 2 l/m^2 de jardín, para un caudal punta de 0,5 l/s .

Se realiza la conexión en el punto indicado por la compañía TEDESA.

1.7.4. Energía eléctrica, alumbrado y telecomunicaciones.

La red tanto de media como de baja tensión irá enterrada y se ajustará a las Normas de UEFSA. Cada acometida a parcela tendrá caja de protección y módulo de contadores en armario de intemperie según normas compañía suministradora. Se realiza sustitución de la línea aérea existente en los límites del polígono por línea enterrada, según planos.

La potencia total se ha calculado según REBT.

El alumbrado público se ha calculado según NTE.IEE, para un nivel medio de iluminación de 30 lux.

Los soportes serán optimizados con una altura de 10 m y lámpara de bajo consumo (vapor de mercurio alta presión), según características de otras zonas urbanas semejantes.

Se dispondrán canalizaciones de telecomunicación según Normativa vigente y se estará a lo dispuesto por la compañía Telefónica, S.A..

1.7.5. Gas

No se prevé canalización para gas natural ya que la red de abastecimiento programada por la empresa Gas Castilla La Mancha se encuentra muy alejada de la zona de actuación. No obstante se estará a las instrucciones que determine esta empresa.

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO INICIALMENTE EN SESION
PLENARIA DE FECHA: 27-1-2004.-
Valdepeñas, a 10 de 2 de 2004.-
EL SECRETARIO,

2.ORDENANZAS REGULADORAS

2.1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

2.1.1. Objeto y ámbito de aplicación

Las presentes ordenanzas constituyen el desarrollo y regulación de las condiciones urbanísticas para la zona industrial del Sector "Camino del Convento", de Valdepeñas.

2.1.2. Subordinación

El presente Plan Parcial se subordina en rango a las Normas Subsidiarias de Valdepeñas.

2.2.NORMAS DE PROTECCION

Se seguirán las mismas NORMAS DE PROTECCION concretadas en las Normas Subsidiarias de Valdepeñas, tanto en cuanto a Normas generales de Protección, como a las Normas de protección de los ecosistemas, la ambientación y el paisaje.

2.3. REGIMEN DEL SUELO

2.3.1. Calificación y destino del suelo

Tal y como queda definido en el Plano de Ordenación del presente P.P., la calificación del suelo es industrial.

2.3.2. Proyecto de urbanización

El proyecto de urbanización establecerá a tenor de lo dispuesto en el art.15 de la Ley del Suelo y en el art. 111 de la LOTAU, los planos detallados de todas las obras y servicios que se estimen necesarios para llevar a la práctica el presente plan, pudiendo para ello introducir los pequeños reajustes necesarios para un mejor resultado de las obras, así como una adaptación definitiva al terreno de la red viaria propuesta.

En todo caso se cumplirán las Normas de Urbanización definidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

El proyecto de urbanización, establecerá igualmente las condiciones en que habrán de ser efectuadas las acometidas a las distintas redes de servicio del área de planeamiento: saneamiento, agua, electricidad, suministro eléctrico, etc.... Estas condiciones tendrán el carácter de normas adicionales a las presentes ordenanzas.

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO INICIALMENTE EN SESION
PLENARIA DE FECHA 27-1-2004.-
Valdepeñas, a 10 de 2 de 2004.-
EL SECRETARIO,

2.3.3. Alineaciones y nivelaciones

Las alineaciones y nivelaciones a que se han de sujetar las construcciones, son las que figuran en el plano correspondiente del presente P.P., con los reajustes que puedan establecerse en el proyecto de urbanización.

2.3.4. Procedimiento

En todo lo concerniente a la tramitación de licencias, vallas de obras, daños en la vía pública, etc., se estará a lo dispuesto al respecto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valdepeñas.

2.4. CONDICIONES PARTICULARES USO INDUSTRIAL

2.4.1. Tipología.

El tipo de ordenación corresponde a manzanas integradas por edificios industriales concebidos para albergar cualquier clase de industrias, según clasificación Ordenanzas Municipales.

El tipo de edificación permitido será el de manzana cerrada densa, afectada solo por el retranqueo de fachada.

2.4.2. Parcela mínima.

Será de 450 m².

2.4.3. Ocupación máxima del solar.

No se establece porcentaje ya que será consecuencia de los retranqueos especificados en el punto 2.4.5. y del volumen legal edificable establecido en el apartado 2.4.6., de estas condiciones particulares.

2.4.4. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima permitida será de dos plantas o 7,00m., medida sobre vertical desde el punto de la rasante de la acera situada en la mitad de las alineaciones de fachadas hasta el plano inferior del forjado.

Se podrá realizar reordenación de volúmenes según lo especificado a tal efecto en las normas Subsidiarias de Planeamiento.

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA: 27-1-2004.-
Valdepeñas, a 10 de 2 de 2004.-
EL SECRETARIO

2.4.5. Retranqueos.

Para edificación en manzana densa:

- En fachada principal 5,00m, medidos desde la alineación del solar (para parcelas interiores) y 5,00m en fachadas laterales (de parcelas en esquina).
- En laterales y fondo, no se contempla retranqueo alguno.

2.4.6. Volumen legal edificable.

En edificación industrial:

- Máxima de 7,50 m^3/m^2. sobre parcela neta, con un máximo de 3,50 m^3/m^2, sobre la superficie bruta del polígono.

Edificabilidad	Superficie parcelas	Máximo volumen
3,50 m^3/m^2	27.871,05 m^2 (bruta)	97.548,68 m^3
7,50 m^3/m^2	20.676,68 m^2 (neta)	155.075,10 m^3

Se obtiene un volumen legal edificable de 4,72 m^3/m^2 sobre parcela neta resultante.

En edificación destinada a equipamiento complementario comercial y social:

- Máxima de 4,00 m^3/m^2 sobre parcela neta.

