

	Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág.	
		1 / 6	Pág.
		1 / 6	
	Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2020PI_00078, de fecha 04/08/2020		
Firmado por:	SECRETARIA	23/02/2020 23:04:46	
Verificación:	GENERAL	04/08/2020 23:06:14	
h	Verificación:	c47de670d61a44138ed2dc63cd5b41df	
	<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>		

**MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 9 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS RELATIVA AL USO DE BARES, CAFETERIAS Y RESTAURANTES EN ZONA DE ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (3-UNI).**

FIRMADO POR	SALUSTIANO GARCÍA DE JAIME (JEFE DE SERVICIO UNIDAD DE GESTIÓN URBANISMO)			PÁGINA	1 / 6
FECHA/HORA	22/07/2020 12:54:23	ORGANISMO	Ayuntamiento de Valdepeñas	REFERENCIA	SRVS-BRRET3
DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN	<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	CSV	5662ae89cfe3439abf895e5d685a8a9a		
COPIA AUTÉNTICA DE DOCUMENTO ORIGINAL FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE					



**MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 9 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS RELATIVA AL USO DE BARES, CAFETERIAS Y RESTAURANTES EN ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (3-UNI).**

Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág.
2 / 6	Pág.
2 / 6	
Aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2020PL00078, de fecha 04/08/2020	
Firmado por: SECRETARIA GENERAL	04/08/2020 23:06:14
Verificación: c47dee70d61a44138ed2dc63cd5b41df	
<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	

**1º.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**

Es objeto de esta modificación la flexibilización de la compatibilidad del uso de restauración, entendiéndose por tal bares, cafeterías y restaurantes, con el uso residencial unifamiliar.

En la actualidad dicha compatibilidad queda regulada en el art. 55 OD “COMPATIBILIDAD DE USOS EN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR”, allí se establece que el uso de bares, cafeterías y restaurantes es compatible con el uso residencial unifamiliar con un máximo del 50% de la superficie edificada.

Así el uso de restauración es compatible dentro del uso residencial unifamiliar si bien este sólo puede ocupar un máximo del 50% de la superficie edificada, es decir el uso de restauración no puede presentarse aislado sino siempre asociado con otro u otros usos de cuya superficie total sólo puede representar el 50%.

Lo que ahora se persigue es liberar el uso de restauración de esa vinculación con otros usos y se permita que el uso de restauración pueda presentarse aislado sin necesidad de cohabitar con otros usos dentro del edificio.

Obsérvese que por norma general la edificabilidad de la Ordenanza 3-UNI.1, la que se da en mayor superficie, es 0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s; así en una parcela de 1000m<sup>2</sup>s, podríamos edificar en una o dos plantas un edificio de 500m<sup>2</sup>t. sobre rasante y hasta otros 1.000m<sup>2</sup> o más bajo rasante, dado que se puede ocupar el 100% de la parcela bajo rasante sin límite del nº de sótanos, destinados a un uso compatible con el residencial, por ejemplo aparcamiento, trasteros etc.

En el supuesto anterior teniendo construidos al menos 500m<sup>2</sup> bajo rasante, para el uso de aparcamiento y/o trasteros, podríamos destinar íntegramente los 500 m<sup>2</sup> sobre rasante para el uso de restauración, dado que cumpliríamos que como máximo estaría destinado al uso de restauración el 50% de la superficie edificada. Es decir podemos hacer el mismo restaurante de 500m<sup>2</sup> sobre rasante, pero sólo si edificamos bajo rasante otros 500m<sup>2</sup> y los destinamos a otro uso compatible, tal cual es el de aparcamiento.

