

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA (PERIM) DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UE-37.8"

DOTACIONAL
A:419,00m²s

PARCELA 2
A:359,14m²s

PARCELA 1
A:3.352,66m²s

UAU-37.8
A:6.792,89m²s

SISTEMA LOCAL ZONA VERDE 1
A:1.500,58m²s

DOCUMENTO ADAPTADO AL ACUERDO DEL DÍA 03 DE FEBRERO DE 2025 DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO

AGENTE URBANIZADOR: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.

ARQUITECTO:

**JOSÉ JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO
COLEGIADO N°: 3545 DEL C.O.A.C.M.**

INDICE **pág.**

| | |
|---|-----------|
| I. INTRODUCCIÓN..... | 5 |
| 1. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO. | 5 |
| 2. ANTECEDENTES Y PROMOTOR | 5 |
| 3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA INNOVACIÓN. | 8 |
| 4. OBJETO Y DETERMINACIONES DE LA INNOVACIÓN..... | 6 |
| 5. DOCUMENTACIÓN. | 11 |
| II. MEMORIA INFORMATIVA (Art.91.1 RP). | 11 |
| 1. CARACTERISTICAS GEOLOGICAS, TOPOGRAFICAS, CLIMATICAS, HIDROLOGICAS Y ANALOGAS. | 11 |
| 2. USOS DEL SUELO, ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES..... | 11 |
| 3. VALORES PAISAJISTICOS, ECOLOGICOS, CONJUNTOS URBANOS E HISTORICO-ARTISTICOS EXISTENTES. | 40 |
| 4. CONDICIONES QUE SE DERIVEN DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL..... | 40 |
| 5. OBRAS PROGRAMADAS E INVERSIONES PÚBLICAS DE PREVISIBLE INFLUENCIA EN EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA | 43 |
| 6. AFECCIONES QUE RESULTEN DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL AMBITO ORDENADO. | 45 |
| III. MEMORIA JUSTIFICATIVA (Art. 91.2 RP)..... | 47 |
| 1. JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN EN RELACIÓN CON EL ÁMBITO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CON LAS INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE), ASÍ COMO JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA QUE REPRESENTA LA MODIFICACIÓN PROPUESTA EN EL ENTORNO URBANO..... | 47 |
| 1.1. EFECTOS SOBRE LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA DEL POM | |
| 1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO..... | 47 |
| 1.3. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS | 49 |
| 1.4. USO GLOBAL MAYORITARIO, INTENSIDAD Y DENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN. | 54 |
| 1.5. SISTEMAS GENERALES..... | 56 |
| 1.6. SISTEMAS LOCALES | 56 |
| 1.7. RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA (VPP) (Art 24.3 TRLOAU). | 58 |
| 2. JUSTIFICACIÓN DE LA CORRECTA INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN CON SU ENTORNO URBANO MÁS INMEDIATO, DE LA UAU Y UAE DEFINIDAS COMO UNIDADES FUNCIONALES INDEPENDIENTES | |
| 3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) (Art. 20 RP)..... | 59 |
| 3.1. USOS Y ORDENANZAS TIPOLOGICAS..... | 60 |
| 3.2. APROVECHAMIENTO TIPO. | 64 |
| 3.3. TRAZADO Y DELIMITACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS..... | 65 |

Agente Urbanizador: "SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U."
Situación: UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8". VALDEPEÑAS (C. REAL).
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 23 17 76

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025

| | |
|---|-----------|
| 3.4. TRAZADO DE GALERIAS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS. | 65 |
| 3.5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN. | 65 |
| 3.6. PARCELACIÓN. | 67 |
| 3.7. REGIMEN DE LAS CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PREEXISTENTES. | 67 |
| | |
| 4. CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES ESTABLECIDOS EN EL ART. 120 DEL RP (Art. 96.1.d). | 68 |
| | |
| 5. FICHAS-RESUMEN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN DE LA UAU Y UAE. | 68 |
| | |
| 6. DETERMINACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LA POBLACIÓN AFECTADA Y CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONOMICAS DE SU EJECUCIÓN. | 68 |
| 7. INFORME DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. | 680 |
| 8. ANÁLISIS DE IMPACTO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA UAU-37.8, POR RAZÓN DE GÉNERO, ORIENTACIÓN SEXUAL, IDENTIDAD O EXPRESIÓN DE GÉNERO; INFANCIA ADOLESCENCIA Y FAMILIA | 681 |
| 9. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD | 681 |
| | |
| IV. PLANOS DE INFORMACIÓN (Art. 92 RP). | 72 |
| I-01- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. Escala: 1/500 | |
| I-02- PLANO TOPOGRÁFICO E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. Escala: 1/300 | |
| I-03- CATASTRAL VIGENTE. Escala: 1/300 | |
| I-04- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. Escala: 1/300 | |
| I-05- EDIFICACIONES EXISTENTES. Escala: 1/300 | |
| I-06- ORDENACIÓN ACTUAL EN EL POM. Escala: 1/1.000 | |
| | |
| V. NORMAS URBANISTICAS (Art. 93 RP)..... | 93 |
| | |
| VII. PLANOS DE ORDENACIÓN (Art. 95 y 96.2 RP). | 41 |

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- OE-01- ESTADO ACTUAL. Escala: 1/300
 - OE-02- DELIMITACIÓN ACTUAL EN EL POM. Escala: 1/300
 - OE-03- NUEVA DELIMITACIÓN UA-37.8. Escala: 1/300
 - OE-04- DIVISIÓN EN UAE - UAU. Escala: 1/300
-

ORDENACIÓN DETALLADA

- OD-01- ORDENACIÓN ACTUAL EN EL POM. Escala: 1/300
-

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025

- OD-02- ORDENACIÓN MODIFICADA DEL POM. Escala: 1/300
- OD-03- COMPARATIVO ORDENACIÓN ACTUAL - MODIFICADA. Escala: 1/500
- OD-04- DIVISIÓN EN UAE Y UAU. Escala: 1/300
- OD-05- ORDENACIÓN DETALLADA. Escala: 1/300
- OD-06- ALINEACIONES Y ANCHOS DE VIARIO. Escala: 1/300
- OD-07- EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN. Escala: 1/300
- OD-08- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD. Escala: 1/300

I. INTRODUCCIÓN.

1. OBJETO.

Es objeto del presente documento la redacción del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de la **UA-37.8 "AVDA. 1º JULIO/CORREDERAS"**, del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas (POMV).

Así mismo y como oportunamente se justificará el presente PERI lo es de Mejora, dado que se propone la alteración de la ordenación estructural del POMV.

2. ANTECEDENTES Y PROMOTOR.

El presente PERIM desarrolla y modifica el vigente Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas, que fue aprobado por Orden de 30/12/2010, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

El POMV define varias Unidades de Actuación (UAs), entre ellas la UA-37.8, como ámbitos de reforma interior en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), calificado con el uso Residencial Plurifamiliar.

El objetivo de las citadas UAs, según del POMV es crear dentro del casco urbano espacios públicos libres, dado el déficit detectado de estos en el análisis y estudios previos de la memoria informativa del POM, y concretamente para esta unidad obtener además una superficie de 419 m²s con destino a ampliar el espacio del Colegio Público "Lorenzo Medina" limítrofe con esta unidad, y prolongar hasta la calle Bataneros el vial que en la actualidad se encuentra parcialmente ejecutado en el encuentro con la Avenida Primero de Julio, y que uniría dicha Avenida con la Calle Bataneros.

El promotor de la innovación propuesta es la mercantil SECURITY SECUTITY AND QUALITY SLU, con CIF B-13530797, y domicilio a estos efectos en Calle Delicias 3, 13001, Ciudad Real, que a su vez ostenta la titularidad de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación Urbanizadora propuesta, actuando en nombre y representación de dicha mercantil, en su condición de Administrador Solidario, D. TEODORO ÁLVAREZ CABREROS, con D.N.I. número 10.865.287-H.

DOCUMENTO ADAPTADO AL ACUERDO DEL DÍA 03 DE FEBRERO DE 2024 DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO.

LA CONSEJERÍA DA POR BUENO LO CONTESTADO EN EL DOCUMENTO CON FECHA DEL DÍA 19 DE NOVIEMBRE DE 2024 DE LA CROTyU (TOLEDO) Y SE SOLICITAN LOS SIGUIENTES PUNTOS, A LOS CUALES SE LE DA RESPUESTA EN EL PRESENTE DOCUMENTO:

- **Justificación del porcentaje de vivienda protegida:** Si bien la justificación del porcentaje de vivienda protegida es correcta, dicho porcentaje no ha sido reflejado en las fichas resumen correspondientes al ámbito de ordenación UAU 37.8 y UAE 37.8, por lo que se requiere su inclusión.
- *Se añade en las fichas resumen de la UA 37.8 y la UAU 37.8 el porcentaje de vivienda protegida. Páginas 96 y 98.*

- **Aplicación de coeficientes de ponderación de usos:** En la página 8 de la memoria se establece lo siguiente: "*Se aplicarán los coeficientes de ponderación de usos existentes en el POM de Valdepeñas (Artículo 30). Se utiliza como coeficiente de referencia el Residencial Plurifamiliar Libre (1,00)*"

Sin embargo, en la página 63 se indica: "*Según el apartado 1.6.3 de la Memoria Justificativa del POM, NO ES PRECISO APLICAR coeficientes correctores en Suelo Urbano, ya que estos se aplican únicamente en Suelo Urbanizable.*"

Esta contradicción deberá ser corregida. Para ello, se deberá considerar que, aunque el POM de Valdepeñas establece que las Unidades de Actuación Urbanizadora no requieren la aplicación de coeficientes correctores al no contemplar usos diferentes a los asignados, el informe emitido por la CROTU determina que estos coeficientes deben aplicarse en virtud del artículo 34.2 del RP. Dicha aplicación se justifica en la necesidad de incorporar un nuevo uso en la zona.

Asimismo, se recalca que el uso mayoritario del a UAU no es exclusivamente Residencial Plurifamiliar (1,00), sino que, tras la actuación, también incluirá el uso Terciario Comercial y Recreativo, con coeficiente de 1,1.

No obstante, los coeficientes de ponderación específicos y actualizados podrán determinarse en la fase de ejecución del planeamiento. Su fijación se basará en un estudio de mercado técnicamente solvente que garantice la validez de los valores de repercusión utilizados y se incorporarán posteriormente al correspondiente proyecto de reparcelación.

- *Se corrige la contradicción y se incorpora al documento la dicha aclaración. Página 60.*

- **Refundición de planos:** La refundición mencionada consiste en la sustitución de los planos afectados por la modificación en el vigente POM, tal como se ha realizado con el plano de pal página124 del documento, que sustituye al plano OD-4 nº18. En consecuencia, también deben refundirse los siguientes planos del POM.

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025

- OE 3.1 nº2
- OE 5.2
- OE 7.4
- OE 8.18

- *Se añade al documento dichos planos refundidos, páginas de la 121 a la 125.*

- **Análisis de movilidad:** Asimismo, no se ha dado cumplimiento al requerimiento formulado en el informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CROTU) relativo al análisis sobre la ordenación del tráfico, movilidad y transporte colectivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 de la TrLOTAU transporte colectivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 de la TrLOTAU. En consecuencia, resulta preceptiva la incorporación de dicho análisis, acompañado de las propuestas pertinentes que permitan su adecuada integración en el planeamiento.

- *Se añade Anejo específico de "Estudio de Movilidad" como documento adicional al Plan Especial.*

3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA INNOVACIÓN.

La Ordenación Urbanística de Valdepeñas queda definida para el conjunto del término municipal por el Plan de Ordenación Municipal, si bien dentro de este se han integrado entre otros ámbitos el de la UA 37.8, cuya ordenación responde a los siguientes criterios: obtener suelo dotacional público destinado a la apertura de un vial; la creación de una zona verde local; la ampliación del espacio del Colegio Público "Lorenzo Medina", limítrofe con esta unidad, y el destino del 10% del aprovechamiento para el Patrimonio Público del Suelo; si bien y como se justificará este 10% desaparece en la presente propuesta al reducirse drásticamente el aprovechamiento urbanístico. Entendiendo esta decisión para hacer viable económicamente su desarrollo y así conseguir finalmente su objetivo, dada la carga de cesiones a la que se somete el ámbito, sin olvidar que el suelo se encontraba dentro del interior de la trama urbana consolidada hasta la innovación del POM.

Para conseguir su objetivo, el POM incrementa la edificabilidad del ámbito aumentando el número de plantas permitidas para hacer viable económicamente su desarrollo, sin observar el impacto que supondría respecto de su entorno y lo que es más importante, sin comprobar la imposibilidad de su materialización.

Tras el estudio de las características físicas del ámbito y su entorno se comprueba que la edificabilidad asignada por el Plan de Ordenación Municipal (2,95 m²t/m²s) difícilmente se puede materializar sobre una huella de suelo neto de **4.687,15 m²s (ver plano de información N I-04)**, si tenemos en cuenta la limitación del número máximo de plantas recogida en el POM (5 plantas a la calle Bataneros; 7 plantas a la zona verde propuesta, y 3 plantas a la calle de nueva apertura colindante con espacio de cesión para dotación pública), que, por otro lado, excede con creces al real de su entorno, salvo a la calle de nueva apertura.

Para poder materializar dicha edificabilidad sería necesario erigir sobre la totalidad de la huella edificaciones con más de seis plantas (descontando patios de ventilación, patinillos de instalaciones, etc.), en contra de los parámetros establecidos por el POM.

No obstante, se podría proponer la ampliación del número de plantas permitidas, en aplicación del artículo 38.2.1.b). de las NNUU, del POM, al establecer que:

"En el ámbito de las Unidades de Actuación, el número máximo de plantas es el que determine la ficha de UA. No obstante, según señala el Título VI de Unidades de Actuación Urbanizadora, Artículo 98 de Condiciones de Urbanización y de Edificación, en caso de que la ocupación y condiciones volumétricas establecidas por la Ficha no permitiesen agotar la edificabilidad asignada al ámbito de la UA, el Ayuntamiento podrá admitir la elevación de una planta superior a las admitidas en la Ficha. Para ello será necesaria la presentación de un Estudio de Detalle –que el POM establece como instrumento válido en todos los ámbitos de UAU- que justifique la ausencia de impactos negativos relevantes, y entre éstos, el de impacto visual negativo desde la calle."

Entendemos que dicho planteamiento generaría un impacto visual muy negativo para su entorno inmediato. Por dicha razón se propone todo lo contrario, es decir, ajustarse al número máxima de plantas admitidas en su entorno, para evitar dicho impacto, lo que generaría una reducción considerable en el aumento de la edificabilidad asignada por el POM.

Por otro lado, dentro del ámbito se localizan varios inmuebles residenciales de viviendas unifamiliares y plurifamiliares consolidadas, volcadas a la calle Bataneros y a calle Correderas, que por sus características y situación no les aporta ninguna mejora el desarrollo de la unidad

de actuación, por lo que su inclusión dentro de la Actuación Urbanizadora dificultaría notablemente su desarrollo, llegando incluso a hacerlo inviable.

Además se puede comprobar, una vez realizado un estudio de los solares disponibles en el entorno a la actuación, el déficit de solares de dimensiones suficientes para el destino de superficies comerciales (uso terciario), lo cual unido a las circunstancias actuales del mercado inmobiliario con una oferta superior a la demanda en viviendas en Bloques plurifamiliares, hace más que razonable introducir la compatibilidad del uso terciario en el solar resultante junto a la nueva zona verde, uso que incidiría de forma notable y aumentaría la viabilidad económica y por consiguiente las posibilidades de gestión y ejecución del ámbito.

Por todo lo anterior, se proponen las siguientes mejoras:

1. Delimitar dentro del ámbito de actuación, por un lado el suelo sujeto al régimen de Actuación Edificatoria y por otro, el suelo sujeto al régimen de Actuación Urbanizadora;
2. Reducir la edificabilidad asignada al ámbito, reduciendo la altura de las nuevas edificaciones, ajustándolas al entorno que les rodea;
3. Ajustar la superficie de la zona verde local al aprovechamiento objetivo total realmente materializable y
4. Ampliar el destino final del suelo al uso terciario con destino centro comercial (art. 29.3 OD de las NN.UU. del POMV).

Así parece conveniente, en cualquier caso, revisar a la baja la edificabilidad asignada y homogeneizar el número máximo de plantas permitidas a su entorno inmediato, posibilitando la materialización del aprovechamiento lucrativo y ampliando el destino al uso terciario, lo que redundaría en el aumento de posibilidades de llegar al objetivo de la administración de obtener el suelo dotacional previsto en el POMV, al mejorar la viabilidad económica de la actuación con dichas innovaciones.

La oportunidad nace directamente del interés del titular del suelo por obtener una huella de dimensiones suficientes para poder materializar en un futuro un edificio de uso terciario o residencial colectivo acorde con su entorno.

Por todo ello, se hace conveniente y necesaria la propuesta de la presente INNOVACIÓN.

4. OBJETO Y DETERMINACIONES DE LA INNOVACIÓN.

El objeto de la innovación que opera el presente documento es adaptar la ordenación urbanística vigente, en el ámbito denominado UA-37.8, acomodando la ordenación estructural (OE) y la ordenación detallada (OD) establecida en el Plan de Ordenación Municipal a la situación real del ámbito, reduciendo el Aprovechamiento Objetivo Unitario homogeneizando el número máximo de plantas permitidas, optimizando la integración de la ordenación dentro del entorno urbano inmediato y compatibilizando el uso terciario (T), mejorando los servicios del espacio urbano (Artículo 86.3 del RP).

Dicha innovación, al reducir la edificabilidad del ámbito, afecta directamente sobre las cesiones de suelo dotacional público (en suelo urbano no consolidado se establecerán las reservas dotacionales en función de los incrementos de edificabilidad atribuidos por el Planeamiento, tal como se define en el artículo 21.3, 4 y 5 del Reglamento de Planeamiento), optando por mantener la superficie de suelo destinada a Equipamiento Público Local con destino Educativo (EDU) recogida en la ficha de la Unidad de Actuación, y disminuyendo la superficie destinada a Zona Verde Local, todo ello, para mantener el principio de equidistribución de cargas y beneficios al verse mermado el aprovechamiento de la edificabilidad atribuida a la unidad de actuación con la innovación pretendida, sin olvidar los costes de ejecución que ya resultan excesivos para el propietario y promotor de la innovación.

5. DOCUMENTACIÓN.

La documentación que integra la presente innovación es la establecida en los artículos 90 a 96 del RP.

II. MEMORIA INFORMATIVA (Art.91.1 RP).

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

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

2. USOS DEL SUELO, ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

El uso actual del suelo dentro del ámbito de la UA-37.8 es básicamente el residencial unifamiliar en edificios de dos plantas, baja y alta, si bien en la planta baja encontramos varias edificaciones con locales comerciales; un Bloque de viviendas plurifamiliares (Foto nº7), y en la esquina entre las calles Bataneros y Correderas se sitúa un solar de 64 m² (Foto nº20).

Las edificaciones son del siglo pasado (1920 a 1980 según datos del catastro), realizadas con muros de carga y estructura horizontal de madera y en algunos casos metálica o de viguetas de hormigón prefabricado. Edificaciones reacondicionadas en la actualidad y en uso, por lo que se estima que, si bien están abocadas de una forma u otra a su renovación, esta será a largo plazo (que se puede estimar tras las últimas transacciones, superior a los 20 años).

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

Agente Urbanizador: "SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U."
Situación: UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8". VALDEPEÑAS (C. REAL).
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 23 17 76

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025



Fuente: Imagen extraída de Google Earth. Fecha 28/07/2018.

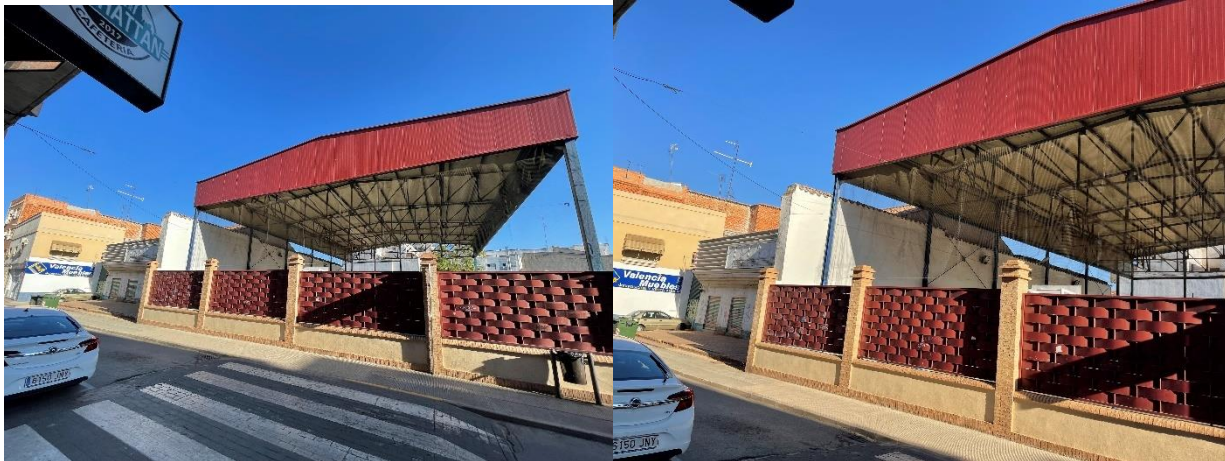
La descripción formal de los usos y edificaciones existente se encuentra en los planos de información.

Agente Urbanizador: "SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U."
Situación: UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8". VALDEPEÑAS (C. REAL).
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 23 17 76

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025

REPORTAJE FOTOGRAFICO EDIFICACIONES EXISTENTES C/ BATANEROS C/V C/ CORREDERAS.



Nº 1 y 2: Fuera de la Unidad de Actuación, Colegio Público Lorenzo Medina.



Nº3 y 4: Nave comercial con LMO de demolición.



Nº5 y 6: Edif. Comercial y Residencial con LMO de demolición, nº 18.

Agente Urbanizador: "SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U."
Situación: UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8". VALDEPEÑAS (C. REAL).
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 23 17 76

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025



Nº 7: Bloque plurifamiliar en uso, nº 20. Nº 8: Local Comercial, 26.



Nº 9: Aparcamiento.

Nº 10: Vivienda, nº 28.

Agente Urbanizador: "SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U."
Situación: UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8". VALDEPEÑAS (C. REAL).
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 23 17 76

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025



n°11 y 12: Vivienda, Aparcamiento y Almacén, n° 30.



Nº 13 y 14: Almacén, nº 32.



Nº 15 y 16: Dos viviendas, sin división horizontal, nº 34 y 36.

Agente Urbanizador: "SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U."
Situación: UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8". VALDEPEÑAS (C. REAL).
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 23 17 76

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025



Nº17 y 18: Edificio de dos viviendas con división horizontal y aparcamiento en c/ Correderas (Bataneros 38, 40 y Correderas 5 y 7).



Nº 19: Vivienda sin división horizontal, nº 42. Nº 20: Solar de 64 m2.



Nº21 y 22 (y nº 19): Dosviviendas con una única referencia catastral sin división horizontal (Bataneros 42-Correderas 11 y Correderas 9).

Agente Urbanizador: "SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U."
Situación: UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8". VALDEPEÑAS (C. REAL).
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 23 17 76

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025



Nº23 y 24: Aparcamientos del Edificio de dos Viviendas situadas en la c/ Bataneros, 38 y 40 (imágenes 17 y 18), Correderas, 5 y 7.

Agente Urbanizador: "SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U."
Situación: UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8". VALDEPEÑAS (C. REAL).
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 23 17 76

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025

REPORTAJE FOTOGRAFICO EDIFICACIONES EXISTENTES EN AVENIDA 1º DE JULIO.



Edificaciones existentes con Licencia Municipal de Obras en proceso de demolición.



Agente Urbanizador: "SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U."
 Situación: UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8". VALDEPEÑAS (C. REAL).
 ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
 LOCAL COMERCIAL
 13004 CIUDAD REAL
 Tfno: 926 23 17 76

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6803518VH6960S0001QT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CL BATANEROS 40
 13300 VALDEPEÑAS [CIUDAD REAL]

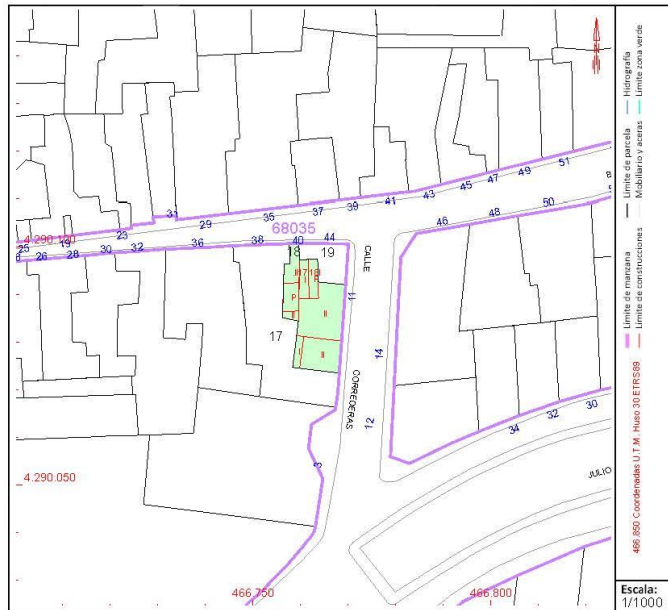
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 362 m2
Año construcción: 1920

Construcción

| Destino | Escalera / Planta / Puerta | Superficie m ² |
|------------|----------------------------|---------------------------|
| VIVIENDA | 1/00/01 | 205 |
| VIVIENDA | 1/01/01 | 96 |
| ALMACEN | 1/01/02 | 55 |
| OTROS USOS | 1/01/03 | 6 |

PARCELA

Superficie gráfica: 242 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 9 de Febrero de 2022

Agente Urbanizador: "SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U."
Situación: UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8". VALDEPEÑAS (C. REAL).
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 23 17 76

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6803519VH6960S0001PT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL BATANEROS 36 Suelo
13300 VALDEPEÑAS [CIUDAD REAL]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 64 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 9 de Febrero de 2022

Agente Urbanizador: "SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U."
Situación: UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8". VALDEPEÑAS (C. REAL).
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 23 17 76

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025

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

Dado que el ámbito de actuación se localiza dentro del casco urbano no existen valores paisajísticos, ecológicos, conjuntos urbanos e histórico-artísticos a destacar. Si bien hay que precisar que este ámbito está incluido dentro del área de prevención arqueológica B-01.

4. CONDICIONES QUE SE DERIVEN DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.

La ficha urbanística del SUNC UA-37.8. "AVDA. 1º JULIO/CORREDERAS" establece los objetivos básicos que han determinado la delimitación y condiciones de la Unidad de Actuación. También, señala la Zona de Ordenación Urbanística a la que pertenece, el Uso global y la Ordenanza Zonal de aplicación para las parcelas con aprovechamiento lucrativo.

FICHA UA-37.8.-

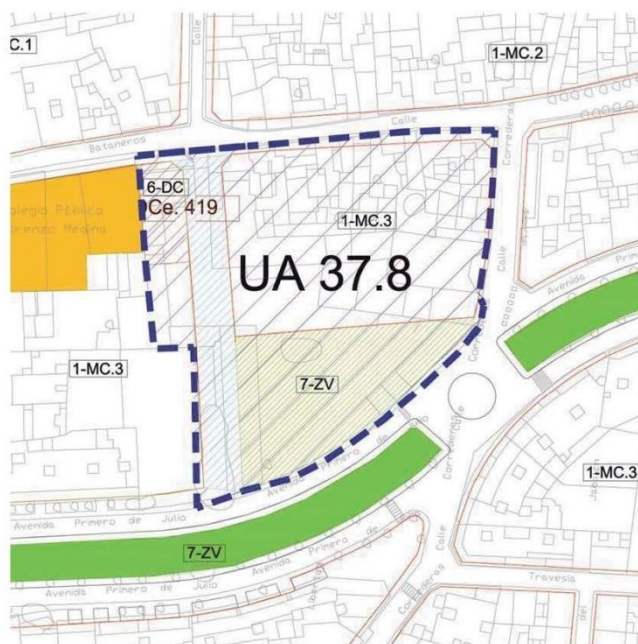
| |
|--|
| UA 37.8 PRIMERO DE JULIO/CORREDERAS |
|--|

| | |
|----------------------------------|---|
| Localización | Entre las calles Bataneros, Avda. Primero de Julio y Correderas. |
| Justificación | Ámbito urbanizado en su totalidad y edificado actualmente por una construcción de uso residencial. Procedente del P-3 de las NNSS con Modificación Puntual, con previsión de calles sin desarrollar. |
| Objetivos | Apertura de calle conectando Bataneros con Avda. Primero de Julio. Obtención de un espacio de zona verde en las inmediaciones del colegio Lorenzo Medina. |
| Categoría de SUNC | Artículo 45.3.A A) del TRLOTAU |
| ZOU a la que pertenece | 2-Veguilla |
| Uso global | Residencial Plurifamiliar |
| Condiciones de Desarrollo | La altura máxima de la edificación será variable en función de la ubicación: A la calle Bataneros: 5 plantas, a la zona verde propuesta: 7 plantas, a la calle de nueva apertura colindante con espacio de cesión para dotación pública: 3 plantas. |
| Ordenanza de aplicación | 1 MANZANA CERRADA |

Agente Urbanizador: "SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U."
Situación: UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8". VALDEPEÑAS (C. REAL).
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 23 17 76

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025



UA-37.8 "AVDA. 1º JULIO/CORREDERAS

RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

| | |
|--|---------------|
| SUPERFICIE TOTAL ORDENADA | 8.625,00 m2s |
| APROVECHAMIENTO OBJETIVO UNITARIO | 2,95 m2t/m2s |
| APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL | 25.443,75 m2t |
| EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA | 20.561,28 m2t |
| INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA | 4.882,47 m2t |
| RELACIÓN R.L./VPP | 100,00% |
| RENTA LIBRE | 25.443,75 m2t |
| % EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA | 0,00% |
| UNIDADES DE APROVECHAMIENTO | 25.443,75 uas |
| DENSIDAD POBLACIONAL | 885 hat/HA |
| DOTACIONES PÚBLICAS | 3.867,00 m2s |
| SUELO NETO | 4.758,00 m2s |
| NUM. DE PLANTAS MÁXIMO | 7 |

| | |
|-------------------|-------------------|
| CESIÓN 10% | 488,25 m2t |
|-------------------|-------------------|

CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN

| | |
|------------------------------|---------------------|
| VIARIO | 1.261,00 m2s |
| Z.V. S.G. | 0,00 m2s |
| Z.V. S.L. | 2.187,00 m2s |
| D.C. | 419,00 m2s |
| APARCAMIENTO | 24 Plazas |
| TOTAL CESIÓN DE SUELO | 3.867,00 m2s |

ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.

El ámbito está sujeto a las condiciones de actuación descritas en el Estudio Arqueológico, Anexo I del POM, debiendo solicitar informe preceptivo de la Consejería de Cultura, ya que está incluido en el área de prevención B 01.

La dotación comunitaria del ámbito se destinará a uso educativo, ya que acoge parte de la reserva de dotación escolar necesaria para compensar el incremento del número de viviendas del conjunto de las Unidades de Actuación.

En la ficha se establecen los objetivos, criterios y directrices para el desarrollo del ámbito SUNC UA-37.8, que se pueden resumir en los siguientes puntos:

- Apertura de calle conectando la calle Bataneros con la Avenida Primero de Julio.
- Obtención de un espacio de zona verde local en las inmediaciones del colegio Público Lorenzo Medina.
- Reserva de un espacio destinado a Equipamiento Público Educativo junto al Colegio Público Lorenzo Medina para asegurar su coherente integración y continuidad con el colegio.
- Altura máxima de las edificaciones, variable en función de la ubicación.
- Cesión del 10% del incremento de aprovechamiento lucrativo.

En el siguiente cuadro se resumen los principales parámetros para el ámbito espacial recogidos en la ficha de dicha unidad del POMV:

| UA | CLASI F. | SUP. | Edificabilidad asignada | Incremento edificabilidad | Edificabilidad Total | ZV LOCAL | DC LOCAL | VIARIO LOCAL | CESIÓN 10% | Densidad (hab/Ha) |
|------|----------|-------|-------------------------|---------------------------|----------------------|----------|----------|--------------|------------|-------------------|
| 37.8 | PERI | 8.625 | 2,95 | 4.882 | 25.444 | 2.187 | 419 | 1.261 | 488,25 | 170 |

Agente Urbanizador: "SECURITY SECUTITY AND QUALITY S.L.U."
Situación: UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8". VALDEPEÑAS (C. REAL).
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 23 17 76

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025

5. OBRAS PROGRAMADAS E INVERSIONES PÚBLICAS DE PREVISIBLE INFLUENCIA EN EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA.

No consta la existencia de obras e inversiones públicas en el ámbito espacial de esta unidad de actuación que así le conste al promotor de la innovación y a su vez propietario de los terrenos sobre los que se proyecta la apertura del nuevo vial, se establecen las zonas verdes y equipamiento público educativo. Haciendo constar, igualmente, que no se han realizado obras o inversiones desde la fecha de aprobación del POM hasta ahora.

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

No obstante, la promotora y propietaria de la presente innovación y el Ayuntamiento de Valdepeñas han suscritoun convenio urbanístico, el cual se transcribe a continuación:

"CONVENIO SOBRE CESIÓN DE PARTE DEL SUELO DE LA FINCA REGISTRAL Nº 56.394 DEL CASCO URBANO DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL)

En la ciudad de Valdepeñas, a diecinueve de septiembre del año dos mil veintidós.

De una parte: D. JESÚS MARTÍN RODRÍGUEZ-CARO, Alcalde-Presidente del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS**, actuando en su nombre y representación; asistido para este acto y dando fe del mismo el Secretario General, D. MANUEL JESÚS VILLAJOS GARCÍA.

Y de otra: D. TEODORO ÁLVAREZ CABREROS, mayor de edad, vecino de Valdepeñas (Ciudad Real), con domicilio en Avenida 1º de Julio número 89 y provisto de D.N.I. número 10.865.287-H, que interviene en su condición de administrador único de la mercantil, **SECURITY, SECUTITY AND QUALITY, S.L.U.**, con domicilio social en Ciudad Real, calle Delicias número 3 y con C.I.F. B-1350787.

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

EXPONEN

PRIMERO. Que la mercantil reseñada es propietaria, en pleno dominio, de la finca registral número 56.394, sita en calle Bataneros, número 16 de gobierno, según escritura pública de compraventa, de fecha 15 de septiembre de 2021, otorgada ante el Notario, de Valdepeñas (Ciudad Real), Don José Álvarez Fernández, con número 2.085 de su protocolo.

SEGUNDO. El inmueble reseñado forma parte de la Unidad de Actuación número 37.8 del Plan de Ordenación Municipal de esta Ciudad.

TERCERO. En principio, la propiedad no tiene previsto el inmediato desarrollo de la citada Unidad de Actuación; no obstante, dada la ubicación de la misma en el centro del casco urbano de la Ciudad, y atendiendo a que, en tal supuesto, deberá materializarse la cesión de determinada superficie destinada a dominio público y/o dotacional, como resulta del referido Plan de Ordenación, se ha consensuado entre la propiedad y el Ayuntamiento anticipar la referida cesión a través de la puesta a disposición de la Administración Local y, en consecuencia y en definitiva, poder ésta habilitar la misma a tales usos y fines públicos.

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

ACUERDAN

PRIMERO. Suscribir el presente convenio urbanístico para establecer la colaboración entre el Ayuntamiento de Valdepeñas, como Administración Pública urbanística, por un lado, y la mercantil, SECURITY, SECUTITY AND QUALITY, S.L.U., como propietaria de la finca antes señalada, por otro, a fin de llevar a cabo la cesión referida en el punto tercero de la parte expositiva del presente documento, y todo ello con sujeción al interés público, al ordenamiento jurídico y a los principios de buena administración.

SEGUNDO. Como se anticipaba y atendiendo a las disposiciones de la Unidad de Actuación referida, habrá de cederse al Ayuntamiento una superficie destinada a dominio público y uso dotacional, que en este momento, con carácter anticipado y provisional, se define y delimita de acuerdo al plano que se adjunta a este convenio y que forma parte íntegramente del mismo, suscrito igualmente por los intervinientes; sin perjuicio de que tal cesión, en su momento, se regularizará de conformidad con la que resulte de la figura de desarrollo de la Unidad de Actuación, ya sea a través de PERI, PERIM o aceptación de la propia ordenación del Plan de Ordenación Municipal, entendiéndose, en cualquier caso, la cesión ahora realizada como mínima.

TERCERO. El administrado interviene plenamente consciente del planteamiento que se realiza desde la Administración municipal y con plena voluntad de participar y colaborar con la misma, para el beneficio de la comunidad en general, poniendo a disposición de aquélla la finca de su propiedad a fin de que pueda llevarse a cabo su ocupación para la ejecución de tal obra asumida por el Ayuntamiento, de acuerdo con el plano unido.

Agente Urbanizador: "SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U."
Situación: UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8". VALDEPEÑAS (C. REAL).
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 23 17 76

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025

CUARTO. En consecuencia, la propiedad cede la superficie resultante a ocupar para la ejecución y materialización de los actos que se estimen convenientes y/o adecuadas, libre de cargas y gravámenes, a favor del Ayuntamiento de Valdepeñas, cesión que tiene como único fin y objeto el destino anteriormente reseñado. Por tanto, el propietario cedente podrá disponer del resto de su finca libremente, realizando las actuaciones que estime convenientes según lo dispuesto en la normativa legal vigente en cada momento, especialmente el planeamiento municipal.

QUINTO. En contraprestación a la citada cesión anticipada y provisional, mediante el presente convenio, el Ayuntamiento llevará a cabo inicialmente la ejecución y urbanización de la superficie destinada a viario –cuyo coste le será reintegrado en el definitivo procedimiento urbanístico de desarrollo de la UA-37.8, en el cual se tendrá en cuenta la cesión del terreno efectuada - y el cerramiento de la superficie destinada a uso dotacional, en concordancia con el plano anexo; sin perjuicio que, en todo caso, la propiedad continúa asumiendo todas las obligaciones inherentes a tal condición jurídica respecto del citado resto, incluidas las tributarias sobre la totalidad de la registral 56.394. Será de cuenta de la propiedad la necesaria formalización administrativa y la posterior ejecución material relativas a la demolición de las construcciones preexistentes, a fin de materializarse seguidamente por el Ayuntamiento las actuaciones anteriormente descritas.

SEXTO. Una vez suscrito el presente convenio se someterá a información pública según lo previsto en el art. 12.1 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), 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, la propiedad renuncia expresamente, desde este momento, a las facultades dispuestas en el párrafo primero del apartado 3 del precepto ya citado.

SÉPTIMO. Transcurrido el periodo 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 al propietario, a los efectos dispuestos en el art. 12.3 del TRLOTAU, continuándose su tramitación de acuerdo con lo establecido en el citado apartado 3 y el siguiente del artículo mencionado.

OCTAVO. La válida sustitución de la posición jurídica inicial del propietario, tanto si es total o parcial, a favor de terceras personas, por cualquier forma posible admitida en Derecho, ya sea onerosa o gratuita, 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.

NOVENO. 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 régimen jurídico de las Administraciones Públicas.

DÉCIMO. Corresponden al Ayuntamiento de Valdepeñas las facultades exclusivas que le atribuye la vigente legislación sobre contratos de las Administraciones Públicas en orden a la interpretación de este convenio, a resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, a modificarlo por razones de interés público, a acordar su resolución y a determinar sus efectos.

Y, para que así conste, se extiende el presente documento por duplicado, siendo firmadas ambas copias por los interesados en el lugar y fecha que al principio se indican."

6. INCIDENCIA Y AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO:

- **Proyecto o Actuación:**

Innovación y desarrollo de la Unidad de Actuación UA-37.8.

- **Ámbito o grado de protección:**

Las parcelas objeto de intervención, gozan de especial protección cultural, al estar incluidas dentro del área de prevención denominado "B 01" del término municipal de Valdepeñas.

- **Normativa de aplicación:**

Es de aplicación en esta materia:

Legislación estatal:

- **Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y Real Decreto 111/1986, de 10 de enero**, en desarrollo parcial de la Ley 16/1985.

Regulación y Desarrollo autonómico de la normativa estatal:

- **Ley 4/2001, de 10 de mayo, de Parques Arqueológicos de Castilla-La Mancha.**
- **Ley 4/2013, de 16 de mayo, del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha** (D.O.C.M n°100, de 24 de mayo de 2013) en especial su artículo 48, 49 y 50 que en el punto 1 indica que "Cualquier intervención de las definidas en el artículo 49 requerirá autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural de acuerdo con lo establecido en los artículos 27 y 29."
- **Decreto 24/2014, de 3 de abril, de regulación de las Comisiones Provinciales del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.**
- **Resolución de 28/07/2015 de la Viceconsejería de Cultura** (D.O.C.M. n°150, de 03 de agosto de 2015) que delega en los Directores Provinciales de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, la competencia para Autorizar las intervenciones en el patrimonio cultural en el ámbito de su provincia"
- **Decreto 84/2019, de 16 de julio, de estructura orgánica y distribución de competencias de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes**, que delega en el titular de la Viceconsejería de cultura y deportes (DOCM n° 141, de 18/07/2019).

-
- **Resolución 07/10/2019, de la Consejera de Educación, Cultura y Deportes** (D.O.C.M. nº 208, de 21 de octubre de 2019)."Las personas titulares de las Delegaciones Provinciales de Educación, Cultura y Deportes serán suplidas temporalmente en los supuestos de vacante, ausencia o enfermedad, así como en los casos en que haya sido declarada su abstención o recusación, por las personas titulares del puesto de las Secretarías Provinciales y, en su defecto, Por el/la jefa/a de servicio de mayor antigüedad.

- **Incidencia en el ámbito:**

En base a la información recogida en la ficha del POM, el ámbito está sujeto a las condiciones de actuación descritas en el Estudio Arqueológico, Anexo I del POM, debiendo solicitar informe preceptivo de la Consejería de Cultura, ya que está incluido en el área de prevención "**B 01**".

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

III. MEMORIA JUSTIFICATIVA (Art. 91.2 RP).

1. JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN EN RELACIÓN CON EL ÁMBITO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CON LAS INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE), ASÍ COMO JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA QUE REPRESENTA LA MODIFICACIÓN PROPUESTA EN EL ENTORNO URBANO.

1.1. EFECTOS SOBRE LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA DEL POMV.

El presente documento, dado su ámbito de actuación y vistas las propuestas de innovación recogidas, no altera el modelo de evolución urbana establecido en el Plan de Ordenación Municipal y, por lo tanto, respeta las directrices definitorias de la estrategia establecidas en él.

La innovación propuesta viene a allanar el camino para conseguir los objetivos propuestos por el planeamiento municipal, al simplificar la gestión y ejecución del ámbito de la Unidad de Actuación Urbanizadora y, por consiguiente, la obtención de los mismos.

No debemos olvidar que, uno de los objetivos básicos de cualquier planeamiento municipal es sin lugar a dudas mejorar la calidad de vida de sus habitantes, y como más adelante se demuestra, la innovación propuesta viene a contribuir a tal objetivo.

1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El PERIM es el instrumento que identifica los terrenos sujetos a régimen de actuaciones urbanizadoras.

Se adjunta tabla del régimen jurídico aplicado a cada ámbito del POM.

Agente Urbanizador: "SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U."
Situación: UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8". VALDEPEÑAS (C. REAL).
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 23 17 76

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025

TABLA RESUMEN DE RÉGIMEN JURÍDICO APLICADO A CADA ÁMBITO

| UAU | art. 45.3.B o 45.1.A.b | UA por incremento | art. 45.3.A.b | PERI | art. 45.3.A.a |
|---------|------------------------|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|
| CLASIF. | UA | NOMBRE UA | ZOU A LA QUE PERTENECE | USO GLOBAL | SUPERFICIE m² |
| UAU | 5.2 | La Aguzadera | 4-Residencial Unifamiliar | Residencial Unifamiliar | 74.930 |
| PERI | 18.1 | Parque de la Llegara | 3-Residencial Colectiva | Residencial Plurifamiliar | 26.506 |
| PERI | 18.2 | IES Gregorio Prieto | 4-Residencial Unifamiliar | Residencial Unifamiliar | 36.815 |
| PERI | 20.2 | Jara | 4-Residencial Unifamiliar | Residencial Unifamiliar | 3.955 |
| PERI | 24.2 | La Panificadora | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 18.234 |
| PERI | 24.3 | La Invencible | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 21.810 |
| PERI | 25.2 | Horno | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 8.043 |
| PERI | 25.3 | Alpechín | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 13.667 |
| PERI | 25.4 | San Francisco | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 3.649 |
| PERI | 25.5 | Hierbabuena | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 7.681 |
| PERI | 26.1 | Mejorana | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 4.988 |
| PERI | 26.2 | Ciudad Jardín | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 6.213 |
| PERI | 26.3 | Mediodía | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 6.257 |
| UAU | 26.8 | Tanatorio | 1-Casco- Ensanches | Equipamiento privado | 36.056 |
| PERI | 30.1 | Bodega-Museo | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 20.444 |
| PERI | 30.2 | Bodegas Bilbainas Industrial | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 7.720 |
| PERI | 30.3 | Bodegas Bilbainas Residencial | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 4.925 |
| PERI | 30.4 | Torrecilla | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 7.605 |
| PERI | 31.1 | Silvestre | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 5.816 |
| PERI | 31.2A | Bodegas Morenito y Miguel Calatayud | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 6.686 |
| PERI | 31.2B | Bodegas Morenito y Miguel Calatayud | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 4.202 |
| PERI | 31.2C | Bodegas Morenito y Miguel Calatayud | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 3.273 |
| PERI | 31.3 | c/Seis de Junio c/ Constitución | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 792 |
| UA | 31.4 | 6 de Junio/Postas | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 4.674 |
| UA | 31.5 | 6 de Junio/Torrecilla (Sur) | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 1.628 |
| PERI | 31.6 | c/ Seis de Junio/Torrecilla (Norte) | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 1.366 |
| UA | 31.8 | Cruces | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 2.454 |
| PERI | 36.2 | Bodegas Arúspide- Museo del Vir | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 16.334 |
| PERI | 36.3 | Alegría | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 45.159 |
| PERI | 37.1 | Norte | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 2.182 |
| UA | 37.3 | 6 de Junio/B Balbuena/Cristo | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 6.092 |
| UA | 37.5 | Escuelas/Castellanos | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 1.655 |
| PERI | 37.6 | Cárcel Vieja | 2-Veguilla | Residencial Plurifamiliar | 2.371 |
| UA | 37.7 | Madruga | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 8.874 |
| PERI | 37.8 | Primero de Julio/Correderas | 2-Veguilla | Residencial Plurifamiliar | 8.625 |
| UAU | 38.2 | Madre Candida | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 9.916 |
| PERI | 38.3 | Auditorio-Teatro | 2-Veguilla | Residencial Plurifamiliar | 4.589 |
| PERI | 42.1 | Policía Local | 2-Veguilla | Residencial Plurifamiliar | 7.679 |
| PERI | 42.2 | Virgen de la Cabeza | 4-Residencial Unifamiliar | Residencial Unifamiliar | 2.607 |
| PERI | 43.1 | Calle castillo | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 698 |
| UAU | 54.1 | Baños del Peral Noreste | 5-Baños del Peral | Residencial Unifamiliar | 20.275 |
| UAU | 57.1 | Baños del Peral Sureste | 5-Baños del Peral | Residencial Unifamiliar | 16.852 |
| PERI | P-3 | P-3 | 2-Veguilla | Residencial Plurifamiliar | 5.355 |
| PERI | P-14 | P-14 | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 5.541 |
| UAU | P-15 | P-15 | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 13.589 |
| PERI | P-31 | P-31 | 1-Casco- Ensanches | Equipamiento privado | 7.464 |
| PERI | P-42 | P-42 | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 1.299 |
| PERI | P-38 | P-38 | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 11.150 |
| PERI | Luis Megía | Luis Megía | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 23.174 |
| PERI | Bodegas A-7 | Bodegas A-7 | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 2.406 |
| PERI | Gregorio Prieto | Gregorio Prieto | 1-Casco- Ensanches | Residencial Plurifamiliar | 4.138 |
| TOTAL | | TOTALES | | | 560.414 |

La calificación del suelo mantiene la definida en el POM, **Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)**, si bien dentro de esta situación en la innovación planteada hay que distinguir, de conformidad con el art. 88.4 del RP, los terrenos que se remiten al régimen de actuaciones de Urbanización a desarrollar mediante el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), de los que se remiten al régimen de actuaciones de edificación, señalando las condiciones, asunción de cargas y demás requisitos necesarios que estos últimos deban contemplar y satisfacer para que se pueda materializar el aprovechamiento urbanístico atribuido.