2.4.7. Sótanos y semisótanos.

Se autoriza la construcción de sótanos y semisótanos para almacenamiento, con una altura mínima de 2,10 m y una cota de planta baja no superior a 50 cm. sobre el nivel de la acera, medido en el punto medio del frente de fachada.

2.4.8. Salientes y vuelos a fachada

No se permiten cuerpos avanzados en las plantas que sobresalgan de la alineación oficial, salvo en los casos siguientes:

- Decoración de jambas: saliente máximo..... .....0,10 m.
- Rejas saliente máximo..... .....0,20 m.
- Marquesinas altura mínima.....2,25 m.
  saliente máximo..... ....1,00 m.

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 27-1-2004
Valdepeñas, a 10 de 2 de 2004
EL SECRETARIO

2.4.9. Usos permitidos.

El uso principal es el industrial en la situación 3, para los cuatro tipos descritos en las Normas Subsidiarias en el apartado 6.3.3.

Como uso complementarios se admiten:

- Uso de vivienda:

  Se permite exclusivamente las viviendas ligadas a la industria y necesarias para el personal de dirección, mantenimiento y vigilancia.

- Uso público o semipúblico en equipamientos y servicios:

  Se permiten las categorías 7, 8, 9 y 10 descritas en las Normas Subsidiarias en el apartado 6.3.4.

2.4.10. Condiciones estéticas

Se cumplirán las condiciones medioambientales y de vertido marcadas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2.5. CONDICIONES PARTICULARES PARA EQUIPAMIENTO PUBLICO.

Se estará a lo dispuesto en las Normas subsidiarias de Planeamiento.

3.CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACION

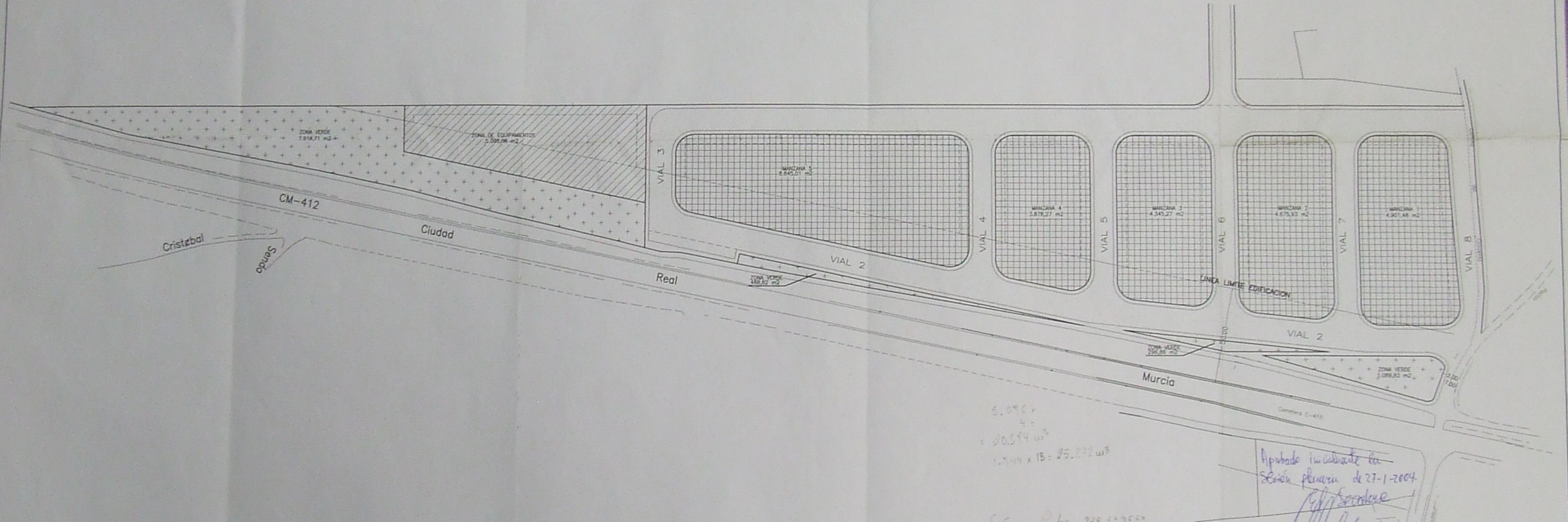
	S/ LOTAU	S/ Plan Parcial
TOTAL SUP. ORDENADA	-	63.287,52 m²
VIALES	-	23.385,78 m²
ZONA VERDE	6.328,75 m²	8.864,96 m²
DOTACIONAL PUBLICO	3.164,37 m²	3.165,73 m²
SUELO INDUSTRIAL RESULTANTE	-	27.871,05 m²
10% CESION AYUNT.	2.787,11 m²	2.787,11 m²
SUELO INDUSTRIAL PRIVATIVO	-	25.083,94 m²
APARCAMIENTO	1pl/200m²t = 141 pl.	233 pl.

Valdepeñas, agosto de 2003

El Promotor: La arquitecto:

Fdo.: INDUSTRIOPOLIS, S.L. Fdo.: Gloria Ciudad Río-Pérez

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 27-1-2004.-
Valdepeñas, a 10 de 2 de 2004.-
EL SECRETARIO,



	S/ P.P.
SUPERFICIE ACTUACION	63.287,52 M2
VIALES	21.950,26 M2
CESIONES	14.891,30 M2
ZONAS VERDES	9.795,22 M2
ZONAS I.P.S.	5.096,08 M2
SUELO INDUSTRIAL RESULTANTE	26.445,96 M2
S.INDUST. PATRIM.PUBLICO	2.644,60 M2
S.INDUST. USO PRIVATIVO	23.801,36 M2

VIALES	
ZONAS VERDES	
EQUIPAMIENTOS	
SUELO INDUSTRIAL	

5.096 x 4 = 20.384 m²
1,544 x 15 = 85.272 m²

Aprobado inicialmente en Sesión plenaria de 27-1-2004

PROYECTO DE
PLAN PARCIAL POLIGONO INDUSTRIAL
CAMINO DEL CONVENTO

EL ARQUITECTO

EL PROMOTOR
INDUSTROPOLIS, S.L.