Obviamente podríamos pensar que la norma habilita la posibilidad de edificar el restaurante de 500m<sup>2</sup>, siempre que se dote de un aparcamiento de al menos otros 500m<sup>2</sup>, para no saturar o colapsar el aparcamiento de la inmediaciones. Ello no es así dado que el uso de aparcamiento lo hemos prescrito nosotros como uso alternativo no obligado. No obstante parecería lógico arbitrar alguna medida que paliase este efecto, es cierto que si montamos un restaurante

FIRMADO POR	SALUSTIANO GARCÍA DE JAIME (JEFE DE SERVICIO UNIDAD DE GESTIÓN URBANISMO)			PÁGINA	2 / 6
FECHA/HORA	22/07/2020 12:54:23	ORGANISMO	Ayuntamiento de Valdepeñas	REFERENCIA	SRVS-BRRET3
DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN	<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	CSV	5662ae89cfe3439abf895e5d685a8a9a		
COPIA AUTÉNTICA DE DOCUMENTO ORIGINAL FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE					



dentro de una zona residencial, tendremos una mayor afluencia de vehículos en un radio próximo al local, que sería deseable minimizar.

Ayuntamiento de Valdepeñas	Pág.
Ayuntamiento de Valdepeñas	3 / 6
Abrobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno, acuerdo nº 2020PL00078, de fecha 04/08/2020	3 / 6
Firmado por SECRETARIA	04/08/2020 23:06:14
Firmado por GENERAL	04/08/2020 23:06:14
Verificación de la firma electrónica	https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma

## 2º.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Ciertamente el sector inmobiliario aún sufre las consecuencias de la crisis y aún no se ha recuperado ni para llegar a una ratio normal de producción de viviendas anuales, el deseado 1 a 1,25% viviendas por año y habitantes. Ello supone que buena parte del suelo residencial vacante lo esté y por mucho tiempo sin expectativa alguna, lo que a la postre supone la inmovilización de un patrimonio importante y de buena parte de la riqueza de los habitantes del municipio.

Por tanto parece conveniente fomentar políticas que habiliten de una forma u otra el movimiento de ese capital y que pueda entrar en el escaso mercado de suelo que existe.

Obviamente esta modificación no supondrá la salida de la crisis del sector inmobiliario en Valdepeñas, ni tan siquiera supondrá un porcentaje mínimamente reseñable, pero lo que es indudable es que contribuirá y no mermará como ahora está pasando. No hay soluciones mágicas, ni siquiera es posible que sean deseables soluciones que cambien radicalmente las situaciones, sólo debemos procurar la suma de pequeños gestos que fomenten y ayuden o al menos remover aquellas circunstancias que frenen o dificulten el desarrollo y la actividad económica.

Por otro lado no parece que esta modificación pueda o deba tener efectos nocivos, al menos no ha de agravar los que ya podrían existir en la situación actual, y si puede suponer un pequeño gesto que fomente el mercado de suelo.

Es posible que esta medida fuese incluso deseable extenderla al resto de usos con el mismo grado de compatibilidad tales como Comercio de Barrio, Servicios Profesionales y Aparcamiento, no obstante y de momento se limita al uso de restauración, dado que sólo sobre este uso ha habido solicitud expresa, véase solicitudes formuladas al respecto en el presente expediente.

## 3º.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Buena parte de la justificación de la presente modificación ha quedado expresada y puesta de manifiesto en la conveniencia y oportunidad de la misma, restaría ahora justificar la limitación que se hace de la compatibilidad exigiendo la dotación de una plaza de aparcamiento, dentro de la parcela, por cada 30m2 destinados a al uso de restauración, justificación que ya adelantábamos en el apartado primero.

Obsérvese que para ejecutar el local de restauración en la situación actual tendríamos que edificar un uso compatible paralelamente en los mismos m2 que el local de restauración que queremos, obviamente con las limitaciones de edificabilidad, alturas, etc., que la norma impone.

FIRMADO POR	SALUSTIANO GARCÍA DE JAIME (JEFE DE SERVICIO UNIDAD DE GESTIÓN URBANISMO)			PÁGINA	3 / 6
FECHA/HORA	22/07/2020 12:54:23	ORGANISMO	Ayuntamiento de Valdepeñas	REFERENCIA	SRVS-BRRET3
DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN	https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	CSV	5662ae89cfe3439abf895e5d685a8a9a		
COPIA AUTÉNTICA DE DOCUMENTO ORIGINAL FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE					



Así podríamos establecer como uso compatible y posible dentro del sótano el de aparcamientos por lo que necesitaríamos edificar mínimo 500m2 de aparcamiento en sótano lo que supondría del orden de 10 plazas de aparcamiento en una ratio de 1 plaza por cada 30m2.