A estos efectos las unidades de actuación edificatoria estarán sometidas al retranqueo de las alineaciones oficiales establecidas en el POMV y recogidas en el presente PERIM.

1.3. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS.

De acuerdo con los objetivos de la presente innovación se propone la desmembración de los terrenos del ámbito denominado "UA-37.8", sobre los que existen inmuebles destinados a viviendas consolidadas y que hoy en día se encuentran en uso, para su inclusión dentro de Unidades de Actuación Edificatoria, quedando el resto de los terrenos dentro de la Unidad de Actuación Urbanizadora, todo ello, como ya se ha expuesto anteriormente, con la única finalidad de posibilitar su gestión y ejecución, y por consiguiente materializar los objetivos del Plan de Ordenación Municipal.

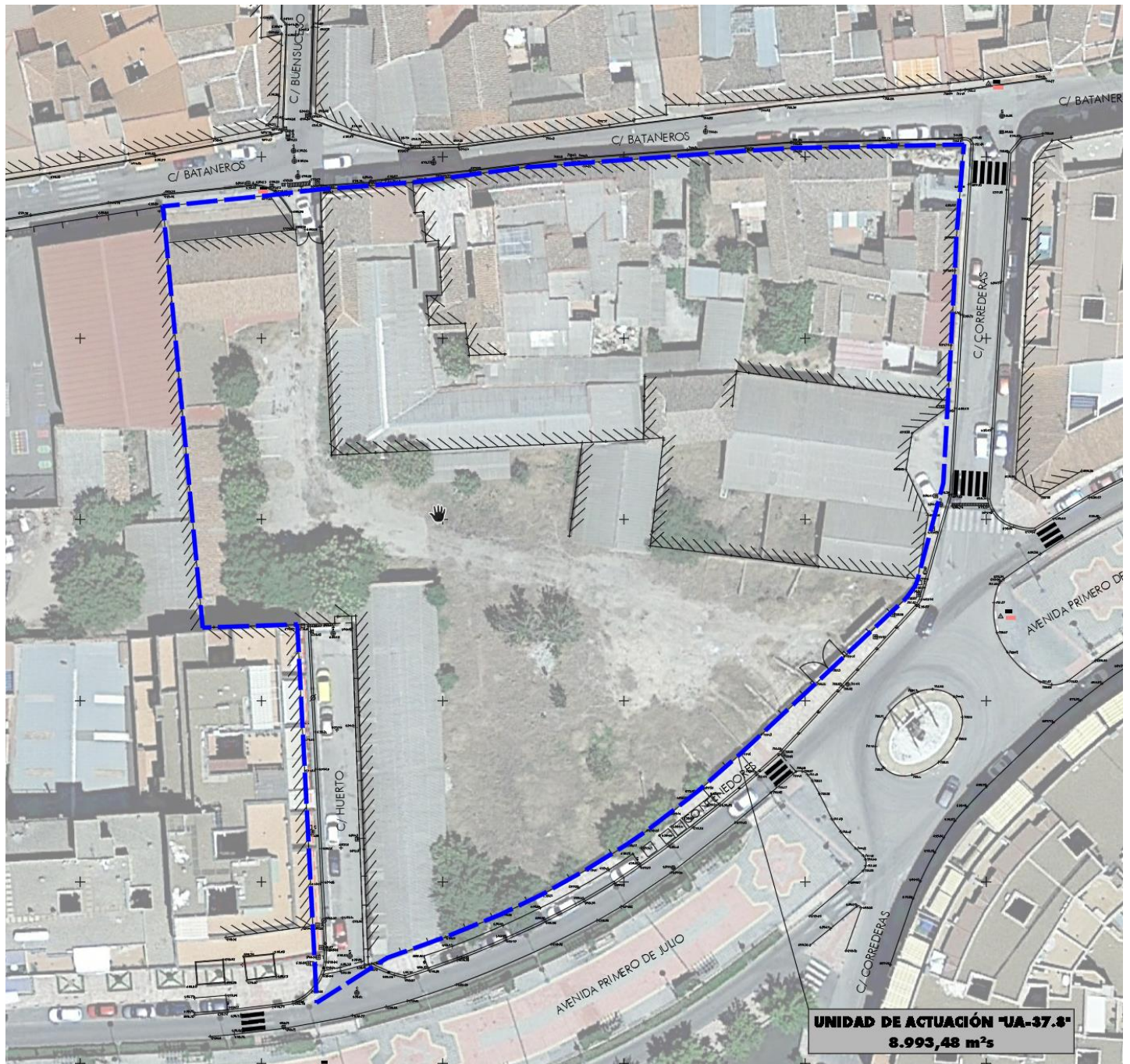
También se ha realizado un estudio topográfico.

El límite de la Unidad de Actuación se ajusta a la realizad topográfica pasando (según la ficha del POM) de 8.625,00 m²s a 8.993,48 m²s.

Agente Urbanizador: "SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U."
Situación: UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8". VALDEPEÑAS (C. REAL).
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 23 17 76

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025



Dicha delimitación responde a los fines y objetivos descritos, obviando las delimitaciones administrativas y respondiendo a criterios de consolidación de las parcelas incluidas, respetando los criterios de delimitación establecidos en el artículo 29 del Reglamento de Planeamiento (remitido a los criterios recogidos en el artículo 28.2. del RP).

Así el ámbito de reforma interior de la UA-37.8 se redelimita en relación al grado de consolidación de las edificaciones existentes, para posibilitar la apertura del nuevo espacio libre y el vial desde la Avenida Primero de Julio hasta la calle Bataneros.

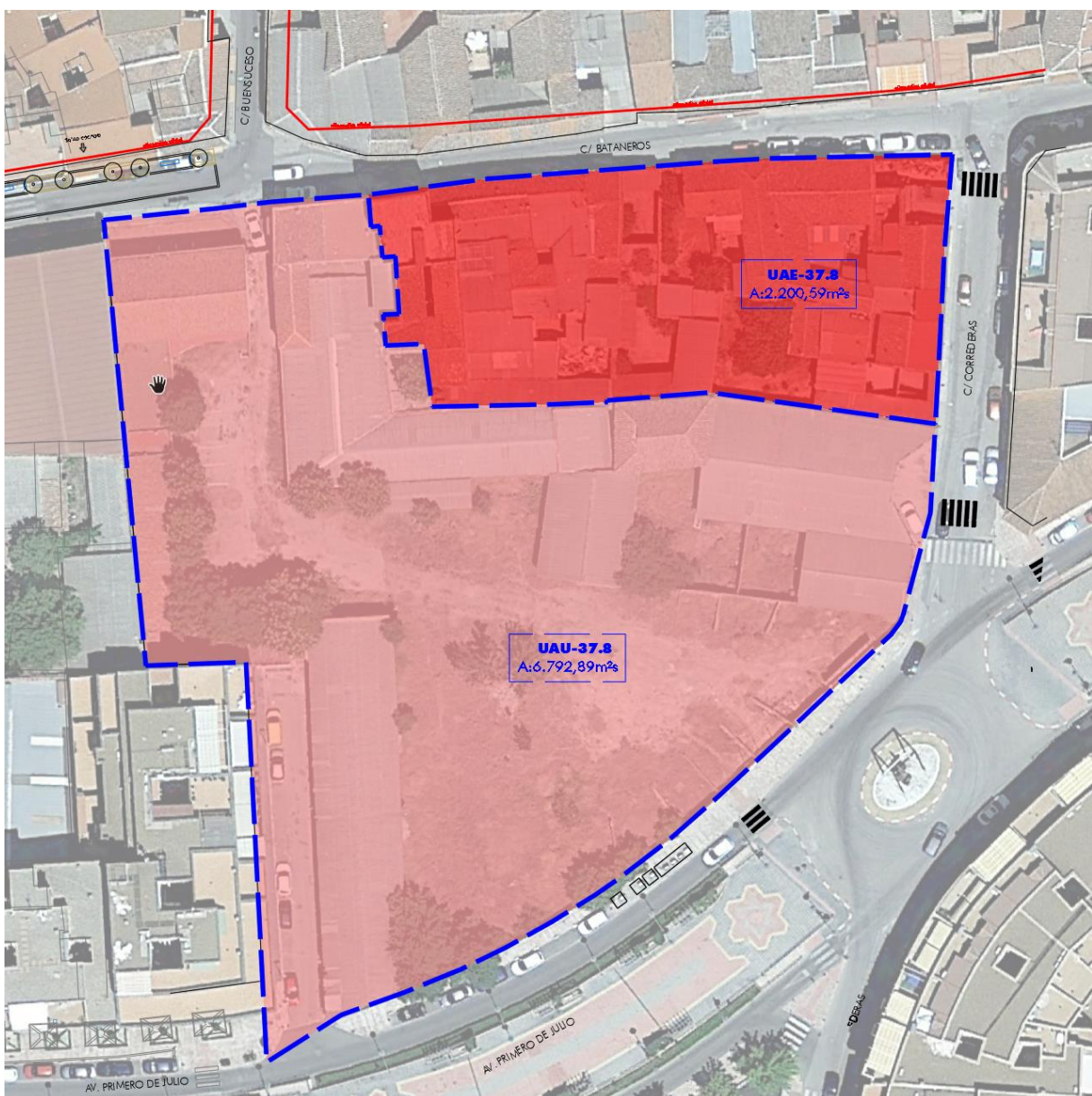
Agente Urbanizador: "SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U."
Situación: UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8". VALDEPEÑAS (C. REAL).
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 23 17 76

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025

En dicha Unidad de Actuación Urbanizadora se han incluido las parcelas sin edificación o con edificación ruinosas, así como otras con edificaciones antiguas y de baja intensidad y densidad, que, por otro lado, disponen de la correspondiente Licencia municipal de demolición tramitada por el impulsor y promotor de la presente innovación y a su vez propietario de dichos terrenos. Todo ello redunda en una mayor facilidad de gestión y ejecución, al eliminarse las redistribuciones de aprovechamiento y cargas de cesiones entre parcelas con edificaciones residenciales en uso.

La delimitación propuesta responde a los criterios de racionalidad definidos en el artículo 87.2 del RP, no alterando la óptima integración de la ordenación en relación con su entorno inmediato.



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

Agente Urbanizador: "SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U."
Situación: UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8". VALDEPEÑAS (C. REAL).
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 23 17 76

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025

Así pues, aun cuando el ámbito de reforma se delimitase incluyendo la totalidad de la manzana, esta delimitación no tendría efectos prácticos algunos, dado que no se podría operar ni siquiera incrementos de edificabilidad fuera del ámbito ahora delimitado, pues se rompería la homogeneidad respecto a las edificaciones colindantes y obstaculizaría notablemente el desarrollo de la unidad, y por consiguiente, retrasaría décadas los objetivos marcados por el Plan de Ordenación Municipal (obtener la zona verde local, apertura del nuevo vial y el suelo dotacional para el Colegio Lorenzo Medina).

Por todo ello, se propone la remisión de las edificaciones consolidadas con fachada a la calle Bataneros y calle Correderas a actuaciones edificatorias con la asignación de ordenación ya vigente.

COMPROBACIÓN DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO PREEXISTENTE

UNIDAD EDIFICATORIA

| PARCELA CATASTRAL | I | II | III | IV | V | VI | total |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|-----|-------------------------|---|----|--------------------------------|
| 6803511VH6960S | | | | 215,44 m ² t | | | 215,44 m ² t |
| 6803513VH6960S | 48,37 m ² t | 374,76 m ² t | | | | | 423,13 m ² t |
| 6803514VH6960S | 4,56 m ² t | 354,88 m ² t | | | | | 359,44 m ² t |
| 6803515VH6960S | 148,08 m ² t | 88,80 m ² t | | | | | 236,88 m ² t |
| 6803516VH6960S | | 849,50 m ² t | | | | | 849,50 m ² t |
| 6803517VH6960S | 135,77 m ² t | 411,34 m ² t | | | | | 547,11 m ² t |
| 6803518VH6960S | 26,47 m ² t | 358,86 m ² t | | | | | 385,33 m ² t |
| Total UE | | | | | | | 3.016,83 m²t |

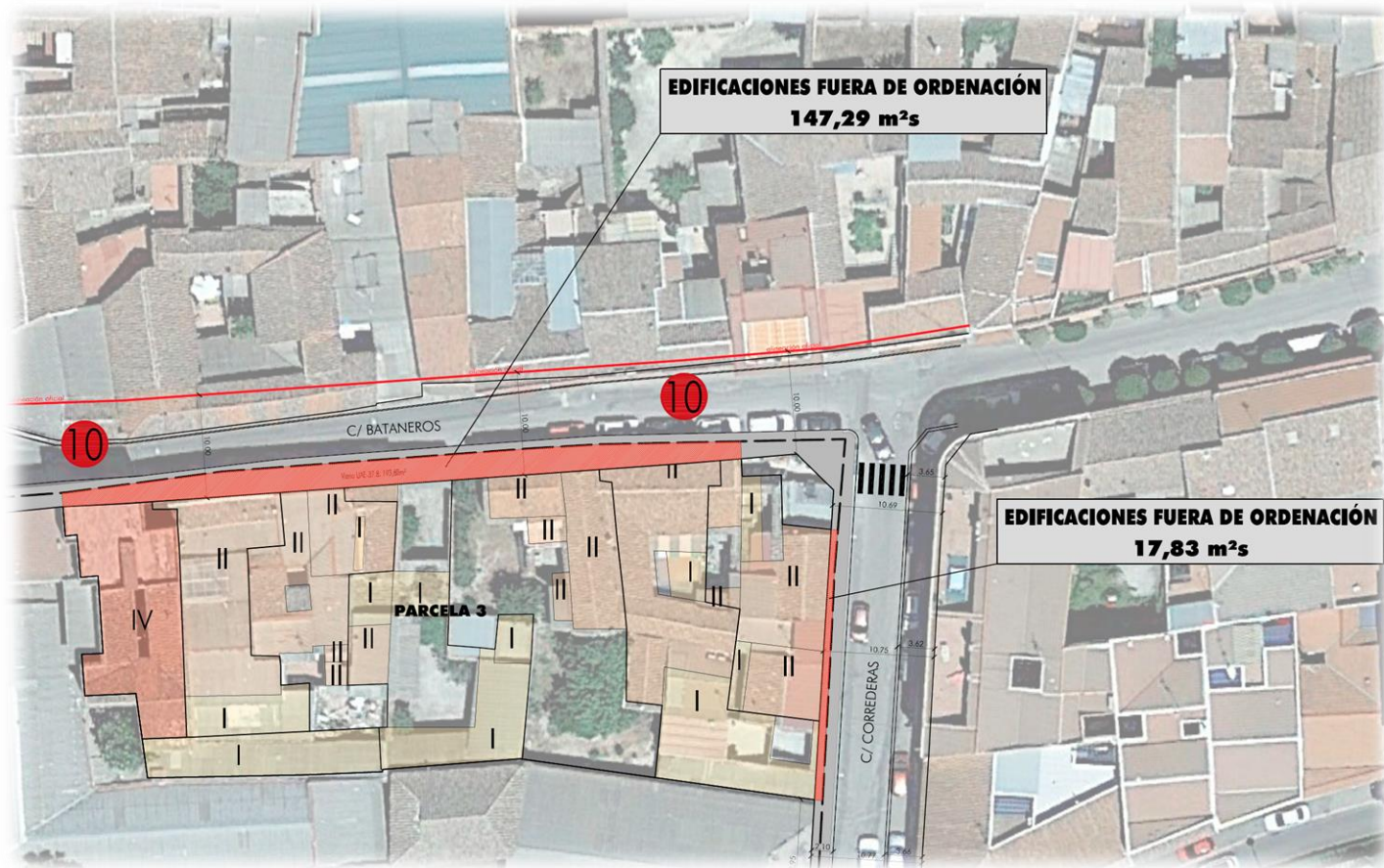
| UAE-37.8 | | | |
|-------------------------|--------------------------------|---|--------------------------------|
| SUPERF. UAE-37.8 | 2.200,59 | | |
| | SUPERFICIE m ² s | COEF. EDIF. NETO m ² t/m ² s | EDIF.BRUTA m ² t |
| USO RESIDENCIAL | 2.006,71 m²s | 2,24 m²t/m²s | 4.486,78 m²t |
| VIARIO UAU | 193,88 m²s | | |

No existe incremento

Agente Urbanizador: "SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U."
Situación: UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8". VALDEPEÑAS (C. REAL).
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 23 17 76

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025



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

- **USO.** Uso Residencial y uso **Terciario** con destino **Centro Comercial**, dada la falta de suelo destinado a tal uso en el entorno del ámbito, mejorando notablemente la viabilidad económica del desarrollo de esta actuación, tal y como ha quedado expuesto en el desarrollo de este documento (**OE**).

El art. 42, Compatibilidad de usos en Manzana Cerrada, remite los centros comerciales a la compatibilidad ESP/3, es decir, compatible con limitaciones específicas 3: **OE, Centro Comercial:** únicamente en situaciones aceptadas en el PERI. Se aplicará la Ordenanza Zonal TER para tipologías de edificación. El Ayuntamiento definirá los retranqueos y otras condiciones edificatorias determinadas caso por caso; y el Ayuntamiento podrá denegar el uso si no se demuestra que la planificación de la instalación resolverá los problemas de acceso y aparcamiento sin crear congestión de tráfico en zonas residenciales limítrofes.

Las dotaciones de aparcamiento están por encima de las establecidas en las NNUU del POMV, por lo que se garantiza la nula congestión de tráfico en su entorno.

- **INTENSIDAD.** Se determina la intensidad edificatoria global en **17.526,03 m²t.** según el siguiente cuadro y esquema gráfico.

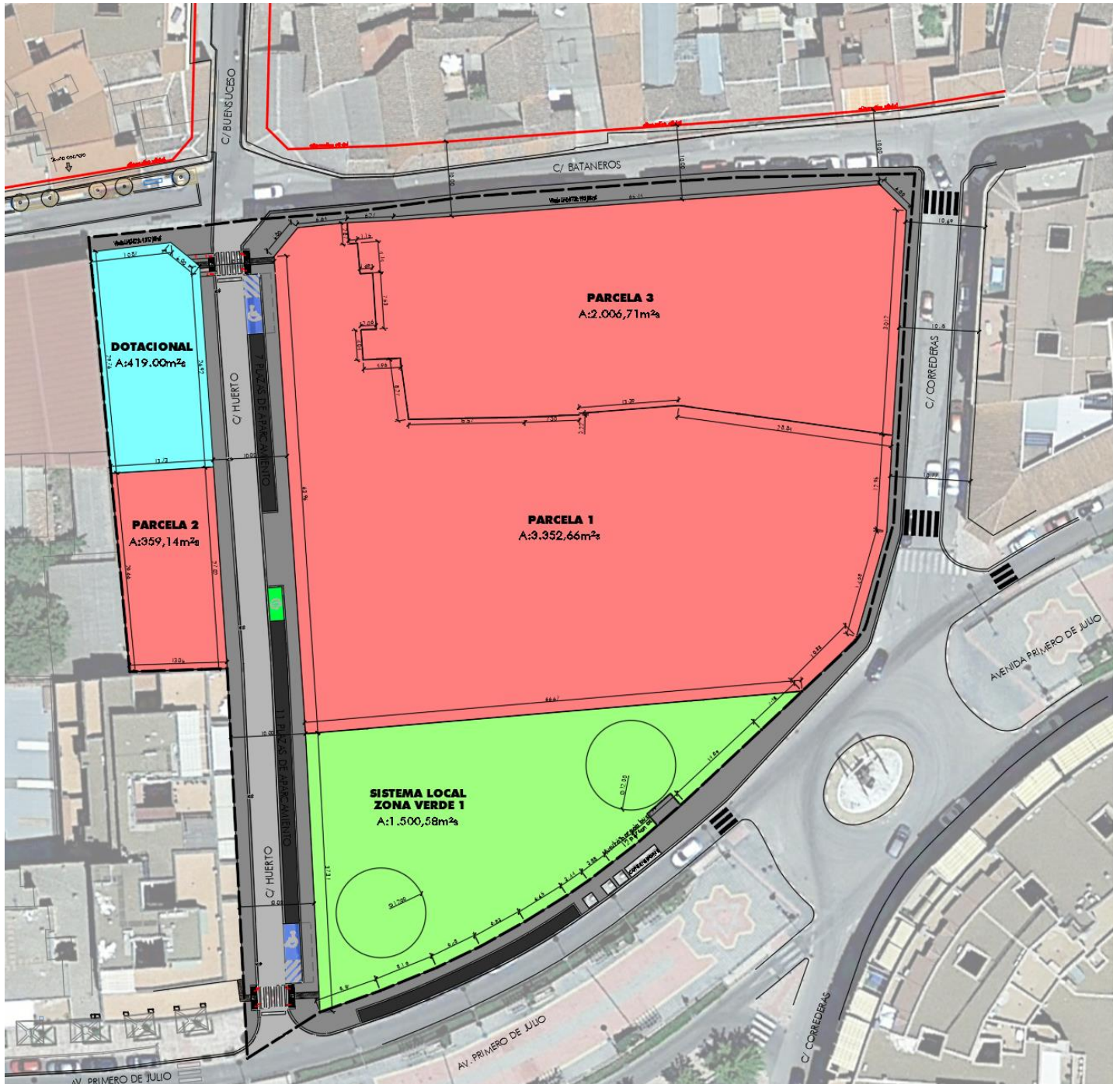
| | SUP TOTAL | SUP NETA | EDIF M2t/M2s | EDIF ASIGNADA M2T |
|---------------------|-----------|----------|-------------------|-------------------|
| UAU-37.8, Parcela 1 | 3.352,66 | 3.352,66 | 3,60 | 12.069,58 |
| UAU-37.8, Parcela 2 | 359,14 | 359,14 | 2,70 | 969,68 |
| UAE-37.8, Parcela 3 | 2.006,71 | 2.006,71 | 2,24 | 4.486,78 |
| | | | EDIF TOTAL | 17.526,03 |

Siendo la superficie neta la resultante de la aplicación del fondo de edificación máximo de 20 metros establecido para las parcelas resultantes 2 y 3 (coincidiendo en la parcela 2 la superficie neta con la superficie total, al tener un fondo inferior a 20 metros). Por el contrario, la parcela 1 se propone la eliminación de la limitación del fondo máximo edificable (OD).

Agente Urbanizador: "SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U."
Situación: UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8". VALDEPEÑAS (C. REAL).
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 23 17 76

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025



La reducción de la edificabilidad respecto de la recogida en la ficha del POM (25.443,75m²t), incluso de la preexistente lícitamente realizada (20.561,28m²t), procede de la propuesta de reducción en el número de plantas sobre el máximo de plantas asignado por el Planeamiento, con la finalidad de homogeneizar el volumen edificado con su entorno inmediato, fuera del ámbito.

- **Densidad.** Se fija una densidad máxima de una vivienda por cada 100 m²t, de conformidad con lo establecido en el art. 19.4 del RP.

1.5. SISTEMAS GENERALES.

En el ámbito de la presente innovación no existen sistemas generales, dado que el Plan de Ordenación adscribe la zona verde a dotaciones locales.

1.6. SISTEMAS LOCALES.

En la ficha resumen de ordenación establecida en el POM se justifican los estándares de calidad urbana, agrupándose el conjunto de cesiones a las zonas verdes de conformidad con lo dispuesto en el art. 21.4 del RP, asignando una superficie de 419 m² a Equipamiento público educativo para anexar al Colegio Público Lorenzo Medina.

Como reiteradamente se ha puesto de manifiesto el objeto del POM con la delimitación de las distintas Unidades de actuación es la creación de espacios públicos libres dentro del casco urbano consolidado, y por ello ha destinado y agrupado el conjunto de cesiones obligatorias de suelo a este uso.

Por lo tanto, la innovación introducida en el presente documento debe garantizar la consecución de dichos objetivos; así se han respetado las cesiones propuestas en el POMV, si bien se ha reajustado la superficie de cesión de zona verde a 1.500m²; cesiones todas ellas muy por encima de las demandadas por los estándares de calidad urbana.

-Mantenimiento de la proporcionalidad de la zona verde respecto al aprovechamiento.

El aprovechamiento inicial de la UA37.8 según la ficha del POM asciende a 25.443,75m²t con una superficie destinada a zona verde de 2.187 m²s.

Agente Urbanizador: "SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U."
Situación: UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8". VALDEPEÑAS (C. REAL).
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 23 17 76

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025

| UA-37.8 "AVDA. 1º JULIO/CORREDERAS | |
|---|---------------------|
| RESUMEN DE LA ORDENACIÓN | |
| SUPERFICIE TOTAL ORDENADA | 8.625,00 m2s |
| APROVECHAMIENTO OBJETIVO UNITARIO | 2,95 m2/m2s |
| APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL | 25.443,75 m2t |
| EDIFICABILIDAD LICITAMENTE REALIZADA | 20.561,28 m2t |
| INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LÍC. REALIZADA | 4.882,47 m2t |
| RELACIÓN R.L./VPP | 100,00% |
| RENTA LIBRE | 25.443,75 m2t |
| % EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA | 0,00% |
| UNIDADES DE APROVECHAMIENTO | 25.443,75 uas |
| DENSIDAD POBLACIONAL | 885 hat/HA |
| DOTACIONES PÚBLICAS | 3.867,00 m2s |
| SUELO NETO | 4.758,00 m2s |
| NUM. DE PLANTAS MÁXIMO | 7 |
| CESIÓN 10% | 488,25 m2t |
| CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN | |
| VIARIO | 1.261,00 m2s |
| Z.V. S.G. | 0,00 m2s |
| Z.V. S.L. | 2.187,00 m2s |
| D.C. | 419,00 m2s |
| APARCAMIENTO | 24 Plazas |
| TOTAL CESIÓN DE SUELO | 3.867,00 m2s |
| ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES | |
| Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo. | |

PERIM de la UA 37.8. aprovechamiento de la UAU y UAE, correspondiente al límite de la ficha del POM.

| | |
|---------------------|---------------------------------|
| Aprovechamiento UAU | 13.039,25 m ^{2t} |
| Aprovechamiento UAE | 4.483,78 m ^{2t} |
| | 17.526,03 m^{2t} |

Al tener una reducción en la edificabilidad de 7.917,72 m^{2t} con respecto a la ficha del POM, le corresponden 1.500,58 m² de suelo de Zona verde de sistema local.

Por lo tanto, se respeta la proporcionalidad de la zona verde respecto al aprovechamiento.

Agente Urbanizador: "SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U."
Situación: UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8". VALDEPEÑAS (C. REAL).
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 23 17 76

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025

| JUSTIFICACIÓN DOTACIONES UA-37.8 | | | | | |
|--|--|------------------------|------------------|-------------------|--|
| | | Edif. Licit. Realizada | Edif. Propuesta | Incremento Edif | |
| INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERIM | | 20.561,28 | 17.526,03 | -3.035,25 | |
| | | FICHA POMV | TRLOTAU (Art.21) | PROPUESTO | |
| VIARIO | | 1.261,00 | Resultante | 1.355,39 | |
| ZV SG | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| ZV SL | | 2.187,00 | 0,00 | 1.500,58 | |
| DC | | 419,00 | 0,00 | 419,00 | |
| APARCAMIENTO (privado) | | 255 (206+49) | 0,00 | 176 PLAZAS | |
| APARCAMIENTO (viario) | | 24 PLAZAS | 0,00 | 18 PLAZAS | |
| TOTAL CESIÓN DE SUELO PROPUESTO | | | | 3.274,97 | |

El cálculo de las plazas de aparcamiento privado se ha realizado en base al artículo 31.1.d. del TR/LOTAU, al ser más restrictivo que el establecido en el artículo 33 de las NNUU del POMV, y considerando el uso residencial (una plaza por cada 100 m2t).

Para la posible implantación sobre la parcela 1, de un edificio de uso compatible Terciario con destino Centro Comercial, el cálculo de las plazas de aparcamiento privado según el artículo 31.1.d del TR/LOTAU, será de una plaza por cada 200 m2 de techo del uso concreto de Centro Comercial; proponiéndose añadir en un 50% la dotación de dichas plazas de aparcamiento privado con el fin de garantizar la no congestión de tráfico en zonas residenciales limítrofes Art. 42 de las NNUU del POMV.

Estas dotaciones se encuentran por encima de los baremos mínimos obligatorios establecidos en el artículo 21 del RP del TRLOTAU.

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

No se determina reserva de suelo con destino a VPP siguiendo el criterio que se fija en el POMV (véase apartado "Resumen de la Ordenación" del Anexo de Unidades de Actuación).

En municipios con más de 5.000 habitantes y menos de 50.000 habitantes de derecho: se determinará para cada actuación, siempre que exista demanda acreditada y suficiente en los registros administrativos correspondientes en el momento de su aprobación, los terrenos necesarios para atender dicha demanda y con el límite del treinta por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en actuaciones de nueva urbanización.

La UA 37.8 tiene destinada para Actuaciones de renovación de la Urbanización el área definida como UAU. En esta área, se definen 2 parcelas (parcela 1 y 2).

Parcela 1: Para la Parcela 1, al tener un doble uso Mayoritario (Residencial y Terciario), se reservará el 20% de su edificabilidad para la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública solamente en el caso de que el proyecto constructivo sea de Uso mayoritario residencial. El % de reserva se calculará sobre la

edificabilidad destinada a Uso Residencial, no computando para este cálculo los m2 de otros usos no residenciales.

Parcela 2, Residencial para vivienda protegida.

La parcela 2 es la única con un Uso exclusivamente Residencial, por lo que habría que reservar un 20% de su edificabilidad. Dada la configuración y tamaño de esta parcela, es muy difícil construir de forma independiente la edificabilidad para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y la destinada a vivienda libre.

Por este motivo, en el caso de que no sea autorizable el compartir un mismo edificio con vivienda libre y protegida, se plantea que toda la Edificabilidad destinada a Uso Residencial de la Parcela 2 sea para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Al igual que se describe para la parcela 1, será el proyecto constructivo el que debe definir cuantos m2 edificables se destinan a uso residencial, los cuales serán íntegramente destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, y cuantos m2 se destinan a otros usos.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA CORRECTA INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN CON SU ENTORNO URBANO MÁS INMEDIATO, DE LA UAU Y UAE DEFINIDAS COMO UNIDADES FUNCIONALES INDEPENDIENTES (91.2.b. del RP).

En el ámbito de la presente innovación no se altera el tejido viario existente y propuesto por el POMV. No existen sistemas generales, dado que el Plan de Ordenación adscribe la zona verde de nueva creación a dotaciones locales, localizándose dentro del ámbito de la delimitación propuesta para la Unidad de Actuación Urbanizadora, ajustándose exclusivamente su dimensión a la reducción del incremento de la edificabilidad asignada, tras la reducción del volumen de las nuevas edificaciones para su correcta integración con el entorno urbano más inmediato.

En relación con las edificaciones consolidadas y en uso, incluidas en las Unidades de Actuación Edificatoria, se encuentran totalmente integradas, no alterándose su situación respecto del entorno y viario existente, por lo que no hay nada que justificar.

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

3.1. USOS Y ORDENANZAS TIPOLOGICAS.

- **USO PORMENORIZADO.**

Se determina como uso pormenorizado el uso Residencial Plurifamiliar y Terciario Comercial. Dicha determinación se justifica por ser este el uso común en el casco urbano donde se inserta el ámbito, siendo el mismo que el determinado en la actualidad.

Según el apartado 1.6.3 de la Memoria Justificativa del POM, el *NO ES PRECISO APLICAR* Coeficiente corrector en Suelo Urbano, los coeficientes correctores se aplican (según el POM) al Suelo Urbanizable.

Aunque el POM de Valdepeñas establece que las Unidades de Actuación Urbanizadora no requieren la aplicación de coeficientes correctores al no contemplar usos diferentes a los asignados, el informe emitido por la CROTU determina que estos coeficientes deben aplicarse en virtud del artículo 34.2 del RP. Dicha aplicación se justifica en la necesidad de incorporar un nuevo uso en la zona.

El uso mayoritario de la UAU no es exclusivamente Residencial Plurifamiliar (1,00), sino que, tras la actuación, también incluirá el uso Terciario Comercial y Recreativo, con un coeficiente de 1,1.

No obstante, los coeficientes de ponderación específicos y actualizados podrán determinarse en la fase de ejecución del planeamiento. Su fijación se basará en un estudio de mercado técnicamente solvente que garantice la validez de los valores de repercusión utilizados, y se incorporarán posteriormente al correspondiente proyecto de reparcelación.

| | |
|---|-------------|
| <i>Residencial plurifamiliar o unifamiliar</i> | <i>1,00</i> |
| <i>Vivienda de Protección Pública Oficial</i> | <i>0,75</i> |
| <i>Vivienda de Protección de Precio Tasado o Limitado</i> | <i>0,85</i> |
| <i>Terciario Comercial y Recreativo</i> | <i>1,1</i> |
| <i>Terciario Hotelero y Oficinas</i> | <i>1,1</i> |

- **USOS COMPATIBLES.**

Los incluidos en el Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas.

- **TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.**

Se define como tipología edificatoria la edificación alineada a vial en **Manzana Cerrada MC** (art. 18 OD. NN.UU. POMV), respondiendo a la tipología tradicional del casco urbano, para el uso residencial Plurifamiliar.

Y tipología edificatoria Manzana Cerrada para el uso Terciario con destino Comercial, pero sin limitación en el fondo de la edificación (los 20 m de fondo marcados en el art 43, Manzana 4 de la Veguilla).

• **ALTURAS.**

En la UA-37.8 el POMV determina una altura máxima de 5 plantas a la calle Bataneros; 7 plantas a la zona verde propuesta, y 3 plantas a la calle de nueva apertura colindante con espacio de cesión para dotación pública.

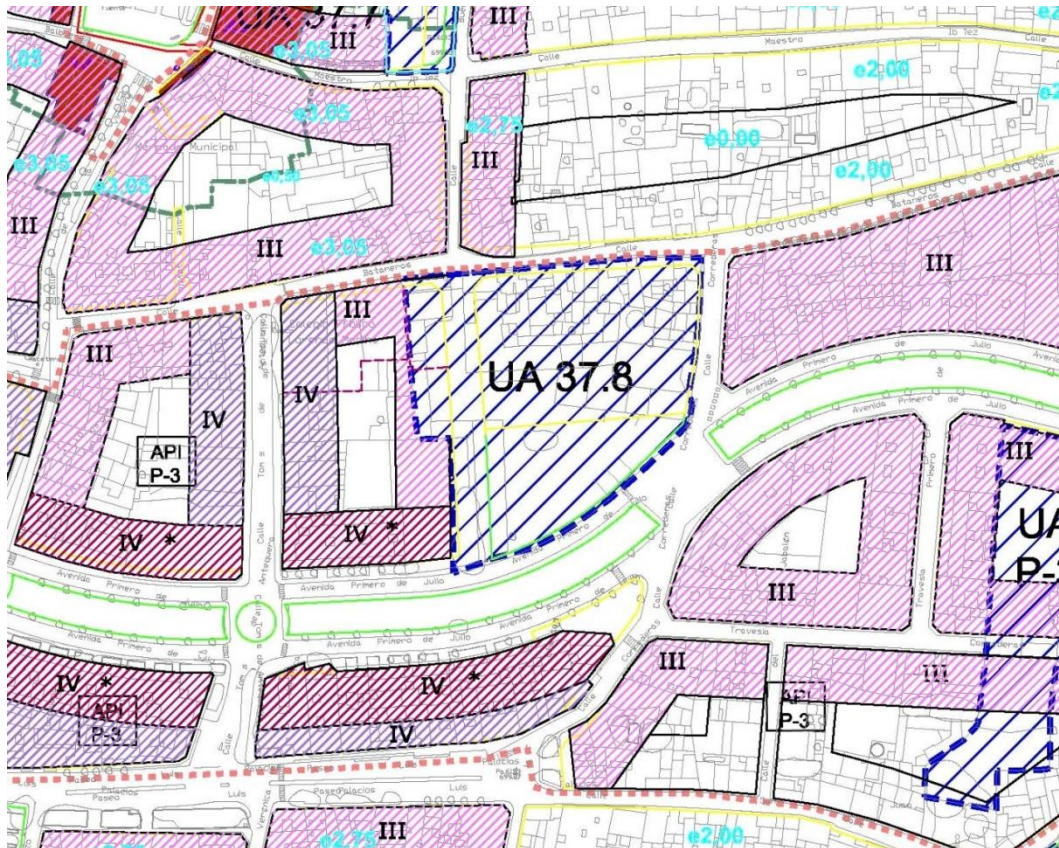


Imagen extraída del plano OD-7.4 del POM.

Esta determinación supone **dos alturas más** que las tres permitidas por el POM en el entorno inmediato de la calle Bataneros; **tres alturas más** frente a la zona verde propuesta que las cuatro permitidas en la Avenida Primero de Julio, a la que daría frente dicha zona verde, y mantiene tres plantas a la calle de nueva apertura coincidente a la establecida por el POM en las parcelas colindantes.

En definitiva, la mejora propuesta trata de mantener las alturas de las nuevas edificaciones a las de su entorno inmediato, reduciendo el impacto visual negativo que supondría el incremento de volumen que asigna el POM a este ámbito, **proponiendo una altura máxima de 3 plantas a la calle Bataneros; 4 plantas a la zona verde propuesta, y 3 plantas a la calle de nueva apertura colindante con espacio de cesión para dotación pública.**

Esta reducción del número máximo de plantas a edificar respecto de las asignadas por el POM, supone una mejora en la innovación del ámbito, a todas luces indiscutible y que, sin lugar a dudas repercute negativamente en el aprovechamiento susceptible de apropiación del promotor de la innovación y a su vez titular de los terrenos afectados; por el contrario, y con el único fin de reducir el perjuicio de dicha innovación se considera

más que justificado reajustar la superficie establecida en la ficha de la UA-37.8 para las zonas verdes locales, de acuerdo con la reducción de la edificabilidad preasignada por el POM al ámbito, superficie liberada y necesaria para albergar el incremento de edificabilidad atribuida y el realojo de la edificabilidad preexistente reconocida del suelo destinado a dotaciones públicas, manteniendo el equilibrio del reparto de cargas y beneficios; advirtiendo que sobre estas alturas máximas se podrán levantar una planta más tipo ático, para en su caso agotar la edificabilidad atribuida (criterio vigente en el POM). Estas alturas adicionales son necesarias para hacer efectivo el aprovechamiento atribuido, considerando una superficie de patios o esponjamiento de la edificación del 10%.

ATICO Y SOBRE ATICO: Se admiten con los retranqueos establecidos en el art. 17 de las NNUU del POMV.

No se limita el número máximo de plantas bajo rasante. Manteniéndose la determinación del art. 38.3 de las Normas Urbanísticas (NN.UU) del POM.

- **VOLUMEN.**

Será el resultante de la altura máxima y edificabilidad atribuidas.

- **OTRAS DETERMINACIONES.**

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Zonal nº1: **Manzana Cerrada**, Grado 3 (Veguilla) [1-MC.3], de las NN.UU del POM, por ser esta la ordenanza establecida en la ficha, con las modificaciones introducidas en la presente innovación.

Se admite a trámite Estudio de Detalle con la exclusiva finalidad de establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya están señaladas en el POM.

Agente Urbanizador: "SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U."
Situación: UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8". VALDEPEÑAS (C. REAL).
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 23 17 76

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025

| FICHA UA 37.8 | |
|------------------------------------|---------------------------------|
| SUPERF. TOTAL | 8.993,48 m^{2s} |
| EDIFICABILIDAD propuesta | 17.526,03 m^{2t} |
| EDIF. INICIAL ficha UA-37,8 | 25.443,75 m^{2t} |
| Reducción edif. | 7.917,72 m^{2t} |

| UAU-37.8 | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------|--|---------------------------------|
| SUPERF. UAU-37.8 | | 6.792,89 | |
| | SUPERFICIE m ^{2s} | COEF. EDIF. NETO m ^{2t} /m ^{2s} | EDIF.BRUTA m ^{2t} |
| ZONAS VERDES SISTEMA LOCAL | 1.500,58 m^{2s} | 0,00000 m^{2t}/m^{2s} | 0,00 m^{2t} |
| Z. V. S. LOCAL 1 | 1.500,58 m ^{2s} | | |
| USO DOTACIONAL | 419,00 m^{2s} | 1,30000 m^{2t}/m^{2s} | 544,70 m^{2t} |
| DOTACIONAL | 419,00 m ^{2s} | 1,30000 m ^{2t} /m ^{2s} | 544,70 m ^{2t} |
| USO RESIDENCIAL | 3.711,80 m^{2s} | | 13.039,25 m^{2t} |
| PARCELA 1 | 3.352,66 m ^{2s} | 3,60 m ^{2t} /m ^{2s} | 12.069,58 m ^{2t} |
| PARCELA 2 | 359,14 m ^{2s} | 2,70 m ^{2t} /m ^{2s} | 969,68 m ^{2t} |
| VIARIO UAU | 1.161,51 m^{2s} | | |

| UAE-37.8 | | | |
|-------------------------|--------------------------------|--|--------------------------------|
| SUPERF. UAE-37.8 | | 2.200,59 | |
| | SUPERFICIE m ^{2s} | COEF. EDIF. NETO m ^{2t} /m ^{2s} | EDIF.BRUTA m ^{2t} |
| USO RESIDENCIAL | 2.006,71 m^{2s} | 2,24 m^{2t}/m^{2s} | 4.486,78 m^{2t} |
| VIARIO UAU | 193,88 m^{2s} | | |

| | | |
|-------------------------------|--------------------------------|------------------|
| TOTAL VIARIO "UA-37.8" | 1.355,39 m^{2s} | |
| PLAZAS DE APARCAMIENTO | | 18 plazas |

3.2. APROVECHAMIENTO TIPO.

- **AREA DE REPARTO (AR).**

El art. 70.2. del TRLOTAU, determina que las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado se delimitarán de forma análoga a como se hace en suelo urbanizable, esto es, cada sector, ahora ámbito de reforma interior, constituirá una única área de reparto, si bien hay que precisar, que no hay obligación de adscribir sistemas generales, que, por otro lado, no se contemplan en el POM ni en la presente innovación.

De la misma forma el art. 32.1 del RP en SUNC remitido a operaciones de reforma interior la delimitación de las áreas de reparto se hará con los mismos criterios que en suelo urbanizable.

Así en el presente PERIM se delimita una única área de reparto coincidiendo con la delimitación propuesta para la UAU-37.8.

- **APROVECHAMIENTO TIPO.**

Definición: Disposición preliminar tercera del TRLOTAU 3.3. Es la edificabilidad unitaria ponderada que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia.

El cálculo del Aprovechamiento Tipo de la Unidad de Actuación Urbanizadora UAU-37.8 propuesta es según el artículo 33.2 del RP:

AT= Aprovechamiento objetivo o real m2t/Superficie total UAU m2s.

AT= 12.971,11 m2t / 6.949,43 m2s = 1,866767889

No se aplican coeficientes de ponderación entre usos al encontrarnos con un único uso y un único propietario.

Con la innovación propuesta el Aprovechamiento Tipo se reduce respecto a las determinaciones establecidas en la ficha del POMV.

El cálculo del Aprovechamiento Tipo de la Unidad de Actuación edificatoria UAE-37.8 propuesta es según el artículo 33.2 del RP:

AT= Aprovechamiento objetivo o real m2t/Superficie total UAU m2s.

AT= 4.486,78 m2t / 2.200,59 m2s = 2,0389

3.3. TRAZADO Y DELIMITACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.

Nos remitimos a los planos de ordenación donde se definen las alineaciones y rasantes, que delimitan los espacios públicos.

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

3.4. TRAZADO DE GALERIAS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

Para la definición de las nuevas infraestructuras nos remitimos al proyecto de urbanización del ámbito, de conformidad con el art. 95.2.c. del RP.

Así mismo en cuanto al ciclo integral del agua la presente innovación supone una reducción del consumo hídrico, por lo que no tiene incidencia en el mismo.

3.5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

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

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

Los criterios de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanizadora (UAU), en el suelo urbano no consolidado, se encuentran recogidos en el art. 29 del RP, indicando en el número 6 la posibilidad de volver a delimitar el ámbito de ejecución en los Programas de actuación Urbanizadora con el fin de mejorar las condiciones para el desarrollo de la correspondiente actuación.