PLANO DE: PROYECTO
ZONIFICACION

ESCALA: 1/1.000

SITUACION: CAMINO DEL CONVENTO VALDEPEÑAS

EXPEDIENTE:

DELINEANTE: L.M. RAMIREZ
REVISION: DICIEMBRE 03
FECHA: AGOSTO 03

PLANO Nº: 1
REV.: 1

ARQUITECTO: GLORIA CIUDAD RIO-PEREZ
C/ BALBUENA, 29. Tfno.: 92-100-25. VALDEPEÑAS

ÁMBITO EN EL POM	**EDIFICABILIDAD** sobre parcela neta	**Uso global y pormenorizado admitido**	**Ordenanza Zonal en el POM**	**Estado de Tramitación y Aprobación**
S 18	0,9797 m2t/m2s	Residencial Plurifamiliar y Terciario	5-TER 2-BA libre o protección pública según indica el plano.	PP, 27-06-06

IV. NORMAS URBANÍSTICAS:

De conformidad con lo establecido en el **art. 30.2ª LOTAU** y **art. 61 RP,** se acompaña al Plan Parcial del Sector ZOU1 el presente documento de normas urbanísticas en las que se expresa los diferentes criterios y elementos definitorios de los usos y aprovechamientos correspondientes a cada solar o parcela, así como la definición de las morfologías edificatorias. –

NORMAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR ZOU1:

Artículo 1º. – Descripción del Sector. - El Sector 18, ZOU1 tiene forma irregular con una superficie de doscientos doce mil setecientos treinta y nueve metros cuadrados (#212.739,00# m2s), mas tres mil trescientos ochenta y siete metros cuadrados (#3.387,00# m2s) que corresponden a los sistemas generales existentes, situado en los Parajes El Charco y Camino de Membrilla. Tiene los siguientes límites:

- **Norte:** Suelo rústico perteneciente al Polígono 152 del Catastro de Rústica, Parcelas 11, 9, 70 y 5. –
- **Sur:** Vial Norte y Sector 15. –
- **Este:** Camino de la Membrilla y del Polígono 151, parcelas 308, 314, 359 y 315, y del Polígono 97, parcela 10. –
- **Oeste:** Avenida del Vino y Sector 15. –

En lo que se refiere a los accesos, se obtienen a través del Camino de Membrilla y de la Avenida del Vino. –

Artículo 2º. - Calificación Del Suelo. Regulación de usos. Usos globales, pormenorizados, mayoritarios y compatibles. – De conformidad con lo establecido en el artículo 61 en relación con el artículo 46.4º del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, el Sector tiene la siguiente regulación de usos, según la definición dada en el Anexo I del citado Decreto:

1. - Usos globales: se establecen como usos globales el residencial y el terciario, correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos o fundamentales del Sector, con las siguientes superficies y aprovechamientos:

1.a. Uso residencial: con una superficie total en el Sector de **SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS NUEVE (#66.809,00#)** metros cuadrados de suelo, o **SESENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO (#65.454,00#)** metros cuadrados de techo, para un máximo de **SEISCIENTAS CINCUENTA Y CINCO VIVIENDAS (#655#).** El cuarenta por ciento de la edificabilidad residencial deberá destinarse a promover viviendas con algún régimen de protección pública, en un número mínimo de **DOSCIENTAS CUARENTA Y CUATRO VIVIENDAS (#244#)**. –

1.b. Uso terciario: con una superficie total en el Sector de **CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO (#42.655,00#)** metros cuadrados de suelo, o **TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO (#32.274,00#)** metros cuadrados de techo. –

2. - Usos pormenorizados: se establecen los siguientes usos pormenorizados, correspondiente a las diferentes tipologías en que se desagregan los usos globales:

2.a.- Uso residencial plurifamiliar de vivienda libre, con una superficie total en el Sector de **TREINTA Y NUEVEMIL NOVECIENTOS SIETE (#39.907,00#)** metros cuadrados de suelo, o **TREINTA Y NUEVE MIL NOVENTA Y SEIS CON OCHENTA Y NUEVE (#39.096,89#)** metros cuadrados de techo, para un máximo de **TRESCIENTAS NOVENTA Y TRES (#393#)**.

2.b.- Uso residencial plurifamiliar de vivienda protegida, con una superficie total en el Sector de **VEINTISEIS MIL NOVECIENTOS (#26.900,00#)** metros cuadrados de suelo, o **VEINTISEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES CON NOENTA Y TRES (#26.353,93#)** metros cuadrados de techo, para un máximo de **DOSCIENTAS CINCUENTA Y DOS (#252)**.

2.c. Uso terciario: con una superficie total en el Sector de **CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO (#42.655,00#)** metros cuadrados de suelo, o **TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO (#32.274,00#)** metros cuadrados de techo. –

2.d. Uso Dotacional Público: con una superficie total en el Sector de **DIECINUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO (#19.764,00#)** metros cuadrados de suelo, o **VEINTISÉIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS (#26.286,00#)** metros cuadrados de techo. –

2.e.- Uso de Zonas verdes: con una superficie en el Sector de **VEINTISÉIS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO (#26.348,00#)** metros cuadrados de suelo adscritos a sistemas locales y **NUEVE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO (#9.494,00#)** metros cuadrados de suelo adscritos a sistemas generales. –

3.- Uso mayoritario: se establece como uso mayoritario el residencial, por ser el que dispone de mayor superficie computable en metros cuadrados de techo. –

4.- Usos compatibles: se regulan, para cada uso pormenorizado, en las correspondientes ordenanzas urbanísticas, de acuerdo con el siguiente cuadro:

USO PORMENORIZADO	USOS COMPATIBLES
RESIDENCIAL	Industria Tipo I en Situación I Público o Privado de Pública Concurrencia Hotelero (TH) y Residencial Comunitarios (RC)
TERCIARIO	Público o Privado de Pública Concurrencia Vivienda de guarda
DOTACIONAL	Los permitios en el Planeamiento General

Artículo 3º. - Ordenación detallada. - El Sector ZOU1 se clasifica como suelo urbanizable, de usos globales residencial y terciario, con una edificabilidad global de 0,9797 m2t/m2s para el uso residencial y 0,75 m2t/m2s para el uso terciario. Sus aprovechamientos y superficies son:

- **Aprovechamiento urbanístico objetivo:** el aprovechamiento real del Sector, entendido como la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización se permite, asciende a **NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS VEINTISIETE (97.727)** metros cuadrados de techo. –

- **Aprovechamiento privativo:** el aprovechamiento susceptible de apropiación, o la cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tienen derecho los propietarios, esto es, el OCHENTA Y DOS ENTEROS CON CINCUENTA POR CIENTO (82,50 %) del aprovechamiento tipo del Sector, asciende a **OCHENTA MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO CON SETENTA Y OCHO (#80.624,78# m2)** metros cuadrados de techo. –

- **Aprovechamiento tipo:** esto es, la edificabilidad unitaria que el presente Plan Parcial establece para todos los terrenos comprendidos en el Sector, que asciende a **0,44999** m2t/m2s. –

- **Coeficientes de ponderación:** se establecen los siguientes coeficientes correctores de uso y tipología, a fin de compensar las diferencias de rentabilidad económica resultante. Estos coeficientes, en aplicación del **art. 34.1.C) RP,** son:

- **Para el uso terciario: 1,10**
- **Para el uso residencial libre: 1,00**
- **Para el uso residencial VPO: 0,75**

- **Superficie de suelo residencial: sesenta y seis mil ochocientos nueve (#66.809,00#)** metros cuadrados de suelo, o **sesenta y cinco mil cuatrocientos cincuenta y cuatro (#65.454,00#)** metros cuadrados de techo. El cuarenta por ciento de la edificabilidad residencial deberá destinarse a promover viviendas con algún régimen de protección pública. –

- **Superficie de suelo terciario: CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO (#42.655,00#)**metros cuadrados de suelo, o **treinta y dos mil doscientos setenta y cuatro (#32.274,00#)** metros cuadrados de techo. –

- **Superficies de zonas verdes: veintiséis mil trescientos cuarenta y ocho (#26.348,00#)** metros cuadrados de suelo adscritos a sistemas locales y **nueve mil cuatrocientos noventa y cuatro (#9.494,00#)** metros cuadrados de suelo adscritos a sistemas generales. –

- **Superficie de viales: veintitrés mil doscientos diecinueve (#23.219,00#)** metros cuadrados de suelo adscritos a sistemas generales, más **tres mil trescientos noventa y siete (#3.397,00#)** ya existentes, y **treinta y tres mil trescientos cuarenta y cuatro (#33.344,00#)** metros cuadrados de suelo adscritos a sistemas locales. –

- **Superficie de equipamiento público: diecinueve mil setecientos sesenta y cuatro setenta (#19.764,00#)** metros cuadrados de suelo adscritos a sistemas locales. –

- **Cesión de suelo lucrativo correspondiente al 10 % del aprovechamiento tipo: DIEZ MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO (#10.985,00#)** metros cuadrados de techo o **NUEVE MIL SETECIENTAS SETENTA Y TRES (#9.773,00#)** metros cuadrados de suelo. –

- **Cesión de suelo lucrativo correspondiente al 5 % del aprovechamiento tipo como aportación suplementaria al patrimonio municipal de suelo** por la nueva clasificación del suelo: **CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS CON CINCUENTA (#5.492,50#)** metros cuadrados de suelote o **CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS CON CINCUENTA (#4.886,50#)** metros cuadrados de techo. –

- **Cesión de suelo lucrativo correspondiente al 2,5 % del aprovechamiento tipo como aportación suplementaria al patrimonio municipal de suelo** por la rebaja en la reserva de suelo residencial sujeto a algún régimen de protección pública: o **DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS (#2.746,00#)** metros cuadrados de suelo, o **DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO (#2.443,25#)** metros cuadrados de techo. –

- **Edificabilidad de la zona de uso residencial: CERO ENTEROS NUEVE MIL SETECIENTAS NOVENTA Y SIETE DIEZMILÉSIMAS (0,9797)** de metro cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. –

- **Edificabilidad de la zona de uso terciario: CERO ENTEROS SETENTA Y CINCO CENTÉSIMAS (0,75)** de metro cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo para las parcela 2 y 3 y de **CERO ENTEROS SETENTA Y SEIS NOVENTA Y UNO OCHENTA Y NUEVE (0,769189),** para la manzana 1. –

- **Computo del número de viviendas.** Para establecer el número máximo de viviendas a edificar sobre parcela neta se aplicaran las siguientes condiciones:

    - El número máximo de viviendas teóricas a edificar sobre parcela neta será el resultante de dividir la edificabilidad máxima de la parcela, establecida anteriormente, por cien metros cuadrados construidos (1 vivienda/100,00 m2t). Si de la citada división no se obtuviese un número entero, la fracción de unidad, a efectos del cómputo máximo de viviendas, se computará de la siguiente forma: si la fracción de unidad fuese igual o superior a 0,50 se computará como una vivienda, y si fuese inferior a dicho coeficiente no se computará vivienda. –

- Sin sobrepasar el número teórico máximo de viviendas establecido en el párrafo anterior, sobre la parcela neta se podrá construir un número máximo real de viviendas, computándose a estos efectos las viviendas de la siguiente manera:

    - Si la vivienda tuviese tres dormitorios o piezas susceptibles de usarse como tal, se computará como una vivienda (1 vivienda). –