Esta ratio de 1 Plaza de aparcamiento privada por cada 30m2 para uso de restauración será la que se exija para poder implantar el uso de restauración compatible con el uso residencial unifamiliar. A esta ratio le será de aplicación las excepciones y exenciones que regulan la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en el art. 32.2 de las Normas Urbanísticas (NN.UU) del Plan de Ordenación Municipal (POM).

Obviamente la ratio anteriormente especificada podrá concretarse tanto en parte de la edificación como dentro de la parcela al aire libre.

No computarán para la ratio los almacenes y dependencias auxiliares en planta sótano (no se consideran auxiliares las cocinas ni los aseos) aun cuando pertenezcan a la actividad de la restauración.

#### 4º.- REDACCIÓN VIGENTE DEL ARTÍCULO 55 DE LAS NN.UU. DEL POM.

“Artículo 55. OD. COMPATIBILIDAD DE USOS EN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	COMPATIBILIDAD
1. RESIDENCIAL	1.1. Unifamiliar RU	PRE
	1.2. Plurifamiliar o Colectiva RP	--
	1.3. Protección Oficial P	--
	1.4. Residencia Comunitaria RC	100
2. TERCARIO	2.1. COMERCIO TC	
	2.1.1. Comercio de barrio	COM
	2.1.2. Comercio de ciudad	--
	2.1.3. Centro comercial	--
	2.2. HOTELERO TH	--
	2.3. OFICINAS	
	2.3.1. Servicios profesionales	COM
	2.3.2. Servicios personales y financieros	--
	2.3.3. Oficinas	--
	2.4. RECREATIVO	--
3. INDUSTRIA	2.4.1. Bares, cafeterías y restaurantes	COM
	2.4.2. Disco bar/pub	--
	2.4.3. Discotecas	--
	2.4.4. Salas de espectáculos, cines, etc.	--
	3.1. Productivo IP	--
4. DOTACIONAL	3.2. Almacenes IA	--
	3.3. Talleres	--
	4.1: COMUNICACIONES DC	
	4.1.1. Aparcamiento (garajes)	COM
	4.2.1. Transportes	--
	4.1.3. Telecomunicaciones	ESP/1
	4.2. ZONAS VERDES DV	
	4.2.1. Áreas de juego, jardines y parques	100
	4.2.2. Jardín privado	100
	4.3. EQUIPAMIENTOS DE	
	4.3.1. Infraestructuras urbanas	--
	4.3.2. Infraestructuras y servicios urbanos DEIS	--
	4.3.3. Infraestructuras locales	ESP/1
	4.3.4. Infraestructuras de ciudad	--
	1.2.1. Estaciones de servicio de suministro de carburantes	--
1.2.2. Cementerios, crematorios	--	
4.4. DOTACIONAL GENERICO		

FIRMADO POR	SALUSTIANO GARCÍA DE JAIME (JEFE DE SERVICIO UNIDAD DE GESTIÓN URBANISMO)			PÁGINA	4 / 6
FECHA/HORA	22/07/2020 12:54:23	ORGANISMO	Ayuntamiento de Valdepeñas	REFERENCIA	SRVS-BRRET3
DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN	https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	CSV	5662ae89cfe3439abf895e5d685a8a9a		
COPIA AUTÉNTICA DE DOCUMENTO ORIGINAL FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE					



	4.4.1. Educativo	ESP2		
	4.4.2. Cultural – Deportivo	ESP2		
	4.4.3. Administrativo – Institucional			
	4.4.4. Sanitario – Asistencial			
	4.4.5. Militar			
	4.4.6. Equipamiento público residencial			