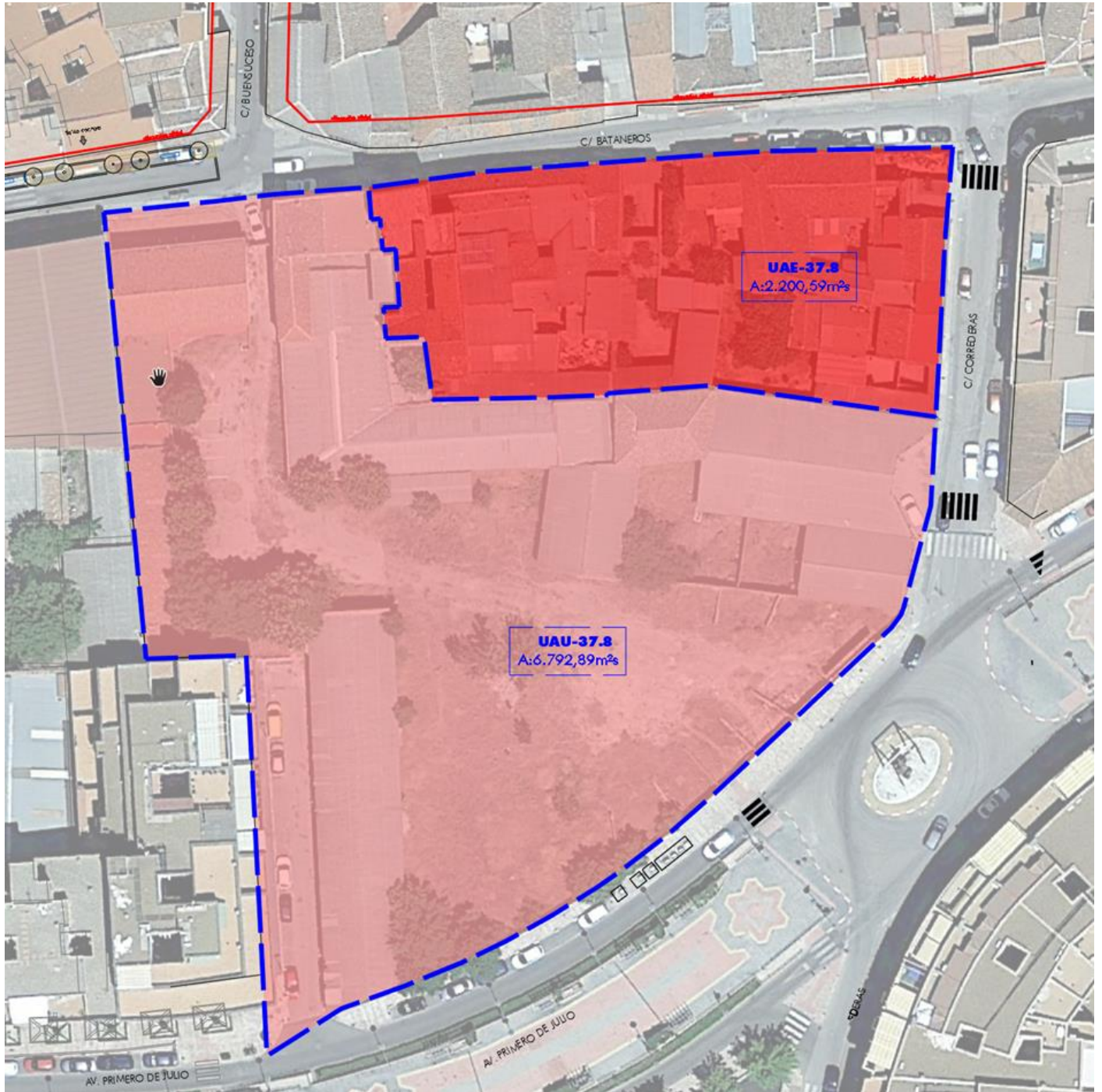
Tal y como ha quedado justificado, la delimitación del ámbito de la UAU se ha efectuado dejando fuera las parcelas con edificaciones consolidadas, que harían inviable la gestión y ejecución y, por consiguiente, imposibilitar el desarrollo de la correspondiente actuación para la obtención de las reservas de suelo dotacional recogidas en el POMV.

Delimitando la Unidad de Actuación Edificatoria aquellas parcelas que han quedado fuera de la UAU por encontrarse con edificaciones consolidadas, señalando las condiciones y requisitos que deberán contemplar y satisfacer para que puedan materializar el aprovechamiento urbanístico atribuido (Art. 88.4 del RP), siendo en este caso, la corrección de alineación.

Agente Urbanizador: "SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U."
Situación: UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8". VALDEPEÑAS (C. REAL).
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 23 17 76

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025



3.6. PARCELACIÓN.

Se mantiene la parcela mínima que se determina en las Normas Urbanísticas del POMV.

3.7. REGIMEN DE LAS CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PREEXISTENTES.

Tal y como indican los Arts. 20.9 y 38.2.c del RP, el presente Plan Especial debe fijar el régimen de las edificaciones preexistentes e incluidas dentro de la Unidad de Actuación Edificatoria (UAE-37.8), y Unidad de Actuación Urbanizadora (UAU-37.8), que quedarían en situación de fuera de ordenación por total incompatibilidad o porque lo sean parcialmente incompatibles, al encontrarse afectadas por las determinaciones establecidas en el POMV y en el presente instrumento, debiendo quedar identificadas en el presente documento.

Las construcciones y edificaciones dentro del ámbito de la unidad de actuación urbanizadora (UAU-37.8), se establece el régimen como edificaciones totalmente incompatibles con la ordenación establecida en el POMV, e innovación propuesta, al ocupar total o parcialmente la superficie de suelo destinada a dotacional público. **No siendo necesaria su identificación en el presente documento** al encontrarse dichas edificaciones incluidas en el expediente de Licencia Municipal de Obras para su demolición, tramitado por la propiedad en el ayuntamiento, y para el que ha obtenido la oportuna Licencia de demolición.

Las construcciones y edificaciones existentes e incluidas en unidades de actuación edificatoria, se establece el régimen como edificaciones totalmente incompatibles con la ordenación establecida en el POMV, e innovación propuesta, al ocupar parcialmente la superficie de suelo destinada a vial. Se podrán realizar las obras de mejora o reforma que demande el uso actual o cualquier otro, compatible, que se pretenda desarrollar; no admitiéndose obras de ampliación de ningún tipo, quedando definidas por lo tanto, las condiciones concretas para que dichas parcelas puedan consolidar la edificabilidad atribuida por el PERIM, en base al art. 88.4 del RP, siendo estas la cesión del suelo por la alineación oficial definida para la calle Bataneros en el POMV y ahora recogida en el presente PERIM.

Dichas edificaciones quedan identificadas en los planos de ordenación detallada.

Por lo tanto el reparto de cargas y beneficios se hará efectivo con el otorgamiento de la licencia de edificación, excluidas las licencias de obras de mejora o reforma antes citadas y admitidas por el TR/LOTAU, tras la nueva redacción dada por la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas (Ley SUMA).

En el ámbito delimitado como unidad de actuación urbanizadora, el reparto de cargas y beneficios se realizará en el momento de la ejecución a través del oportuno proyecto de reparcelación; El reparto de cargas y beneficios opera sobre un único propietario por lo que no es objetivo del proyecto de reparcelación tal reparto.

El Proyecto de Reparcelación según el artículo 32.2 del Reglamento de la Actividad de Ejecución, tendrá como función en la ejecución del presente PAU:

- b) La creación de las nuevas fincas resultantes del planeamiento urbanístico.
- c) La regularización de las fincas o parcelas existentes.

d) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.

e) La adjudicación a la Administración municipal de las fincas que, de conformidad a la legislación aplicable y al concreto instrumento de planeamiento, deban ser cedidas a aquélla para la implantación de dotaciones, equipamientos o servicios públicos.

4. CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES ESTABLECIDOS EN EL ART. 120 DEL RP (Art. 96.1.d).

La presente innovación, al reducir la edificabilidad determinada por el POMV, se traduce en un reajuste de la superficie asignada para zona verde local, por lo que en base al número 5 del artículo 120 del RP, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo y exigirá dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

Por otro lado, el reajuste de la superficie de la zona verde, no altera sus características morfológicas, por lo que se garantiza su correcto uso y disfrute.

5. FICHAS-RESUMEN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN DE LA UAU Y UAE.

Las fichas-resumen del ámbito de ordenación se adjuntan en los anexos de la presente memoria según los modelos establecidos en las Normas Técnicas de Planeamiento.

6. DETERMINACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LA POBLACIÓN AFECTADA Y CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONÓMICAS DE SU EJECUCIÓN

La innovación propuesta en el presente documento no altera negativamente el impacto que conllevaría la gestión y ejecución del ámbito tal y como lo recoge el POM en la ficha de la UA-37.8. Por el contrario, mejoraría notablemente la calidad de vida de la población de su entorno básicamente por tres razones:

1º.- Por la reducción del impacto visual que generaría la reducción de los volúmenes propuestos y ajustados a los existentes en su entorno, en contra de los volúmenes propuestos por el POM,

2º.- Por la reducción en la proyección de sombra sobre los edificios situados en su entorno, si comparásemos la trayectoria del sol en todas las épocas del año y los objetos susceptibles de dar sombra a un edificio, es decir, calculamos el patrón de sombras que es una proyección de los objetos remotos que pueden generar sombra en el edificio sobre una proyección estereográfica solar, comprobaríamos que el ángulo de la proyección de un edificio de cuatro plantas y 14,20 metros de altura sería muy inferior al de un edificio de 7 plantas con 24,10 metros de altura. Es indudable la repercusión POSITIVA de tal innovación para la población afectada y, por último,

3º.- Por la posibilidad de materializar un centro comercial en la parcela de 3.352,66 m2 resultante, que dinamizaría la actividad de la zona y tendría una repercusión económica positiva sobre el valor de los inmuebles de su entorno.

7. INFORME DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

No es necesario el desarrollo de un informe de Sostenibilidad Económica al tratarse de un Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de iniciativa privada y en suelo urbano remitido por el POMV a una Unidad de Actuación con el objetivo de obtener cesiones de suelo con destino a la apertura de un vial, Zonas Verdes Locales, y Dotaciones Comunitarias o Equipamiento Local, siendo la Propiedad la que asume la viabilidad de la propuesta, así como, los costes de la ejecución del vial tras el convenio urbanístico alcanzado con el Ayuntamiento de Valdepeñas, y por el que esa Administración lo ejecuta con cargo al promotor de la presente innovación y único propietario del ámbito de la Unidad de Actuación Urbanizadora por lo que no se compromete la viabilidad económica de un tercero.

Conforme a la superficie resultante de las dos parcelas obtenidas en la ordenación, y del aprovechamiento lucrativo consiguiente en cada una de ellas, se puede estudiar la relación entre el coste y los aprovechamientos obtenidos que, sin lugar a dudas, hacen viable y sostenible el desarrollo del ámbito.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 22.4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, habiéndose de señalar que la única Administración afectada es el Ayuntamiento de Valdepeñas.

La "Memoria de Sostenibilidad Económica" tiene que evaluar el impacto económico y financiero que para la Hacienda Pública Local, tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación Urbanizadora propuesta, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

A este respecto, ha de apuntarse que la implantación de infraestructuras será sufragada por el promotor de la innovación propuesta, de manera que el coste de urbanización del suelo no entraña carga alguna para el Ayuntamiento. De este modo, el concepto de sostenibilidad económica a nivel municipal significa que el Ayuntamiento de Valdepeñas habría de tener capacidad financiera suficiente para hacer frente al **mantenimiento y conservación** de infraestructuras y equipamientos a su cargo y que se concretarían en el nuevo vial y la zona verde local.

El ámbito del PERIMV constituye una unidad autosuficiente para su mantenimiento, de forma que los ingresos derivados una vez desarrollado serán superiores a los gastos generados. Por tanto, esa cuenta básica que es la diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por los usos urbanos del suelo, y que determinará la sostenibilidad económica a largo plazo, es decir el "Balance Fiscal

Municipal" será siempre positivo. En este sentido, el contraste entre los ingresos que pudieran generarse por la rendición de impuestos locales (actividades económicas, IBI, etc...), y el mantenimiento y conservación de redes y espacios públicos revela por mera aproximación a priori su sostenibilidad económica.

Básicamente la innovación propuesta viene a reducir la edificabilidad del ámbito y por consiguiente los ingresos de la administración por la vía del impuesto de los Bienes Inmuebles (IBI), en beneficio de la reducción del impacto visual del entorno inmediato a la actuación. No obstante y teniendo en cuenta que el coste efectivo (costes directos + costes indirectos), de los servicios de mantenimiento y conservación de las infraestructuras locales previstas se podría estimar en torno al 5% de media anual sobre el coste de ejecución de la urbanización.

Para estimar los costes de urbanización se emplean las normas para la valoración de presupuestos de referencia de ejecución material del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, actualizada para el año 2022.

Conforme a dichas normas, se utiliza el Módulo (M) de referencia fijado por la Junta de Gobierno del COACM, el cual, para el año 2022, tiene un valor de **430€**.

Para obras de urbanización, su coste de referencia se calcula según la fórmula:

$$Cr = 0,1 \times M \times m^2 \text{ superficie bruta} \times Cs \times Cu \times Ce, \text{ donde,}$$

M es el módulo de referencia (**430 €**),

Cs es el coeficiente de clasificación de suelo, según los valores siguientes para

Suelo urbanizable, 1,00

Suelo urbano, **0,80**

Cu es el coeficiente de uso mayoritario, con los siguientes valores para

Residencial unifamiliar 1,25

Residencial plurifamiliar **1,00**

Industrial 0,60

Terciario 0,70

Ce es el coeficiente de edificabilidad que se aplicará únicamente para usos residenciales. Tendrá dos decimales, subiendo una unidad el segundo de ellos cuando el tercero sea 5 ó superior y se calculará a partir del coeficiente de edificabilidad bruta de la actuación a urbanizar con la siguiente fórmula:

$$Ce = (Eb + 1) / 2$$

Eb: Coeficiente de Edificabilidad bruta de la actuación.

La edificabilidad total de la UAU-37.8 asciende a 13.039,25 m^{2t}, y la superficie total de la UAU es de 6.792,89 m^{2s}, obteniéndose un Coeficiente de Edificabilidad Bruta de:

Eb = 1,9195 m^{2t}/m^{2s} y el Coeficiente de edificabilidad Ce:

Ce = (1,9195 + 1)/2; Ce = 1,46

Aplicando la fórmula se obtiene un Coste de Referencia de la Urbanización de:

Cr = 0.1 x 430 €/m^{2s} x 6.792,89 m^{2s} x 0.8 x 1 x 1,46; Cr = 341.166,11 €

Se trata de una aproximación, puesto que los costes realmente necesarios serán resultado de los correspondientes Proyectos de Ejecución de la Urbanización.

Por lo tanto, los costes de mantenimiento y conservación de las infraestructuras ascenderían a **17.058,31 €/Año** (341.166,11 x 5%), el cual se puede asumir con el ingreso del IBI correspondiente a la edificabilidad del ámbito propuesta, y que asciende a una superficie techo de 13.039,25 m², que con una media de 3€/m^{2t}, se obtendrían unos ingresos de **39.117,75 €/año**. Dichos ingresos superan con creces la media de los gastos de mantenimiento del ámbito, sin olvidar el resto de ingresos que se obtienen vía impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras (3,25 % sobre el valor de las obras o instalación), Tasa por Licencia de Apertura de Establecimientos, Tasa por Recogida de Basuras, Tasa por entrada de vehículos, reservas de aparcamiento, carga y descarga, y otros aprovechamientos, etc...

Los cálculos se han realizado teniendo en cuenta el tipo de gravamen establecido en el Artículo 2º de la Ordenanza fiscal nº 1 Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza urbana, por el que queda fijado en el 0,79 % sobre el valor del Bien.

Por otro lado, dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no sólo debe valorarse el nivel de afectación a la Administración Local, sino también evaluar si los nuevos usos productivos derivados de la innovación y consolidación del suelo urbano que generarán las actuaciones planteadas en el PERIMV están orientados a adecuar el uso del suelo a las necesidades del Municipio. Se define como "uso productivo del terreno" al derecho al empleo de una manera continuada o habitual de las superficies relacionadas para unas actividades concretas que se puedan desarrollar en su interior. En este caso, se trata de un ámbito residencial con la compatibilidad del uso terciario comercial que va a ser implantado en un entorno residencial, por lo que se adecua a las necesidades de su entorno, y por consiguiente del Municipio.

8. ANÁLISIS DE IMPACTO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA UAU-37.8, POR RAZÓN DE GÉNERO, ORIENTACIÓN SEXUAL, IDENTIDAD O EXPRESIÓN DE GÉNERO; INFANCIA ADOLESCENCIA Y FAMILIA

8.1.- INTRODUCCIÓN.

Siguiendo la doctrina desarrollada por el TS, certeramente comentada por Miquel Pons Portella (El impacto de género en la planificación de los usos del suelo. Revista Práctica urbanística, nº 149, 2017), a propósito de la relevancia del informe sobre igualdad de género, es recurrente el concepto «derecho a la ciudad» que el filósofo francés Henri Lefebvre formuló a finales de la década de 1960: «un derecho que, desde el contexto social en que se elaboró, y aun interpretado como el antecedente inmediato del derecho a la vida urbana y desde la perspectiva de género que en este asunto nos concierne por el mandato de igualdad que contiene la Constitución Española, se limitaba a mostrar a las mujeres habitantes de los suburbios como meras figuras que esperaban allí a los hombres que marchaban a trabajar a zonas alejadas».

El Alto Tribunal repara en los «diversos estudios doctrinales publicados en Reino Unido» a lo largo de las décadas siguientes que criticaron «la situación de desventaja en que las mujeres se encontraban en una ciudad concebida por y para hombres, llegando en la década de los noventa a publicarse numerosos estudios sobre diseño urbano y minusvalías, entorno, vivienda, comercio, ocio, tecnología y transportes, que reflejaban la necesidad de considerar la perspectiva de género dentro de programas estructurales, previendo para las mujeres, en particular, espacios concretos de participación y una mejora en la gestión de la organización espacio-temporal que sirviera a optimizar las actividades de la vida cotidiana y las tendentes a procurar otras formas de integración social y laboral».

En tercer lugar, siguiendo este razonamiento cronológico, el Tribunal alude a las «diversas Conferencias internacionales celebradas en Örnköldsvik (Suecia), Driebergen (Holanda) y París (Francia) de las que resultan estudios y declaraciones que constituyen pasos importantes en la senda de la igualdad marcada ya en cuanto a la planificación urbana y urbanística». En base a todo ello, durante la década de 1990, se materializan reclamaciones particulares como «el acceso seguro a los servicios urbanos, la implementación de políticas efectivas de vivienda orientadas a la inserción de mujeres en situación de especial vulnerabilidad social (desplazadas por conflictos armados, inmigrantes, víctimas de cualquier tipo de violencia) y la priorización en la creación de infraestructuras, servicios y equipamientos destinados a la atención de la población dependiente (menores, ancianos y discapacitados) cuyo cuidado ha sido y sigue siendo mayoritariamente responsabilidad de las mujeres. Todo ello acompañado de la planificación de políticas públicas de seguridad urbana cuyo diseño involucre tanto a hombres como mujeres, persiguiendo objetivos no sólo de tipo represivo sino, más aún, preventivo de la violencia característicamente ejercida sobre la población femenina».

Por último, la misma Sala de lo Contencioso-administrativo ha invocado la Carta Europea de la Mujer en la Ciudad. Ésta es definida como un «proyecto de investigación» realizado en el

seno de las instituciones de la Unión Europea que, partiendo «de la práctica ausencia de las mujeres en la toma de decisiones relacionadas con las ciudades, vivienda y ordenación territorial», «centra sus esfuerzos indagatorios en el estado de la cuestión al tiempo que propone un catálogo de mejoras prácticas en cinco aspectos esenciales (planeamiento urbano y desarrollo sostenible, seguridad, movilidad, hábitat y equipamientos locales, y, finalmente, estrategias)».

Por tanto, puede concluirse que el estudio del impacto de género en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística, ni es moderno ni es exorbitante respecto de la ciencia urbanística, y ello debido a los esfuerzos de distintos grupos sociales y estudios doctrinales, que han provocado que tanto el legislador como los órganos autores de la normativa sectorial de rango inferior a la ley, hayan ido avanzando en este terreno, aunque dicho avance, hay que reconocerlo, se haya ido produciendo de modo más lento que en la doctrina científica.

En lo que concierne a la normativa vigente, a nivel estatal, son de aplicación los arts. 15, 19, 21 y 31.1 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, que se refiere a la «transversalidad del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres».

Además, resulta referente la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, en su redacción dada por la Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, donde en la nueva redacción del artículo 24.1.b) se indica que, en todo caso, los reglamentos deberán ir acompañados de un informe sobre el impacto por razón de género de las medidas que se establecen en el mismo.»

Finalmente, cabe destacar que la exigibilidad del informe de impacto de género, aun cuando el plan presumiblemente no vaya a tener incidencia de género, ha sido anteriormente sancionada por la justicia, indicándose que el caso en que la disposición no produzca efectos, ni positivos ni negativos, sobre la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, se reflejará esta circunstancia en el informe de impacto de género, siendo en todo caso necesario revisar el lenguaje del proyecto para evitar sesgos sexistas.

8.1.1.- Impacto de género.

La normativa de aplicación la constituyen:

- La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, la cual tiene por objeto hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular mediante la eliminación de la discriminación de la mujer, sea cual fuere su circunstancia o condición, en cualesquiera de los ámbitos de la vida y, singularmente, en las esferas política, civil, laboral, económica, social y cultural para, en el desarrollo de los artículos 9.2 y 14 de la Constitución, alcanzar una sociedad más democrática, más justa y más solidaria.

- La Ley 12/2010, de 18 de noviembre, de Igualdad de Mujeres y Hombres en Castilla-La Mancha, cuyo objeto es promover el derecho a la igualdad entre mujeres y hombres y entre sus fines se encuentran la erradicación de cualquier forma de discriminación por razón de sexo.

- La Ley 5/2014, de 9 de octubre, de Protección Social y Jurídica de la Infancia y la adolescencia de Castilla-La Mancha, en la que se refiere el interés superior del menor como principio inspirador, de las actuaciones de las Administraciones públicas, y aboga por la no discriminación por razón de nacimiento, sexo, (...).

8.1.2.- Impacto por razón de Orientación Sexual, Identidad o Expresión de Género.

– Protocolo de actuación dirigido a menores sobre identidad y expresión de género de la Comunidad de Castilla-La Mancha (presentado con fecha 25 de enero de 2017)

8.1.3.- Impacto en materia de Infancia y adolescencia y familia.

La normativa de aplicación la constituyen:

- La Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, artículo 22.
- La Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, Disposición adicional décima (10ª), relativa al Impacto de las normas en la familia, donde se indica que las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia.

- Ley 5/2014, de 9 de octubre, de Protección Social y Jurídica de la Infancia y la Adolescencia de Castilla-La Mancha.

8.2.- IMPACTO DE GÉNERO.

LÍNEAS GENERALES.

En rigor, el informe sobre impacto de género en materia de planificación urbanística debería abordarse desde una base demográfica a fin de valorar el impacto de género que el PERIM puede causar al regular cuestiones tales como, por ejemplo y entre otras, las características de los viales y su conexión con el resto de redes generales y locales, los equipamientos necesarios, transportes y movilidad, una u otra tipología edificatoria (en directa relación con la seguridad pública y para la prevención de agresiones característicamente dirigidas contra la mujer) o la ubicación, proximidad y accesibilidad de zonas verdes y parques públicos. Todo ello considerando una realidad social, en deseable pero lento cambio y evolución, que en no pocas ocasiones aún muestra que, en determinadas zonas urbanas, es la población femenina la que sigue mayoritariamente asumiendo el cuidado y atención de menores, ancianos y personas discapacitadas, la que accede mayoritariamente a los centros comerciales y/o grandes superficies para garantizar el suministro y atención de las necesidades básicas de la familia, o, incluso, la que acude prácticamente a diario con menores (propios o entregados a su cuidado, como una de las tareas que, contractualmente, desempeña al servicio del hogar familiar) a parques infantiles cuya proximidad y accesibilidad se revela necesaria para poder conciliar el resto de los quehaceres domésticos, que, también mayoritariamente, sigue todavía teniendo la mujer que atender en solitario.

En la presente innovación no altera la ubicación del nuevo vial y zonas verdes locales, por lo que se encuentra limitado en tal sentido al respetar las determinaciones establecidas en la ficha y planos de ordenación del POMV. La aportación de este PERIM al objetivo de reducir el impacto de género, se ha de centrar en las características de diseño de los viales y la zona verde local, con especial hincapié en el mobiliario e iluminación con el fin de reducir las zonas de sombra y espacios de escasa permeabilidad visual. En tal sentido indicar que con el desarrollo del ámbito de la Unidad de Actuación Urbanizadora, se elimina una zona de especial riesgo para la seguridad de los ciudadanos de cualquier género y edad, al eliminar el vial en fondo de saco existente en la actualidad, de escasa o nula circulación y visibilidad.

El aporte más significativo viene dado por la inclusión del uso compatible Terciario con destino Centro Comercial en la Parcela resultante nº 1 de la UAU con fachada a la zona verde, al acercar dicho uso a la ciudadanía y en general facilitar su acceso y utilización dado que es un servicio esencial para el desarrollo de dichas zonas residenciales. Por otro lado, el volumen de circulación de personas que genera tal centro repercute positivamente en el control de la zona verde, disuadiendo cualquier actuación indeseable y reprobable, y aportando seguridad para los usuarios de la zona verde.

Por todo ello, el desarrollo de la presente innovación, presenta unas características que posibilitan las intervenciones para favorecer una igualdad efectiva. La creación de una nueva vía amplia y correctamente iluminada, anulando el actual fondo de saco, así como implementaciones en el transporte público, facilita la movilidad de la mujer, mejoran su seguridad y facilitan la adquisición de una igualdad real.

Co la finalidad de conseguir tales objetivos, en el Proyecto de Urbanización, se prevén medidas de implementación que coadyuven a corregir asimetrías de género.

Con el presente informe de impacto de género se trata de concebir un plan trascendente para contribuir a alcanzar los fines jurídicos pretendidos por la normativa reguladora de la igualdad de género.

CARACTERIZACIÓN DEL ENTORNO ANTES DEL DESARROLLO DEL PERIM EN EL ÁMBITO AFECTADO.

Nos hallamos en un ámbito destinado a uso residencial ubicado en el interior del casco urbano (suelo urbano no consolidado), por lo que se producen cambios considerables respecto de la situación anterior, al encontrarnos con una manzana degradada y en desuso, con un tramo de vial en fondo de saco con escasa iluminación y permeabilidad limitada, que una vez desarrollados, formarán parte del suelo urbano de la localidad, mejorando notablemente la interconexión y permeabilidad del entorno.

Se ejecuta la urbanización del vial existente en fondo de saco, dándole continuidad y conexión con la calle Bataneros y urbanización de la Zona Verde Local con fachada a la Avenida 1º de Julio que constituye una de las principales arterias del casco urbano, y una importante travesía peatonal al poseer un paseo lineal a lo largo de toda la avenida, que los ciudadanos emplean para realizar actividades deportivas y de esparcimiento, pues su cercanía a la ciudad, su trazado y su extensión favorecen dichas prácticas.

ALCANCE DE LA REGULACIÓN CONTENIDA EN EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA.

El alcance de la innovación contenida en el instrumento de planeamiento es amplio, pues determina la completa organización del ámbito. En base a ello se pueden señalar dos campos de efectos que pueden derivarse del desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora: el primero, con proyección exterior; el segundo, interno y con carácter zonal. En cuanto a la proyección exterior, siguiendo el patrón de los parámetros considerados en estudios elaborados para planeamiento de áreas de suelo urbano no consolidado que se incorporan al proceso urbanizador, con el fin de sanear un área degradada en el interior del casco urbano, hemos de reparar, primeramente, en las relaciones de comunicación del ámbito desarrollado con el resto de la trama urbana y la red viaria existente y en cómo afectan las mismas a la sensación de

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025

seguridad, la movilidad y a las nuevas dotaciones que se crean y a sus efectos sobre la totalidad de la ciudad. Desde una perspectiva interior, esto es, sin desbordar el ámbito de la actuación, se analizan también aspectos como la seguridad y movilidad, poniendo atención a la distribución de espacios públicos y privados, así como al futuro diseño de los inmuebles a nivel de proyecto de edificación de acuerdo al planeamiento urbanístico. Con las limitaciones propias de las determinaciones establecidas en el POMV (Situación preestablecida de la Zona Verde, vial y Equipamientos).

La presente innovación no aporta o introduce elementos que obstaculizan la visibilidad en los espacios públicos, ni se limita la accesibilidad, por lo que no afloran impactos negativos.

EVALUACIÓN DE IMPACTOS DE GÉNERO.

Se tratan de estudiar situaciones que puedan suponer limitaciones para examinar la manera en que el desarrollo urbanístico de los terrenos puede contribuir o no en la capacitación de la mujer.

Seguridad.

La seguridad es un tema que afecta transversalmente a mujeres, niños, gente mayor, gente joven, etc. Las mujeres experimentan una mayor inseguridad en el espacio público por el miedo a sufrir una agresión física, tendiendo a limitar sus recorridos nocturnos por miedo. Esto hace que haya menos mujeres de noche en la calle y los datos sobre agresiones en la vía pública en horario nocturno pueden hacer pensar que los hombres sufren más agresiones, obviando la no presencia de muchas personas en la calle a estas horas (mujeres, niñas/os, personas mayores).

En la actualidad, y aun contando con la existencia en la fachada sur con la Avenida 1º de Julio, con intensa actividad diurna y en menor medida nocturna, en los terrenos estudiados, dado su estado en desuso y degradación, se aprecia gran vacuidad de transeúntes. Ello entraña que ante la sensación de soledad, prevalezca la conducta de evitar dicha área o tomar medidas de seguridad para afrontar dicho aislamiento. La recuperación y consolidación edificatoria traerá consigo una mayor sensación de seguridad. En consecuencia, el impacto puede tenerse, en este sentido, como positivo.

Por ello, un entorno urbano en el que se colmata el espacio vacante, dotado de vías con acerados abiertos y perfectamente iluminadas, desde la perspectiva de género, tiene un impacto notablemente positivo en los recorridos de viandantes y, en lo que ahora importa, en la sensación de inseguridad y en la limitación de la movilidad de las mujeres por la ciudad en horarios nocturnos. Con la correcta iluminación de las vías públicas se hacen las vías más seguras, lo cual contribuye a que la mujer se mueva con la misma libertad que el varón y a prevenir la violencia de género, pero no solo eso: también a la corresponsabilidad de la distribución de tiempos y al fomento del empleo, puesto que los trayectos a ciertos lugares de trabajo son más accesibles. Al mismo tiempo, el diseño de los espacios urbanos públicos, principalmente la zona verde, se realiza de manera que resulten espacios abiertos, sin que se generen ni existan espacios escondidos o apartados, susceptibles de constituir una amenaza en cuanto a la seguridad tanto de mujeres como del resto de ciudadanos. En este sentido, la

zona verde ofrece fachada a dos vías públicas (la Avenida 1º de Julio, con elevado tránsito de viandantes y al nuevo vial que conectara esta avenida con la calle Bataneros).

Dotaciones.

El propio diseño que contiene el PERIM respecto a la trama viaria del ámbito y la posición de la edificación y distribución de alturas, contribuirá a la definición urbana y recuperación de la manzana degradada situada en el interior del casco urbano consolidado, dotándola de un centro comercial que mejorará y completará la integración de la manzana con el resto del suelo residencial fuera del ámbito.

Las redes de infraestructuras, viario y espacios públicos, dotaciones de zonas verdes y equipamiento, responde a los estándares mínimos de calidad urbana determinados en el TRLOTAU de Castilla-La Mancha.

En las dotaciones, podrán encontrar zonas donde poder realizar todo tipo de actividades para ganar igualdad y libertad, con espacios de encuentro, diálogo y participación ciudadana. El impacto de género en este sentido se considera positivo.

Transporte público.

Por estadística, las mujeres utilizan más el transporte público que los hombres, pues estos últimos usan más el vehículo privado. Por ello, las actuaciones relativas a la promoción de las actividades de accesibilidad universal, seguridad y desarrollo del transporte público fomentan en todo caso la movilidad de las mujeres.

La actividad terciaria-Centro Comercial, como uso compatible propuesto en la presente innovación en el ámbito a desarrollar, conlleva que un gran número de personas acudan a realizar compras. En la mayoría de los casos el peso o volumen de las mercancías harán necesario usar algún medio de transporte, siendo principalmente mediante vehículos privados, y en menor medida, mediante transporte público. No obstante se potencia el uso del transporte público reservando espacio para la posible ubicación de una parada de autobús dentro del ámbito a urbanizar.

En este sentido, con la reserva del espacio para ubicar la marquesina destinada al transporte público se genera un impacto positivo. Con ello se contribuye y fomenta una mayor movilidad de la mujer y se facilita su accesibilidad al nuevo ámbito.

Cabe destacar que el Ayuntamiento ha llevado a cabo la licitación para la adquisición de dos autobuses eléctricos para restablecer el servicio público de transporte urbano en la localidad para este año 2023.

La creación de nuevas vías amplias y correctamente iluminadas, así como implementaciones en el transporte público, favorecen la movilidad de la mujer, mejoran su seguridad y facilitan la adquisición de una igualdad real.

8.3.- IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL, IDENTIDAD O EXPRESIÓN DE GÉNERO.

El tránsito de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado va acompañado de actuaciones materiales contempladas en el PERIM, por lo que se considera que su alcance es positivo, al ser generador de equipamientos y dotaciones públicas.

No se contempla que el PERIM genere impacto negativo de clase alguna por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género (OSIEG), ya sea desde el punto de vista formal como del material. No pueden producirse vía PERIM situaciones de discriminación.

8.4.- IMPACTO EN MATERIA DE INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA.

Espacios libres públicos.

La incidencia más destacable, con un marcado carácter positivo, viene dada por la creación de espacios libres públicos, con aptitud de servir al recreo y a la práctica de actividades de ocio no basadas en el consumo, en condiciones de seguridad y facilidad de uso.

Un adecuado ajardinamiento y dotación de mobiliario de juegos permitirá un aprovechamiento por parte de los menores de estos espacios, objeto compatible e indisociable al de facilitar su atención por parte de sus cuidadores.

Respecto al adolescente, éste tiene una proyección vital más externalizada; precisa de una mayor convivencia en espacios públicos y centros comerciales y de ocio para su desarrollo. En base a ello, el PERIM aporta en sentido positivo el hecho de disponer de dotaciones de zonas verdes y de equipamiento y el facilitar la dotación del futuro transporte público.

Otra cuestión importante para la adolescencia y la familia, es la de disponer de la posibilidad de poder practicar de forma segura actividades de ocio y deportivas. Esta necesidad se ve favorecida por la implantación de las zonas verdes que se ubican en el ámbito, que por otro lado, quedan conectadas y dan continuidad al paseo lineal existente fuera del ámbito a lo largo de la Avenida 1º de Julio. Además, al urbanizar la zona verde limítrofe con la Avenida, se contribuirá a dotar de mayor iluminación y seguridad a dicha vía, la cual es muy empleada por la ciudadanía para realizar actividades deportivas y lúdicas. Por tanto, el desarrollo de la UAU-37.8, supone un impacto positivo para que los adolescentes puedan realizar de forma segura actividades de ocio y deportivas.

En cuanto a la familia, dado que la vida entre menores y progenitores es simbiótica y comparten, en gran medida y de forma inversamente proporcional a la edad del menor, tiempo y espacio, es trasladable al ámbito de la familia cuanto ha sido expuesto a propósito del impacto de igualdad de género en relación al viario, dotaciones comerciales y terciarias de proximidad.

Trayectos peatonales.

– Viandantes.

El PERIM contribuye al deseo, cada vez más arraigado en la sociedad, de otorgar prioridad a los viandantes. En dicho sentido se considera que el impacto será positivo, si bien la circulación rodada continuará siendo la más significativa en el ámbito, no siendo así en la Avenida 1º de Julio donde se destina mayor espacio al viandante.

Es verdad que en las ciudades y en su diseño prevalece el hecho de conseguir una ágil movilidad y una buena comunicación, y la primacía de los vehículos ha relegado a un segundo plano al viandante. Sin embargo es imprescindible pensar en los peatones en los entornos urbanos y procurar que el viandante vaya ocupando poco a poco espacios que han pertenecido a los vehículos.

El desarrollo urbanístico del ámbito de la UAU-37.8, al ubicarse frente a la Avenida 1º de Julio, constituye un impacto positivo, pues la zona verde proyectada se sumará a la anchura libre de la Avenida, incrementándose la iluminación y generándose una mayor sensación de seguridad en la vía.

La creación de nueva zona verde supone también un impacto positivo, pues supondrán nuevos focos de esparcimiento locales. Su disposición se realiza atendiendo al planeamiento establecido en el POMV que trata de recuperar e integrar los espacios libres con el resto de la trama urbana.

Por lo anteriormente expuesto cabe destacar que, tanto en el ámbito estudiado como excediendo el ámbito espacial de la UAU, se mitiga la posición de desventaja de viandantes. Esto es positivo para que las familias puedan realizar actividades en grupo así como para que los adolescentes encuentren esparcimiento en dicha área.

Accesibilidad e integración.

Todos los espacios públicos, desde los Acerados y pasos de peatones, hasta las zonas verdes y los accesos a cada una de las parcelas resultantes, se diseñan de manera que sean accesibles e inclusivos, al alcance de todos independientemente de sus capacidades.

El objetivo último es conseguir que cualquier persona pueda usar y disfrutar los entornos con seguridad, comodidad y autonomía, para lo cual es prioritario contribuir mediante el diseño a que los entornos urbanos sean totalmente accesibles para las personas con discapacidad, y asegurar con ello sus derechos como ciudadanos.

Un diseño de los espacios públicos consecuente con las necesidades de accesibilidad que se precisan resulta positivo para las personas con discapacidad, pues posibilita su desarrollo personal y la inclusión en la sociedad.

9.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

JUSTIFICACIÓN NORMATIVA

El cumplimiento de la Accesibilidad en Castilla-La Mancha se ve afectado por la siguiente normativa estatal y autonómica:

ESTATAL

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo en Materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, en el que se aprueba el DB SUA del CTE.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por el que se desarrolla el documento Técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto 193/2023, de 21 de marzo, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los bienes y servicios a disposición del público.

AUTONÓMICA

- Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha (en adelante, Ley ACC)
- Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha (en adelante, Código ACC).
- 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.
- Decreto 178/2010 de 01/07/2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.
- Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística

Toda la normativa mencionada es de obligado cumplimiento. En aquellos casos en los que haya conflicto entre la legislación autonómica y la estatal serán de aplicación las condiciones más restrictivas de ambas.

Accesibilidad en los espacios urbanizados



- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por el que se desarrolla el documento Técnico
- de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- CTE DB SUA 9.
- Ley 1/1994, de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla la Mancha.

La presente justificación se corresponde a los siguientes trabajos:

- Redacción de planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación
- Redacción de proyectos de urbanización
- Obras de infraestructura y urbanización
- Mobiliario urbano
- Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público, aunque no se realice obra alguna.

Agente Urbanizador: "SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U."
Situación: UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8". VALDEPEÑAS (C. REAL).
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 23 17 76

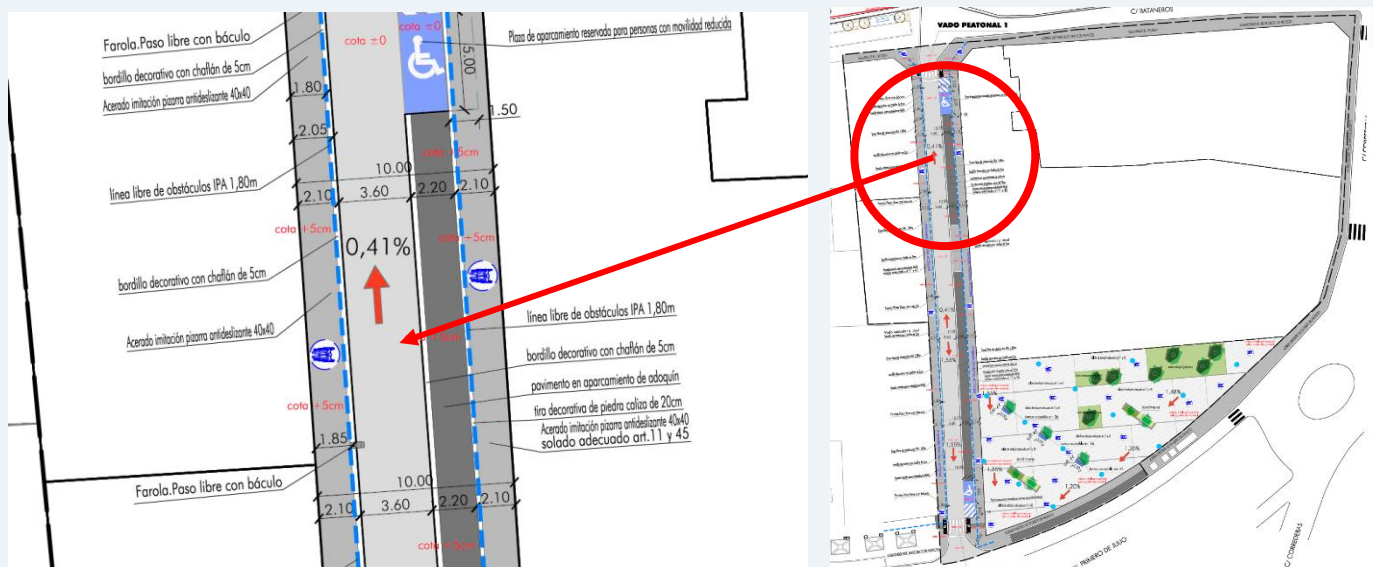
DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025

I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

CUADRO I.1

(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)
Espacios y elementos de uso público

| NORMATIVA | O. TMA/851/2021 | LEY 1/1994 y Decreto 158/1997 | PROYECTO |
|--|---|-------------------------------|---------------------|
| ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES DE USO COMUNITARIO. | | | |
| Ancho mínimo | ≥ 1,80 m (1) | ≥ 1,50 m | 1,80 m |
| Pendiente longitudinal. | ≤ 6,00 % | ≤ 6,00 % | 1,55% máximo |
| Pendiente transversal | ≤ 2,00 % | ≤ 2,00 % | 2,00% |
| Altura de bordillos (serán rebajados en los vados). | -- | -- | 0,1 m |
| Anchura máxima de la malla alcorques de rejilla, y rejas en registros. | <input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales | ∅ ≤ 0,01 m | 0,01 m |
| | <input checked="" type="checkbox"/> En calzadas | ∅ ≤ 0,025 m | 0,01 m |
| Iluminación Real Decreto 1890/2008, | al Decreto 1890/2008 | -- | CUMPLE |

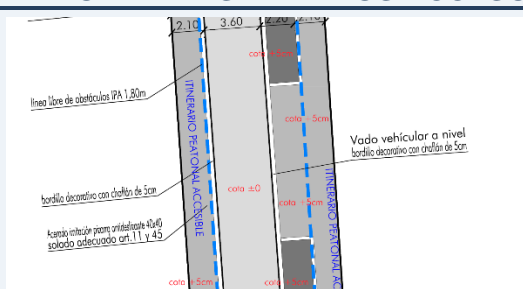


VADO PARA PASO VEHÍCULOS

| | | | | |
|---|--|-----------|--------------|----|
| ongitud, dejando franja libre paralela a la fachada de ≥ 0,60 m no afectada por el vado | <input type="checkbox"/> Existen alcorques | -- | -- | -- |
| | <input checked="" type="checkbox"/> No existen alcorques | -- | -- | -- |
| Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m | -- | ≤ 10,00 % | -- | -- |
| Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m | -- | ≤ 8% y 6% | -- | -- |
| Pendiente transversal | -- | ≤ 2,00 % | 2,00% | -- |
| Rebaje de bordillo en el vado | -- | -- | -- | -- |

os vados vehiculares no invaden el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible ni alteran las pendientes longitudinales y transversales de los itinerarios peatonales que atraviesen, en su caso. No coinciden en ningún caso con los vados de uso peatonal.

SE USA BORDILLOS REMONTABLES PARA LOS ACCESOS



Agente Urbanizador: "SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U."
Situación: UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8". VALDEPEÑAS (C. REAL).
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

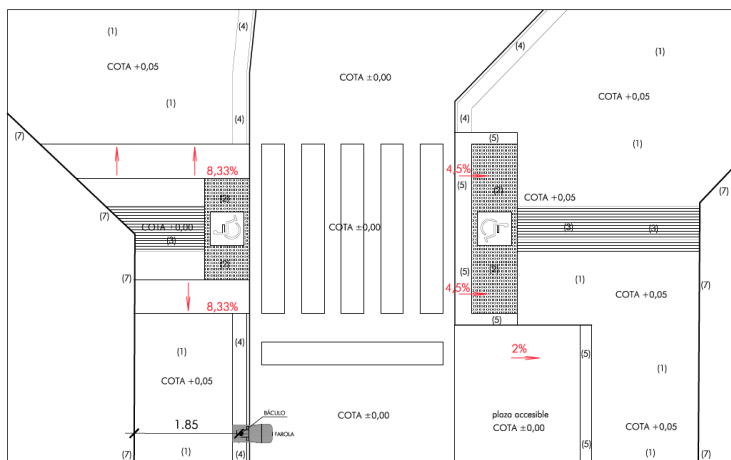
Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 23 17 76

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025

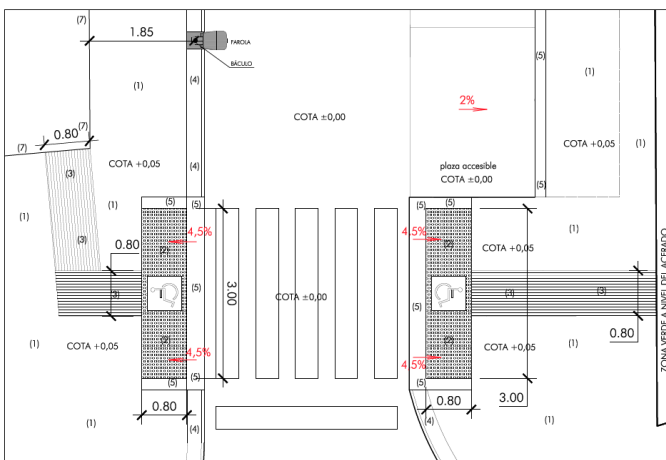
VADO PARA PASO PEATONES

| | | | | |
|---|---|-----------|----------|---------|
| pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar | <input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m | ≤ 10,00 % | ≤ 8,00 % | 4.5% |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 3,00 m | ≤ 8,00 % | ≤ 6,00 % | 4.5% |
| Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar | | ≤ 2,00 % | ≤ 2,00 % | 2,00% |
| Ancho (zona libre enrasada con la calzada) | | ≥ 1,80 m | ≥ 1,80 m | 3.00 m |
| Ancho de banda libre paralela a fachada en zonas no afectadas por el vado | | -- | -- | -- |
| Rebaje con la calzada. | | 0,00 cm | 0,00 cm | 0,00 cm |

DETALLE VADO PEATONAL 1



DETALLE VADO PEATONAL 2



- (1) ACERADO METACOR NORMA ANTIDESLIZANTE 40x40
 - (2) PAVIMENTO DE COPIA HERÁLICA COLOR ROJO DE 20x20 cm CON REAJUSTE CLIMÁTICO Y PUNTEADO
 - (3) PAVIMENTO DE COPIA HERÁLICA COLOR ROJO DE 20x20 cm CON REAJUSTE TÁCTIL DIRECCIONAL
 - (4) BORDILLO DECORATIVO CON CHAVAN DE SCH
 - (5) TIRA DECORATIVA DE PIEDRA CALDA
 - (6) LÍNEA DE EDIFICACIÓN
 - (7) Línea de Edificación
- Cartas Referenciales de Zon.

- (1) ACERADO METACOR NORMA ANTIDESLIZANTE 40x40
 - (2) PAVIMENTO DE COPIA HERÁLICA COLOR ROJO DE 20x20 cm CON REAJUSTE CLIMÁTICO Y PUNTEADO
 - (3) PAVIMENTO DE COPIA HERÁLICA COLOR ROJO DE 20x20 cm CON REAJUSTE TÁCTIL DIRECCIONAL
 - (4) BORDILLO DECORATIVO CON CHAVAN DE SCH
 - (5) TIRA DECORATIVA DE PIEDRA CALDA
 - (6) LÍNEA DE EDIFICACIÓN
 - (7) Línea de Edificación
- Cartas Referenciales de Zon.