    - Si la vivienda tuviese una superficie igual o superior a ochenta y cinco metros cuadrados útiles (85,00 $m2t_u$), se computará como una vivienda (1 vivienda). –

    - Si tuviese dos dormitorios o una superficie menor de ochenta y cinco metros cuadrados útiles (85,00 $m2t_u$), se computará como tres cuartos de vivienda (0,75 vivienda). –

    - Si tuviese un dormitorio o una superficie menor o igual de cincuenta metros cuadrados útiles (50,00 $m2t_u$), se computará como media vivienda (0,50 vivienda). –

- En ningún caso la superficie edificable de bajocubierta podrá tenerse en cuenta a los efectos del cómputo del número teórico máximo de viviendas por parcela. –

Artículo 4º. – Ordenanzas Urbanísticas del Sector. – Se establecen tres tipos de ordenanzas urbanísticas, una para el suelo de uso residencial, otra para el suelo de uso terciario y otra para el suelo dotacional. –

Artículo 5ª. - Ordenanzas Urbanísticas del Uso Residencial. –

1. **Tipología Edificatoria. –** Se permite la construcción de **VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VC) en EDIFICACIÓN AISLADA ADOSADA (EAA)**, como conjunto de viviendas contenidas en una construcción asentada en parcela indivisible, sometida al régimen de División Horizontal. –

2. **Parcela Mínima. –** Se establece a efectos de segregaciones, una parcelas mínimas para el **uso residencial plurifamiliar** de **CUATROCIENTOS (400)** metros cuadrados, con un frente de fachada mínimo de **DOCE (12,00)** metros lineales. –

3. **Edificabilidad. –** Se establece una edificabilidad máxima en parcela neta de **NOVENTA Y SIETE CON NOVENTA Y SIETE (97,97)** metros cuadrados de techo por cada **CIEN (100)** metros cuadrados de suelo**. –**

4. **Retranqueos. –** A fachada de vía publica o dominio publico**, CUATRO (4)** metros. –

5. **Ocupación Máxima. –** La ocupación máxima de la parcela será del **CUARENTA (40,00%)** por ciento de la superficie neta de parcela. –

6. **Altura Máxima De La Edificación. –** Se establece para la tipología de plurifamiliar una altura máxima de cornisa de **DIEZ (10)** metros o un numero máximo de **TRES (3)** unidades. Esta se medirá según lo establecido en las Normas Subsidiarias del Excmo. Ayuntamiento. –

7. **Volumen Legal Edificable. –** Se define por la aplicación de los parámetros de edificabilidad máxima y retranqueos, así como el aprovechamiento bajo cubierta, definido como el volumen aprovechable, que se conforma trazando dos líneas desde los vuelos máximo en fachada principal y trasera, realmente edificadas. La superficie así obtenida se podrá destinas a trasteros, independientes, sin vinculación con la planta inferior, y a uso de vivienda siempre que en esta se vincule real y registralmente a la planta inferior, no pudiendo existir zonas comunes que sirva al uso de vivienda. No computara a efectos de volumen edificable o edificabilidad máxima. El volumen legal edificable máximo para cada parcela será de tres metros cúbicos con trescientos cuarenta decímetros cúbicos por cada metros cuadrados de superficie de la parcela (3,340 m3/m2). –

8. **Usos Permitidos. –** Según las manzanas grafiadas en los Planos de ordenación a los que expresamente se remiten estas Normas, se establecen las edificaciones a realizar al amparo de Régimen de Protección oficial y en Renta Libre. Se entiende como uso principal el residencial, permitiéndose otros usos compatibles que quedan determinados en la relación siguiente:

   a. **Uso De Vivienda. –** Vivienda unifamiliar (VU) y Vivienda Colectiva (VC). –

   b. **Uso De Industria. –** Tipo I (T-I) Pequeños Talleres de artesanía, compatible con vivienda en Situación I (S-I) en edificios de viviendas, de conformidad con las Normas Subsidiarias del Excmo. Ayuntamiento. –

   c. **Uso Publico O Privado De Publica Concurrencia. –**(Según las categorías definidas en el artículo 6.3.4. de las Normas Subsidiarias del Excmo. Ayuntamiento: Categoría 4ª (C4): Beneficio Sanitario; Categoría 9º (C9): Servicios; Categoria10ª (C10): Comercial. Todas ellas en Situación S-1. –

Artículo 6º. - Ordenanzas Urbanísticas del Uso Terciario De Equipamientos Y Servicios. –

1. **Tipología Edificatoria. -** Se permite la construcción de la tipología de **EDIFICACIÓN AISLADA EXENTA (EAE)** , como construcción retranqueada en todas sus fachadas con respecto a las alineaciones del viario. –

2. **Parcela Mínima. –** Se establece una parcela mínima de **DOS MIL (2000)** metros cuadrados, con un frente de fachada mínimo de **VEINTE (20)** metros lineales. –

3. **Edificabilidad. –** Se establece una edificabilidad máxima en parcela neta de **SETENTA Y CINCO (75.,00)** metros cuadrados de techo por cada **CIEN (100)** metros cuadrados de suelo edificable, o de **TRESCIENTOS (300,00)** metros cúbicos edificados por cada **CIEN (100)** metros cuadrados de suelo edificable para las parcela 2 y 3 y de **CERO ENTEROS SETENTA Y SEIS NOVENTA Y UNO OCHENTA Y NUEVE (0,769189),** para la manzana 1. –

4. **Retranqueos. –** Al limite de parcela que constituya una única propiedad, la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de **CUATRO (4)** metros. –

5. **Ocupación Máxima. –** La ocupación máxima de la parcela será del **SETENTA Y CINCO (75)** por ciento de la superficie neta de la parcela. –