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

**NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

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

## 5º.- NUEVA REDACCIÓN PROPUESTA PARA EL ART. 55.

### Artículo 55. OD. COMPATIBILIDAD DE USOS EN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	COMPATIBILIDAD
1. RESIDENCIAL	1.1. Unifamiliar RU	PRE
	1.2. Plurifamiliar o Colectiva RP	--
	1.3. Protección Oficial P	--
	1.4. Residencia Comunitaria RC	100
2. TERCIARIO	2.1. COMERCIO TC	
	2.1.1. Comercio de barrio	COM
	2.1.2. Comercio de ciudad	--
	2.1.3. Centro comercial	--
	2.2. HOTELERO TH	--
	2.3. OFICINAS	
	2.3.1. Servicios profesionales	COM
	2.3.2. Servicios personales y financieros	--
	2.3.3. Oficinas	--
	2.4. RECREATIVO	--
	2.4.1. Bares, cafeterías y restaurantes	ESP/3
	2.4.2 Disco bar/pub	--
	2.4.3. Discotecas	--
	2.4.4. Salas de espectáculos, cines, etc.	--
3. INDUSTRIA	3.1. Productivo IP	--
	3.2. Almacenes IA	--
	3.3. Talleres	--
4. DOTACIONAL	4.1: COMUNICACIONES DC	
	4.1.1. Aparcamiento (garajes)	COM
	4.2.1. Transportes	--
	4.1.3. Telecomunicaciones	ESP/1
	4.2. ZONAS VERDES DV	
	4.2.1. Áreas de juego, jardines y parques	100
	4.2.2. Jardín privado	100
	4.3. EQUIPAMIENTOS DE	
	4.3.1. Infraestructuras urbanas	--
	4.3.2. Infraestructuras y servicios urbanos DEIS	--
	4.3.3. Infraestructuras locales	ESP/1
	4.3.4. Infraestructuras de ciudad	--
	1.2.1. Estaciones de servicio de suministro de carburantes	--
	1.2.2. Cementerios, crematorios	--
	4.4. DOTACIONAL GENÉRICO	
	4.4.1. Educativo	ESP/2

FIRMADO POR	SALUSTIANO GARCÍA DE JAIME (JEFE DE SERVICIO UNIDAD DE GESTIÓN URBANISMO)			PÁGINA	5 / 6
FECHA/HORA	22/07/2020 12:54:23	ORGANISMO	Ayuntamiento de Valdepeñas	REFERENCIA	SRVS-BRRET3
DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN	https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma	CSV	5662ae89cfe3439abf895e5d685a8a9a		

COPIA AUTÉNTICA DE DOCUMENTO ORIGINAL FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



	4.4.2. Cultural – Deportivo	ESP/2		
	4.4.3. Administrativo – Institucional	ESP/2		
	4.4.4. Sanitario – Asistencial			
	4.4.5. Militar			
	4.4.6. Equipamiento público residencial			

PRE= MAYORITARIO

COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada

100= COMPATIBLE al 100% (en la totalidad del edificio o parcela), SIN LIMITACIONES

ESP/1= COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECIFICAS (Ver Notas a continuación)

-- = USO PROHIBIDO

**NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

1. Sólo instalaciones vinculadas al uso residencial
2. Dotaciones públicas o privadas: sólo en edificio aislado
3. En edificio aislado, reservando dentro de la parcela una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento (cubierta o descubierta) por cada 30 m2 de uso de restauración, sin contar almacenes y/o dependencias auxiliares en planta sótano. En ningún caso se contarán como dependencias auxiliares las cocinas y aseos, aun cuando estén en planta sótano.

FIRMADO POR	SALUSTIANO GARCÍA DE JAIME (JEFE DE SERVICIO UNIDAD DE GESTIÓN URBANISMO)			PÁGINA	6 / 6
FECHA/HORA	22/07/2020 12:54:23	ORGANISMO	Ayuntamiento de Valdepeñas	REFERENCIA	SRVS-BRRET3
DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN	<a href="https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma">https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma</a>	CSV	5662ae89cfe3439abf895e5d685a8a9a		

COPIA AUTÉNTICA DE DOCUMENTO ORIGINAL FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