PASOS DE PEATONES

| | | | |
|--|--------------------|------------------|-----------------------|
| Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar | -- | -- | -- |
| Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar | -- | -- | -- |
| Anchura (zona libre enrasada con la calzada) | = Vado de peatones | Vado de Peatones | = Vado de Peatones |
| Isletas de parada intermedia | Anchura | = Paso peatones | No hay en el proyecto |
| | Fondo | ≥ 1,80 m | ≥ 1,50 m |
| | Espacio libre | -- | ∅ ≥ 1,50 m |

PUNTES Y PASARELAS Y PASOS SUBTERRANEOS

Los pasos elevados o subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores, plataformas mecánicas salva escaleras o tapices rodantes.

| | | | |
|--|----|----|----|
| Anchura libre de paso en tramos horizontales | -- | -- | -- |
| Altura libre en pasos subterráneos | -- | -- | -- |
| Pendiente longitudinal del itinerario peatonal | -- | -- | -- |
| Pendiente transversal del itinerario peatonal | -- | -- | -- |
| Iluminación permanente y uniforme | -- | -- | -- |

ESCALERAS

| | | | | |
|--|---|--------------------|--------------------|--------|
| Directriz | <input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio. | -- | -- | -- |
| | <input type="checkbox"/> Trazado recto | -- | -- | -- |
| Anchura de franja al principio y final, con textura y color diferentes | 1,20 m | 1,20 m | No hay | |
| Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio | 3 > N ≥ 12 | N ≤ 12 | No hay | |
| Peldaños | Huella | ≥ 0,30 m | ≥ 0,30 m | No hay |
| | Contrahuella (con tabica y sin bocel) | ≤ 0,16 m | ≤ 0,16 m | No hay |
| | Relación huella/contrahuella | 0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70 | 0,61 ≤ 2C+H ≤ 0,64 | No hay |
| | Ángulo de la contrahuella | 75° ≤ α ≤ 90° | -- | No hay |
| Ancho libre | ≥ 1,20 m | ≥ 1,20 m | No hay | |
| Ancho descansillos | ≥ Anchura peldaños | ≥ Anchura Peldaños | No hay | |

Agente Urbanizador: "SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U."
Situación: UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8". VALDEPEÑAS (C. REAL).
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 23 17 76

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025

| | | | | |
|---|-----------------------------------|--|------------------------------------|---------------|
| Fondo de descansillos | $\geq 1,20$ m | | $\geq 1,20$ m | No hay |
| Fondo de descansillos al inicio y final de escalera | $\geq 1,20$ m | | -- | No hay |
| Rellanos a los que dan puertas | -- | | -- | No hay |
| Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas | -- | | -- | No hay |
| Altura de cerramiento en el intradós | -- | | -- | No hay |
| Altura de pasamanos (a ambos lados de la escalera) | 0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m | | 0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m | No hay |
| Diámetro del pasamanos, de material resistente | De 0,045 m a 0,05 m | | De 0,03 m a 0,05 m | No hay |
| Prolongación de pasamanos en desembarques | $\geq 0,30$ m | | $\geq 0,30$ m | No hay |

Agente Urbanizador: "SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U."
Situación: UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8". VALDEPEÑAS (C. REAL).
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 23 17 76

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025

II. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

CUADRO I.2

(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas) y elementos de uso público

Espacios

| NORMATIVA | O. TMA/851/2021 | LEY 1/1994 y Decreto 158/1997 | PROYECTO | |
|--|---|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| RAMPAS | | | | |
| Radio en el caso de rampas de generatriz curva | -- | -- | -- | |
| Anchura libre | <input checked="" type="checkbox"/> Existen recorridos alternativos | ≥ 1,80 m | ≥ 1,50 m | |
| | No existen recorridos alternativos | ≥ 1,80 m | ≥ 1,80 m | |
| Longitud de tramos sin descansillos | ≤ 10,00 m | ≤ 10,00 m | No hay | |
| Pendiente longitudinal | Tramos de longitud ≤ 3,00 m | ≤ 10,00 % | ≤ 10,00 % (2) | |
| | Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m | ≤ 8,00 % | ≤ 8,00 % (2) | |
| | Tramos de longitud > 6,00 m | ≤ 8,00 % | ≤ 6,00 % (2) | |
| Pendiente transversal | ≤ 2,00 % | ≤ 2,00 % | No hay | |
| Ancho de mesetas | Ancho de rampa | Ancho de rampa | No hay | |
| Fondo de mesetas y zonas de desembarque | <input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección | ≥ 1,50 m | ≥ 1,50 m | |
| | <input type="checkbox"/> Con cambio de dirección | ≥ 1,80 m | ≥ 1,50 m | |
| Distancia de puertas a arranque de tramos | -- | -- | No hay | |
| Barandillas. Altura. | 0,90 m ó ≥ 1,10 m (1) | -- | No hay | |
| (1) La altura será mayor que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m | | | | |
| Pasamanos. Altura. | 0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m | 0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m | No hay | |
| Diámetro del pasamanos, de material resistente. | De 0,045 m a 0,05 m | De 0,03 m a 0,05 m | No hay | |
| Prolongación de pasamanos en desembarques | ≥ 0,30 m | ≥ 0,30 m | No hay | |
| Altura de resalte lateral a ambos lados de la rampa | -- | ≥ 0,10 m | No hay | |
| En rampas de ancho ≥ 3,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos. En el caso de rampas de gran anchura, la separación máxima de pasamanos será de 4,80 m. (1) Limitación de distancia también exigible a encuentros con pasillos. En casos puntuales de zonas consolidadas, las pendientes pueden ser ≤ 12,00 % para tramos de longitud hasta 3,00 metros y ≤ 8,00 % para tramos de longitud superior a 3,00 metros | | | | |
| ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA | | | | |
| Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan) | de cada 10 o fracción | -- | No hay | |
| Espacio libre no barrido por las puertas | Aseos con una pieza | Ø ≥ 1,50 m | Ø ≥ 1,50 m | |
| | Aseos con más de una pieza | Ø ≥ 1,50 m | Ø ≥ 1,50 m | |
| Espacio libre exterior libre de obstáculos | Ø ≥ 1,50 m | Ø ≥ 1,50 m | No hay | |
| Anchura libre de hueco de paso | ≥ 0,80 m | ≥ 0,80 m | No hay | |
| Altura de cabina | ≥ 2,20 m | -- | No hay | |
| Altura del lavabo (sin pedestal) | ≤ 0,85 m | 0,65 a 0,75 m | No hay | |
| Inodoro | Espacio lateral libre al inodoro | ≥ 0,80 m | ≥ 0,80 m | |
| | Altura del inodoro | Entre 0,45 m y 0,50 m | Entre 0,45 m y 0,50 m | |
| | Barras de apoyo | Altura | Entre 0,70 m y 0,75 m | Entre 0,70 m y 0,80 m |
| | | Longitud | ≥ 0,70 m | ≥ 0,85 m |
| Altura de mecanismos | ≤ 0,95 m | Entre 0,40 m y 1,40 m | No hay | |

Agente Urbanizador: "SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U."
Situación: UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8". VALDEPEÑAS (C. REAL).
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

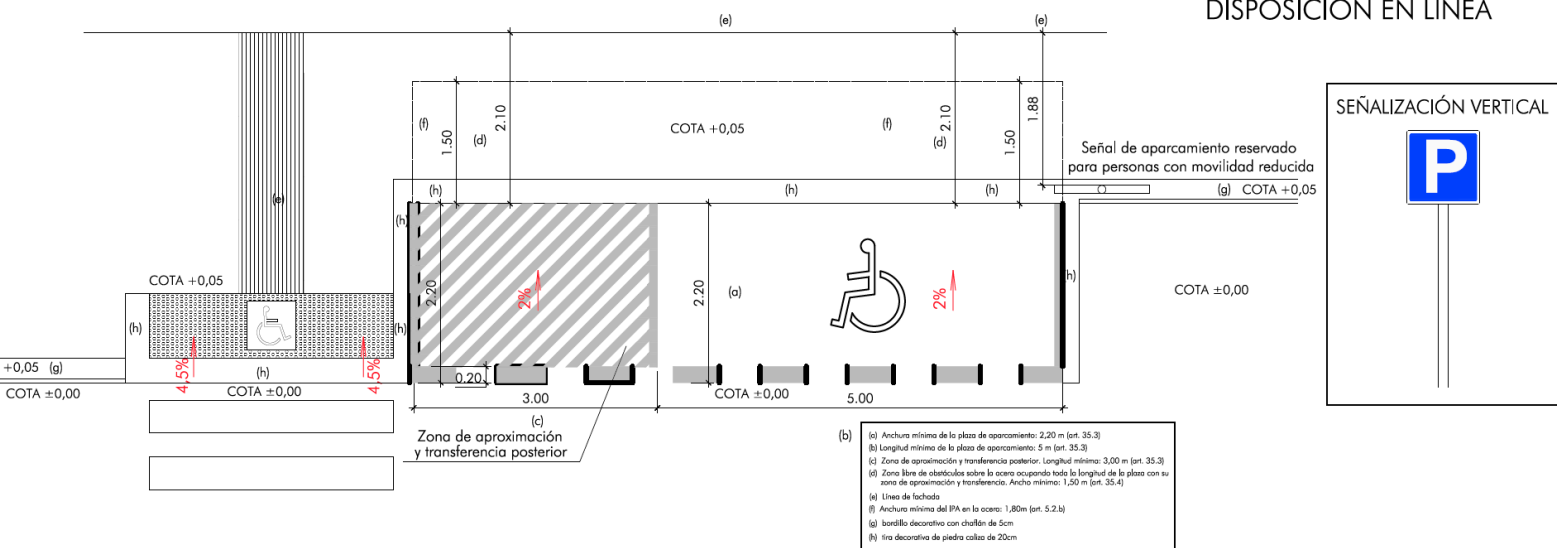
Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 23 17 76

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025

| APARCAMIENTOS | | | | |
|--------------------------------------|--|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| Dotación de aparcamientos accesibles | | de cada 40 o fracción (2 en total) | 1 cada 50 o fracción (1 en total) | Dos aparcamientos accesibles |
| Dimensiones | Batería ó diagonal | 5,00 x 2,20 m + ZT(1) | 5,00 x 2,20 m | No hay |
| | Línea | 5,00 x 2,20 m + ZT(1) | 5,00 x 2,20 m | 5,00 x 2,20 m |
| | Zona libre de obstáculos sobre la acera ocupando toda la longitud de la plaza con su zona de aproximación y transferencia. Ancho mínimo: 1,50 m (art. 35.4) Zona de aproximación y transferencia posterior. Longitud mínima: 3,00 m (art. 35.3) | | | |

DETALLE Artículo 35. Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida.

DISPOSICIÓN EN LÍNEA



Pavimentos

Art. 11 y 45 de la Orden TMA/851/2021

Artículo 11. Pavimentos.

1. El pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable y cumplirá con la exigencia de resbaladidad para los suelos en zonas exteriores establecida en el Documento Básico SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. No presentará piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes de altura superior a 4 mm, y su textura será diferente de la de los pavimentos táctiles indicadores especificados en el artículo 45.



ACERADO CON ADOQUÍN DECORATIVO PIEDRA CALIZA
imitación pizarra antideslizante 40x40

ZONA VERDE



SOLADO DE ADOQUÍN ADECUADO art.11 y 45

2. En los itinerarios peatonales accesibles también se admitirá la utilización de pavimentos blandos con una compactación superior al 90% determinada de acuerdo con el método de ensayo proctor modificado de la norma UNE 103501:1994, que permitan el tránsito de peatones de forma estable y segura, sin ocasionar hundimientos ni estancamientos de aguas, y manteniendo la máxima adecuación posible con el resto de características exigidas en el apartado anterior.

No hay en el proyecto.

Artículo 45. Tipos de pavimento táctil indicador.

1. En las zonas de uso peatonal se deberá usar pavimento táctil indicador para orientar, dirigir y advertir a las personas, disponiéndose franjas de acabado, orientación y ancho variable, tal y como se regulan en el artículo 46.

2. El pavimento táctil indicador permitirá una fácil detección y recepción de información mediante el pie o bastones de personas con discapacidad visual, sin que constituya peligro para el tránsito peatonal en su conjunto. Contrastará, tanto cromáticamente como en textura, de modo suficiente con el suelo circundante y, excepto en el caso previsto en el apartado 5 del artículo siguiente, se utilizarán dos tipos de pavimento táctil indicador, de acuerdo con su finalidad:

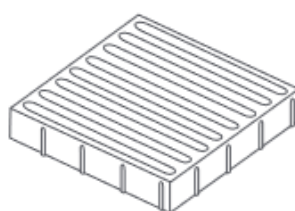
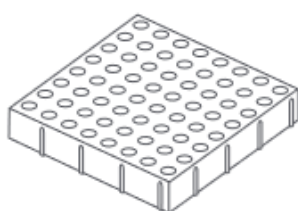
Agente Urbanizador: "SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U."
Situación: UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8". VALDEPEÑAS (C. REAL).
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 23 17 76

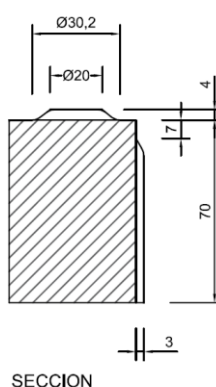
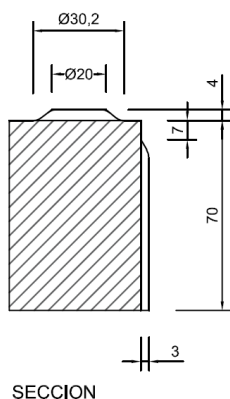
DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025

a) Pavimento táctil indicador direccional, para señalar encaminamiento o guía, así como proximidad a elementos para el cambio de nivel. Estará constituido por piezas o materiales con un acabado superficial de acanaladuras rectas y paralelas, cuya altura será de 4 mm.

b) Pavimento táctil indicador de advertencia, para señalar proximidad a puntos de peligro o puntos de decisión. Estará constituido por piezas o materiales con botones sin aristas vivas, de forma troncocónica, cúpula truncada o funcionalmente equivalente cuya altura será de 4 mm. El pavimento se dispondrá de modo que los botones formen una retícula ortogonal orientada en el sentido de la marcha.



40 x 40 x 7 cm
separadores 3mm



Agente Urbanizador: "SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U."
Situación: UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8". VALDEPEÑAS (C. REAL).
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 23 17 76

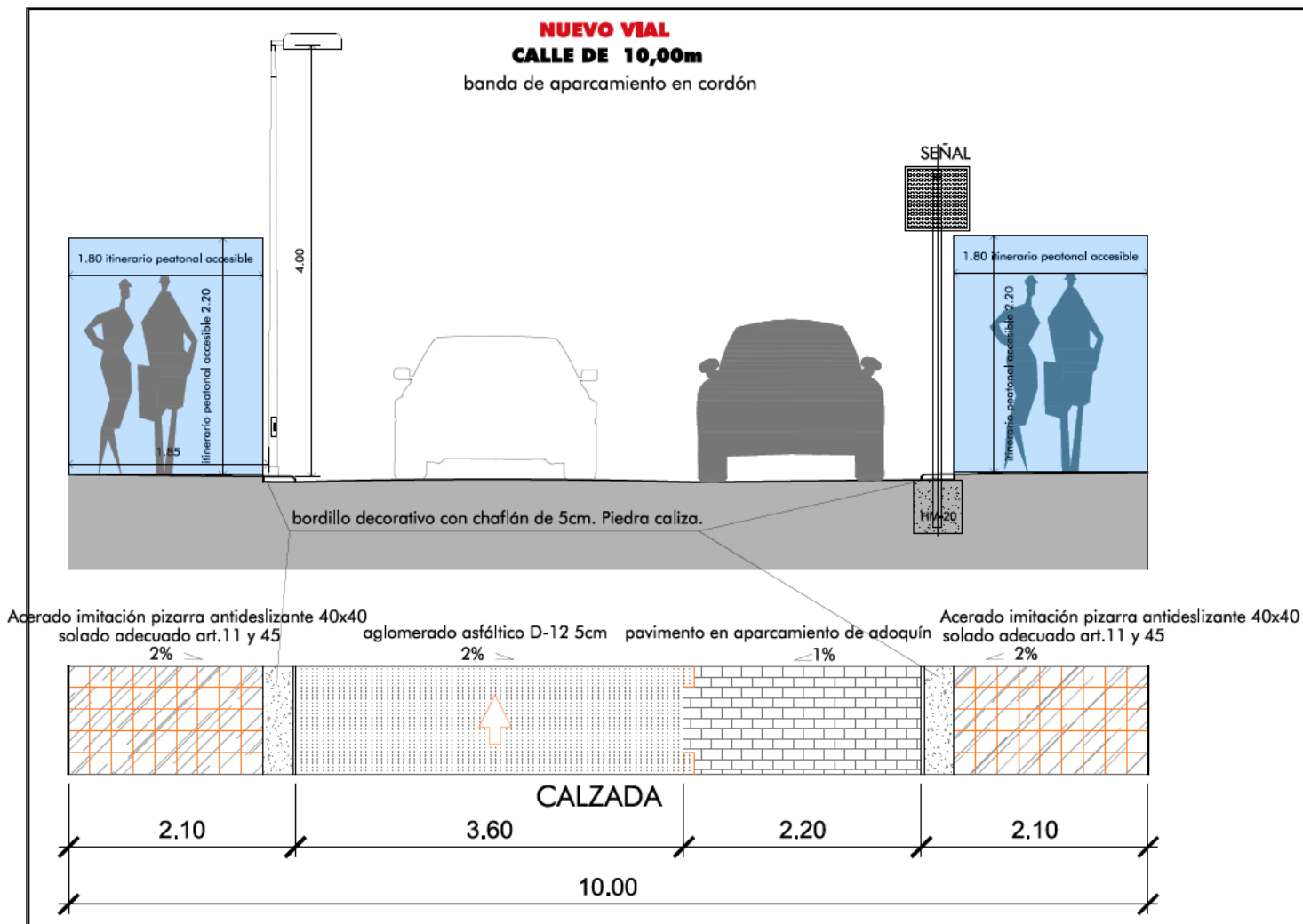
DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025



Agente Urbanizador: "SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U."
Situación: UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8". VALDEPEÑAS (C. REAL).
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 23 17 76

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025



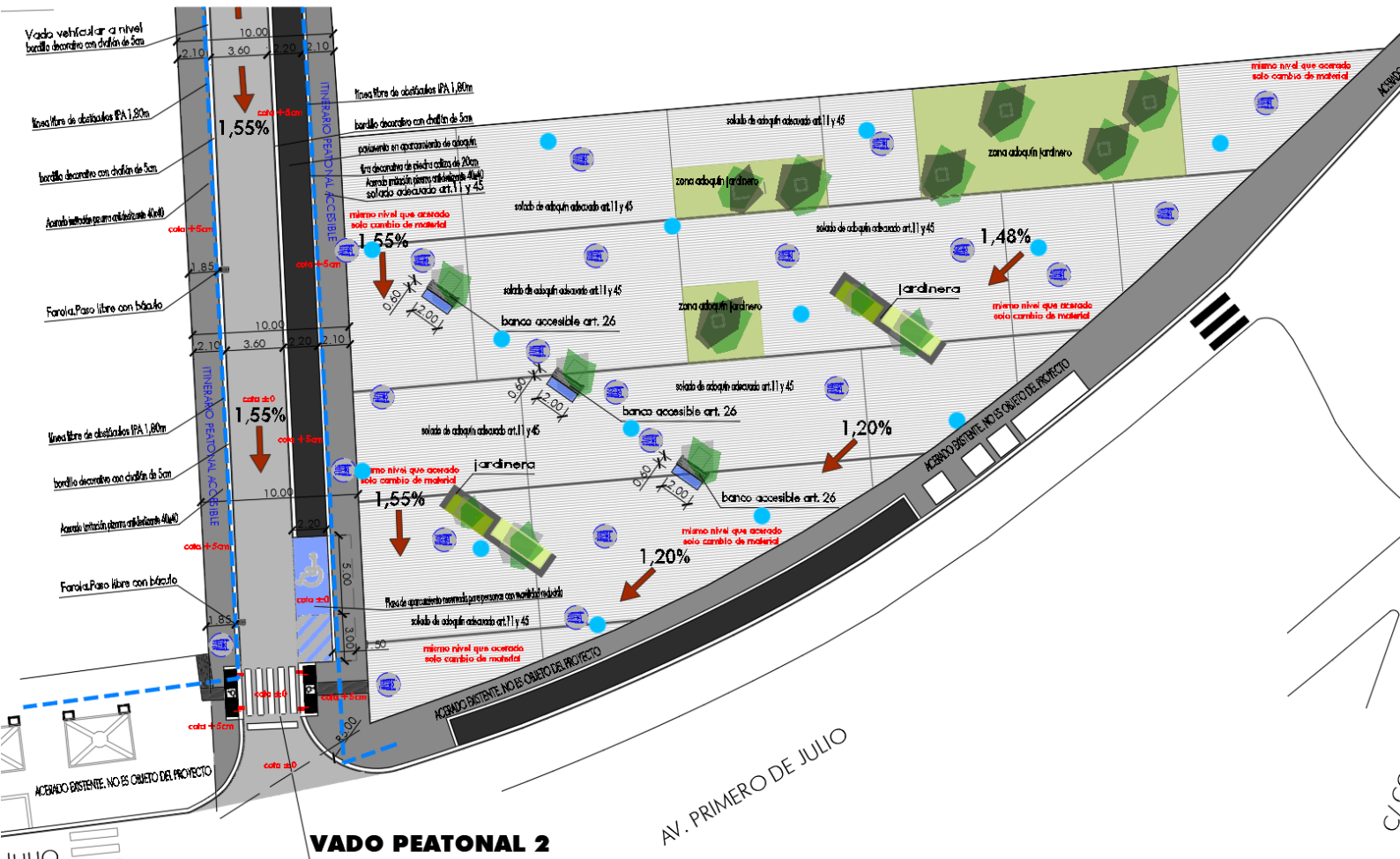
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA (PERIM) DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UE-37.8".

Arellano
arquitectos

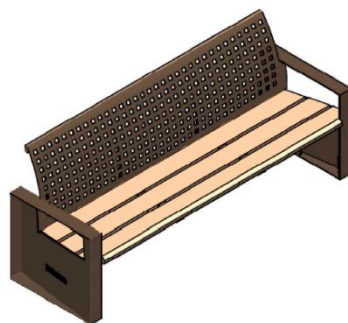
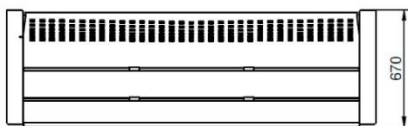
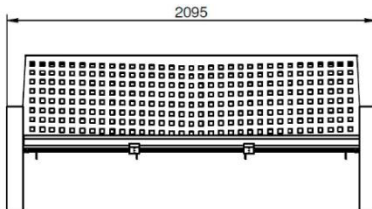
Agente Urbanizador: "SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U."
Situación: UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8". VALDEPEÑAS (C. REAL).
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfn: 926 23 17 76

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025



H2 - BANCO ACCESIBLE



| | | | |
|--|--|--|---|
| | APARCAMIENTO ADJACENTE A NIVEL ACERADO | | ITINERARIO PEATONAL ACCESIBLE MÍNIMO 1,80m LIBRES |
| | BORDILLO DECORATIVO PIEDRA CALIZA A NIVEL CON EL ACERADO | | ACERADO CON ADOQUÍN DECORATIVO |
| | TIRA DECORATIVA PIEDRA CALIZA A NIVEL CON EL ACERADO | | APARCAMIENTO CON ADOQUÍN DECORATIVO |
| | ZONA VERDE | | APARCAMIENTO-ACERADO CON FRANJA DECORATIVA |
| | ZONA ADOQUÍN JARDINERO | | |
| | SOLADO DE ADOQUÍN ADECUADO art.11 y 45 | | |
| | BANCO ACCESIBLE art. 26 | | |
| | JARDINERA | | |
| | FAROLA EN LA Z.V. | | |

PLANOS DE INFORMACIÓN (Art. 92 RP).

I-01- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. Escala: 1/500

I-02- PLANO TOPOGRÁFICO E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. Escala: 1/300

I-03- CATASTRAL VIGENTE. Escala: 1/300

I-04- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. Escala: 1/300

I-05- EDIFICACIONES EXISTENTES. Escala: 1/300

I-06- ORDENACIÓN ACTUAL EN EL POM. Escala: 1/1.000

NORMAS URBANÍSTICAS (Art. 93 RP).

A estos efectos nos debemos remitir a la normativa urbanística vigente del Plan de Ordenación Municipal (normativa zonal 1-MC.3 Veguilla, artículos 36 a 43 de las NNUU), publicada en su día en el BOP número 69, miércoles, 8 de junio de 2011, con las modificaciones introducidas en este documento.

A) ATICO Y SOBRE ATICO: Se admiten con los Retranqueos establecidos en el artículo 17 de las NNUU del POMV.

B) TIPOLOGÍA EDIFICATORIAS:
Edificación alineada a vial en manzana cerrada (MC), disponiendo únicamente de patios interiores de parcela con fines de iluminación y ventilación.

C) SUPERFICIE OCUPABLE:
100 x 100 de la parcela en todas sus plantas.

D) Superficie edificada:
Igual a la definida en el artículo 21 de las NNUU del POMV.

E) SUPERFICIE ÚTIL:
La superficie útil será igual a la definida en el artículo 22.1 de las NNUU del POMV.

F) Superficie edificable máxima: según fichas resumen expuestas a continuación.

G) Altura libre de la edificación Residencial:

Será la determinada en el artículo 24.1 de las NNUU del POMV. En el uso compatible "centro comercial" dichas alturas se entenderán a efectos de la envolvente máxima edificable, admitiéndose la distribución de las plantas dentro de la misma, sin limitaciones máximas de altura libre.

H) NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN: medido a cara inferior del forjado de cubierta sería:

parcela 1: Cuatro plantas; 14 m.

Parcela 2: Tres plantas; 10,90 m Parcela 3: Tres plantas; 10,90 m

Anexo II. Ficha de gestión urbanística de ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado sujetos a operación de reforma interior (artículo 45.3 A) a) del TRLOTAU) o a Unidad de Actuación Urbanizadora (artículo 45.3. b) del TRLOTAU)

FICHA-RESUMEN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN DE LA UAU 37.8 Y UAE 37.8.

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: **UA 37.8. VALDEPEÑAS**. DIVIDIDA EN 2 UNIDADES. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA "UAU 37.8" y UNIDAD DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA "UAE 37.8".

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC

Ámbito sometido a operación de reforma interior (artículo 45.3.A.a) del TRLOTAU) o Unidad de Actuación Urbanizadora (artículo 45.3.B) del TRLOTAU)

C.- PLANO DE SITUACIÓN



| D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: | | | |
|---|---|-------------------|---|
| D.1.- Objetivos de la ordenación ó de la operación de reforma interior: | | | |
| El objetivo es crear dentro del casco urbano espacios públicos libres, dado el déficit detectado de estos en el análisis y estudios previos de la memoria informativa del POM, y concretamente para esta unidad obtener además una superficie de 419 m2s con destino a ampliar el espacio del Colegio Público "Lorenzo Medina" limítrofe con esta unidad, y prolongar hasta la calle Bataneros el vial que en la actualidad se encuentra parcialmente ejecutado en el encuentro con la Avenida Primero de Julio, y que uniría dicha Avenida con la Calle Bataneros. | | | |
| Se delimita una unidad de actuación urbanizadora (UAU 37.8) y una unidad de actuación edificatoria (UAE 37.8) | | | |
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores): | | | UAU+UAE: 8.993,48 m2 |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | | | 0,0 m2 |
| | | interiores | exteriores |
| | D.8.1. Zonas Verdes: | m2 | m2 |
| | D.8.2. Equipamientos | m2 | m2 |
| | D.8.3. Red viaria: | m2 | m2 |
| | D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | | % |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG): | | | UAU+UAE: 8.993,48 m2 |
| D.5.- Uso mayoritario: | | | Uso Residencial y uso Terciario con destino Centro Comercial |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito (si es unitaria se referirá a la superficie del ámbito): | | | 17.526,25 m²c |
| D.7.- Densidad poblacional (si es unitaria se referirá a la superficie del ámbito): | | | UAU+UAE: 885 hab/ha |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito: | | | 17.526,03 m²c UAU: 13.039,25m²c UAE: 4.486,78 m²c |
| D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo: | | | UAU:1,9195 u.a./m² UAE: 2,0389 u.a./m² |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo: | | | % |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida: | | | 20 % |
| D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: | | | |
| Se delimita una unidad de actuación urbanizadora (UAU 37.8 con una superficie de 6.948,43m2s) y una unidad de actuación edificatoria (UAE 37.8 con una superficie de 2.200,59 m2s). | | | |

| E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA: | | | |
|---|--------------------------------|--|--|
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales: | | | |
| | E.1.1. Zonas Verdes: | | 1.500,58 m2 UAU: 1.500,58 m2 UAE: 0,00 m2 |
| | E.1.2. Equipamientos | | 419,00 m2 UAU: 419,00 m2 UAE: 0,00 m2 |
| | E.1.3. Aparcamientos públicos: | | 18 plaza UAU: 18 plazas UAE: 0 plazas |
| | E.1.4. Red viaria: | | 1.355,39 m2 UAU: 1.161,51 m2 UAE: 193,88 m2 |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo: | | | 5.718,51 m2 UAU: 3.711,80 m2 UAE: 2.006,71 m2 |
| E.3.- Usos pormenorizados v Ordenanzas edificatorias de aplicación: | | | UAU+UAE: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR |
| E.4.- Observaciones: | | | |
| Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Zonal nº1: Manzana Cerrada, Grado 3 (Veguilla) [1-MC.3], de las NN.UU del POM, por ser esta la ordenanza establecida en la ficha, con las modificaciones introducidas en la presente innovación. | | | |
| Se admite a trámite Estudio de Detalle con la exclusiva finalidad de establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya están señaladas en el POM. | | | |

Anexo II. Ficha de gestión urbanística de ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado sujetos a operación de reforma interior (artículo 45.3 A) a) del TRLOTAU) o a Unidad de Actuación Urbanizadora (artículo 45.3. b) del TRLOTAU)

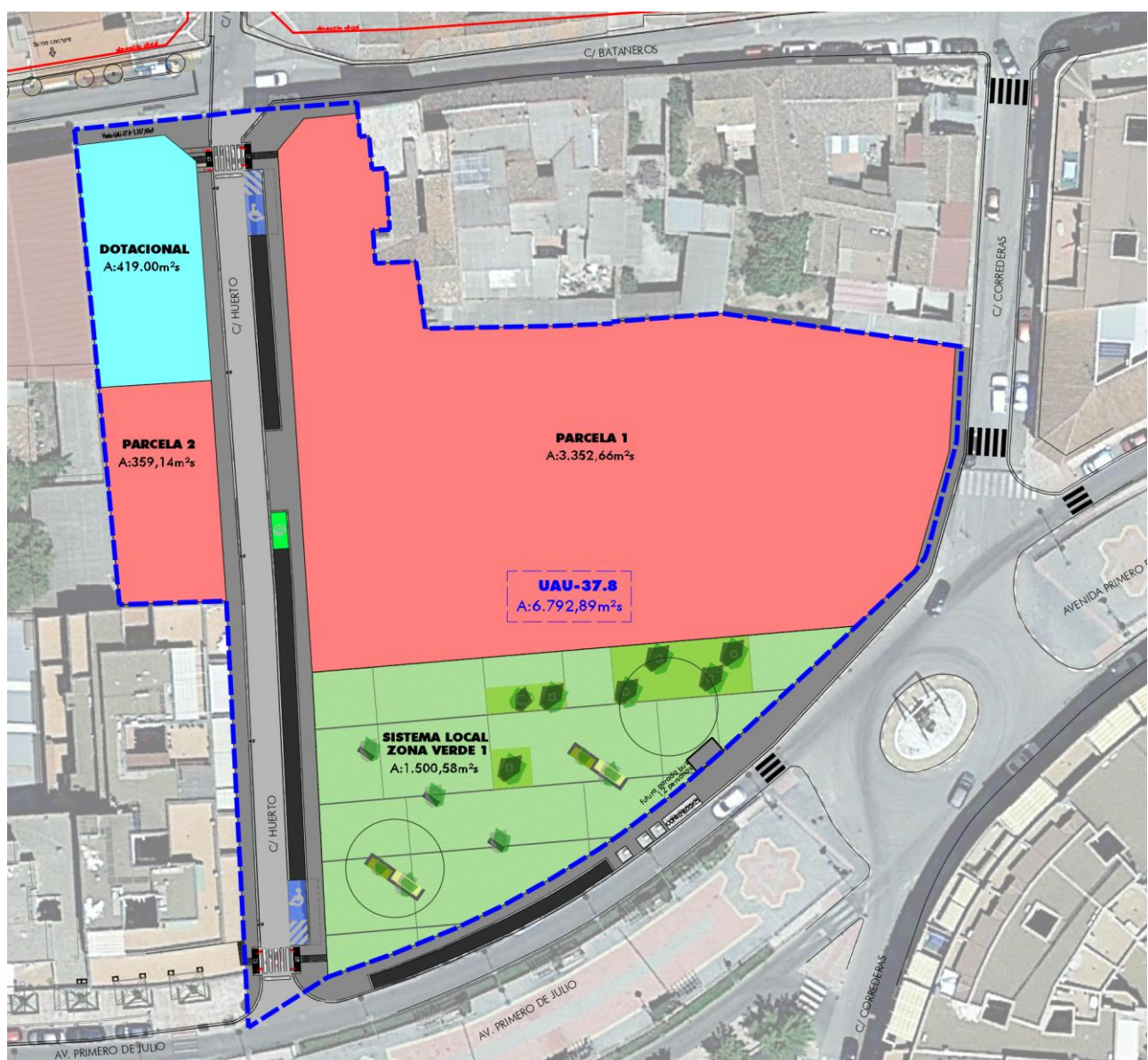
FICHA-RESUMEN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN DE LA UAU 37.8

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: UA 37.8. VALDEPEÑAS.
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA "UAU 37.8"

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC

Ámbito sometido a operación de reforma interior (artículo 45.3.A.a) del TRLOTAU) o Unidad de Actuación Urbanizadora (artículo 45.3.B) del TRLOTAU)

C.- PLANO DE SITUACIÓN



| D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: | | | |
|---|---|-------------------|--|
| D.1.- Objetivos de la ordenación ó de la operación de reforma interior: | | | |
| El objetivo es crear dentro del casco urbano espacios públicos libres, dado el déficit detectado de estos en el análisis y estudios previos de la memoria informativa del POM, y concretamente para esta unidad obtener además una superficie de 419 m2s con destino a ampliar el espacio del Colegio Público "Lorenzo Medina" limitrofe con esta unidad, y prolongar hasta la calle Bataneros el vial que en la actualidad se encuentra parcialmente ejecutado en el encuentro con la Avenida Primero de Julio, y que uniría dicha Avenida con la Calle Bataneros. | | | |
| Se delimita una unidad de actuación urbanizadora (UAU 37.8) y una unidad de actuación edificatoria (UAE 37.8) | | | |
| D.2.- Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores): | | | UAU: 6.792,89 m2 |
| D.3.- Superficie de SG adscritos: | | | 0,0 m2 |
| | | interiores | exteriores |
| | D.8.1. Zonas Verdes: | m2 | m2 |
| | D.8.2. Equipamientos | m2 | m2 |
| | D.8.3. Red viaria: | m2 | m2 |
| | D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: | % | |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG): | | | UAU: 6.792,89 m2 |
| D.5.- Uso mayoritario: | | | Uso Residencial y uso Terciario con destino Centro Comercial |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito (si es unitaria se referirá a la superficie del ámbito): | | | 13.039,25 m ² c |
| D.7.- Densidad poblacional (si es unitaria se referirá a la superficie del ámbito): | | | UAU: 885 hab/ha |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito: | | | UAU: 13.039,25m ² c |
| D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo: | | | UAU:1,9195 u.a./m ² |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo: | | | % |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida: | | | 20 % |
| D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: | | | |
| Se delimita una unidad de actuación urbanizadora (UAU 37.8 con una superficie de 6.948,43m2s) y una unidad de actuación edificatoria (UAE 37.8 con una superficie de 2.200,59 m2s). | | | |

| E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA: | | | |
|---|--------------------------------|------------------|----------------------------------|
| E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales: | | | |
| | E.1.1. Zonas Verdes: | UAU: 1.500,58 m2 | |
| | E.1.2. Equipamientos | UAU: 419,00 m2 | |
| | E.1.3. Aparcamientos públicos: | 18 plaza | |
| | E.1.4. Red viaria: | UAU: 1.161,51 m2 | |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo: | | | UAU: 3.711,80 m2 |
| E.3.- Usos pormenorizados v Ordenanzas edificatorias de aplicación: | | | RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR |
| E.4.- Observaciones: | | | |
| Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Zonal nº1: Manzana Cerrada, Grado 3 (Veguilla) [1-MC.3], de las NN.UU del POM, por ser esta la ordenanza establecida en la ficha, con las modificaciones introducidas en la presente innovación. | | | |
| Se admite a trámite Estudio de Detalle con la exclusiva finalidad de establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya están señaladas en el POM. | | | |

DOCUMENTO REFUNDIDO FEBRERO 2025

PLANOS DE ORDENACIÓN (Art. 95 y 96.2 RP).

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- OE-01- ESTADO ACTUAL. Escala: 1/300**
 - OE-02-DELIMITACIÓN ACTUAL EN EL POM. Escala: 1/300**
 - OE-03- NUEVA DELIMITACIÓN UA-37.8. Escala: 1/300**
 - OE-04- DIVISIÓN EN UAE - UAU. Escala: 1/300**
-

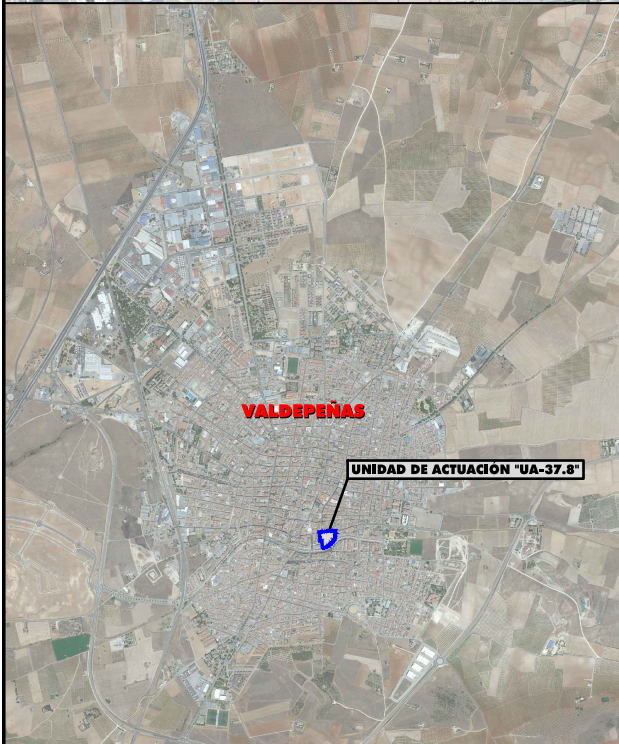
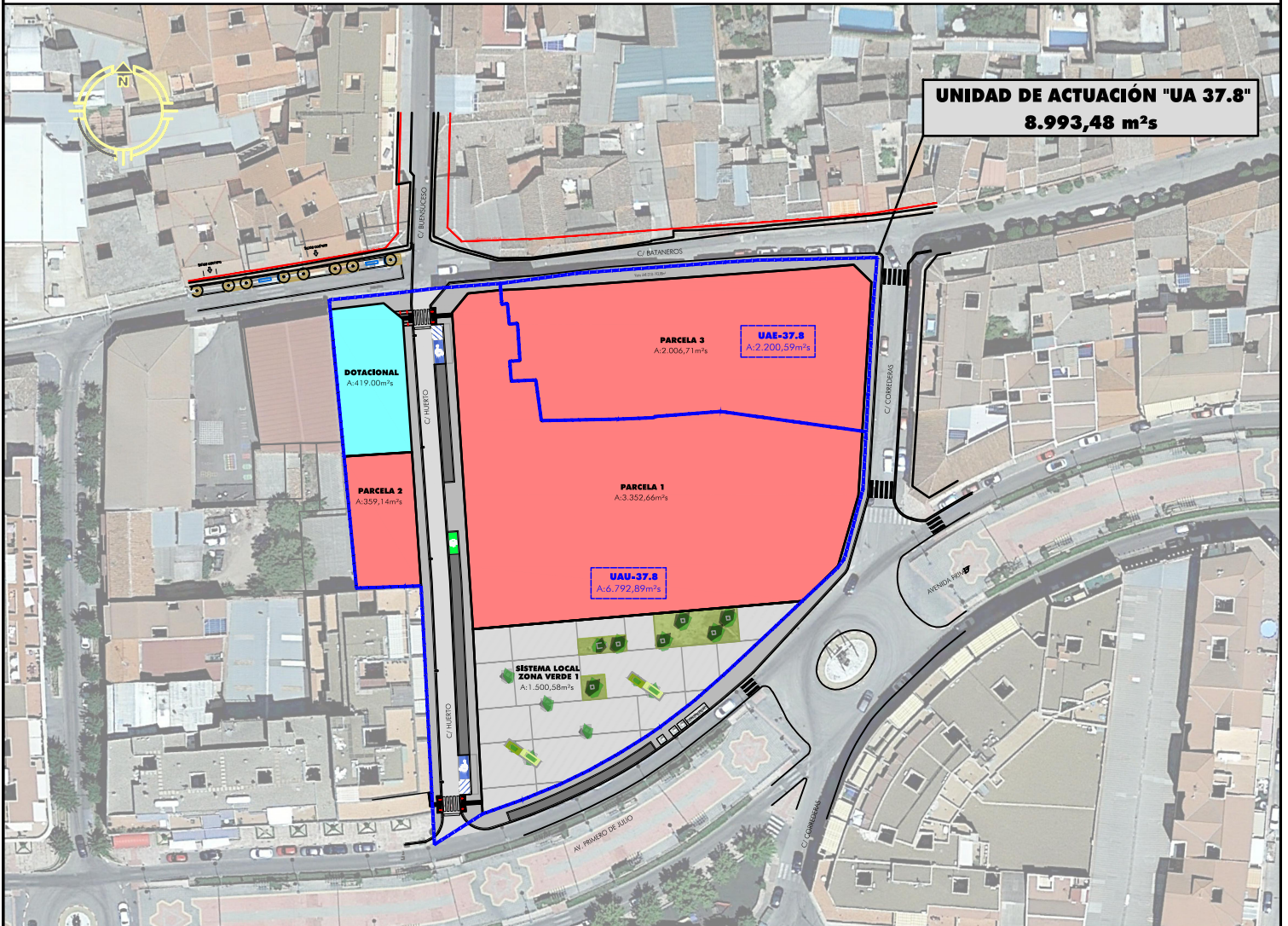
ORDENACIÓN DETALLADA

- OD-01- ORDENACIÓN ACTUAL EN EL POM. Escala: 1/300**
 - OD-02- ORDENACIÓN MODIFICADA DEL POM. Escala: 1/300**
 - OD-03- COMPARATIVO ORDENACIÓN ACTUAL - MODIFICADA. Escala: 1/500**
 - OD-04- DIVISIÓN EN UAE Y UAU. Escala: 1/300**
 - OD-05- ORDENACIÓN DETALLADA. Escala: 1/300**
 - OD-06- ALINEACIONES Y ANCHOS DE VIARIO. Escala: 1/300**
 - OD-07- EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN. Escala: 1/300**
 - OD-08- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD. Escala: 1/300**
 - OD-09-SECCIONES DEL VIARIO. Escala:1/25**
-

P.E.R.I.M. DE LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8"

DOCUMENTO ADAPTADO AL ACUERDO DEL DÍA 19 DE NOVIEMBRE DE 2024 DE LA CROTyU (TOLEDO)

INFORMACIÓN



ÍNDICE:

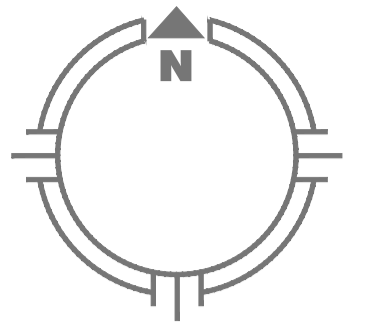
- I-01- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. Escala: 1/500
- I-02- PLANO TOPOGRÁFICO E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. Escala: 1/300
- I-03- CATASTRAL VIGENTE. Escala: 1/300
- I-04- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. Escala: 1/300
- I-05- EDIFICACIONES EXISTENTES. Escala: 1/300
- I-06- ORDENACIÓN ACTUAL EN EL POM. Escala: 1/1.000

AGENTE URBANIZADOR
SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.

Arellano
arquitectos

URBANISMO

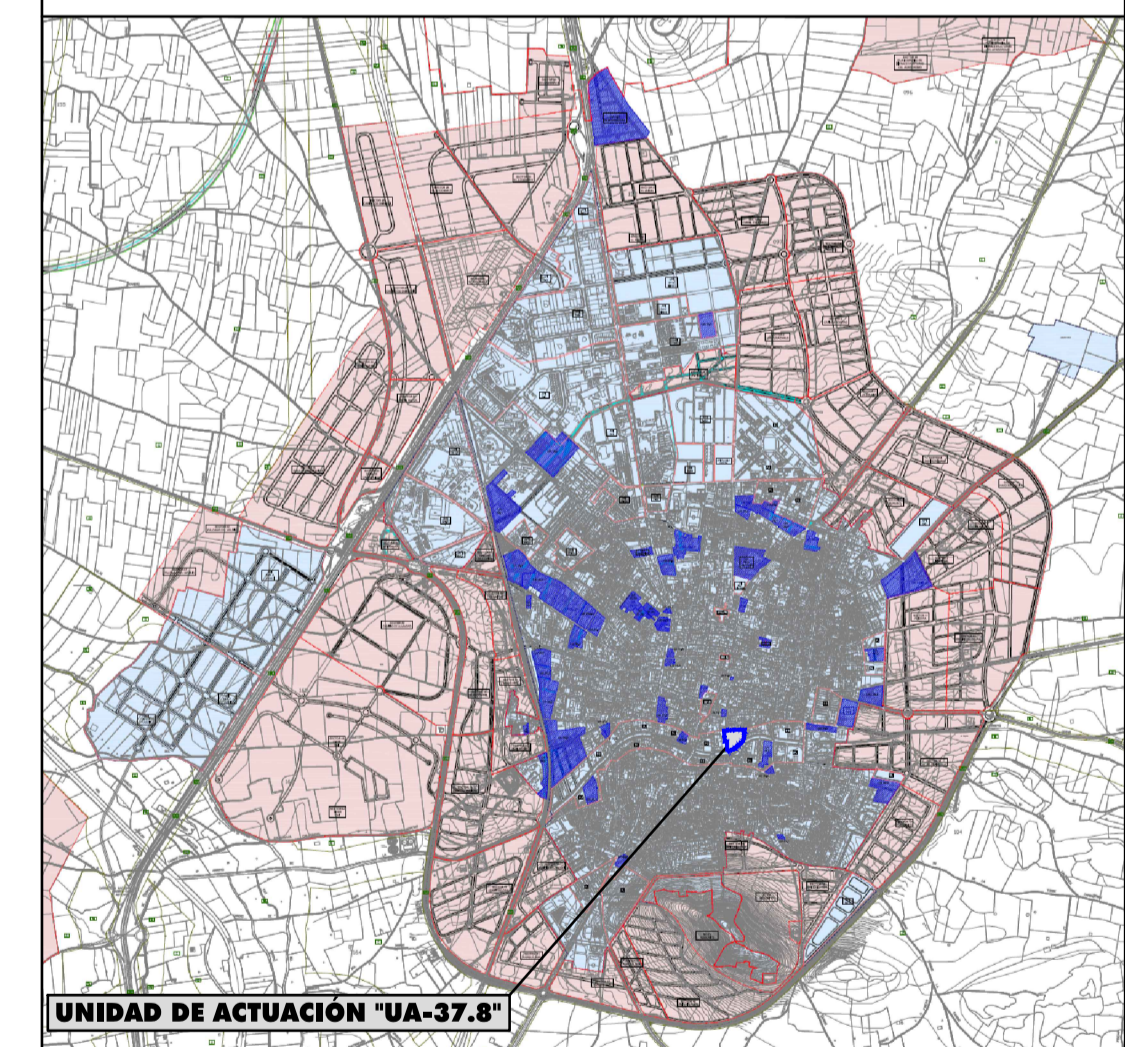
REFUNDIDO FINAL
FEBRERO 2025



SITUACIÓN EN EL TERMINO MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS



SITUACIÓN EN EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO RÚSTICO

REFUNDIDO FINAL FEBRERO 2025.