6. **Altura Máxima De La Edificación. –** Se establece para ambas tipologías admisibles, una altura máxima de cornisa de **OCHO (8)** metros lineales, con un numero máximo de plantas sobre rasante de **DOS (2)** unidades. Con carácter de excepcionalidad, el Excmo. Ayuntamiento podrá autorizar una aumento de la altura máxima o del numero de plantas cuando de manera documentada y justificada, le sea propuesta la implantación de una actividad que requiera mayor altura de cornisa o de plantas , sin superar la edificabilidad o el volumen edificable máximo a que de lugar la superficie sobre la que se asentara la edificación. –

7. **Volumen Legal Edificable. –** Se define por la aplicación de los parámetros de edificabilidad máxima y retranqueos, prohibiéndose el aprovechamiento bajo cubierta, definido como el volumen aprovechable, que se conforma trazando las líneas desde los vuelos máximo en todas las fachadas exteriores

8. **Usos Permitidos. –** Se entiende como uso principal el equipamiento y servicios, permitiéndose otros usos compatibles que quedan determinados en la relación siguiente:

a. **Uso Publico O Privado De Publica Concurrencia:** Según las categorías definidas en el artículo 6.3.4. de las Normas Subsidiarias del Excmo. Ayuntamiento: Categoría 1ª (C1): Administrativo; Categoría 2ª (C2): Cultural; Categoría 3ª (C3): Religioso; Categoría 4ª (C4): Beneficio Sanitario; Categoría 5ª (C5): Hotelero; Categoría 6ª (C6): Espectáculos; Categoría 7ª (C7): De Relación; Categoría 9º (C9): Servicios; Categoria10ª (C10): Comercial. Todas ellas en Situación S-2. –

b. **Uso De Vivienda: Vivienda de guarda:** vivienda integrada en la edificación principal vinculada física y registralmente al edificio y uso principal de la edificación. Su superficie construida no podrá superar el 10 % de la edificabilidad materializable en la parcela, ni un total de 140 metros cuadrados construidos incluyendo las piezas vivideras y los anejos de cocheras y/o trasteros. -

Artículo 7º. - Ordenanzas Urbanísticas del Uso Dotacional. –

1. **Tipología Edificatoria. -** Se permite la construcción de la tipología de **EDIFICACIÓN AISLADA EXENTA (EAE)** , como construcción retranqueada en todas sus fachadas con respecto a las alineaciones del viario. –

2. **Parcela Mínima. –** Se establece una parcela mínima de **MIL (1000)** metros cuadrados, con un frente de fachada mínimo de **VEINTE (20)** metros lineales. –

3. **Edificabilidad. –** Se establece una edificabilidad máxima en parcela neta de **CIENTO TREINTA Y TRES (133,00)** metros cuadrados de techo por cada **CIEN (100)** metros cuadrados de suelo edificable. –

4. **Retranqueos. –** Al limite de parcela que constituya una única propiedad, la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de **CUATRO (4)** metros a todos los linderos. –

5. **Ocupación Máxima. –** La ocupación máxima de la parcela será del **SETENTA (70,00)** por ciento de la superficie neta de la parcela. –

6. **Altura Máxima De La Edificación. –** Se establece una altura máxima de cornisa de **TRECE (13)** metros lineales, con un numero máximo de plantas sobre rasante de **CUATRO (4)** unidades. Con carácter de excepcionalidad, el Excmo. Ayuntamiento podrá autorizar una aumento de la altura máxima o del numero de plantas cuando de manera documentada y justificada, le sea propuesta la implantación de una actividad que requiera mayor altura de cornisa o de plantas, sin superar la edificabilidad o el volumen edificable máximo a que de lugar la superficie sobre la que se asentara la edificación. –

7. **Volumen Legal Edificable. –** Se define por la aplicación de los parámetros de edificabilidad máxima y retranqueos, así como el aprovechamiento bajo cubierta, definido como el volumen aprovechable, que se conforma trazando las líneas desde los vuelos máximo en todas las fachadas exteriores. La superficie así obtenida se podrá formar parte de la actividad principal del edificio siempre que en esta se vincule real y registralmente a la planta inferior. No computara a efectos de volumen edificable o edificabilidad máxima. –

8. **Usos Permitidos. –** Se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento. –

Artículo 8º. - Estudios De Detalle. – Se podrán formular, en el ámbito del presente Plan Parcial, Estudios de Detalle con los siguientes objetivos:

- Adaptar o reajustar rasantes y alineaciones definidas en el Plan Parcial. –

- Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan Parcial y las NN.SS. de Valdepeñas y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en el mismo con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalles.–

- En cualquier caso, se ajustarán a lo dispuesto en la LOTAU, aen los arts. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y lo establecido en las NN.SS.. –

Artículo 9º. - Parcelaciones. – Se entiende por parcelación la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, siempre que éstos no sean inferiores a la parcela mínima. A estos efectos, el Plan Parcial define una parcela mínima de **CUATROCIENTOS (400)** metros cuadrados, con un frente de fachada mínimo de **DOCE (12,00)** metros lineales, para el uso residencial plurifamiliar, de **DOS MIL (2000)** metros cuadrados, con un frente de fachada mínimo de **VEINTE (20)** metros lineales, para el uso de Equipamientos y servicios, y de **MIL (1000)** metros cuadrados, con un frente de fachada mínimo de **VEINTE (20)** metros lineales, para el uso dotacional. –

Artículo 10º. -Proyectos De Urbanización. – En ningún caso, los Proyectos de Urbanización que se redacten podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o de la edificación. Tampoco podrán modificar las previsiones de este Plan, sin perjuicio de que puedan efectuar adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo u subsuelo en la ejecución material de las obras. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones deberá aprobarse, previa o simultáneamente, la correspondiente modificación del Plan. –

Artículo 11º. - Normas De Edificación. –

1. **Condiciones Técnicas De Las Obras En Relación Con La Vía Pública. Chaflanes. –** En los encuentros de dos alineaciones en las intersección de los viales, los cerramiento de la finca respetaran una chaflán de tres (3) metros. Las edificaciones retranqueadas desde la alineación oficial a distancia equivalente lo que pudiera suponer el chaflán, no será necesario este. –

2. **Condiciones De Uso De Las Infraestructuras Urbanas. –** Se aplicara los establecido por las Normas Subsidiarias del Excmo. Ayuntamiento vigentes en su capitulo 7.5. –

3. **Condiciones Estéticas. –** Las construcciones a realizar dentro del ámbito del Sector ZOU 1 serán de composición libre. –

Artículo 12º. - Condiciones Generales De La Edificación. –

1. **Construcciones Permitidas Por Encima De La Altura Máxima. –** Las alturas permitidas por encima de la altura máxima fijada para la edificación, son las siguientes:

   - Vertiente de tejado, permitiendo del borde del alero, que no exceda de 30ª sexagesimales, con una altura máxima de cumbrera de **CINCO (5)** metros. –

- Cuando la cubierta sea una cubierta plana, si se quiere ocultar los vuelos del tejado, se podrá colocar a línea de vuelo máximo mas vuelo de alero una antepecho rematado horizontalmente con una altura máxima de **ciento veinte (120)** centímetros. –

- Instalaciones de maquinarias de ascensores, cajas de escaleras de acceso a la cubierta, depósitos y chimeneas, no pudiendo exceder **tres (3)** metros de al altura máxima. –

2. **Apertura De Huecos Y Terrazas En El Aprovechamiento Bajo Cubierta. –**

- Las terrazas no podrán tener una longitud abierta superior a **CUATRO (4)** metros. –

- El ancho total de las terrazas no podrá superar el **SESENTA (60)** por ciento de la longitud total vinculada a la fachada de la planta bajo cubierta. –

- El peto de barandilla de la terraza tendrá una altura libre mínima de **CIEN (100)** centímetros, y se formara prolongando el faldón de cubierta desde el alero. –

- La separación mínima entre terrazas de una propiedad única será de **CIENTO CINCUENTA (150)** centímetros. –

- La separación mínima de un terraza al limite de propiedad será de **OCHENTA (80)** centímetros. –

3. **Altura De Plantas. –** Las alturas libres de pisos entre niveles de suelo y techo acabado serán:

	Mínimo	Máximo
Planta Baja uso de vivienda	2.60 mts	3.00 mts
Planta baja otros usos	2.80 mts	4.00 mts

Planta Altas	2.60 mts	3.00 mts

4. **Sótanos. –** Se considera como tales aquellos locales cuya parte superior o techo, esta a menos de un metro sobre la rasante del terreno o por debajo de éste. Se autoriza la construcción de sótanos con una altura libre mínima de **DOSCIENTOS VEINTE (220)** centímetros. En ningún caso los sótanos se podrán destinar a piezas habitables y no computara a efectos de volumen o edificabilidad. –

5. **Semisótanos. –** Se considera como tales aquellos locales cuya parte superior o techo, esta como máximo a un metro sobre la rasante del terreno o por debajo de éste. Se autoriza la construcción de semisótanos con una altura libre mínima de **DOSCIENTOS VEINTE (220)** centímetros. En ningún caso los sótanos se podrán destinar a piezas habitables y no computara a efectos de volumen o edificabilidad. –

6. **Vuelos Y Salientes En Fachadas. –** Los cuerpos cerrados, volados, balcones y aleros, se ajustaran a las siguientes condiciones:

   - Se permite el vuelo sobre la línea de edificación retranqueada en fachada en una distancia máxima de CIEN **(100)** centímetros. Sobre las líneas de fondo y laterales no se permitirán vuelos que disminuyan la distancia marcada como retranqueo mínimo. –

   - La longitud máxima del vuelo será libre, con la condición de retirarse de los extremos una distancia mínima se SESENTA (60) centímetros, al limite de una única propiedad. –

7. **Garajes Y Aparcamientos. –** En uso residencial se dispondrá de **UNA (1)** plaza de aparcamiento por cada **CIEN (100)** metros cuadrados construidos dentro de la parcela privada. En uso terciario e equipamientos y servicios, se dispondrá de **UNA (1)** plaza de aparcamiento cada **DOSCIENTOS (200)** metros cuadrados de techo

construido, pudiéndose computar las plazas disponible en la vía publica a la que de fachada la construcción. –

Artículo 13º. - Condiciones Particulares De La Zona De Equipamientos Públicos. – Las condiciones de aplicación para la construcción de equipamiento públicos serán, aparte de lo establecido en las presentes normas, las determinadas por el Ayuntamiento en función de las necesidades de la instalación. –