P.E.R.I.M. DE LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8"
DOCUMENTO ADAPTADO AL ACUERDO DEL DÍA 19 DE NOVIEMBRE DE 2024 DE LA CROYU (TOLEDO)

INFORMACIÓN

Arellano
arquitectos

AGENTE URBANIZADOR:

AGENTE URBANIZADOR: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.
SITUACIÓN: "UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-37.8, VALDEPEÑAS (C. REAL)"

PLANO Nº:

I-01

SISTEMA DE COORDENADAS: ETRS 89 - 25830

FECHA (AGENCIADO/REFUNDIDO)

Plano de:

SITUACIÓN - EMPLAZAMIENTO

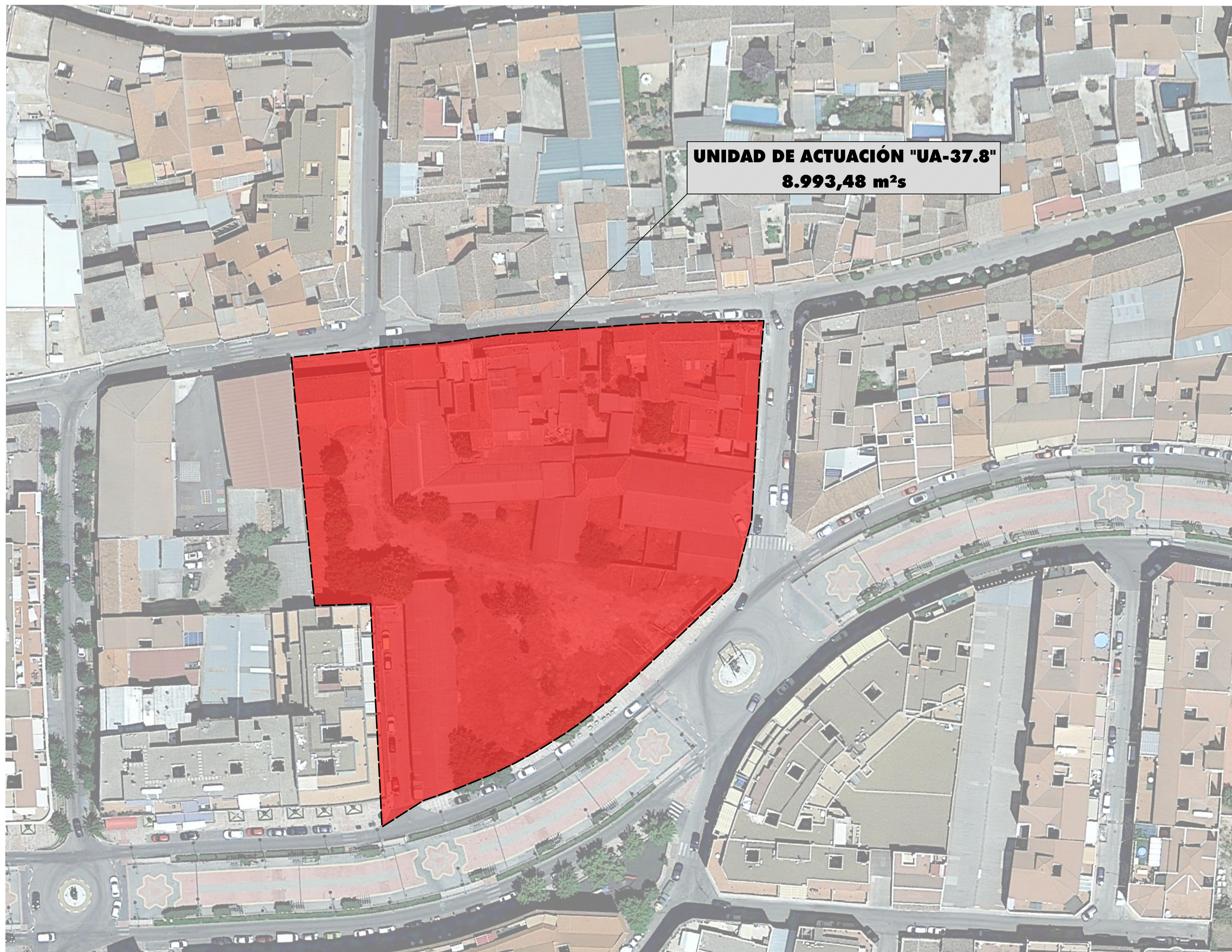
PERIM - INFORMACIÓN

ESCALA: **1/500**

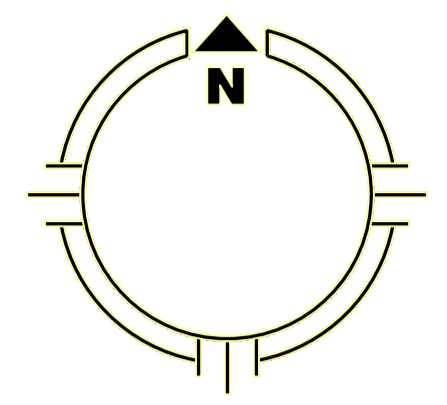
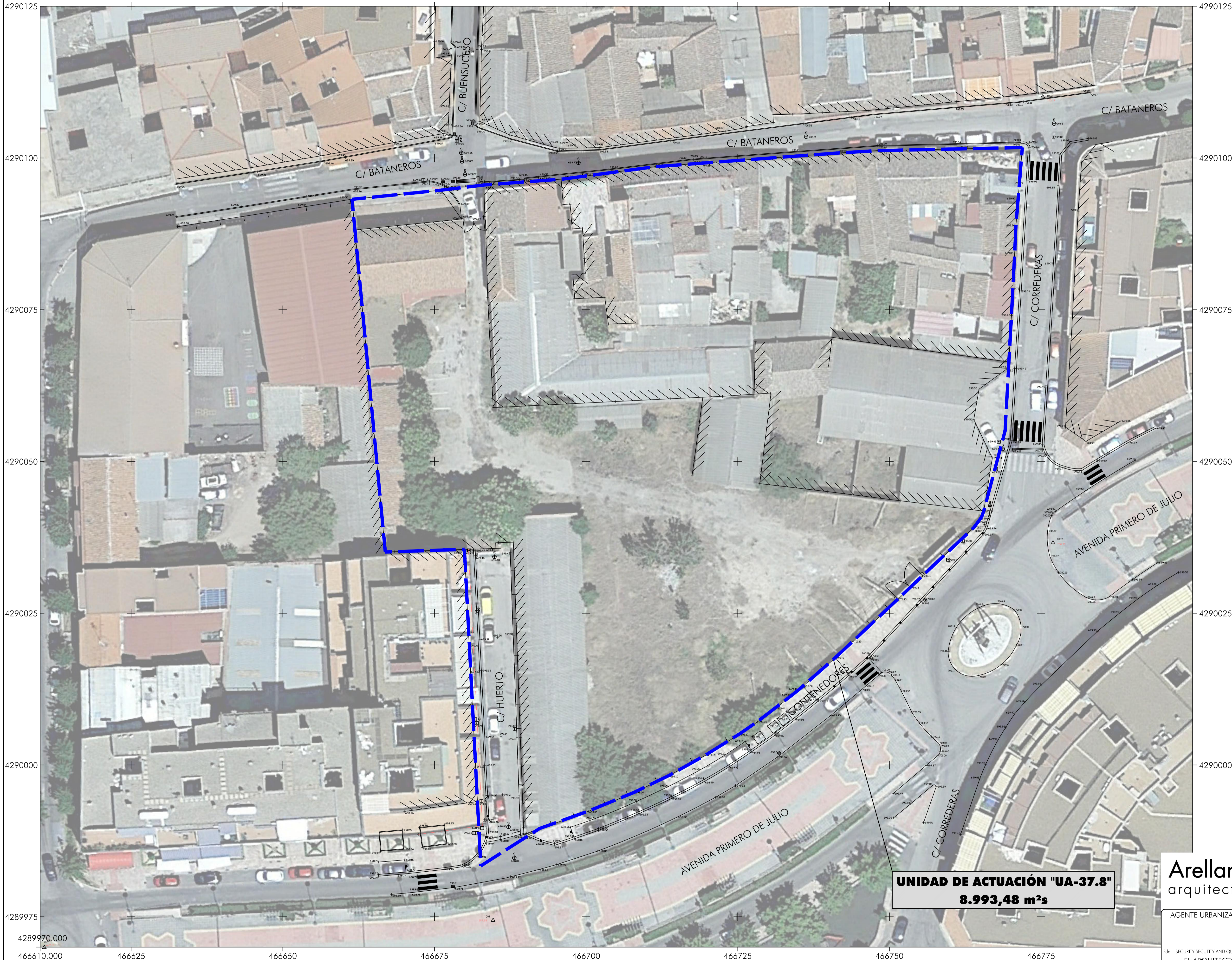
FECHA: **FEBRERO 2025**

Fdo: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.

EL ARQUITECTO
Arellano
Fdo: J. JAVIER RAMBREZ DE ARELLANO RAYO



UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8"
8.993,48 m²s



LEYENDA

- LÍMITE UA-37.8
- △ BASE DE REPLANTEO
- 518.82 COTA DE TERRENO
- LINDE
- / / / / / FACHADA EDIFICACIÓN
- BORDILLO
- ACERA
- MURO
- CARTOGRAFÍA CATASTRAL
- SUMIDERO
- ⊗ FAROLA
- T ARQUETA DE TELÉFONO
- L ARQUETA DE LUZ
- ARQUETA SIN ID.
- G ARQUETA DE GAS
- A ARQUETA DE AGUA
- ⊙ BOCA DE RIEGO / BOCA CONTRAINCENDIOS
- BOLARDO
- ⊕ REGISTRO DE SANEAMIENTO

BASES DE REPLANTEO

| Nombre | Coord. X (m) | Coord. Y (m) | Coord. Z (m) |
|--------|--------------|--------------|--------------|
| 1001 | 466684,672 | 4289974,427 | 699,885 |
| 1002 | 466776,976 | 4290036,628 | 700,203 |
| 1003 | 466775,286 | 4290110,092 | 700,175 |
| 1004 | 466676,913 | 4290095,158 | 699,318 |
| 1005 | 466607,545 | 4290088,907 | 699,192 |
| 1007 | 466610,690 | 4289969,954 | 699,601 |

UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8"
8.993,48 m²s

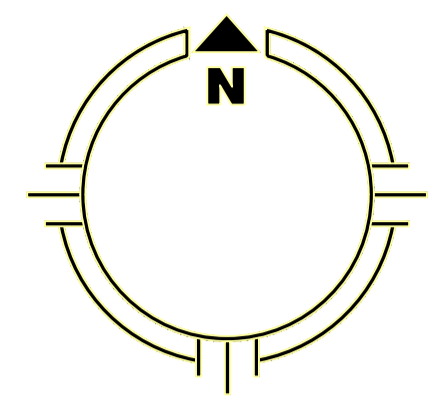
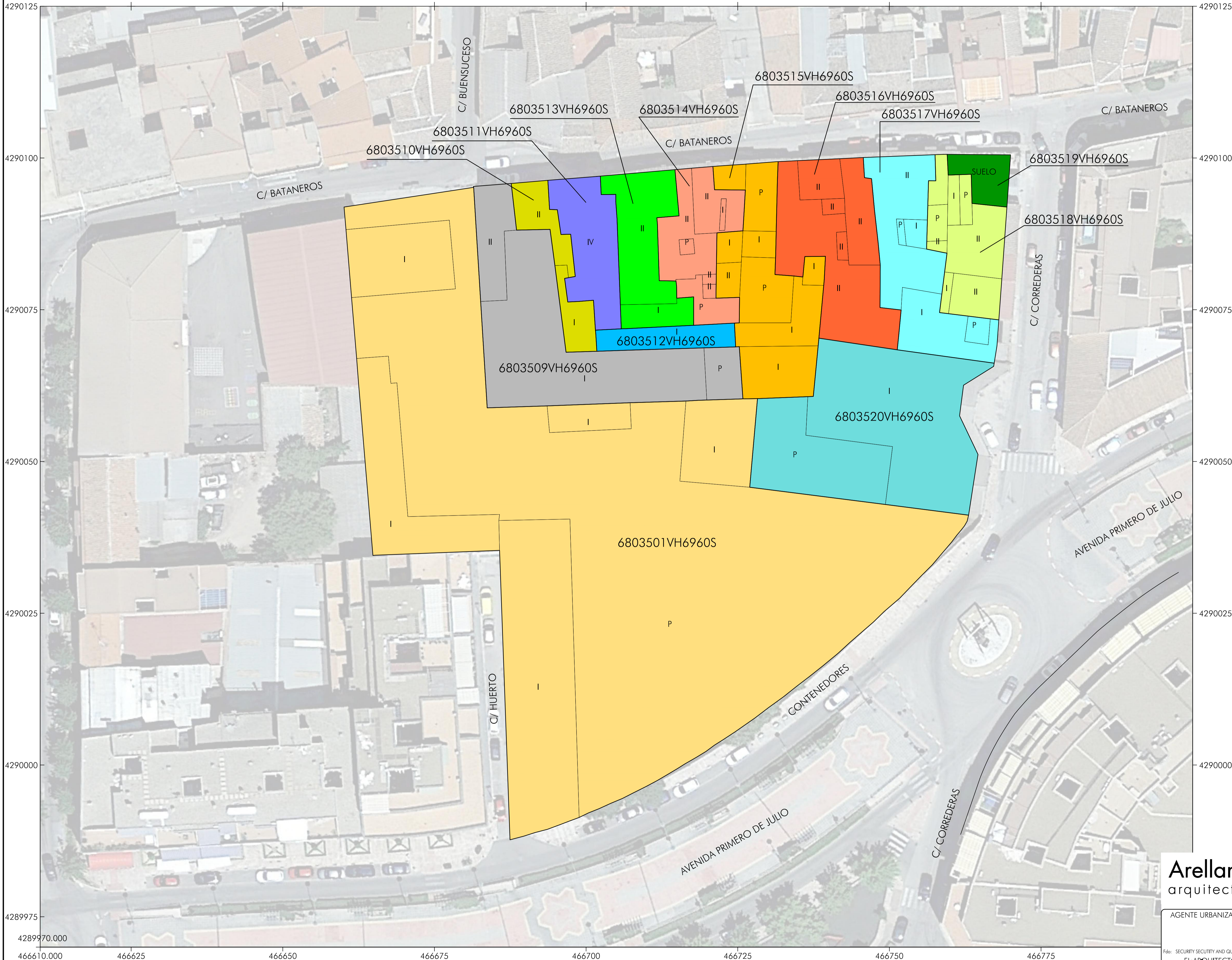
Arellano
arquitectos

AGENTE URBANIZADOR:
 Fdo: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.
 EL ARQUITECTO:

 Fdo: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO

REFUNDIDO FINAL FEBRERO 2025.
P.E.R.I.M. DE LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8"
DOCUMENTO ADAPTADO AL ACUERDO DEL DÍA 19 DE NOVIEMBRE DE 2024 DE LA CROTUJ (TOLEDO)
INFORMACIÓN

AGENTE URBANIZADOR: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.
 SITUACIÓN: "UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-37.8, VALDEPEÑAS (C. REAL)"
 SISTEMA DE COORDENADAS: ETRS 89 - 25830
 PLANO de: **PLANO TOPOGRÁFICO**
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
 PLANO Nº: **I-02**
 PERÍM - INFORMACIÓN
 ESCALA: **1/300**
 FECHA: **FEBRERO 2025**



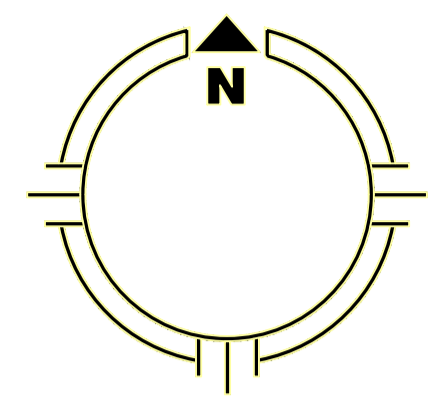
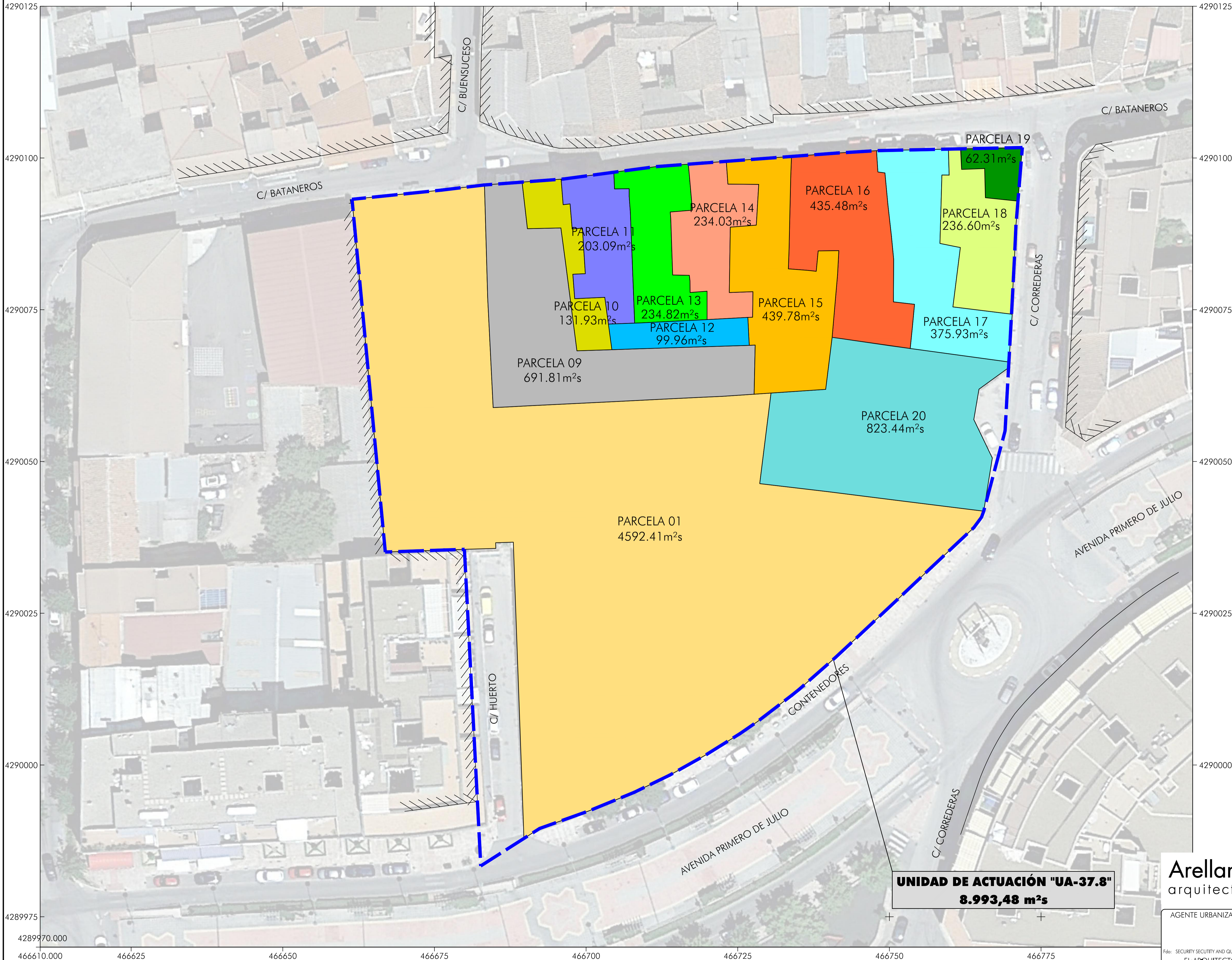
| RELACION DE FINCAS CATASTRALES | |
|--------------------------------|----------------|
| FINCA CATASTRAL | |
| 6803501VH6960S | [Yellow] |
| 6803509VH6960S | [Grey] |
| 6803510VH6960S | [Yellow-Green] |
| 6803511VH6960S | [Purple] |
| 6803512VH6960S | [Blue] |
| 6803513VH6960S | [Green] |
| 6803514VH6960S | [Red-Orange] |
| 6803515VH6960S | [Orange] |
| 6803516VH6960S | [Red] |
| 6803517VH6960S | [Cyan] |
| 6803518VH6960S | [Light Green] |
| 6803519VH6960S | [Dark Green] |
| 6803520VH6960S | [Teal] |
| VIALES | [White] |

Arellano
arquitectos

AGENTE URBANIZADOR:
SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.
EL ARQUITECTO:
Alvar
Fdo: J. JAVIER RAMBRES DE ARELLANO RAYO

REFUNDIDO FINAL FEBRERO 2025.
P.E.R.I.M. DE LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8"
DOCUMENTO ADAPTADO AL ACUERDO DEL DÍA 19 DE NOVIEMBRE DE 2024 DE LA CROTUJ (TOLEDO)

| INFORMACIÓN | |
|---|--|
| AGENTE URBANIZADOR: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U. SITUACIÓN: "UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-37.8, VALDEPEÑAS (C. REAL)" SISTEMA DE COORDENADAS: ETRS 89 - 25830 | PLANO Nº: I-03 PERIM - INFORMACIÓN |
| Plano de: CATASTRAL VIGENTE | ESCALA: 1/300 FECHA: FEBRERO 2025 |



| RELACION DE FINCAS CATASTRALES | |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| PARCELA | SUPERFICIE TOPOGRÁFICA |
| 01 | 4592.41m ² s |
| 09 | 691.81m ² s |
| 10 | 131.93m ² s |
| 11 | 203.09m ² s |
| 12 | 99.96m ² s |
| 13 | 234.82m ² s |
| 14 | 234.03m ² s |
| 15 | 439.78m ² s |
| 16 | 435.48m ² s |
| 17 | 375.93m ² s |
| 18 | 236.60m ² s |
| 19 | 62.31m ² s |
| 20 | 823.44m ² s |
| VIALES | 431,89m ² s |
| TOTAL UA-37.8 sup. topográfica | 8.993,48m²s |

UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8"
8.993,48 m²s

Arellano
 arquitectos

REFUNDIDO FINAL FEBRERO 2025.
P.E.R.I.M. DE LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8"
DOCUMENTO ADAPTADO AL ACUERDO DEL DÍA 19 DE NOVIEMBRE DE 2024 DE LA CROTYU (TOLEDO)

INFORMACIÓN

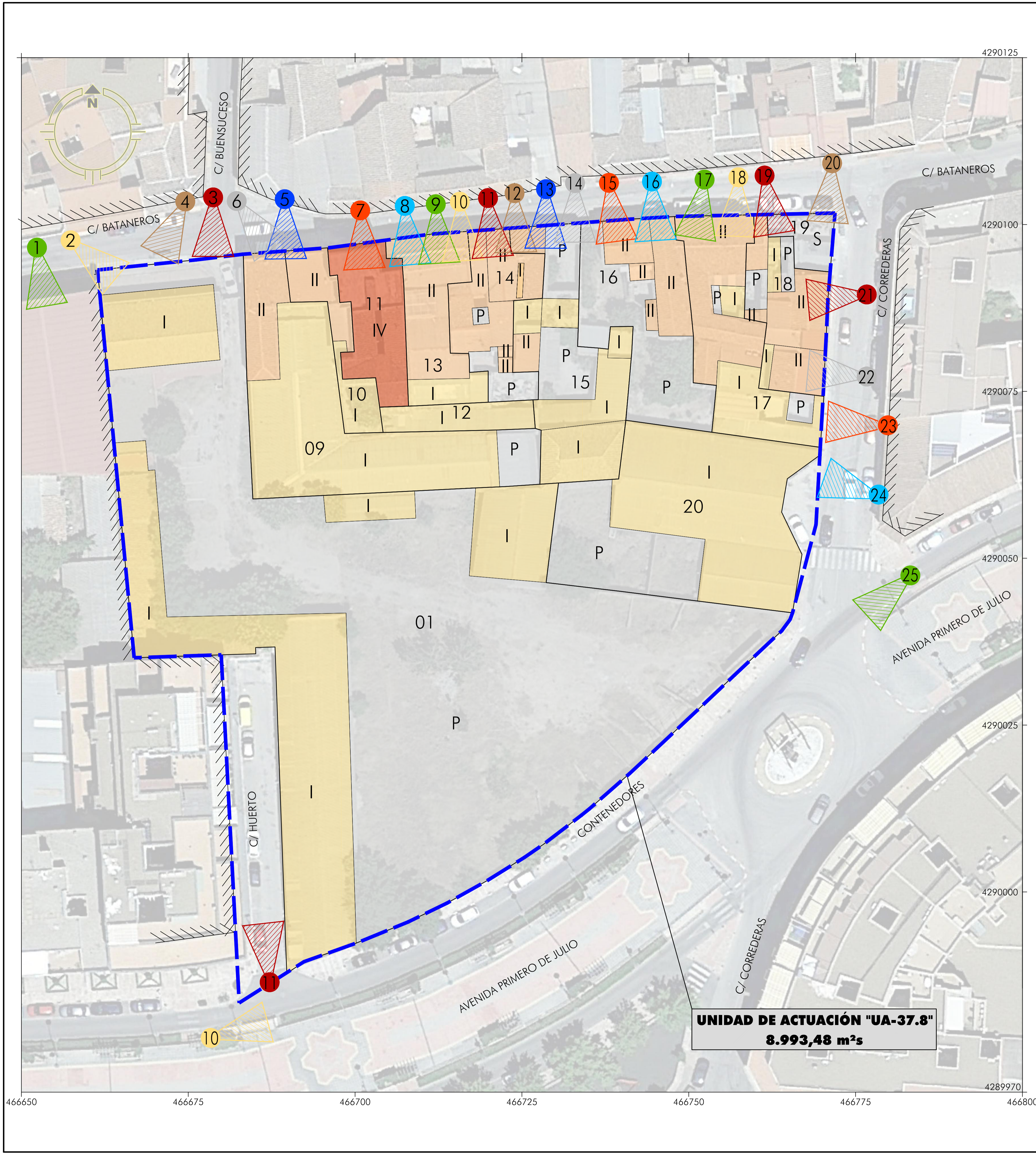
AGENTE URBANIZADOR:
 SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.
 EL ARQUITECTO:

 Fdo: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO

AGENTE URBANIZADOR: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.
 SITUACIÓN: "UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-37.8, VALDEPEÑAS (C. REAL)"
 SISTEMA DE COORDENADAS: ETRS 89 - 25830

PLANO Nº:
I-04
 PERIM - INFORMACIÓN
 ESCALA: **1/300**
 FECHA: **FEBRERO 2025**

Plano de:
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
SEGÚN TOPOGRÁFICO



Nº 1 y 2: Fuera de la Unidad de Actuación, Colegio Público Lorenzo Medina. Nº3 y 4: Nave comercial con LMO de demolición.



Nº5 y 6: Edif. Comercial y Residencial con LMO de demolición, nº 18. Nº7: Bloque plurifamiliar en uso, nº 20. Nº8: Local Comercial, 26.



Nº 9: Aparcamiento. Nº10: Vivienda, nº 28. Nº11 y 12: Vivienda, Aparcamiento y Almacén, nº 30.



Nº 13 y 14: Almacén, nº 32. Nº15 y 16: Dos viviendas, sin división horizontal, nº 34 y 36.



Nº17 y 18: Edificio de dos viviendas con división horizontal y aparcamiento en c/ Correderas (Bataneros 38, 40 y Correderas 5 y 7). Nº19: Vivienda sin división horizontal, nº 42. Nº20: Solar de 64 m².



Nº21 y 22 (y nº 19): Dos viviendas con una única referencia catastral sin división horizontal. Nº23 y 24: Aparcamientos del Edificio de dos Viviendas situadas en la c/ Bataneros, 38 y 40 (Bataneros 42-Correderas 11 y Correderas 9). (imágenes 17 y 18), Correderas, 5 y 7.



Nº 25 Esquina Av. Primero de Julio con C/ Correderas Nº 26 Esquina Av. Primero de Julio con C/ Huerto Nº 27 Calle Huerto

| LEYENDA | |
|---------------|--|
| | LÍNEA LÍMITE PERIM "UA-37.8" 9.149,02 m ² s |
| 07 | NUMERO DE PARCELA |
| P | PATIOS |
| I | TIPO DE EDIFICACIÓN 1 ALTURA |
| II | TIPO DE EDIFICACIÓN 2 ALTURA |
| S-P | |
| VIARIO | |

Arellano
arquitectos

AGENTE URBANIZADOR:
SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.
EL ARQUITECTO.

Foto: J. JAVIER RAMBREZ DE ARELLANO RAYO

REFUNDIDO FINAL FEBRERO 2025.

P.E.R.I.M. DE LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8"
DOCUMENTO ADAPTADO AL ACUERDO DEL DÍA 19 DE NOVIEMBRE DE 2024 DE LA CROTYU (TOLEDO)

INFORMACIÓN

AGENTE URBANIZADOR: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.
SITUACIÓN: "UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-37.8, VALDEPEÑAS (C. REAL)"

SISTEMA DE COORDENADAS: ETRS 89 - 25830

Plano de:

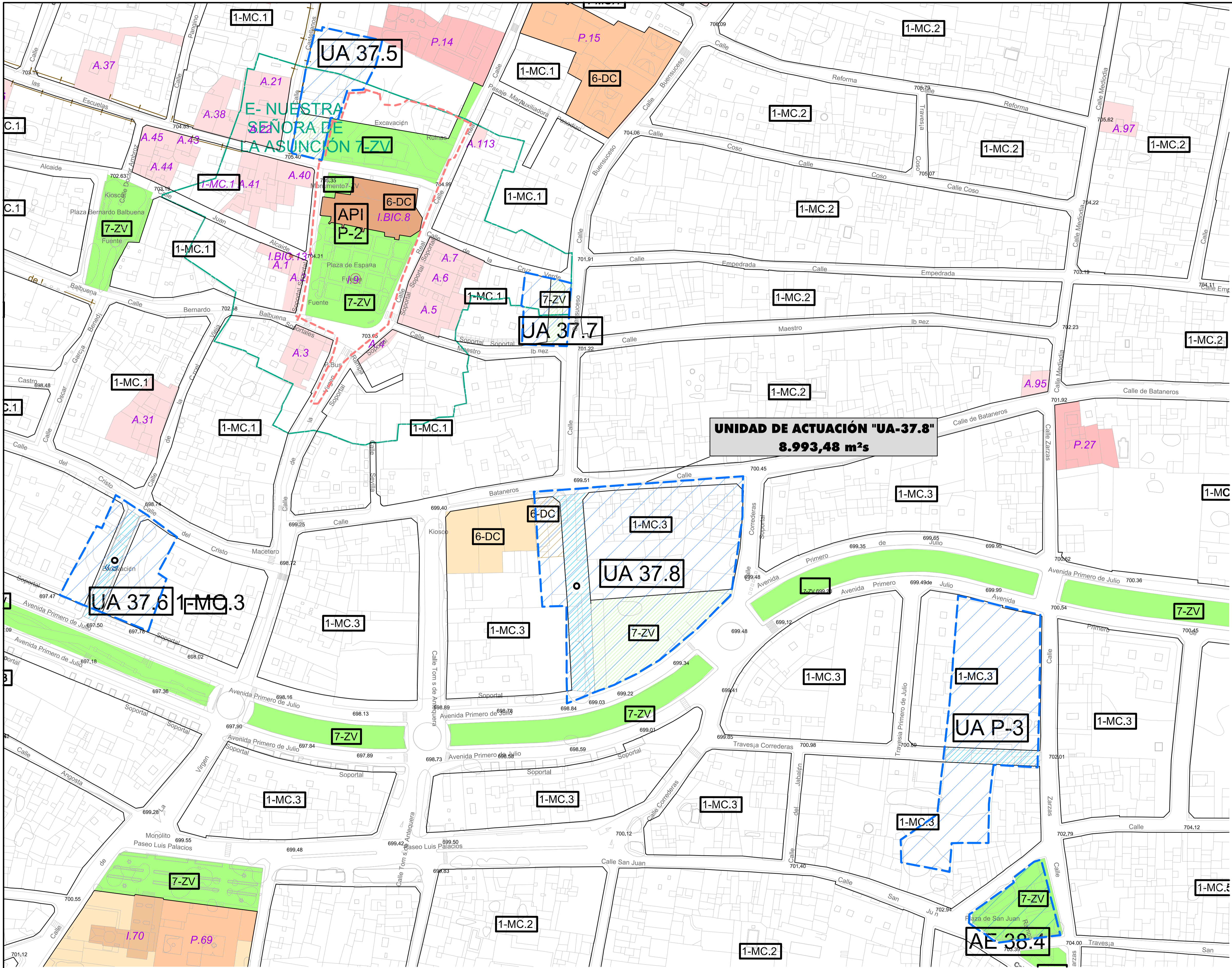
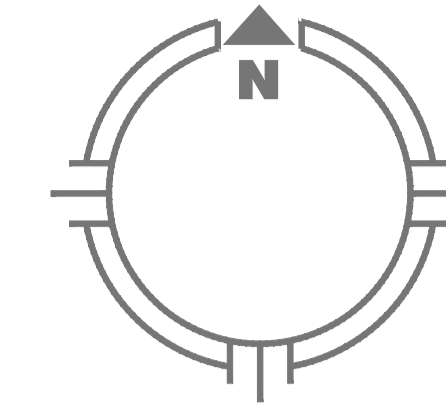
EDIFICACIONES EXISTENTES

PLANO Nº: **I-05**

PERÍM - INFORMACIÓN

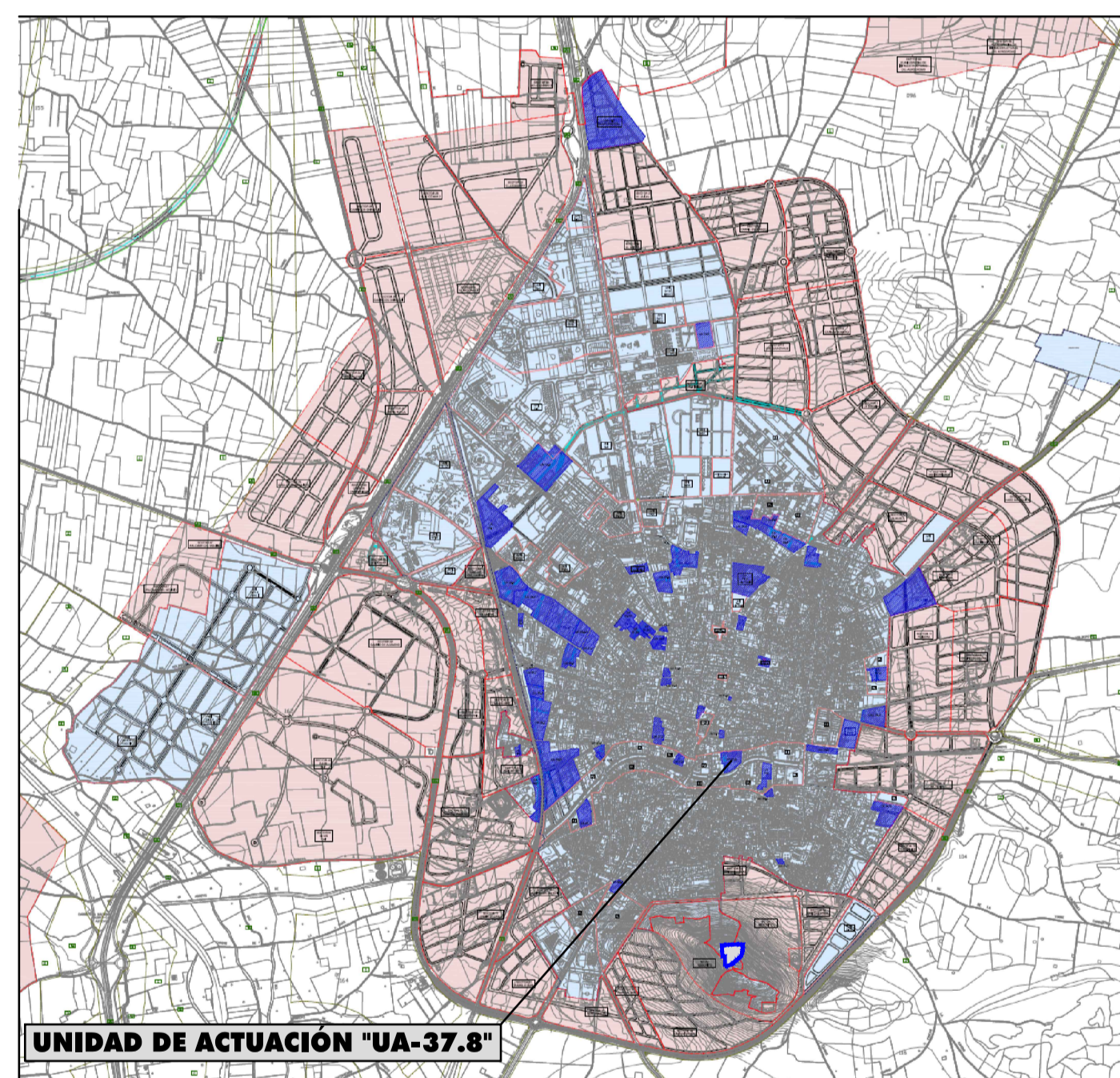
ESCALA: **1/300**

FECHA: **FEBRERO 2025**



UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8"
8.993,48 m²s

SITUACIÓN EN EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

| | | | |
|--|-----------------------------|--|-------------------|
| | SUELO URBANO CONSOLIDADO | | SUELO URBANIZABLE |
| | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | | SUELO RÚSTICO |

DELIMITACIONES

| | | | |
|--|------------------------------|--|---|
| | Límite del Término Municipal | | UA 31.5 Unidad de Actuación |
| | Suelo Urbano | | AE 31.12 Ámbito de Expropiación |
| | Suelo Urbanizable | | UAU 5.2 Unidad de Actuación Urbanizadora |
| | Alineaciones | | API P-21 Área de Planeamiento Incorporado |
| | Corredor líneas eléctricas | | |

SUELO RÚSTICO

| | | | |
|--|------------------------|--|--|
| | SNUP Amb Ambiental | | SNUP AgH Hidráulico Agrícola - Hidráulico |
| | SNUP Nat Natural | | SNUP InfE Infraestructuras y Equipamientos |
| | SNUP Cul Cultural | | SR Res Suelo Rústico de Reserva |
| | SNUP Pais Paisajístico | | |

DOTACIONES EXISTENTES

| | | | |
|--|----------------------|--|-----------------------------------|
| | Equipamiento General | | Equipamientos Públicos y Privados |
| | Equipamiento Local | | Dotación Escolar |
| | Zona Verde General | | Dotación Deportiva |
| | Zona Verde Local | | Zona Verde Local |

DOTACIONES PROPUESTAS

| | | | |
|--|--------------------|--|--------------------------|
| | Zona Verde Local | | Zona Verde General |
| | Zona Verde General | | Viarío Nuevo |
| | Zona Verde Local | | 12 Ancho de nuevo viario |

ELEMENTOS CATALOGADOS

| | | | |
|--|--------------------------------|--|-----------------------------|
| | Bien de Interés Cultural (BIC) | | Entorno Protegido |
| | Protección Integral | | Número de ficha de Catálogo |
| | Protección Parcial | | Condiciones Estéticas |
| | Protección Ambiental | | |

ORDENANZA ZONAL

| | | | |
|--|--|--|------------------------|
| | 1-MC.1 Manzana Cerrada (Grados 1-5) | | 4-TER Terciario |
| | 2-BA Bloque Abierto | | 6-EC Equipamiento |
| | 3-UN1 Residencial Unifamiliar (Grados 1-3) | | 7-ZV Zona Verde |
| | 4-IND Industrial | | 8-SU Servicios Urbanos |

Arellano
arquitectos

AGENTE URBANIZADOR:

Foto: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.
EL ARQUITECTO:
Foto: J. JAVIER RAMBÉZ DE ARELLANO RAYO

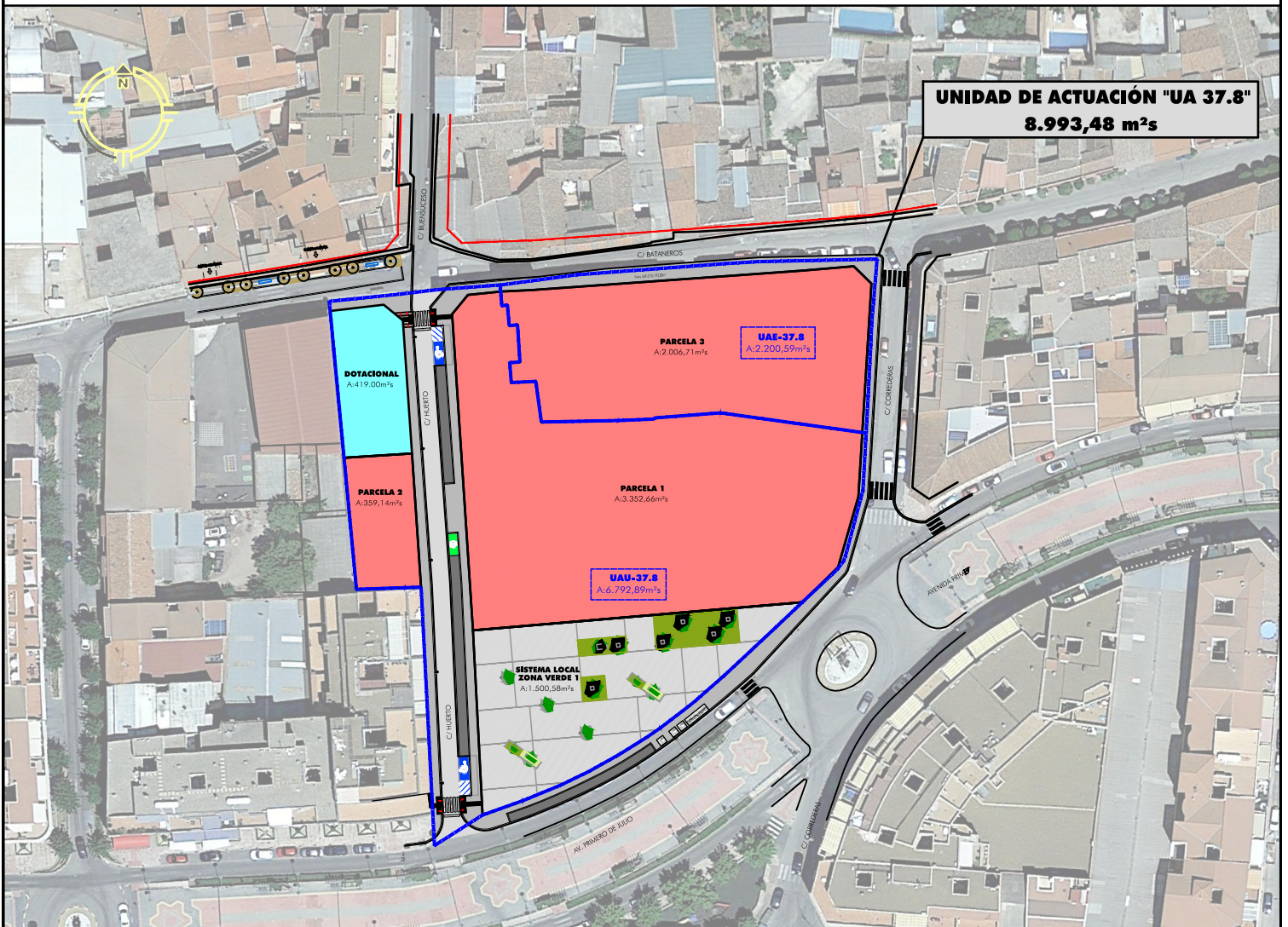
REFUNDIDO FINAL FEBRERO 2025.

P.E.R.I.M. DE LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8"
DOCUMENTO ADAPTADO AL ACUERDO DEL DÍA 19 DE NOVIEMBRE DE 2024 DE LA CROTU (TOLEDO)

INFORMACIÓN

| | |
|---|--------------------------|
| AGENTE URBANIZADOR: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U. SITUACIÓN: "UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-37.8, VALDEPEÑAS (C. REAL) | PLANO Nº: 1-06 |
| SISTEMA DE COORDENADAS: ETRS 89 - 25830 | PERIM - INFORMACIÓN |
| Plano de: | ESCALA: 1/1.000 |
| ORDENACIÓN POM VALDEPEÑAS | FECHA: FEBRERO 2025 |

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



ÍNDICE:

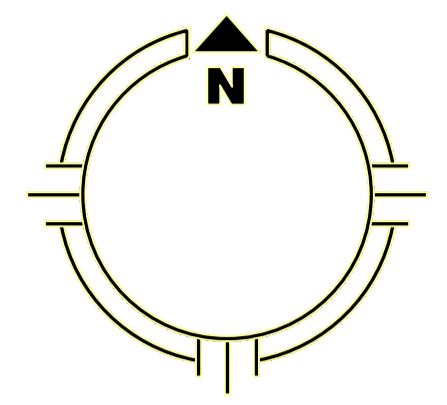
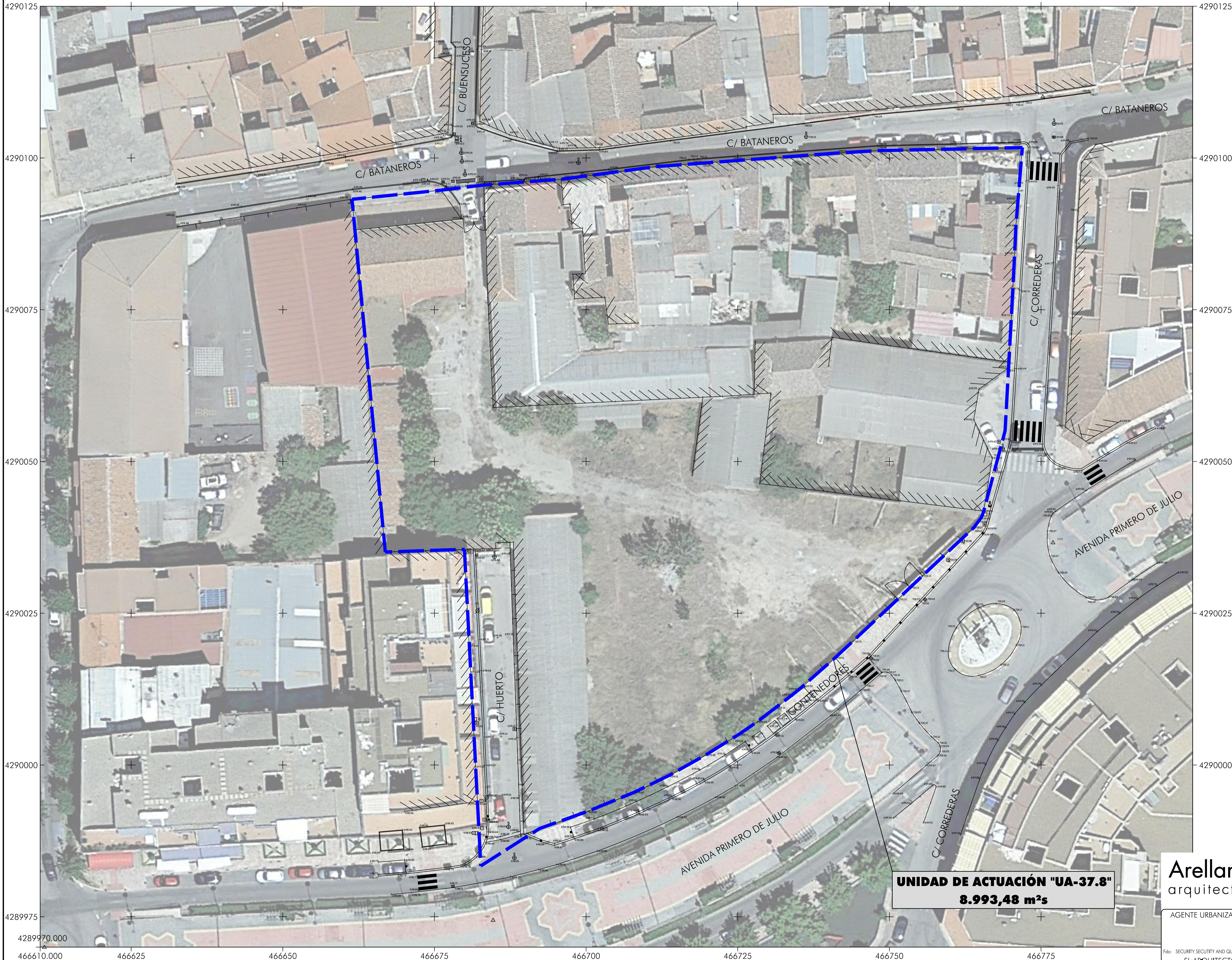
- OE-01 - ESTADO ACTUAL. Escala: 1/300
- OE-02-DELIMITACIÓN ACTUAL EN EL POM. Escala: 1/300
- OE-03- NUEVA DELIMITACIÓN UA-37.8. Escala: 1/300
- OE-04- DIVISIÓN EN UAE - UAU. Escala: 1/300

AGENTE URBANIZADOR
SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.

Arellano
arquitectos

URBANISMO

REFUNDIDO FINAL
FEBRERO 2025



LEYENDA

- LÍMITE UA-37.8
- BASE DE REPLANTEO
- COTA DE TERRENO
- FACHADA EDIFICACIÓN
- BORDILLO
- ACERA
- MURO
- CARTOGRAFÍA CATASTRAL
- SUMIDERO
- FAROLA
- ARQUETA DE TELÉFONO
- ARQUETA DE LUZ
- ARQUETA SIN ID.
- ARQUETA DE GAS
- ARQUETA DE AGUA
- BOCA DE RIEGO / BOCA CONTRAINCENDIOS
- BOLARDO
- REGISTRO DE SANEAMIENTO

BASES DE REPLANTEO

| Nombre | Coord. X (m) | Coord. Y (m) | Coord. Z (m) |
|--------|--------------|--------------|--------------|
| 1001 | 466684,672 | 4289974,427 | 699,885 |
| 1002 | 466776,976 | 4290036,628 | 700,203 |
| 1003 | 466775,286 | 4290110,092 | 700,175 |
| 1004 | 466676,913 | 4290095,158 | 699,318 |
| 1005 | 466607,545 | 4290088,907 | 699,192 |
| 1007 | 466610,690 | 4289969,954 | 699,601 |

UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8"
8.993,48 m²s

Arellano
arquitectos

AGENTE URBANIZADOR:
 Fdo: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.
 EL ARQUITECTO:

 Fdo: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO

REFUNDIDO FINAL FEBRERO 2025.
P.E.R.I.M. DE LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8"
DOCUMENTO ADAPTADO AL ACUERDO DEL DÍA 19 DE NOVIEMBRE DE 2024 DE LA CROTJU (TOLEDO)
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

AGENTE URBANIZADOR: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.
 SITUACIÓN: "UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-37.8, VALDEPEÑAS (C. REAL)"
 SISTEMA DE COORDENADAS: ETRS 89 - 25830
 Plano de:
ESTADO ACTUAL UA-37.8

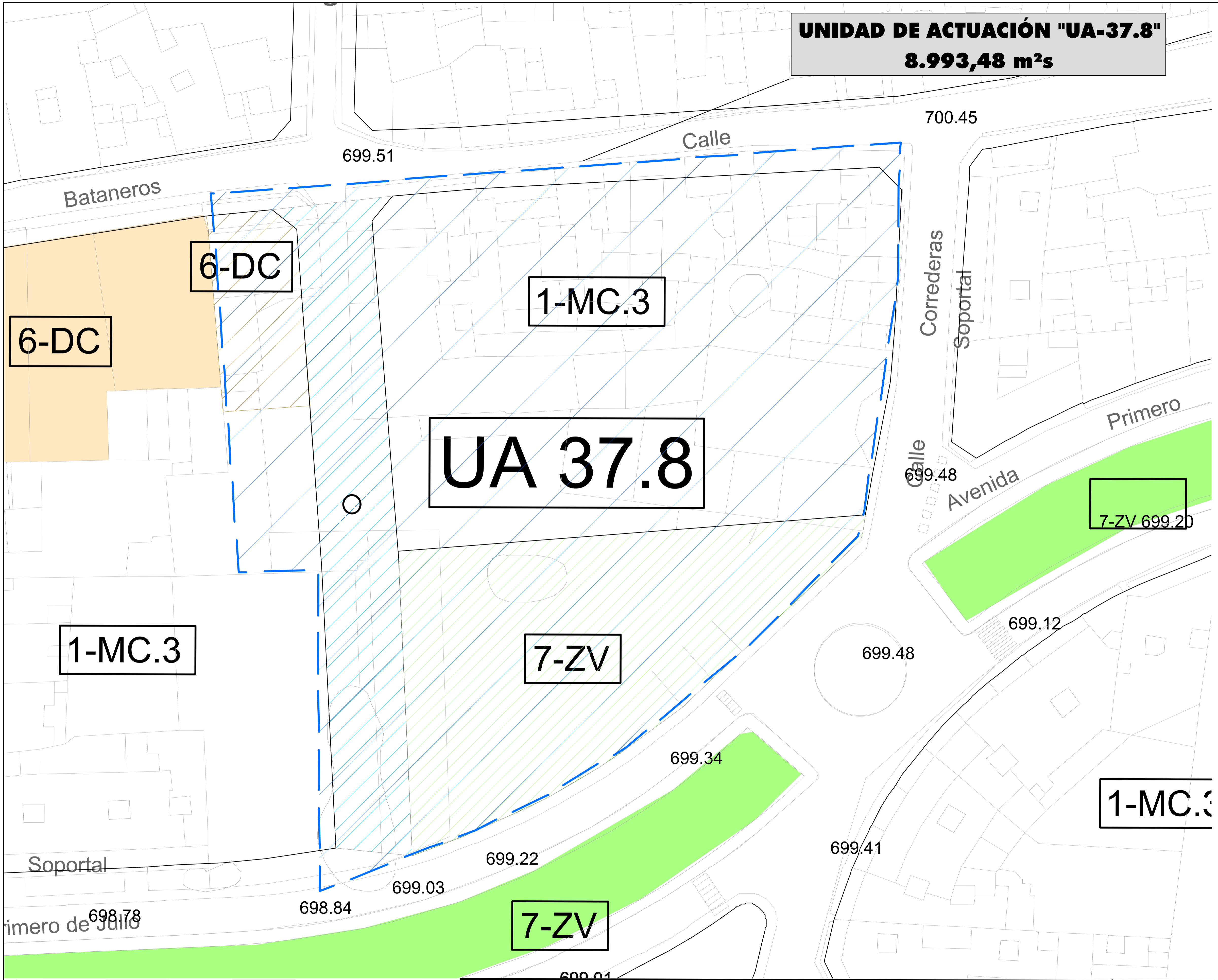
PLANO Nº:
OE-01

PERÍM - ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

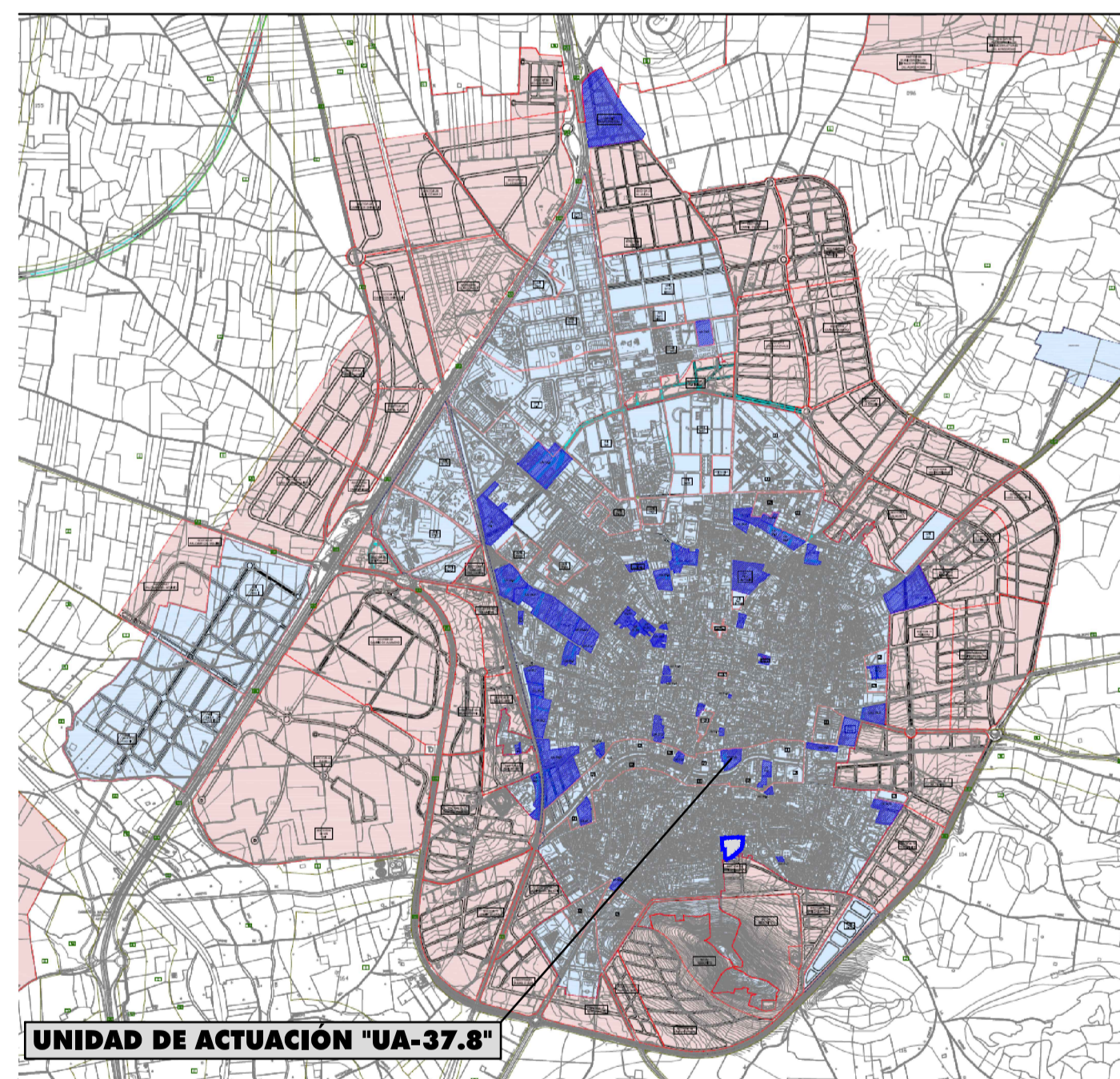
ESCALA: **1/300**

FECHA: **FEBRERO 2025**

UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8"
8.993,48 m²s



SITUACIÓN EN EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

| | | | |
|--|-----------------------------|--|-------------------|
| | SUELO URBANO CONSOLIDADO | | SUELO URBANIZABLE |
| | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | | SUELO RÚSTICO |

| | | | | | | |
|---|--|--|--|--|---|---|
| <p>DELIMITACIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> Límite del Término Municipal Suelo Urbano Suelo Urbanizable Alineaciones Corredor líneas eléctricas | <p>UNIDAD DE ACTUACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> UA 31.5 AE 31.12 UAU 5.2 API P-21 | <p>SUELO RÚSTICO</p> <ul style="list-style-type: none"> SNUP Amb Ambiental SNUP Nat Natural SNUP Cul Cultural SNUP Paisaj Paisajístico SNUP AgHl Agrícola - Hidráulico SNUP InEq Infraestructuras y Equipamientos SR Res Suelo Rústico de Reserva | <p>DOTACIONES EXISTENTES</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipamiento General Equipamiento Local Zona Verde General Zona Verde Local | <p>DOTACIONES PROPUESTAS</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipamientos Públicos y Privados Dotación Escolar Dotación Deportiva Zona Verde Local Zona Verde General Viario Nuevo 12 Ancho de nuevo viario | <p>ELEMENTOS CATALOGADOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Bien de Interés Cultural (BIC) Protección Integral Protección Parcial Protección Ambiental Entorno Protegido Número de ficha de Catálogo Condiciones Estéticas | <p>ORDENANZA ZONAL</p> <ul style="list-style-type: none"> 1506.1 Manzanera Cerrada (Grados 1-5) 208A Bloque Abierto 2000.1 Residencial Unifamiliar (Grados 1-3) 400 Industrial 2000.2 Terciario 600C Equipamiento 700Z Zona Verde 800S Servicios Urbanos |
|---|--|--|--|--|---|---|

Arellano arquitectos

AGENTE URBANIZADOR:

Fdo: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.
EL ARQUITECTO
Alvar
 Fdo: J. JAVIER RAMBRES DE ARELLANO RAYO

REFUNDIDO FINAL FEBRERO 2025.

P.R.E.R.I.M. DE LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8"
 DOCUMENTO ADAPTADO AL ACUERDO DEL DÍA 19 DE NOVIEMBRE DE 2024 DE LA CROTUJ (TOLEDO)

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PLANO Nº: **OE-02**

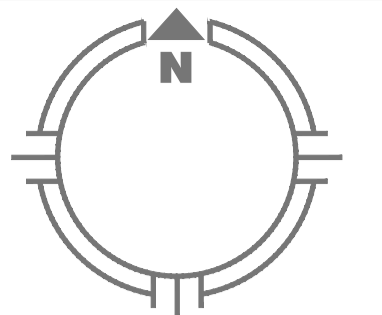
AGENTE URBANIZADOR: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.
 SITUACIÓN: "UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-37.8, VALDEPEÑAS (C. REAL)"

SISTEMA DE COORDENADAS: ETRS 89 - 25830

Plano de: **ORDENACIÓN POM VALDEPEÑAS**

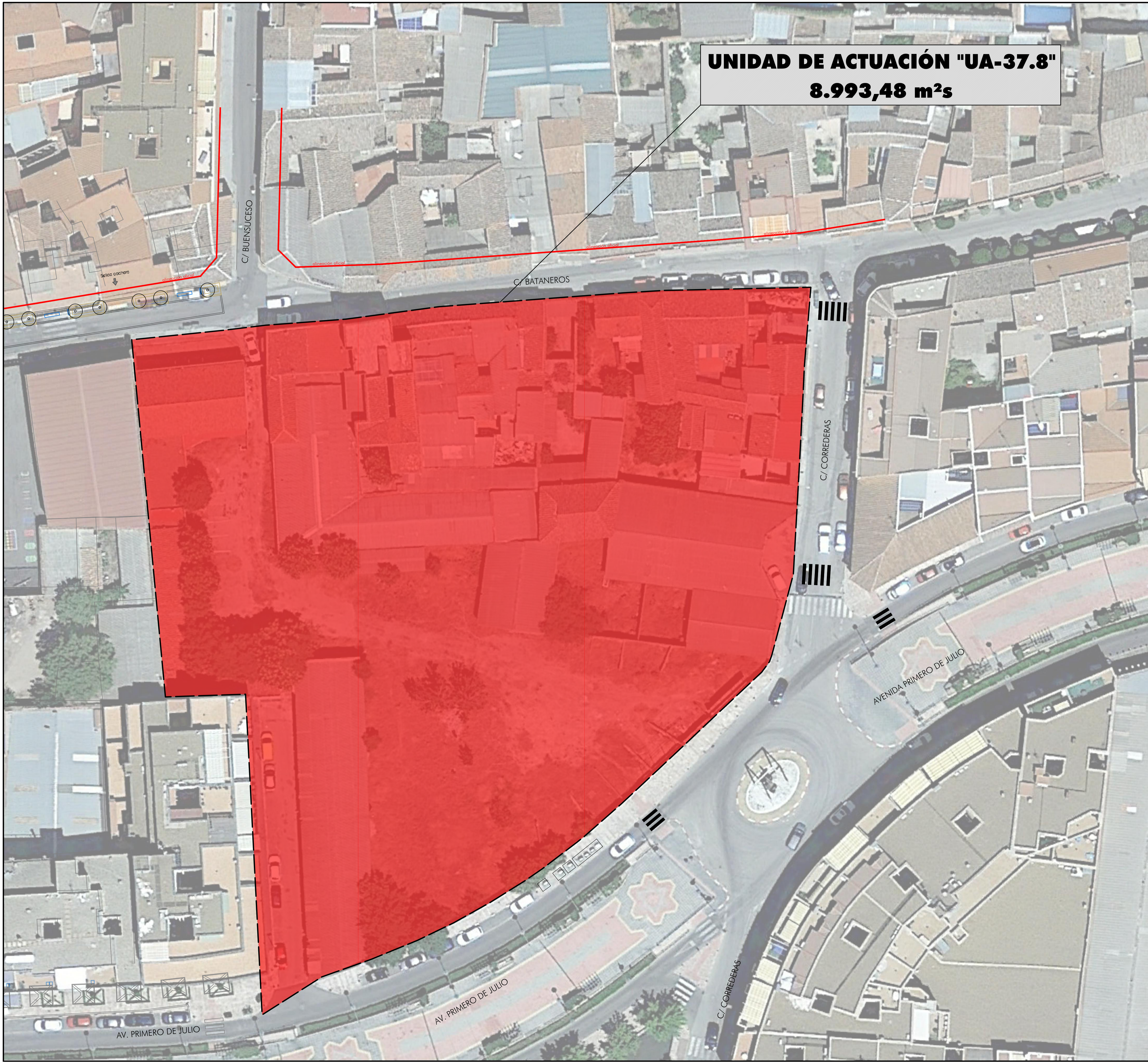
ESCALA: **1/300**

FECHA: **FEBRERO 2025**

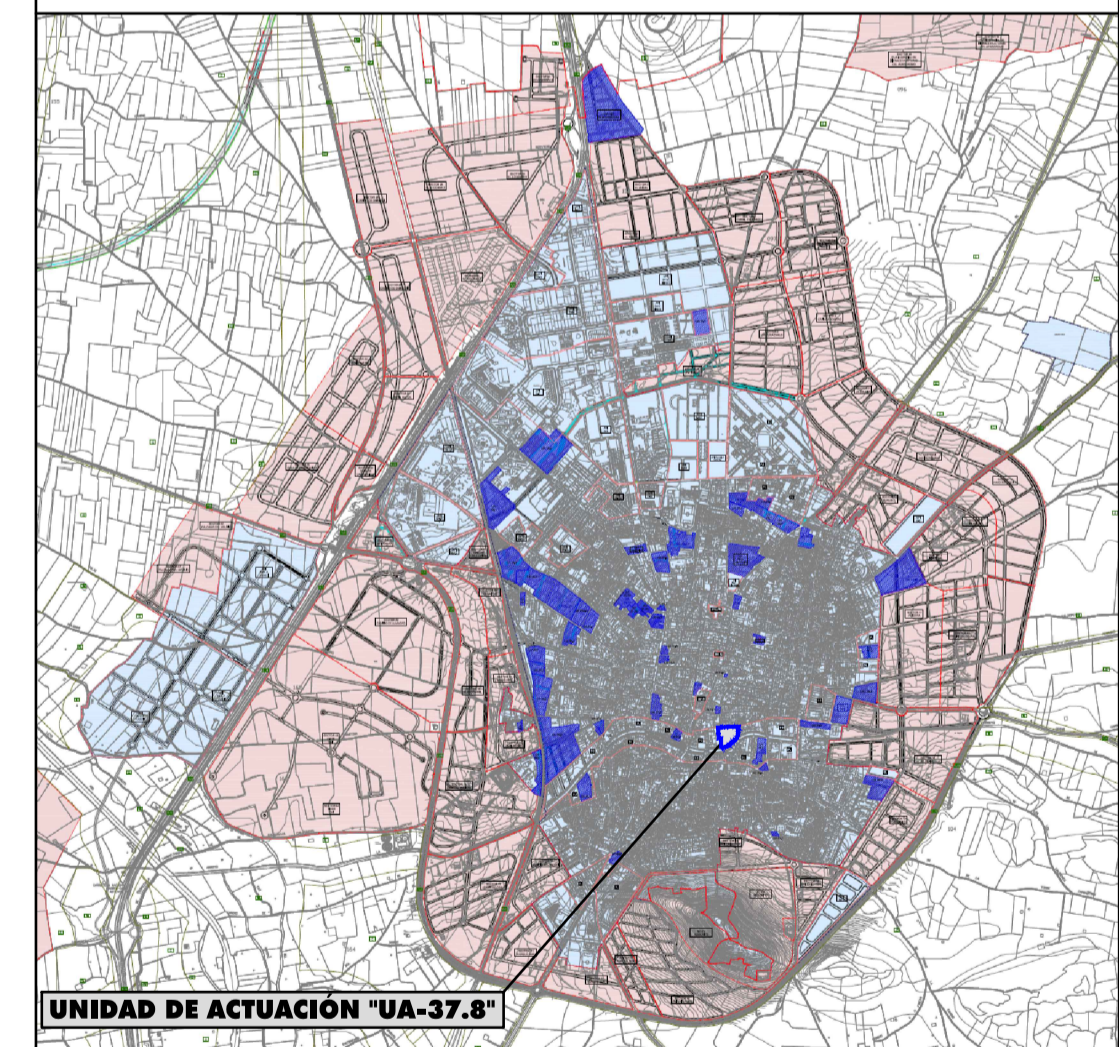


SITUACIÓN EN EL TERMINO MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS

UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8"
8.993,48 m²s



SITUACIÓN EN EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO RÚSTICO

REFUNDIDO FINAL FEBRERO 2025.

P.E.R.I.M. DE LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8"
DOCUMENTO ADAPTADO AL ACUERDO DEL DÍA 19 DE NOVIEMBRE DE 2024 DE LA CROTYU (TOLEDO)

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Arellano
arquitectos

AGENTE URBANIZADOR:

Fdo: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.

EL ARQUITECTO.

Fdo: J. JAVIER RAMBREZ DE ARELLANO RAYO

AGENTE URBANIZADOR: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.

SITUACIÓN: "UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-37.8, VALDEPEÑAS (C. REAL)"

SISTEMA DE COORDENADAS: ETRS 89 - 25830

Plano de:

NUEVA DELIMITACIÓN UA-37.8

REALIDAD TOPOGRÁFICA

PLANO Nº:

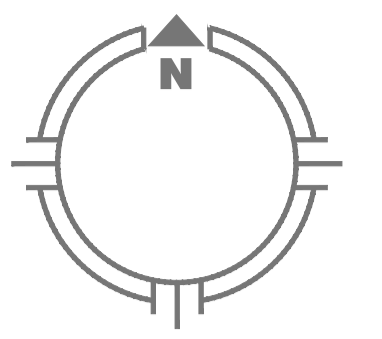
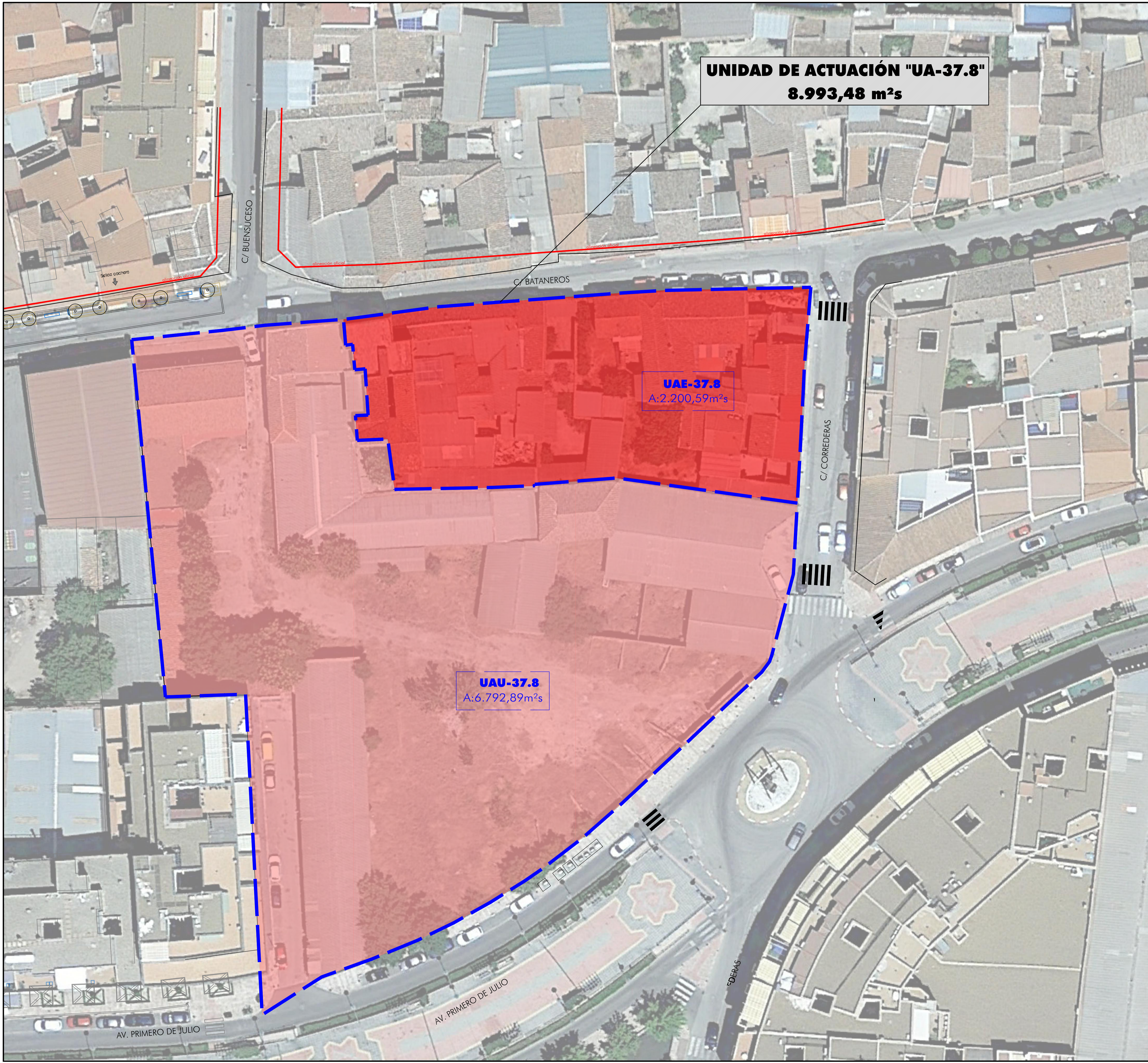
OE-03

REG. ARQUITECTURA (LABORADO RVM)

PERIJA - ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

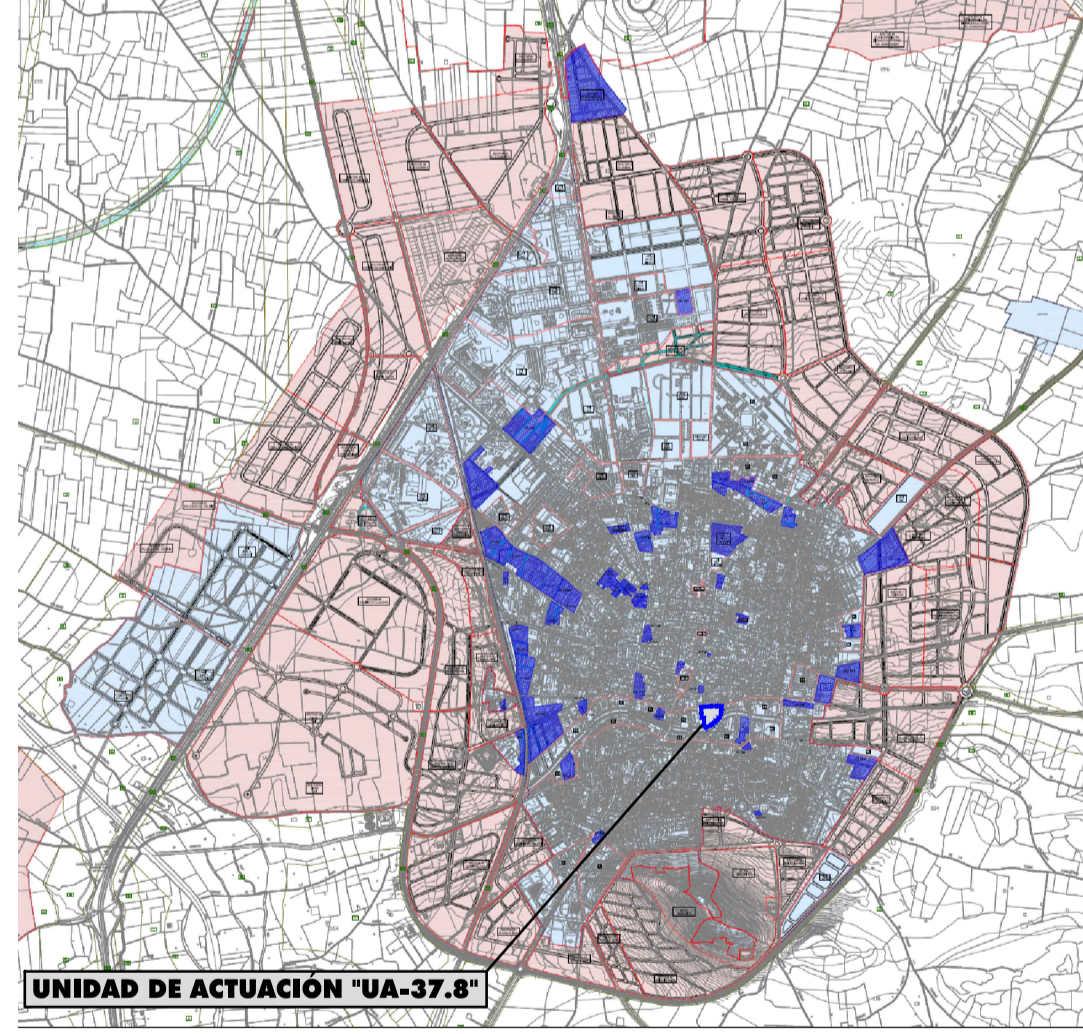
ESCALA: 1/300

FECHA: FEBRERO 2025



| LEYENDA | |
|---------|---|
| | LÍNEA LÍMITE PERIM "UA-37.8" 8.993,48 m ² s |
| | LÍNEA LÍMITE UAE 2.200,59 m ² s |
| | LÍNEA LÍMITE UAU 6.792,89 m ² s |
| | UNIDAD DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA 2.200,59 m ² s |
| | UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA 6.792,89 m ² s |

SITUACIÓN EN EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS



| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|-------------------------|-----------------------------|
| | SUELO URBANO CONSOLIDADO |
| | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO |
| | SUELO URBANIZABLE |
| | SUELO RÚSTICO |

Arellano
arquitectos

REFUNDIDO FINAL FEBRERO 2025.
P.E.R.I.M. DE LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8"
DOCUMENTO ADAPTADO AL ACUERDO DEL DÍA 19 DE NOVIEMBRE DE 2024 DE LA CROTYU (TOLEDO)
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

AGENTE URBANIZADOR:
Fdo: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.
EL ARQUITECTO:
Alvar
Fdo: J. JAVIER RAMBRES DE ARELLANO RAYO

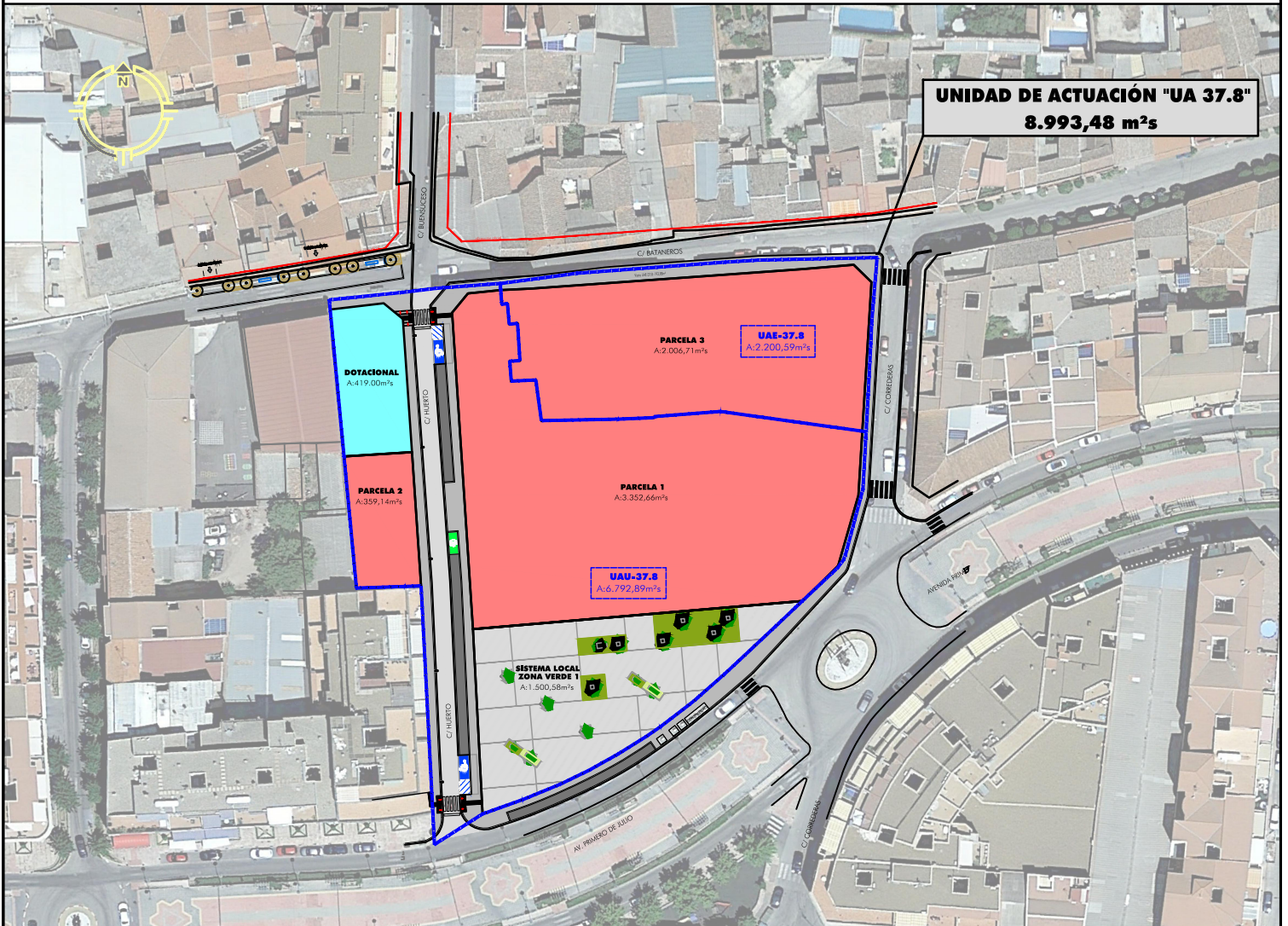
AGENTE URBANIZADOR: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.
SITUACIÓN: "UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-37.8, VALDEPEÑAS (C. REAL)"
SISTEMA DE COORDENADAS: ETRS 89 - 25830
Plano de:
DIVISIÓN DE LA UA-37.8 EN U.A.E. Y U.A.U.

PLANO Nº:
OE-04
PERIM - ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
ESCALA: 1/300
FECHA: FEBRERO 2025

P.E.R.I.M. DE LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8"

DOCUMENTO ADAPTADO AL ACUERDO DEL DÍA 19 DE NOVIEMBRE DE 2024 DE LA CROTyU (TOLEDO)

ORDENACIÓN DETALLADA



ÍNDICE:

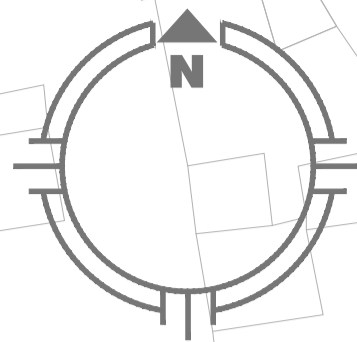
- OD-01- ORDENACIÓN ACTUAL EN EL POM. Escala: 1/300
- OD-02- ORDENACIÓN MODIFICADA DEL POM. Escala: 1/300
- OD-03- COMPARATIVO ORDENACIÓN ACTUAL - MODIFICADA. Escala: 1/500
- OD-04- DIVISIÓN EN UAE Y UAU. Escala: 1/300
- OD-05- ORDENACIÓN DETALLADA. Escala: 1/300
- OD-06- ALINEACIONES Y ANCHOS DE VIARIO. Escala: 1/300
- OD-07- EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN. Escala: 1/300
- OD-08- CUMPLIMIENTO NORMATIVA ACCESIBILIDAD. Escala: 1/300.
- OD-09- SECCIONES DEL VIARIO. Escala: 1/25.

AGENTE URBANIZADOR
SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.

Arellano
arquitectos

URBANISMO

REFUNDIDO FINAL
FEBRERO 2025



UA-37.8 "AVDA. 1º JULIO/CORREDERAS"

| RESUMEN DE LA ORDENACIÓN | |
|--|---------------|
| SUPERFICIE TOTAL ORDENADA | 8.625,00 m2s |
| APROVECHAMIENTO OBJETIVO UNITARIO | 2,95 m2t/m2s |
| APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL | 25.443,75 m2t |
| EDIFICABILIDAD LÍCITAMENTE REALIZADA | 20.561,28 m2t |
| INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LIC. REALIZADA | 4.882,47 m2t |
| RELACIÓN R.L./VPP | 100,00% |
| RENTA LIBRE | 25.443,75 m2t |
| % EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA | 0,00% |
| UNIDADES DE APROVECHAMIENTO | 25.443,75 uas |
| DENSIDAD POBLACIONAL | 885 hat/HA |
| DOTACIONES PÚBLICAS | 3.867,00 m2s |
| SUELO NETO | 4.758,00 m2s |
| NUM. DE PLANTAS MÁXIMO | 7 |

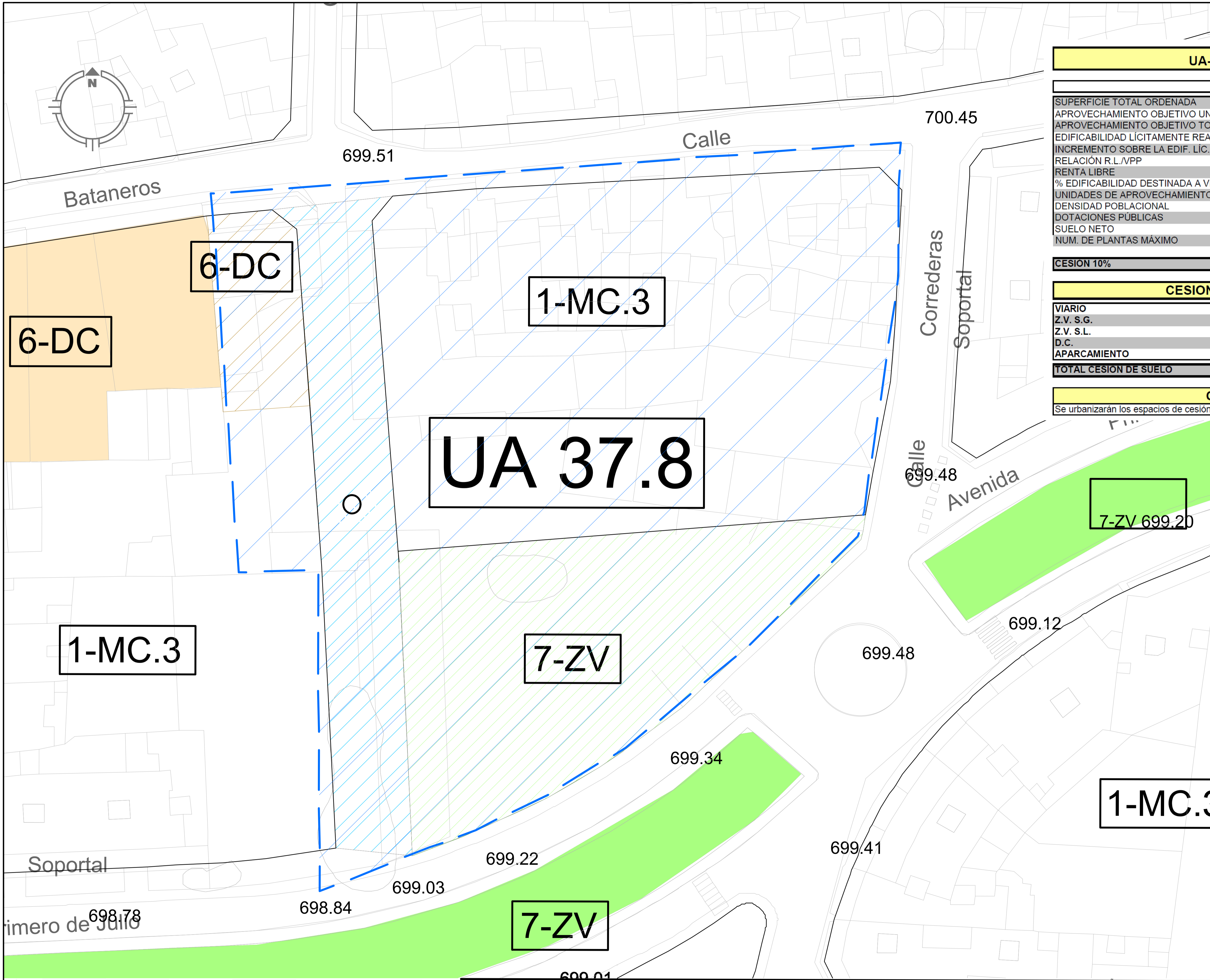
| | |
|------------|------------|
| CESION 10% | 488,25 m2t |
|------------|------------|

CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN

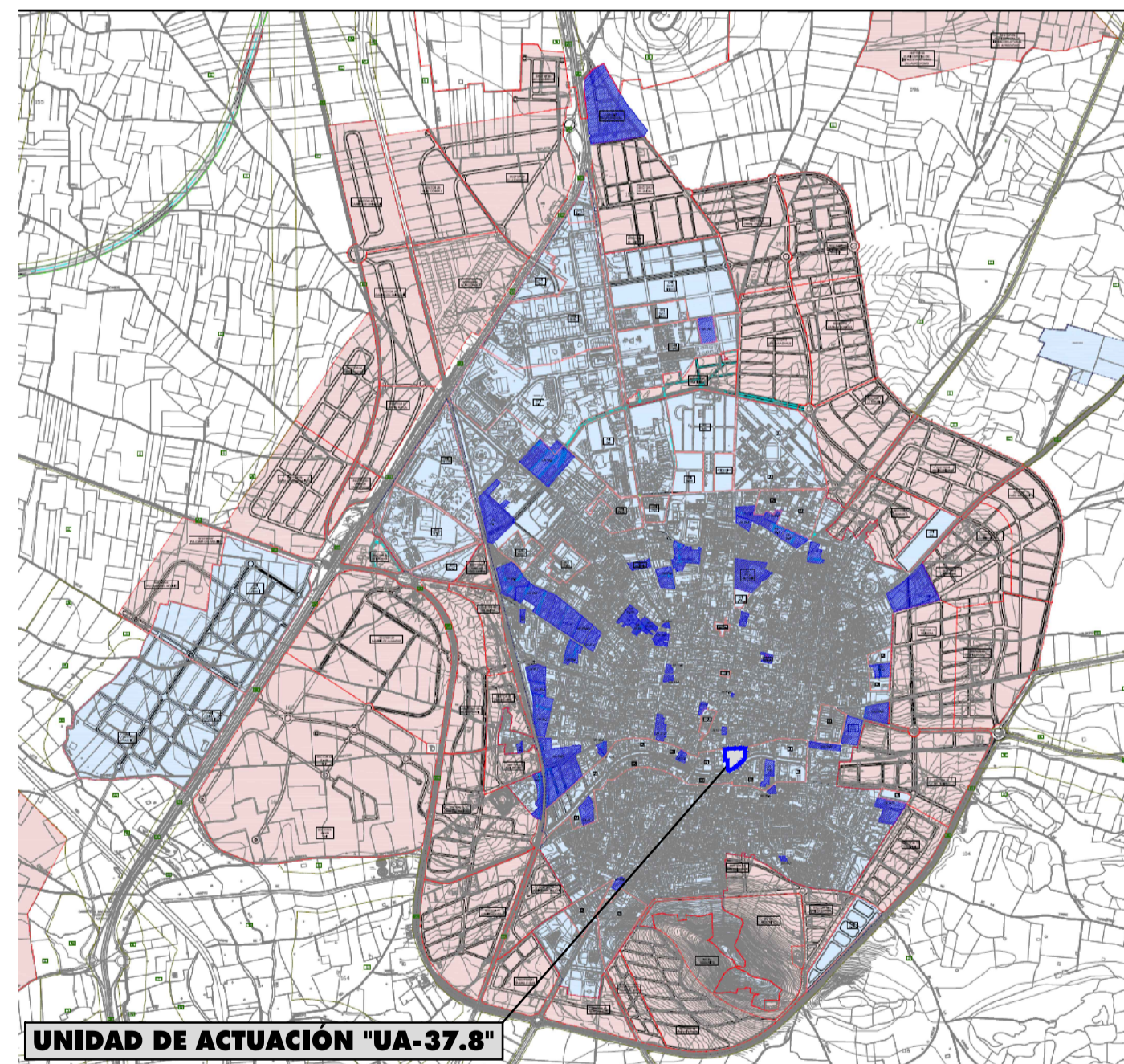
| | |
|------------------------------|---------------------|
| VIARIO | 1.261,00 m2s |
| Z.V. S.G. | 0,00 m2s |
| Z.V. S.L. | 2.187,00 m2s |
| D.C. | 419,00 m2s |
| APARCAMIENTO | 24 Plazas |
| TOTAL CESIÓN DE SUELO | 3.867,00 m2s |

ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES

Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo.