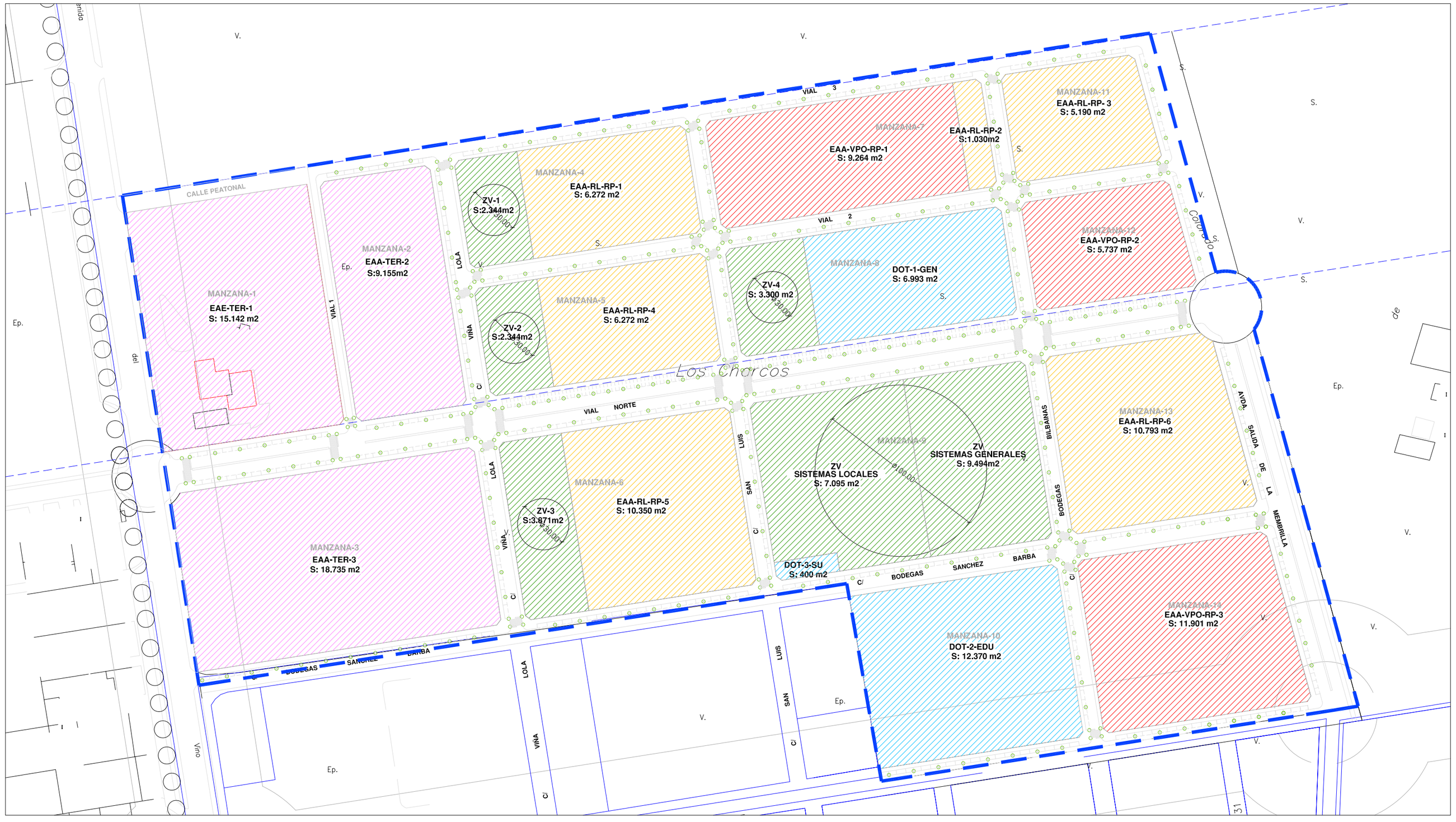
Artículo 14º. - Condiciones Particulares De La Zona De Espacios Libres Públicos. - El uso fundamental de esta zona es el esparcimiento en contacto con un medio natural, pudiendo dedicarse el **TREINTA (30)** por ciento de su superficie a instalaciones auxiliares y complementarias al uso principal, incluyendo en dicho porcentaje tanto la edificación necesaria como el espacio adscrito al uso complementario. –

Las actuaciones edificatorias permitidas serán las de iniciativa y usos públicos, como Parque Infantiles, exposiciones al aire libre, y, en general, las de carácter cultural o recreativo, así como las concesiones para construcciones destinadas a kioscos o bares estando supeditadas a las siguientes condiciones:

- Superficie ocupada máximo **CINCO (5)** por ciento de la superficie de la zona verde.
- Numero de plantas **UNA (1)**
- Altura máxima de la edificación: **TRESCIENTOS (300)** centímetros.

Artículo 15º. - Cláusula residual. - En todo lo no previsto en las presentes Normas de estará a lo dispuesto en las vigentes Normas Urbanísticas del Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas, o a las futuras que puedan aprobarse, las cuales,

en cuanto a las ordenanzas de edificación y condiciones generales de edificación prevalecerán en caso de contradicción. –



CUADRO DE SUPERFICIES

TERCIARIO		DOTACIONAL		V.P.O.		RESIDENCIAL LIBRE		ZONA VERDE	
EAA-TER-1	15.142	DOT-1-GEN	6.993	EAA-VPO-RP-1	9.264	EAA-RL-RP-1	6.272	ZV-1	2.344
EAA-TER-2	9.155	DOT-2-EDU	12.370	EAA-VPO-RP-2	5.737	EAA-RL-RP-4	6.272	ZV-2	2.344
EAA-TER-3	18.735	DOT-3-SU	400	EAA-VPO-RP-3	11.901	EAA-RL-RP-5	10.350	ZV-3	3.871
TOTAL TERCIARIO	43.032	TOTAL DOTACIONAL	19.763	TOTAL V.P.O.	26.902	EAA-RL-RP-2	1.030	ZV-4	3.300
						EAA-RL-RP- 3	5.190	ZV-5	7.095
						EAA-RL-RP-6	10.793	TOTAL ZONA VERDE	18.954
						TOTAL RESIDENCIAL LIBRE	39.907		

SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS LOCALES	
ZV SISTEMAS GENERALES	9.494	VIARIO SISTEMA LOCAL	33.344
VIARIO EXISTENTE	3.397	TOTAL SISTEMAS LOCALES	33.344
VIARIO NUEVO	23.219		
TOTAL SISTEMAS GENERALES	34.223		

PROGRAMA ACTUACION URBANIZADORA

ALTERNATIVA TECNICA
PLAN PARCIAL

SITUACION: S-18 VALDEPEÑAS

arquitectura y urbanismo
ARTURO ALVAREZ LABARGA

CLAVE: | ESCALA: 1 / 2000 | FECHA: SEPTIEMBRE 07 | SUSTITUYE:

PROPUESTA ZONIFICACION

PLANO Nº 05

EL ARQUITECTO:
ARTURO ALVAREZ LABARGA

LA PROPIEDAD
GESPROHENAR S.L

ESTUDIO : C/ LA MATA Nº 11, 2ºA. CIUDAD REAL TFNO. 926 227 885 609 23 33 81 FAX. 926 250 904 email: albarga@arquinex.es