SITUACIÓN EN EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS



| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | |
|-------------------------|-----------------------------|
| | SUELO URBANO CONSOLIDADO |
| | SUELO URBANIZABLE |
| | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO |
| | SUELO RÚSTICO |

| DELIMITACIONES | | SUELO RÚSTICO | | DOTACIONES EXISTENTES | | DOTACIONES PROPUESTAS | | ELEMENTOS CATALOGADOS | | ORDENANZA ZONAL | |
|----------------|---|---------------|--|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| | Límite del Término Municipal | | SNUP Amb Ambiental | | Equipamiento General | | Equipamientos Públicos y Privados | | Bien de Interés Cultural (BIC) | | Manzana Cerrada (Grados 1-5) |
| | Suelo Urbano | | SNUP Nat Natural | | Equipamiento Local | | Dotación Escolar | | Protección Integral | | Bloque Abierto |
| | Suelo Urbanizable | | SNUP Cul Cultural | | Zona Verde General | | Dotación Deportiva | | Protección Parcial | | Residencial Unifamiliar (Grados 1-3) |
| | Alineaciones | | SNUP Paisj Paisajístico | | Zona Verde Local | | Viario Nuevo | | Protección Ambiental | | Industrial |
| | Corredor líneas eléctricas | | SNUP AgriH Agrícola - Hidráulico | | Zona Verde Local | | 12 Ancho de nuevo viario | | Entorno Protegido | | Terciario |
| | UA 31.5 Unidad de Actuación | | SNUP InEq Infraestructuras y Equipamientos | | Zona Verde General | | | | Número de ficha de Catálogo | | Equipamiento |
| | AE 31.12 Ámbito de Expropiación | | SR Res Suelo Rústico de Reserva | | Zona Verde General | | | | Condiciones Estéticas | | Zona Verde |
| | UAU 5.2 Unidad de Actuación Urbanizadora | | | | Zona Verde Local | | | | | | Servicios Urbanos |
| | API P-21 Área de Planeamiento Incorporado | | | | Zona Verde Local | | | | | | |

Arellano arquitectos

AGENTE URBANIZADOR: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.
SITUACIÓN: "UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-37.8, VALDEPEÑAS (C. REAL)"

REFUNDIDO FINAL FEBRERO 2025.

P.E.R.I.M. DE LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8"
DOCUMENTO ADAPTADO AL ACUERDO DEL DÍA 19 DE NOVIEMBRE DE 2024 DE LA CROYU (TOLEDO)

ORDENACIÓN DETALLADA

PLANO Nº: **OD-01**

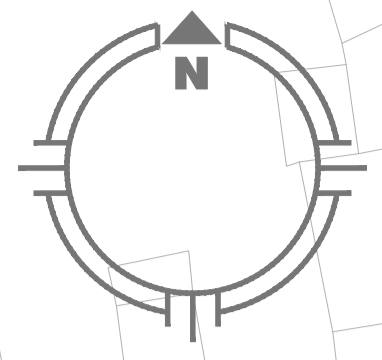
SISTEMA DE COORDENADAS: ETRS 89 - 25830

Plano de: **ORDENACIÓN POM VALDEPEÑAS**

ESCALA: **1/300**

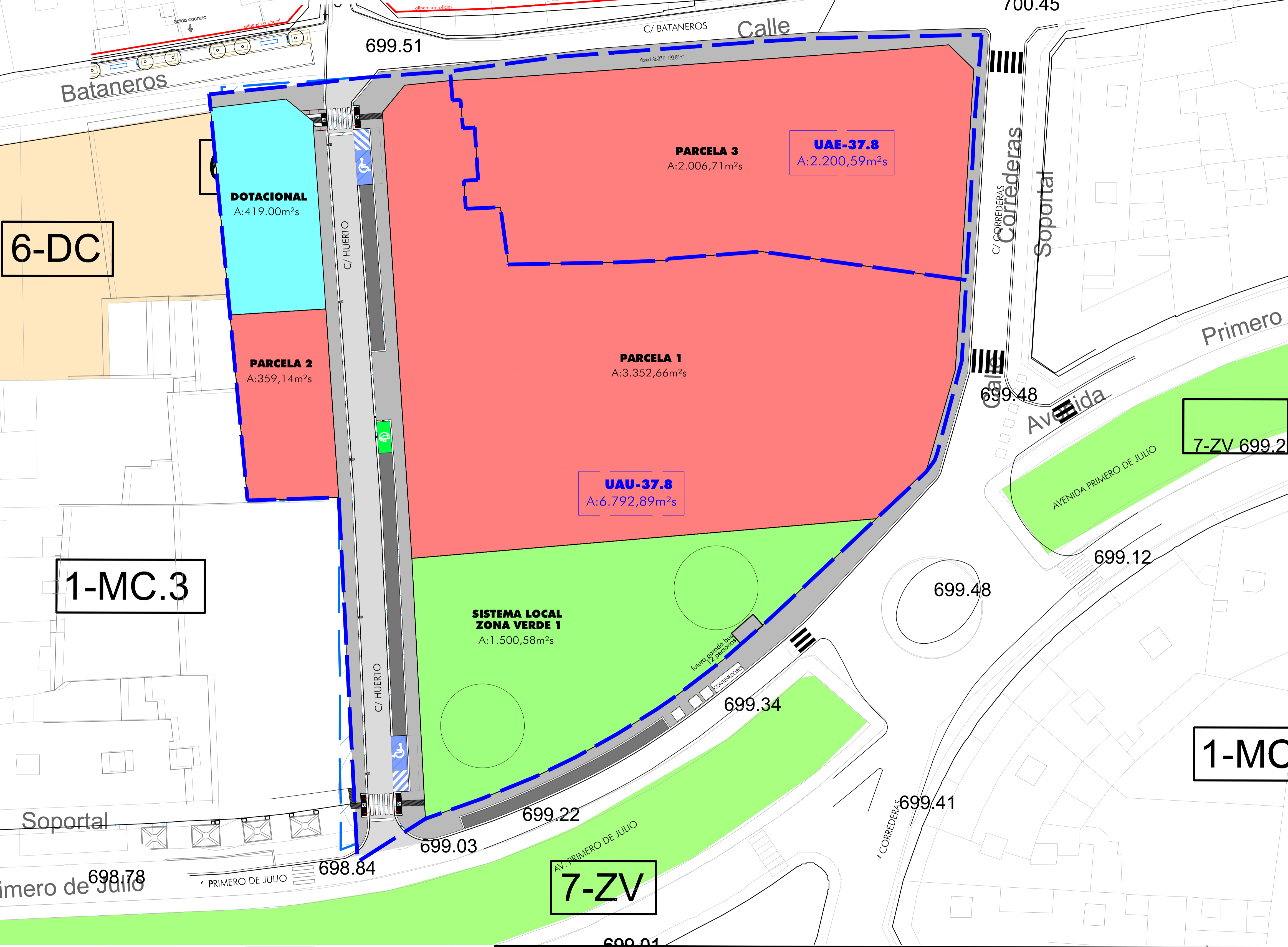
FECHA: **FEBRERO 2025**

Fdo: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO



UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8"
8.993,48 m²s

| FICHA UA 37.8 | |
|-----------------------------|---------------------------|
| SUPERF. TOTAL | 8.993,48 m ² s |
| EDIFICABILIDAD propuesta | 17.526,03 m ² |
| EDIF. INICIAL ficha UA-37.8 | 25.443,75 m ² |
| Reducción edif. | 7.917,72 m ² |



| UAU-37.8 | | | |
|----------------------------|-----------------------------|---|----------------------------|
| SUPERF. UAU-37.8 | 6.792,89 | | |
| | SUPERFICIE m ² s | COEF. EDIF. NETO m ² /m ² s | EDIF. BRUTA m ² |
| ZONAS VERDES SISTEMA LOCAL | 1.500,58 m ² s | 0,00000 m ² /m ² s | 0,00 m ² |
| Z. V. S. LOCAL 1 | 1.500,58 m ² s | | |
| USO DOTACIONAL | 419,00 m ² s | 1,30000 m ² /m ² s | 544,70 m ² |
| DOTACIONAL | 419,00 m ² s | 1,30000 m ² /m ² s | 544,70 m ² |
| USO RESIDENCIAL | 3.711,80 m ² s | | 13.039,25 m ² |
| PARCELA 1 | 3.352,66 m ² s | 3,60 m ² /m ² s | 12.069,58 m ² |
| PARCELA 2 | 359,14 m ² s | 2,70 m ² /m ² s | 969,68 m ² |
| VIARIO UAU | 1.161,51 m ² s | | |

| UAE-37.8 | | | |
|------------------|-----------------------------|---|----------------------------|
| SUPERF. UAE-37.8 | 2.200,59 | | |
| | SUPERFICIE m ² s | COEF. EDIF. NETO m ² /m ² s | EDIF. BRUTA m ² |
| USO RESIDENCIAL | 2.006,71 m ² s | 2,24 m ² /m ² s | 4.486,78 m ² |
| VIARIO UAU | 193,88 m ² s | | |

| | | |
|------------------------|---------------------------|-----------|
| TOTAL VIARIO "UA-37.8" | 1.355,39 m ² s | |
| PLAZAS DE APARCAMIENTO | | 18 plazas |

LEYENDA

- USO RESIDENCIAL
- DOTACIONAL
- ZONAS VERDES S.L
- VIARIO
- ACERADO
- APARCAMIENTO
- LÍNEA LÍMITE PERIM "UA-37.8" 8.993,48 m²s
- LÍNEA LÍMITE UAE 2.200,59 m²s
- LÍNEA LÍMITE UAU 6.792,89 m²s
- PLAZA RESERVA V.E.
- APARCAMIENTO PERSONAS MOVILIDAD REDUCIDA

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--|----------------------------------|---|-----------------------|---|---------|--|----------------------------------|---|----------|---|--------------------------|--|--------------|--|--|--|--|---|---|---|------------------------------|---|-----------|---|----------------|---|--------------|---|--------------------------------------|---|------------|---|------------|---|-------------------|
| <p>DELIMITACIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> Límite del Término Municipal Suelo Urbano Suelo Urbanizable Alineaciones Corredor líneas eléctricas | <p>SUELO RÚSTICO</p> <table border="0"> <tr> <td> SNUP Amb</td> <td>Ambiental</td> <td> SNUP AgH</td> <td>Agrícola - Hidráulico</td> </tr> <tr> <td> SNUP Nat</td> <td>Natural</td> <td> SNUP InEq</td> <td>Infraestructuras y Equipamientos</td> </tr> <tr> <td> SNUP Cul</td> <td>Cultural</td> <td> SR Res</td> <td>Suelo Rústico de Reserva</td> </tr> <tr> <td> SNUP Paisaj</td> <td>Paisajístico</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> | SNUP Amb | Ambiental | SNUP AgH | Agrícola - Hidráulico | SNUP Nat | Natural | SNUP InEq | Infraestructuras y Equipamientos | SNUP Cul | Cultural | SR Res | Suelo Rústico de Reserva | SNUP Paisaj | Paisajístico | | | <p>DOTACIONES EXISTENTES</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipamiento General Equipamiento Local Zona Verde General Zona Verde Local | <p>DOTACIONES PROPUESTAS</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipamientos Públicos y Privados Dotación Escolar Dotación Deportiva Zona Verde Local Zona Verde General Viario Nuevo Ancho de nuevo viario | <p>ELEMENTOS CATALOGADOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Bien de Interés Cultural (BIC) Protección Integral Protección Parcial Protección Ambiental Entorno Protegido Número de ficha de Catálogo Condiciones Estéticas | <p>ORDENANZA ZONAL</p> <table border="0"> <tr> <td> 1506.1</td> <td>Manzana Cerrada (Grados 1-5)</td> <td> 4002</td> <td>Terciario</td> </tr> <tr> <td> 200A</td> <td>Bloque Abierto</td> <td> 600C</td> <td>Equipamiento</td> </tr> <tr> <td> 300U.1</td> <td>Residencial Unifamiliar (Grados 1-3)</td> <td> 700V</td> <td>Zona Verde</td> </tr> <tr> <td> 400D</td> <td>Industrial</td> <td> 800U</td> <td>Servicios Urbanos</td> </tr> </table> | 1506.1 | Manzana Cerrada (Grados 1-5) | 4002 | Terciario | 200A | Bloque Abierto | 600C | Equipamiento | 300U.1 | Residencial Unifamiliar (Grados 1-3) | 700V | Zona Verde | 400D | Industrial | 800U | Servicios Urbanos |
| SNUP Amb | Ambiental | SNUP AgH | Agrícola - Hidráulico | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SNUP Nat | Natural | SNUP InEq | Infraestructuras y Equipamientos | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SNUP Cul | Cultural | SR Res | Suelo Rústico de Reserva | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SNUP Paisaj | Paisajístico | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1506.1 | Manzana Cerrada (Grados 1-5) | 4002 | Terciario | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 200A | Bloque Abierto | 600C | Equipamiento | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 300U.1 | Residencial Unifamiliar (Grados 1-3) | 700V | Zona Verde | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 400D | Industrial | 800U | Servicios Urbanos | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Arellano arquitectos

AGENTE URBANIZADOR:

Fdo: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.
EL ARQUITECTO
 Fdo: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO

REFUNDIDO FINAL FEBRERO 2025.

P.E.R.I.M. DE LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8"
 DOCUMENTO ADAPTADO AL ACUERDO DEL DÍA 19 DE NOVIEMBRE DE 2024 DE LA CROTYU (TOLEDO)

ORDENACIÓN DETALLADA

AGENTE URBANIZADOR: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.
 SITUACIÓN: "UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-37.8, VALDEPEÑAS (C. REAL)"

SISTEMA DE COORDENADAS: ETRS 89 - 25830

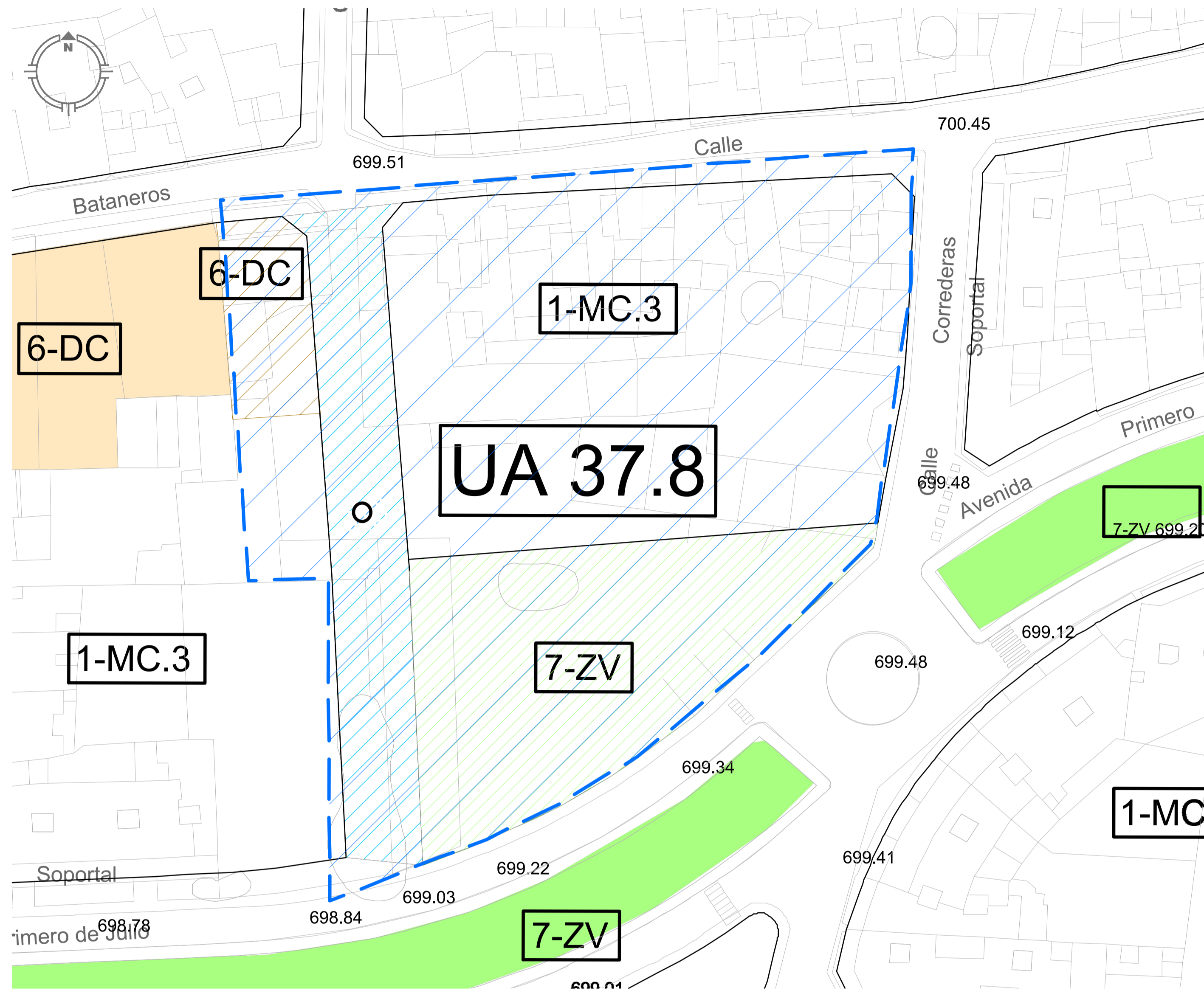
Plano de:

ORDENACIÓN MODIFICADA EN EL POM VALDEPEÑAS

PLANO Nº: **OD-02**

FECHA: FEBRERO 2025

ESCALA: 1/300



ESTADO ACTUAL POM

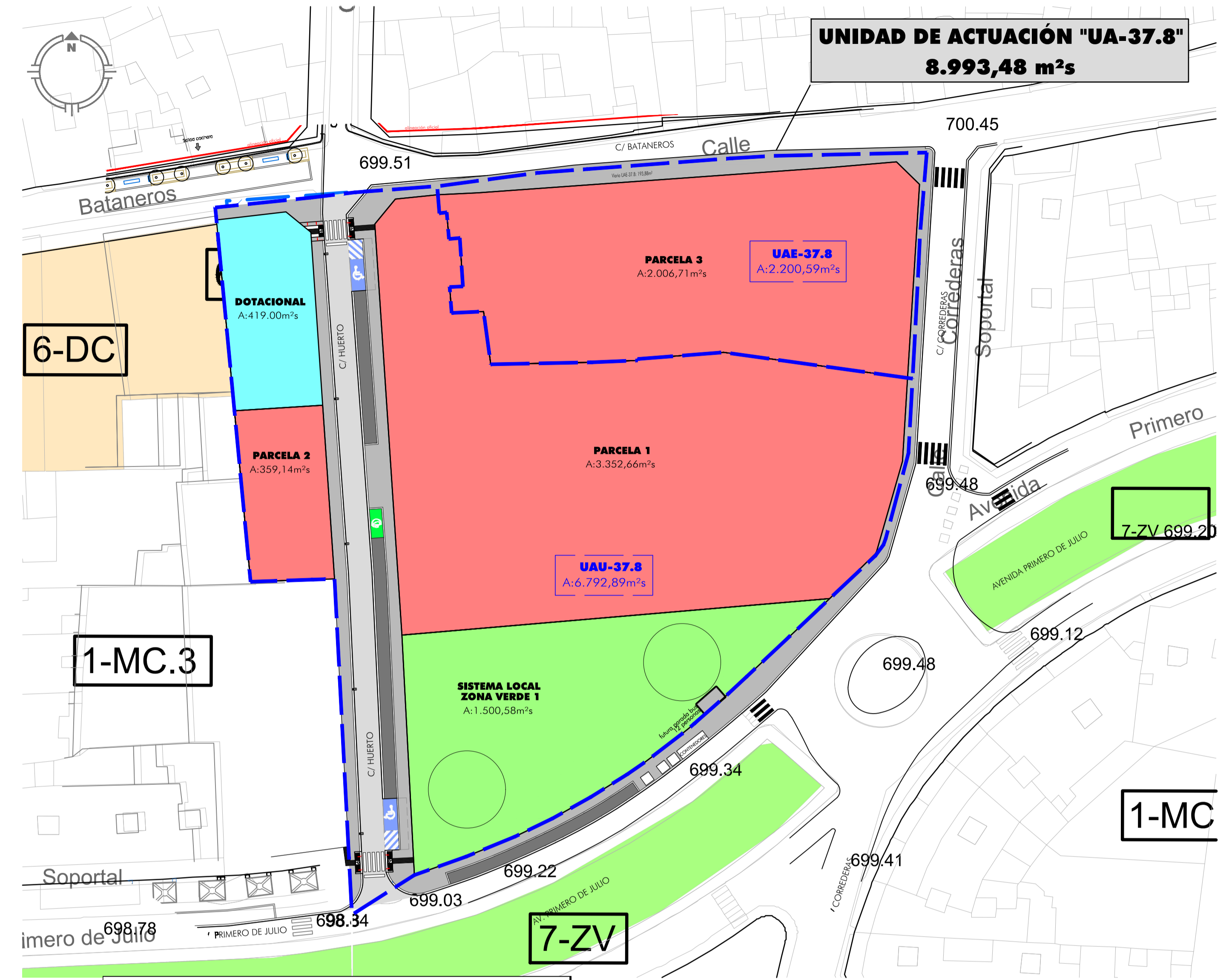
UA-37.8 "AVDA. 1º JULIO/CORREDERAS"

| RESUMEN DE LA ORDENACIÓN | |
|--|--|
| SUPERFICIE TOTAL ORDENADA | 8.625,00 m ² s |
| APROVECHAMIENTO OBJETIVO UNITARIO | 2,95 m ² /m ² s |
| APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL | 25.443,75 m ² /m ² s |
| EDIFICABILIDAD LICITAMENTE REALIZADA | 20.561,28 m ² /m ² s |
| INCREMENTO SOBRE LA EDIF. LIC. REALIZADA | 4.882,47 m ² /m ² s |
| RELACION R.L./VPP | 100,00% |
| RENTA LIBRE | 25.443,75 m ² /m ² s |
| % EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIV PROTEGIDA | 0,00% |
| UNIDADES DE APROVECHAMIENTO | 25.443,75 UAs |
| DENSIDAD POBLACIONAL | 885 hab/Ha |
| DOTACIONES PÚBLICAS | 3.867,00 m ² s |
| SUELO NETO | 4.758,00 m ² s |
| NUM. DE PLANTAS MÁXIMO | 7 |

| | |
|------------|---|
| CESION 10% | 488,25 m ² /m ² s |
|------------|---|

| CESIONES EN SUELO GRAFIADAS EN EL PLAN | |
|--|--------------------------------|
| VIARIO | 1.261,00 m ² s |
| Z.V. S.G. | 0,00 m ² s |
| Z.V. S.L. | 2.187,00 m ² s |
| D.C. | 419,00 m ² s |
| APARCAMIENTO | 24 Plazas |
| TOTAL CESION DE SUELO | 3.867,00 m²s |

| ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES | |
|---|--|
| Se urbanizarán los espacios de cesión previamente a la materialización del aprovechamiento lucrativo. | |



ESTADO MODIFICADO POM

| FICHA UA 37.8 | |
|-----------------------------|--|
| SUPERF. TOTAL | 8.993,48 m ² s |
| EDIFICABILIDAD propuesta | 17.526,03 m ² /m ² s |
| EDIF. INICIAL ficha UA-37.8 | 25.443,75 m ² /m ² s |
| Reducción edil. | 7.917,72 m ² /m ² s |

| UAU-37.8 | | | |
|----------------------------|-----------------------------|---|--|
| SUPERF. UAU-37.8 | | | |
| | SUPERFICIE m ² s | COEF. EDIF. NETO m ² /m ² s | EDIF. BRUTA m ² /m ² s |
| ZONAS VERDES SISTEMA LOCAL | 1.500,58 m ² s | 0,00000 | 0,00 m ² /m ² s |
| Z. V. S. LOCAL 1 | 1.500,58 m ² s | | |
| USO DOTACIONAL | 419,00 m ² s | 1,30000 | 544,70 m ² /m ² s |
| DOTACIONAL | 419,00 m ² s | 1,30000 | 544,70 m ² /m ² s |
| USO RESIDENCIAL | 3.711,80 m ² s | | 13.039,25 m ² /m ² s |
| PARCELA 1 | 3.352,66 m ² s | 3,60 | 12.069,58 m ² /m ² s |
| PARCELA 2 | 359,14 m ² s | 2,70 | 969,68 m ² /m ² s |
| VIARIO UAU | 1.161,51 m ² s | | |

| UAE-37.8 | | | |
|------------------|-----------------------------|---|--|
| SUPERF. UAE-37.8 | | | |
| | SUPERFICIE m ² s | COEF. EDIF. NETO m ² /m ² s | EDIF. BRUTA m ² /m ² s |
| USO RESIDENCIAL | 2.006,71 m ² s | 2,24 | 4.486,78 m ² /m ² s |
| VIARIO UAU | 193,88 m ² s | | |

| | |
|------------------------|---------------------------|
| TOTAL VIARIO "UA-37.8" | 1.355,39 m ² s |
| PLAZAS DE APARCAMIENTO | 18 plazas |

LEYENDA

| | |
|-------------------|--|
| USO RESIDENCIAL | LÍNEA LÍMITE PERIM "UA-37.8" |
| DOTACIONAL | LÍNEA LÍMITE UAE |
| ZONAS VERDES S.L. | LÍNEA LÍMITE UAU |
| VIARIO | PLAZA RESERVA V.E. |
| ACERADO | APARCAMIENTO PERSONAS MOVILIDAD REDUCIDA |
| APARCAMIENTO | |

| DELIMITACIONES | |
|------------------------------|---|
| Limite del Término Municipal | UA 31.5 Unidad de Actuación |
| Suelo Urbano | AE 31.12 Ambito de Expropiación |
| Suelo Urbanizable | UAU 5.2 Unidad de Actuación Urbanizadora |
| Alineaciones | API P-21 Área de Planeamiento Incorporado |
| Corredor líneas eléctricas | |

| SUELO RÚSTICO | |
|---------------|----------------------------------|
| SNUP Amb | Ambiental |
| SNUP Nat | Natural |
| SNUP Cul | Cultural |
| SNUP Paisaj | Paisajístico |
| SNUP AgriH | Agrícola - Hidráulico |
| SNUP InfraEq | Infraestructuras y Equipamientos |
| SR Res | Suelo Rústico de Reserva |

| DOTACIONES EXISTENTES | |
|-----------------------|--|
| Equipamiento General | |
| Equipamiento Local | |
| Zona Verde General | |
| Zona Verde Local | |

| DOTACIONES PROPUESTAS | |
|-----------------------------------|--|
| Equipamientos Públicos y Privados | |
| Dotación Escolar | |
| Dotación Deportiva | |
| Zona Verde Local | |
| Zona Verde General | |
| Viario Nuevo | |
| Ancho de nuevo viario | |

| ELEMENTOS CATALOGADOS | |
|--------------------------------|-----------------------------|
| Bien de Interés Cultural (BIC) | Entorno Protegido |
| Protección Integral | Número de ficha de Catálogo |
| Protección Parcial | Condiciones Estéticas |
| Protección Ambiental | |

| ORDENANZA ZONAL | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Manzana Cerrada (Grados 1-5) | Terciario |
| Bloque Abierto | Equipamiento |
| Residencial Unifamiliar (Grados 1-3) | Zona Verde |
| Industrial | Servicios Urbanos |

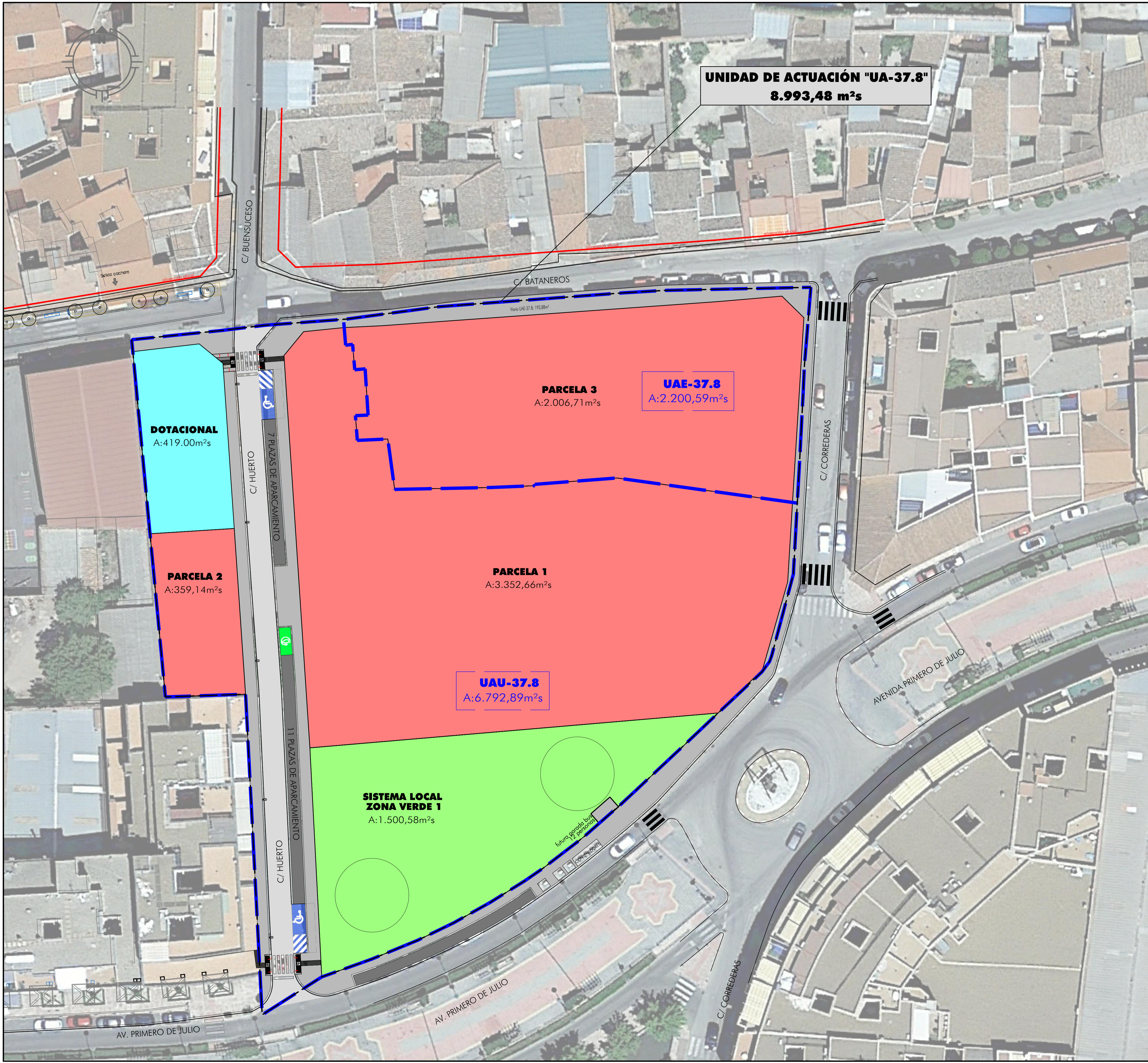
Arellano
arquitectos

AGENTE URBANIZADOR:
SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.
SITUACIÓN: "UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-37.8, VALDEPEÑAS (C. REAL)"
Plano de:
ORDENACIÓN COMPARATIVO
FECHA: FEBRERO 2025

REFUNDIDO FINAL FEBRERO 2025.
P.E.R.I.M. DE LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8"
DOCUMENTO ADAPTADO AL ACUERDO DEL DÍA 19 DE NOVIEMBRE DE 2024 DE LA CROTYU (TOLEDO)
ORDENACIÓN DETALLADA

AGENTE URBANIZADOR: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.
SITUACIÓN: "UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-37.8, VALDEPEÑAS (C. REAL)"
SISTEMA DE COORDENADAS: ETRS 89 - 25830
Plano de:
ORDENACIÓN COMPARATIVO
ESCALA: 1/500
FECHA: FEBRERO 2025

PLANO Nº:
OD-03
REVISIÓN: 01
PERIÓDICO - ORDENACIÓN DETALLADA



LEYENDA

- USO RESIDENCIAL
- DOTACIONAL
- ZONAS VERDES S.L
- VIARIO
- ACERADO
- APARCAMIENTO
- LÍNEA LÍMITE PERIM "UA-37.8"
8.993,48 m²s
- LÍNEA LÍMITE UAE
2.200,59 m²s
- LÍNEA LÍMITE UAU
6.792,89 m²s
- PLAZA RESERVA V.E.
- APARCAMIENTO PERSONAS MOVILIDAD REDUCIDA

FICHA UA 37.8

| | |
|-----------------------------|----------------------------|
| SUPERF. TOTAL | 8.993,48 m ² s |
| EDIFICABILIDAD propuesta | 17.526,03 m ² f |
| EDIF. INICIAL ficha UA-37,8 | 25.443,75 m ² f |
| Reducción edif. | 7.917,72 m ² f |

UAU-37.8

| | | | |
|----------------------------|--------------------------------|---|--------------------------------|
| SUPERF. UAU-37.8 | 6.792,89 | | |
| | SUPERFICIE m ² s | COEF. EDIF. NETO m ² f/m ² s | EDIF.BRUTA m ² f |
| ZONAS VERDES SISTEMA LOCAL | 1.500,58 m ² s | 0,00000 m ² f/m ² s | 0,00 m ² f |
| Z. V. S. LOCAL 1 | 1.500,58 m ² s | | |
| USO DOTACIONAL | 419,00 m ² s | 1,30000 m ² f/m ² s | 544,70 m ² f |
| DOTACIONAL | 419,00 m ² s | 1,30000 m ² f/m ² s | 544,70 m ² f |
| USO RESIDENCIAL | 3.711,80 m ² s | | 13.039,25 m ² f |
| PARCELA 1 | 3.352,66 m ² s | 3,60 m ² f/m ² s | 12.069,58 m ² f |
| PARCELA 2 | 359,14 m ² s | 2,70 m ² f/m ² s | 969,68 m ² f |
| VIARIO UAU | 1.161,51 m ² s | | |

UAE-37.8

| | | | |
|------------------|--------------------------------|---|--------------------------------|
| SUPERF. UAE-37.8 | 2.200,59 | | |
| | SUPERFICIE m ² s | COEF. EDIF. NETO m ² f/m ² s | EDIF.BRUTA m ² f |
| USO RESIDENCIAL | 2.006,71 m ² s | 2,24 m ² f/m ² s | 4.486,78 m ² f |
| VIARIO UAE | 193,88 m ² s | | |

| | |
|------------------------|---------------------------|
| TOTAL VIARIO "UA-37.8" | 1.355,39 m ² s |
| PLAZAS DE APARCAMIENTO | 18 plazas |

REFUNDIDO FINAL FEBRERO 2025.

Arellano
arquitectos

P.E.R.I.M. DE LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8"
DOCUMENTO ADAPTADO AL ACUERDO DEL DÍA 19 DE NOVIEMBRE DE 2024 DE LA CROTYU (TOLEDO)

ORDENACIÓN DETALLADA

AGENTE URBANIZADOR:
Fdo: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.
EL ARQUITECTO:
Alvaro
Fdo: J. JAVIER RAMBRES DE ARELLANO RAYO

AGENTE URBANIZADOR: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.
SITUACIÓN: "UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-37.8, VALDEPEÑAS (C. REAL)"
SISTEMA DE COORDENADAS: ETRS 89 - 25830

Plano de:
ORDENACIÓN DETALLADA UA-37.8
DIVISIÓN EN U.A.E. Y U.A.U.

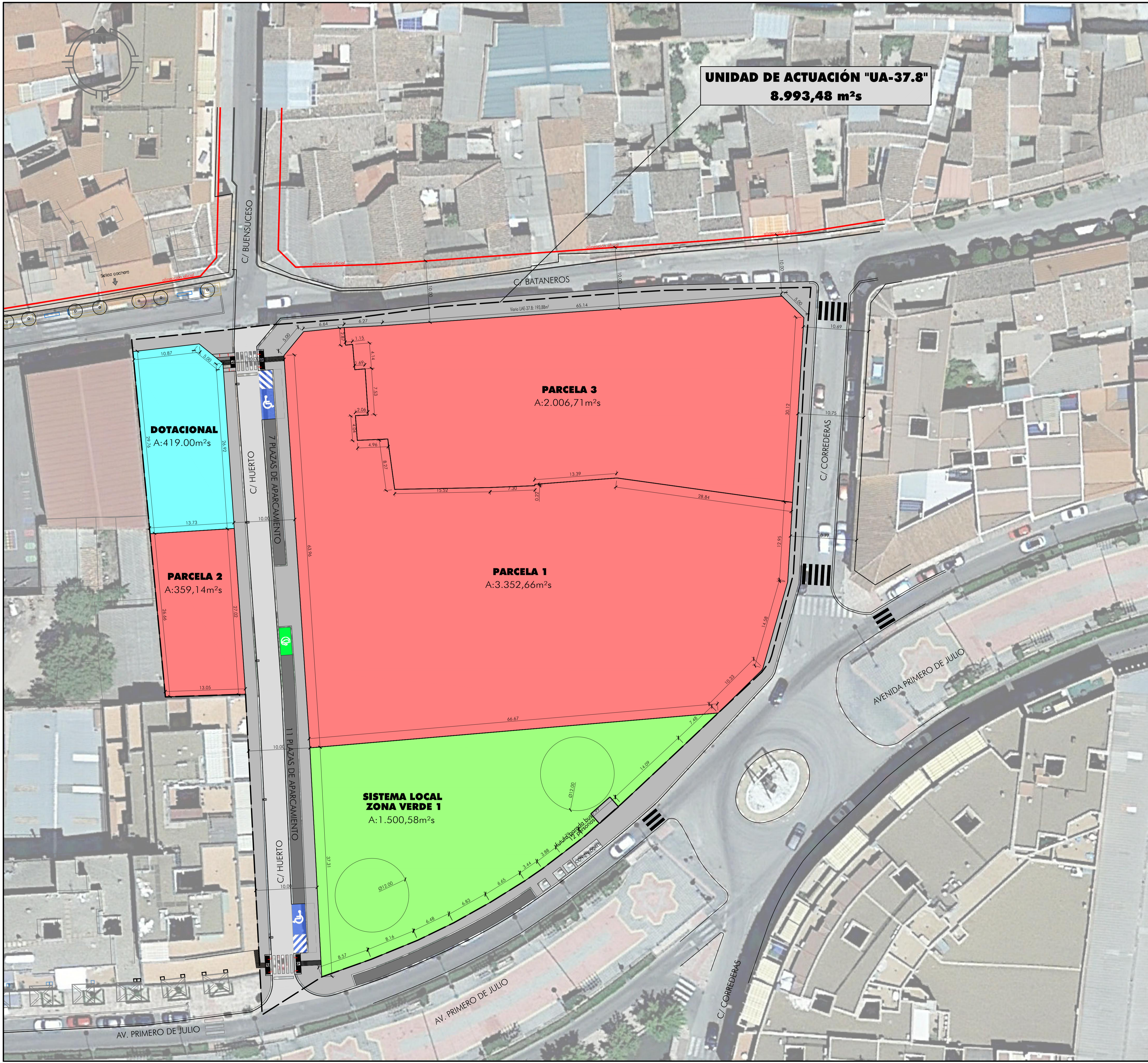
PLANO Nº:
OD-04

PERÍMETRO URBANIZADO (RVM)

PERÍMETRO URBANIZADO (RVM)

ESCALA: 1/300

FECHA: FEBRERO 2025



UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8"
8.993,48 m²s

LEYENDA

- USO RESIDENCIAL
- DOTACIONAL
- ZONAS VERDES S.L.
- VIARIO
- ACERADO
- APARCAMIENTO
- LÍMITE UA-37.8
- ♿ PLAZA RESERVA V.E.
- ♿ APARCAMIENTO PERSONAS MOVILIDAD REDUCIDA

FICHA UA 37.8

| | |
|-----------------------------|----------------------------|
| SUPERF. TOTAL | 8.993,48 m ² s |
| EDIFICABILIDAD propuesta | 17.526,03 m ² f |
| EDIF. INICIAL ficha UA-37,8 | 25.443,75 m ² f |
| Reducción edif. | 7.917,72 m ² f |

UAU-37.8

| | | | |
|----------------------------|--------------------------------|---|--------------------------------|
| SUPERF. UAU-37.8 | 6.792,89 | | |
| | SUPERFICIE m ² s | COEF. EDIF. NETO m ² f/m ² s | EDIF.BRUTA m ² f |
| ZONAS VERDES SISTEMA LOCAL | 1.500,58 m ² s | 0,00000 m ² f/m ² s | 0,00 m ² f |
| Z. V. S. LOCAL 1 | 1.500,58 m ² s | | |
| USO DOTACIONAL | 419,00 m ² s | 1,30000 m ² f/m ² s | 544,70 m ² f |
| DOTACIONAL | 419,00 m ² s | 1,30000 m ² f/m ² s | 544,70 m ² f |
| USO RESIDENCIAL | 3.711,80 m ² s | | 13.039,25 m ² f |
| PARCELA 1 | 3.352,66 m ² s | 3,60 m ² f/m ² s | 12.069,58 m ² f |
| PARCELA 2 | 359,14 m ² s | 2,70 m ² f/m ² s | 969,68 m ² f |
| VIARIO UAU | 1.161,51 m ² s | | |

UAE-37.8

| | | | |
|------------------|--------------------------------|---|--------------------------------|
| SUPERF. UAE-37.8 | 2.200,59 | | |
| | SUPERFICIE m ² s | COEF. EDIF. NETO m ² f/m ² s | EDIF.BRUTA m ² f |
| USO RESIDENCIAL | 2.006,71 m ² s | 2,24 m ² f/m ² s | 4.486,78 m ² f |
| VIARIO UAU | 193,88 m ² s | | |

| | |
|------------------------|---------------------------|
| TOTAL VIARIO "UA-37.8" | 1.355,39 m ² s |
| PLAZAS DE APARCAMIENTO | 18 plazas |

Arellano
arquitectos

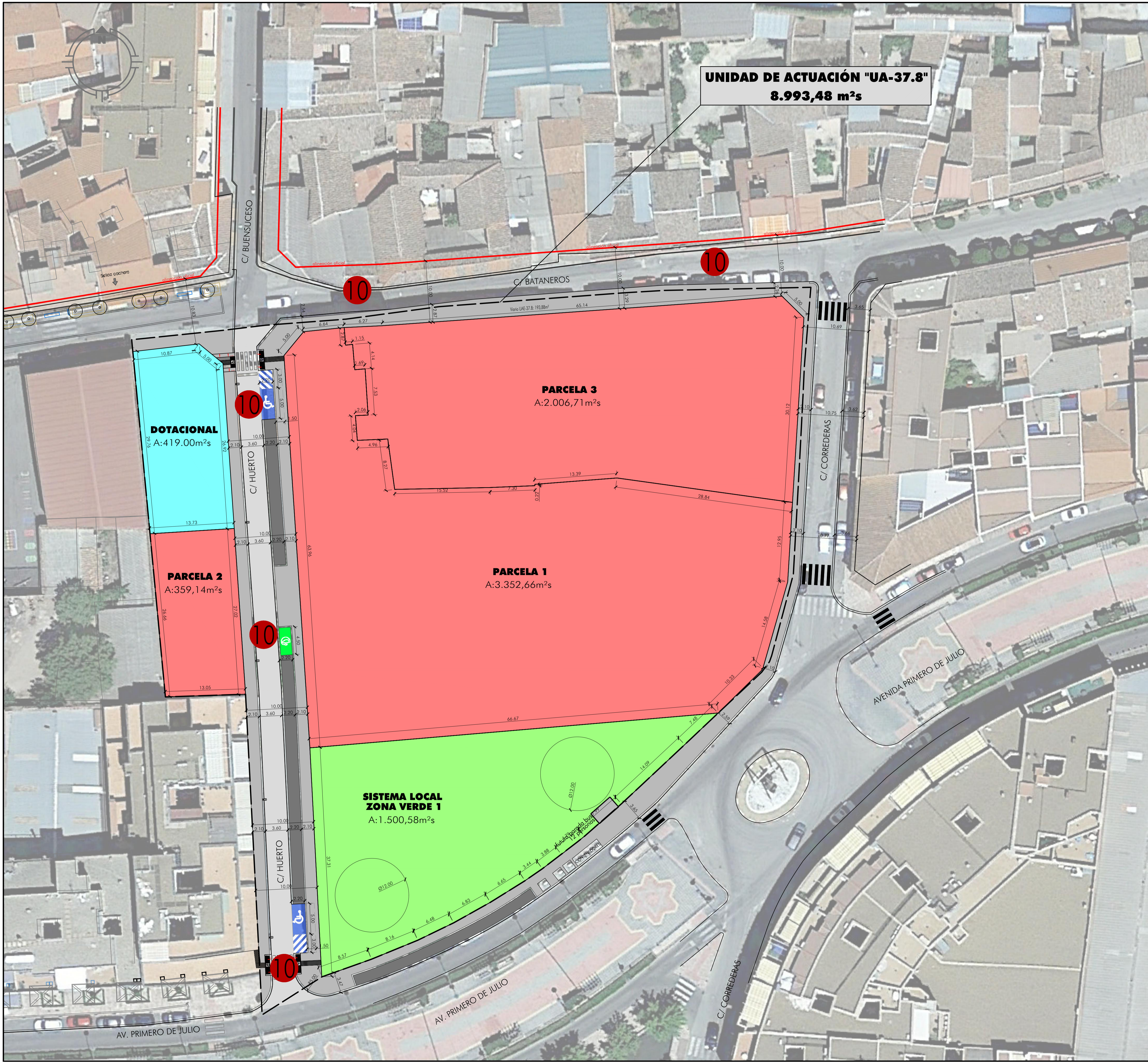
REFUNDIDO FINAL FEBRERO 2025.
P.E.R.I.M. DE LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8"
DOCUMENTO ADAPTADO AL ACUERDO DEL DÍA 19 DE NOVIEMBRE DE 2024 DE LA CROTYU (TOLEDO)

ORDENACIÓN DETALLADA

AGENTE URBANIZADOR:
Fdo: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.
EL ARQUITECTO:
Alquai
Fdo: J. JAVIER RAMBREZ DE ARELLANO RAYO

AGENTE URBANIZADOR: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.
SITUACIÓN: "UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-37.8, VALDEPEÑAS (C. REAL)"
SISTEMA DE COORDENADAS: ETRS 89 - 25830
Plano de:
ORDENACIÓN DETALLADA UA-37.8

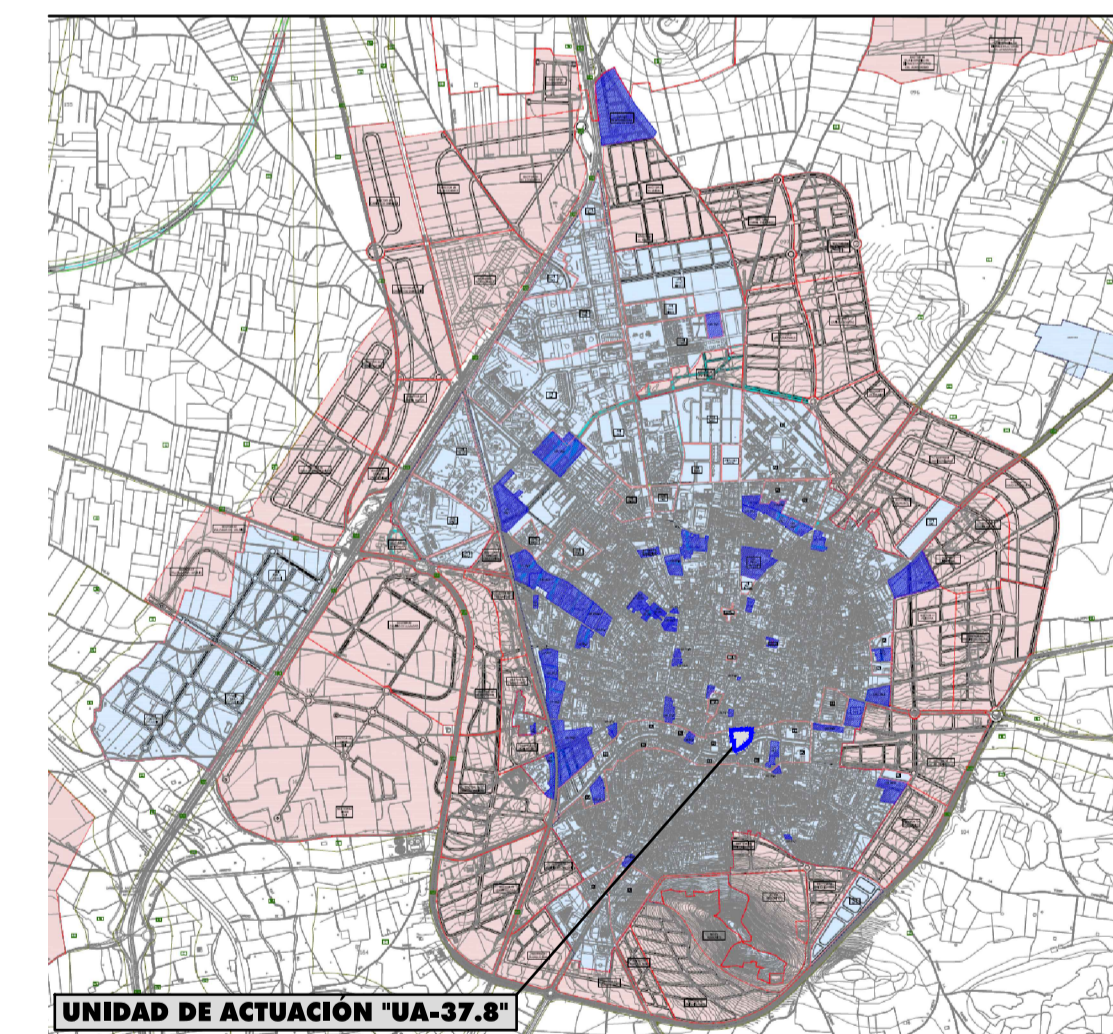
PLANO Nº:
OD-05
Fdo: AGUARDIA/ARBUZADORO/RVW
PERIÓDICO - ORDENACIÓN DETALLADA
ESCALA: 1/300
FECHA: FEBRERO 2025



LEYENDA

- USO RESIDENCIAL
- DOTACIONAL
- ZONAS VERDES S.L
- VIARIO
- ACERADO
- APARCAMIENTO
- — — — — LÍMITE UA-37.8
- APARCAMIENTO PERSONAS MOVILIDAD REDUCIDA
- PLAZA RESERVA V.E.
- ANCHOS VIALES SEGÚN POM

SITUACIÓN EN EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO RÚSTICO

REFUNDIDO FINAL FEBRERO 2025.

P.E.R.I.M. DE LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8"
DOCUMENTO ADAPTADO AL ACUERDO DEL DÍA 19 DE NOVIEMBRE DE 2024 DE LA CROTYU (TOLEDO)

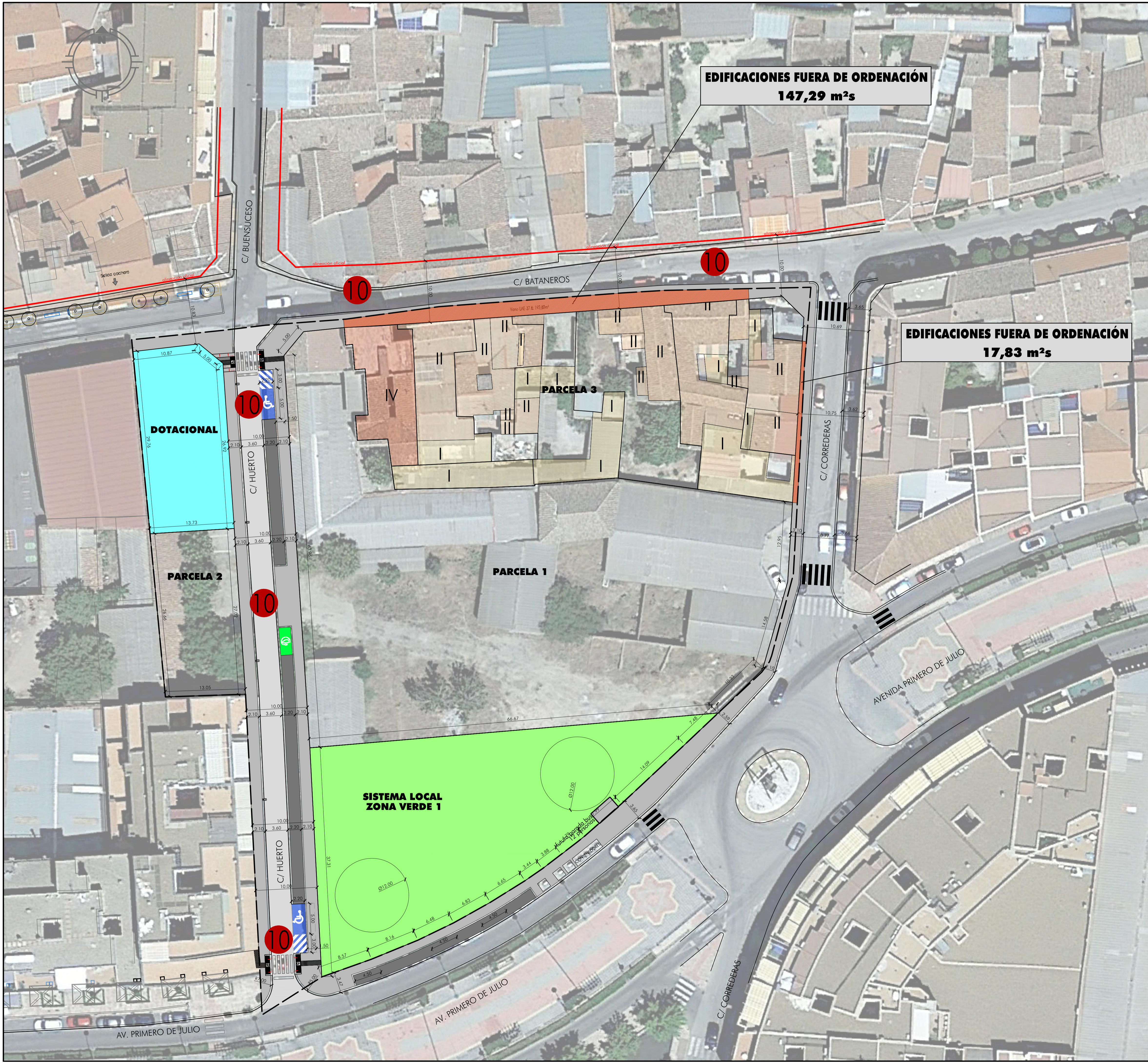
ORDENACIÓN DETALLADA

Arellano
arquitectos

AGENTE URBANIZADOR:
Fdo: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.
EL ARQUITECTO.
Alvar
Fdo: J. JAVIER RAMBREZ DE ARELLANO RAYO

AGENTE URBANIZADOR: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.
SITUACIÓN: "UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-37.8, VALDEPEÑAS (C. REAL)"
SISTEMA DE COORDENADAS: ETRS 89 - 25830
Plano de:
ALINEACIONES Y ANCHOS DE VIARIO

PLANO Nº:
OD-06
Fdo: AGUIAR/RAIBARADO/RVW
PERIJA - ORDENACIÓN DETALLADA
ESCALA: **1/300**
FECHA: **FEBRERO 2025**

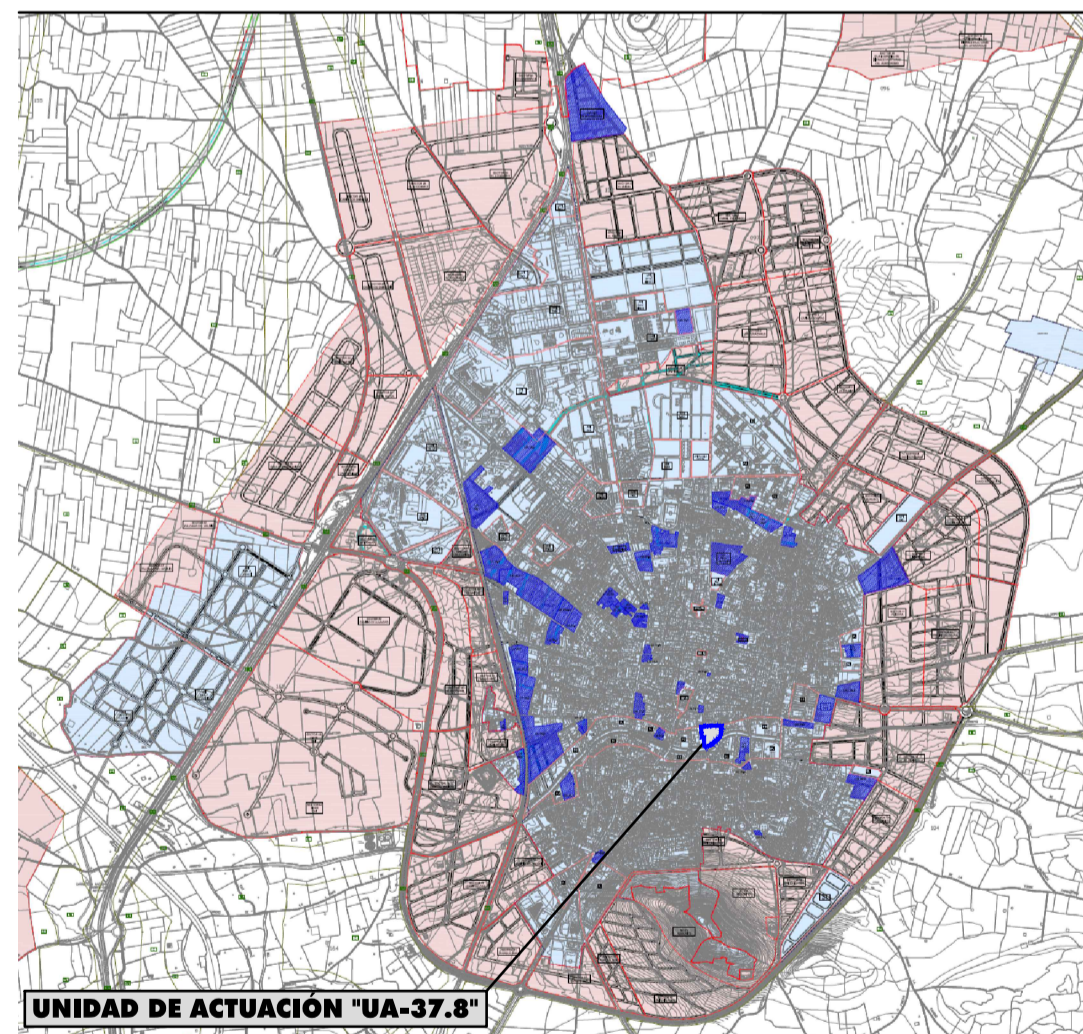


EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN
147,29 m²s

EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN
17,83 m²s

| LEYENDA | | | |
|---------|-----------------------------------|----|--|
| --- | LÍNEA LÍMITE "UAE-37.8" | | |
| --- | 2.200,59 m ² s | | |
| ■ | EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN | | |
| P | PATIOS | | |
| I | TIPO DE EDIFICACIÓN 1 ALTURA | | |
| II | TIPO DE EDIFICACIÓN 2 ALTURA | | |
| S-P | I | II | |
| VIARIO | | IV | |

SITUACIÓN EN EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS



| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | | | |
|-------------------------|-----------------------------|---|-------------------|
| ■ | SUELO URBANO CONSOLIDADO | ■ | SUELO URBANIZABLE |
| ■ | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | ■ | SUELO RÚSTICO |

REFUNDIDO FINAL FEBRERO 2025.

P.E.R.I.M. DE LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8"
DOCUMENTO ADAPTADO AL ACUERDO DEL DÍA 19 DE NOVIEMBRE DE 2024 DE LA CROTUJ (TOLEDO)

ORDENACIÓN DETALLADA

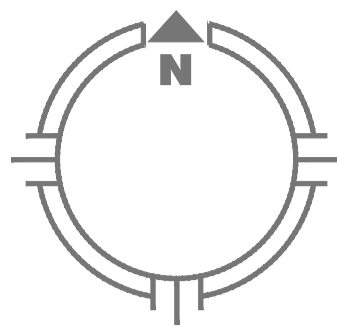
Arellano
arquitectos

AGENTE URBANIZADOR:
Fdo: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.
EL ARQUITECTO:
Alvar
Fdo: J. JAVIER RAMBREZ DE ARELLANO RAYO

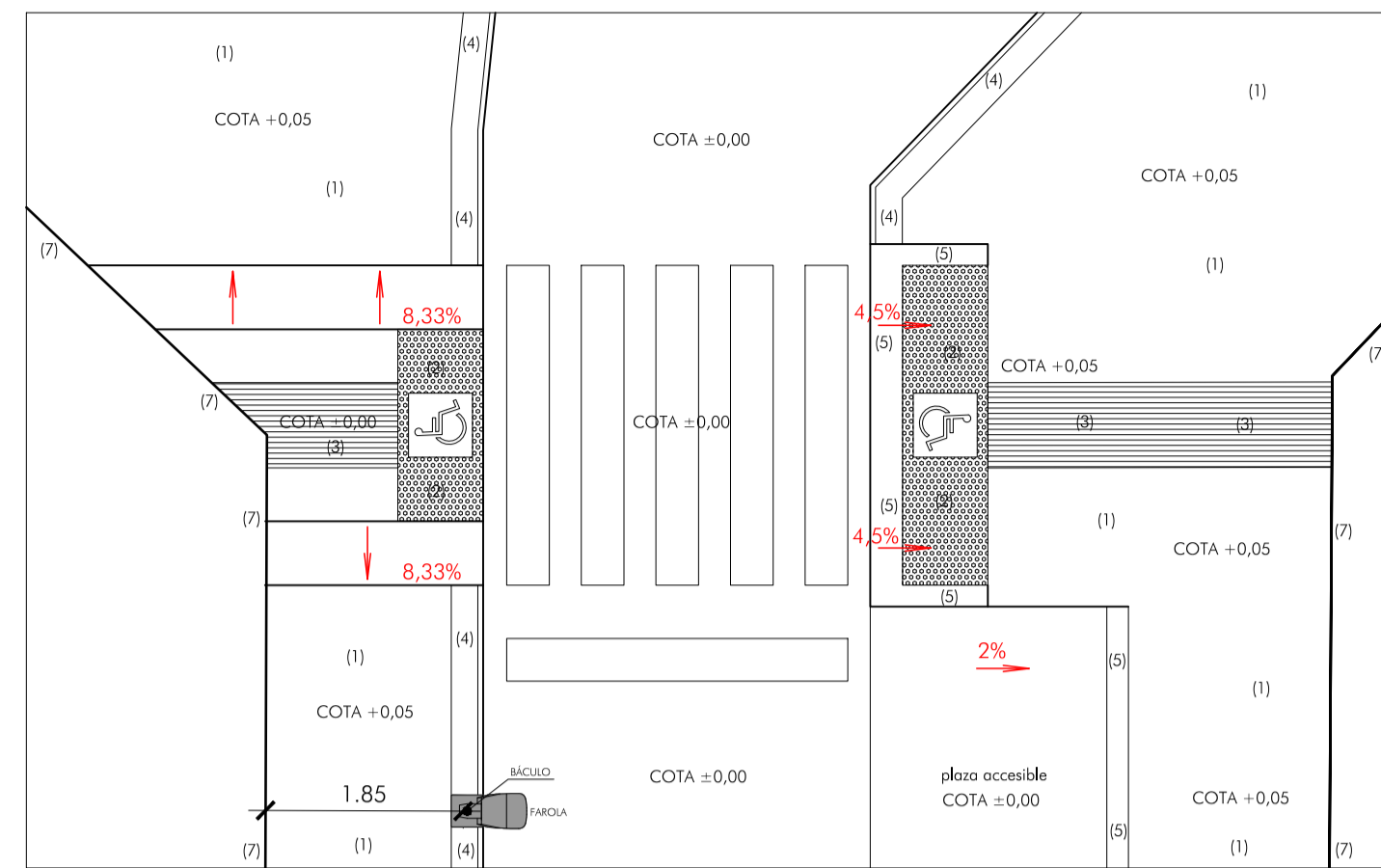
AGENTE URBANIZADOR: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.
SITUACIÓN: "UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-37.8, VALDEPEÑAS (C. REAL)"
SISTEMA DE COORDENADAS: ETRS 89 - 25830

Plano de:
EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN EN LA UAE-37.8

PLANO Nº:
OD-07
Fdo: AGUIAR RAMBREZ DE ARELLANO RAYO
PERIJA - ORDENACIÓN DETALLADA
ESCALA: 1/300
FECHA: FEBRERO 2025

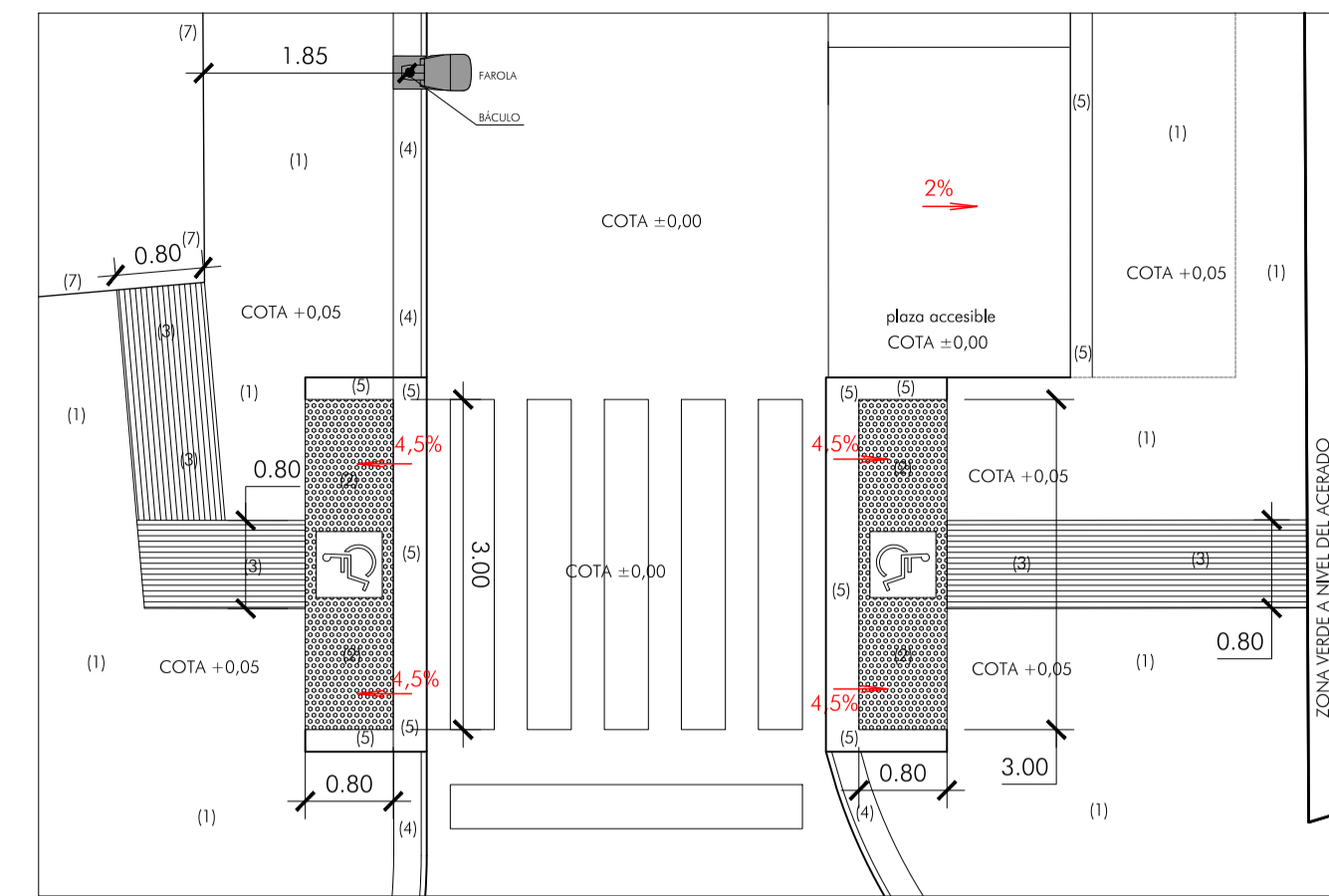


DETALLE VADO PEATONAL 1



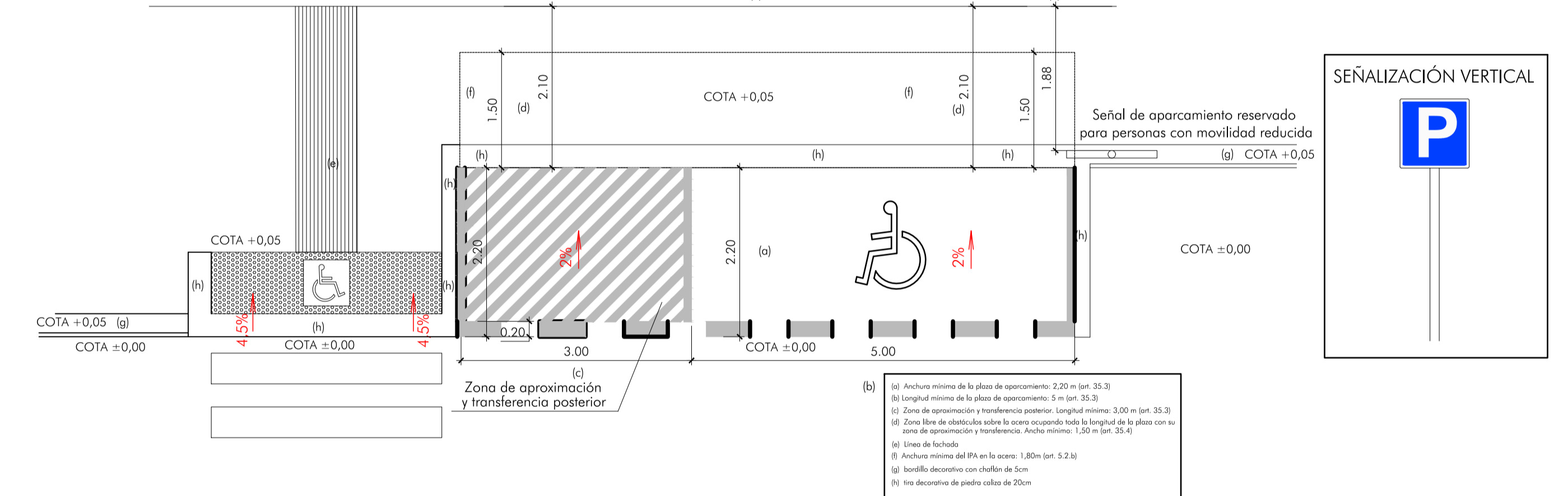
- (1) ACERADO INDICACIÓN VERDE INTERSECCIONES 40x40
- (2) PAVIMENTO DE CIESTA HERRAJICA COLOR ROJO DE 30x30 cm CON REJILLOS CALIBRADO 150x150
- (3) PAVIMENTO DE CIESTA HERRAJICA COLOR ROJO DE 30x30 cm CON REJILLOS 15x15x10 mm
- (4) BORDILLO DECORATIVO CON CHUBLON DE 5CM
- (5) TIRA DECORATIVA DE PIEDRA CALIZA
- (6) LINEA DE DEFINICIÓN
- (7) LINEA DE DEFINICIÓN

DETALLE VADO PEATONAL 2



- (1) ACERADO INDICACIÓN VERDE INTERSECCIONES 40x40
- (2) PAVIMENTO DE CIESTA HERRAJICA COLOR ROJO DE 30x30 cm CON REJILLOS CALIBRADO 150x150
- (3) PAVIMENTO DE CIESTA HERRAJICA COLOR ROJO DE 30x30 cm CON REJILLOS 15x15x10 mm
- (4) BORDILLO DECORATIVO CON CHUBLON DE 5CM
- (5) TIRA DECORATIVA DE PIEDRA CALIZA
- (6) LINEA DE DEFINICIÓN
- (7) LINEA DE DEFINICIÓN

DETALLE Artículo 35. Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida. DISPOSICIÓN EN LÍNEA



LEYENDA

- VIARIO - ASFALTO
- ACERADO TIPO PIZARRA. ADECUADO art.11 y 45
- APARCAMIENTO ADOQUÍN NIVEL ACERADO
- BORDILLO DECORATIVO PIEDRA CALIZA A NIVEL CON EL ACERADO
- TIRA DECORATIVA PIEDRA CALIZA A NIVEL CON EL ACERADO
- PLAZA RESERVA V.E.
- ZONA VERDE
 - SOLADO DE ADOQUÍN ADECUADO art.11 y 45
 - BANCO ACCESIBLE art. 26
 - FRANJA LIBRE DE OBSTACULOS 60cm
 - JARDINERA
- FAROLA EN LA Z.V.
- LÍMITE UA-37.8
- APARCAMIENTO PERSONAS MOVILIDAD REDUCIDA
- ITINERARIO PEATONAL ACCESIBLE MÍNIMO 1,80m LIBRES
- ACERADO CON ADOQUÍN DECORATIVO PIEDRA CALIZA imitación pizarra antideslizante 40x40
- APARCAMIENTO CON ADOQUÍN DECORATIVO
- APARCAMIENTO-ACERADO CON FRANJA DECORATIVA

Arellano
arquitectos

REFUNDIDO FINAL FEBRERO 2025.
P.E.R.I.M. DE LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8"
DOCUMENTO ADAPTADO AL ACUERDO DEL DÍA 19 DE NOVIEMBRE DE 2024 DE LA CROYU (TOLEDO)
ORDENACIÓN DETALLADA

AGENTE URBANIZADOR:
Fdo: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.
EL ARQUITECTO
Alvar
Fdo: J. JAVIER RAMBREZ DE ARELLANO RAYO

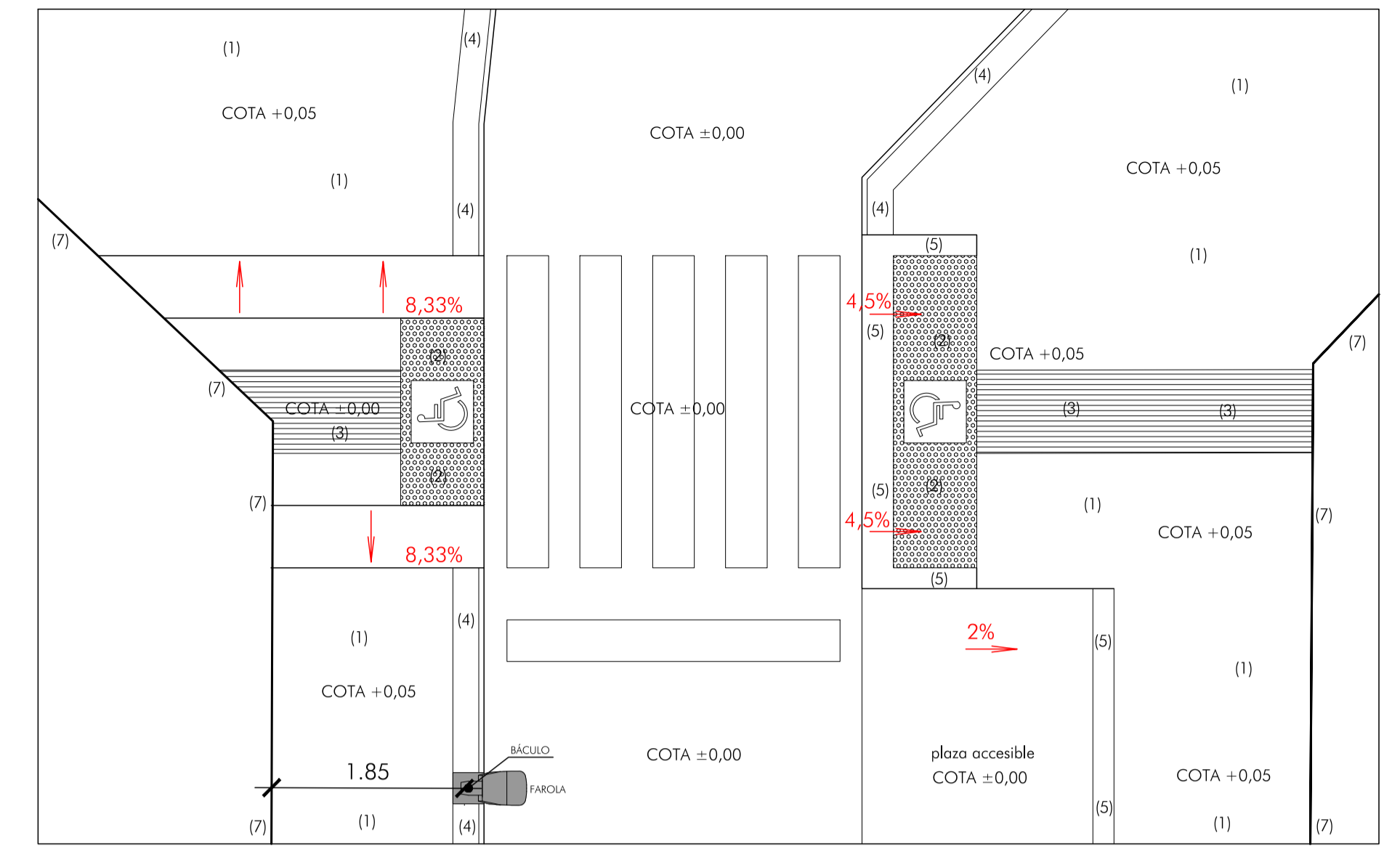
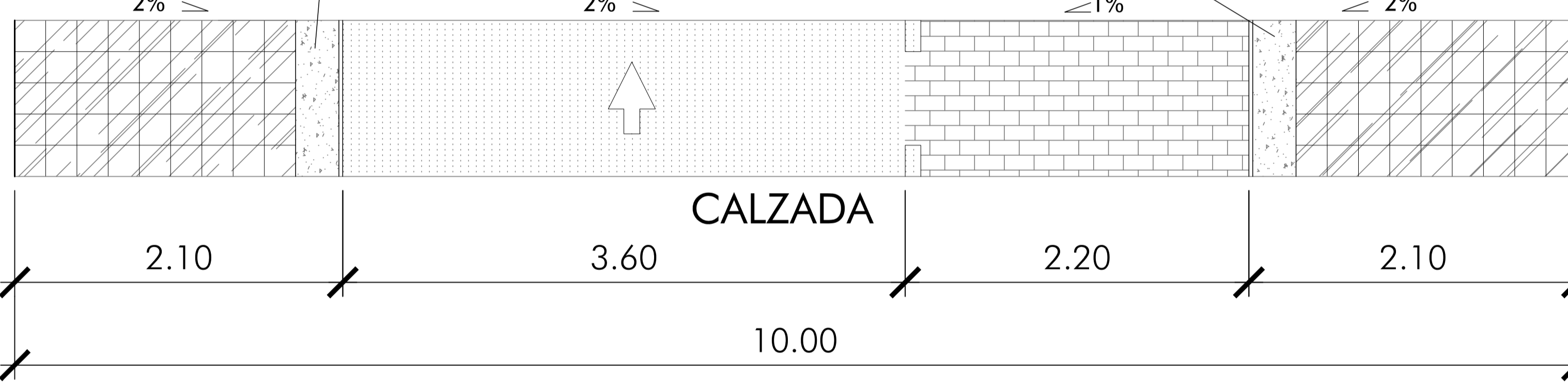
AGENTE URBANIZADOR: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.
SITUACIÓN: "UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-37.8, VALDEPEÑAS (C. REAL)"
SISTEMA DE COORDENADAS: ETRS 89 - 25830
Plano de:
CUMPLIMIENTO DE ACCESIBILIDAD
ESCALA: 1/300
FECHA: FEBRERO 2025

PLANO Nº:
OD-08
FECHA: FEBRERO 2025

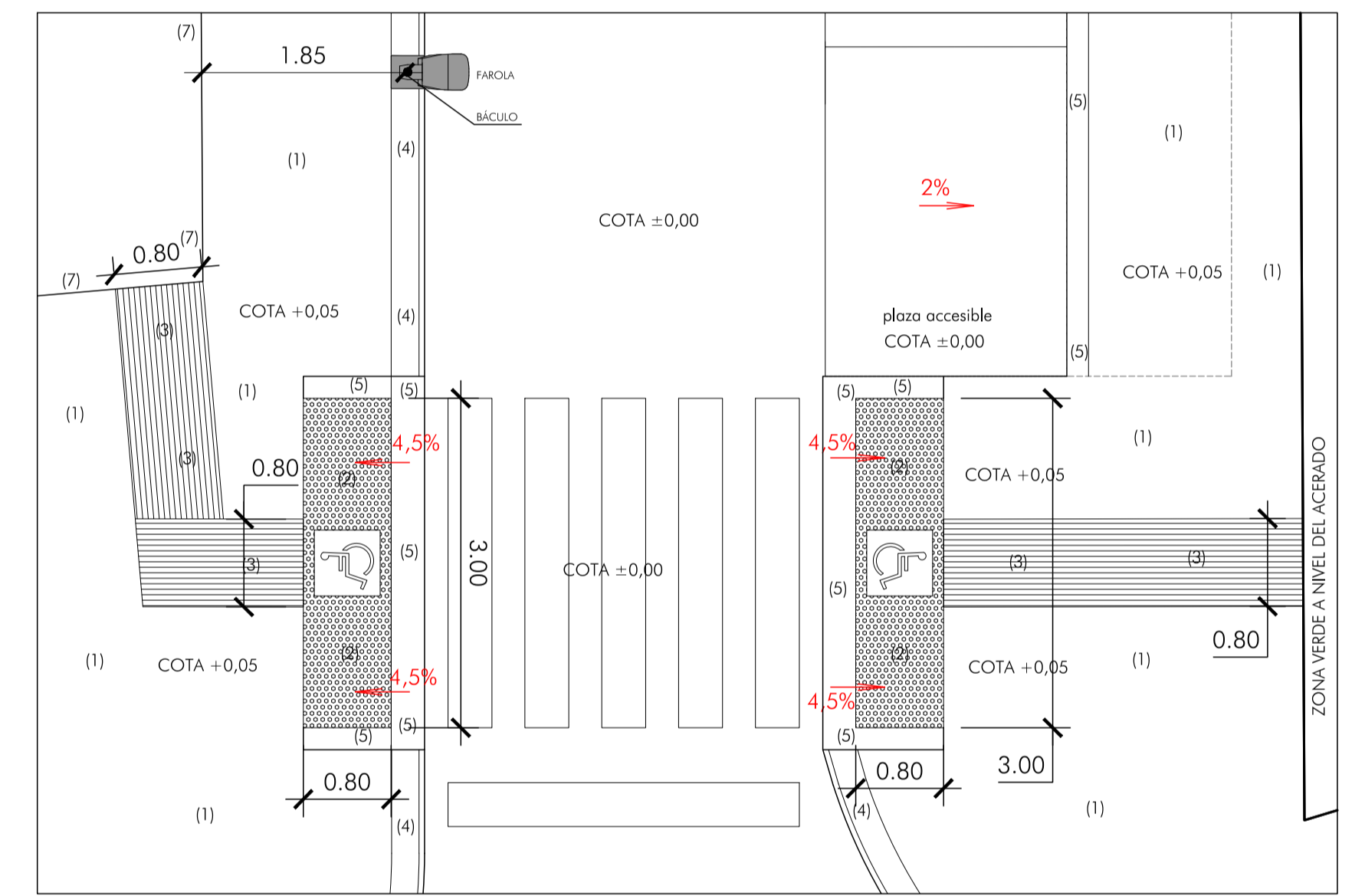
NUEVO VIAL
CALLE DE 10,00m
banda de aparcamiento en cordón



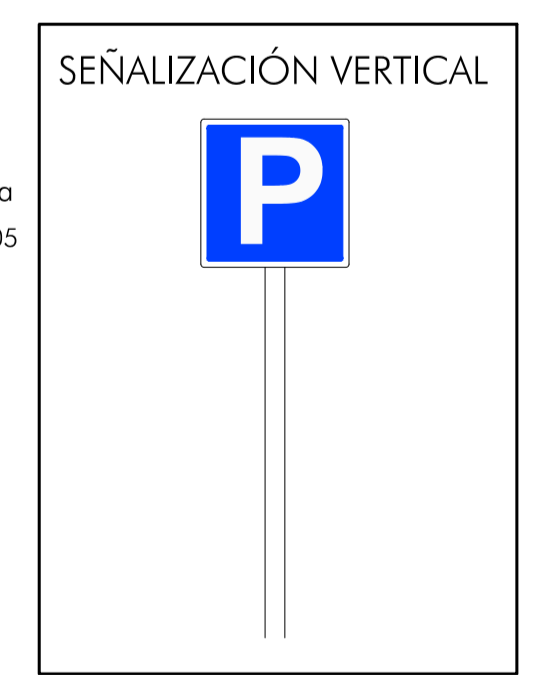
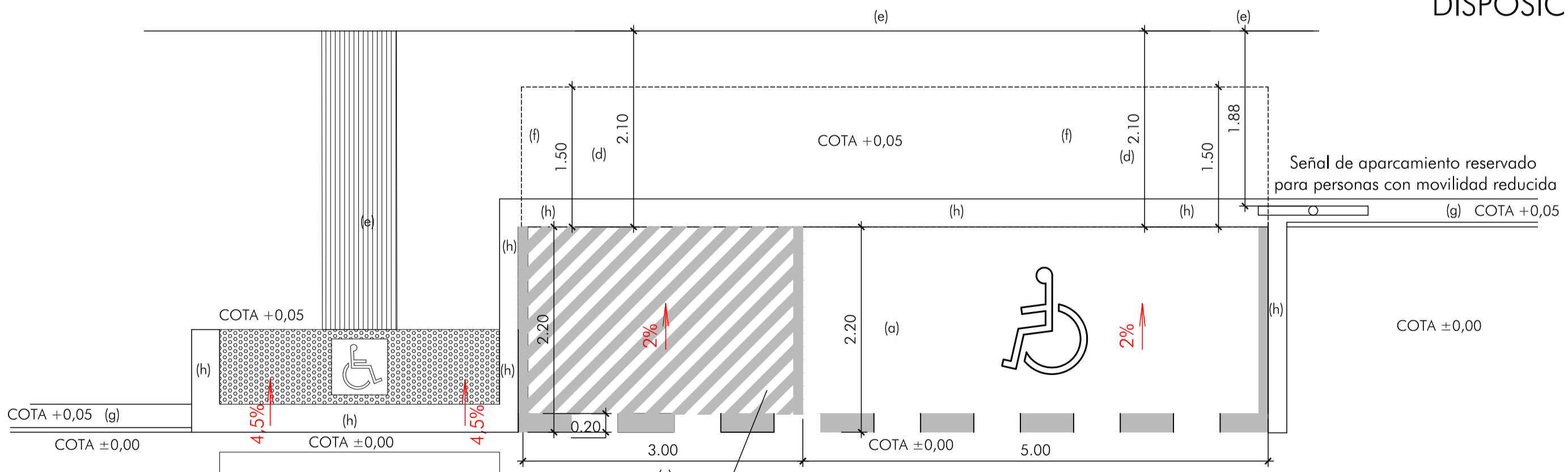
Acerado imitación pizarra antideslizante 40x40 solado adecuado art.11 y 45
 2% > aglomerado asfáltico D-12 5cm
 2% > pavimento en aparcamiento de adoquín
 1% < Acerado imitación pizarra antideslizante 40x40 solado adecuado art.11 y 45
 2% <



- (1) ACERADO IMITACIÓN PIZARRA ANTIDESLIZANTE 40x40
 - (2) PAVIMENTO DE LOSETA HERÁLICA COLOR ROJO DE 20x20 cm CON RESULTOS CILÍNDRICOS TIPO BOTÓN
 - (3) PAVIMENTO DE LOSETA HERÁLICA COLOR ROJO DE 20x20 cm CON RESULTOS FACIL DIRECCIONAL
 - (4) BORDILLO DECORATIVO CON CHAFLÁN DE 5CM
 - (5) TIRA DECORATIVA DE PIEDRA CALIZA
 - (7) LÍNEA DE EDIFICACIÓN
- Curvas Redondeadas de 20m



DETALLE Artículo 35. Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida.
DISPOSICIÓN EN LÍNEA



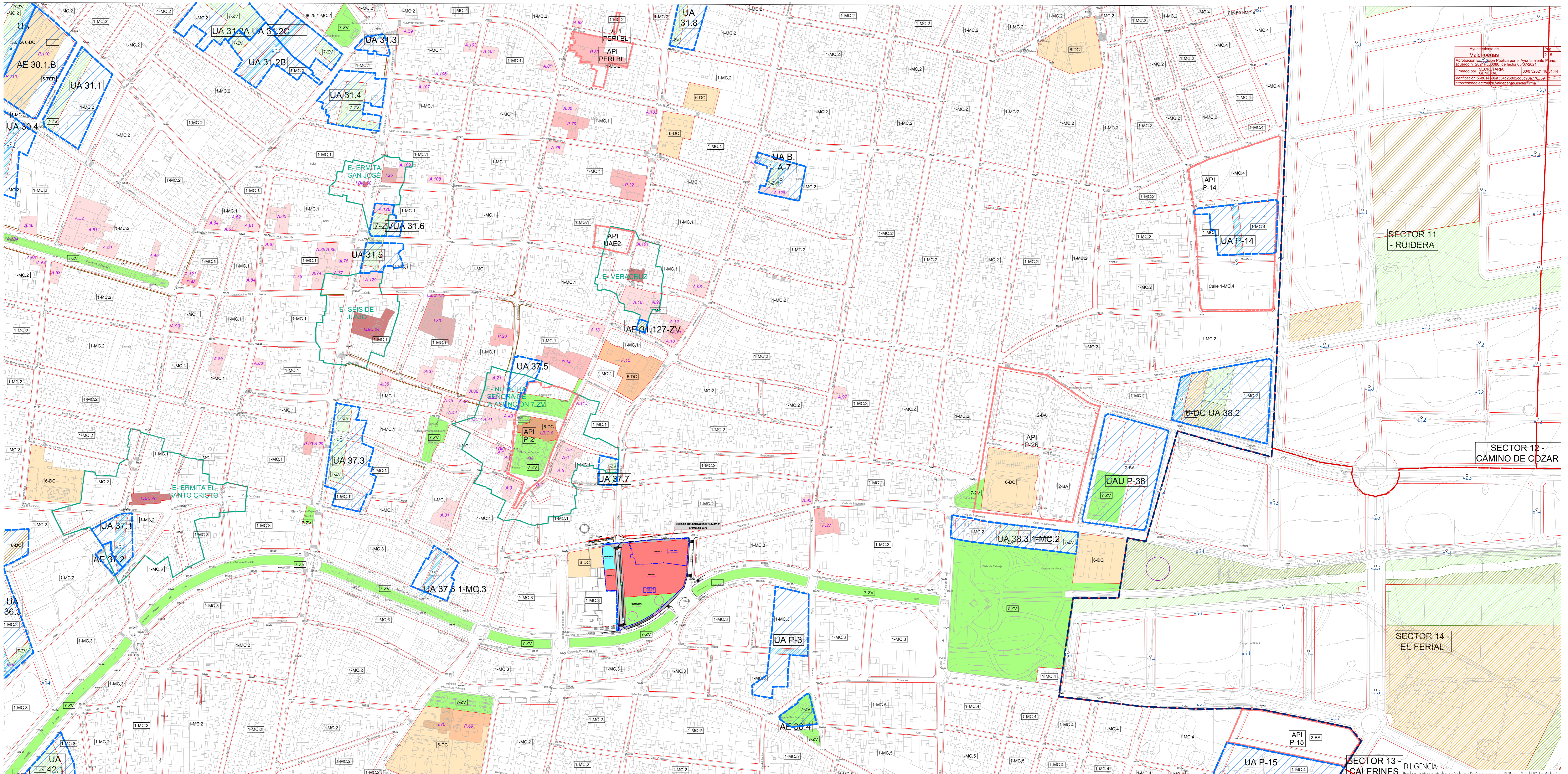
- (a) Ancho mínima de la plaza de aparcamiento: 2,20 m (art. 35.3)
- (b) Longitud mínima de la plaza de aparcamiento: 5 m (art. 35.3)
- (c) Zona de aproximación y transferencia posterior. Longitud mínima: 3,00 m (art. 35.3)
- (d) Zona libre de obstáculos sobre la acera ocupando toda la longitud de la plaza con su zona de aproximación y transferencia. Ancho mínimo: 1,50 m (art. 35.4)
- (e) Línea de fachada
- (f) Ancho mínima del IPA en la acera: 1,80m (art. 5.2.4)
- (g) bordillo decorativo con chaflán de 5cm
- (h) línea decorativa de piedra caliza de 20cm

Arellano arquitectos
 AGENTE URBANIZADOR:
 Fdo: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.
 EL ARQUITECTO:
 Fdo: J. JAVIER RAMBREZ DE ARELLANO RAYO

REFUNDIDO FINAL FEBRERO 2025.
P.E.R.I.M. DE LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-37.8"
 DOCUMENTO ADAPTADO AL ACUERDO DEL DÍA 19 DE NOVIEMBRE DE 2024 DE LA CROTYU (TOLEDO)
ORDENACIÓN DETALLADA

AGENTE URBANIZADOR: SECURITY SECURITY AND QUALITY S.L.U.
 SITUACIÓN: "UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-37.8, VALDEPEÑAS (C. REAL)"
 SISTEMA DE COORDENADAS: ETRS 89 - 25830
 Plano de:
SECCIÓN DEL NUEVO VIAL
 ESCALA: 1/25
 FECHA: FEBRERO 2025

PLANO Nº:
OD-09
 PERIM - ORDENACIÓN DETALLADA



SECTOR 11 - RUIDERA

SECTOR 12 - CAMINO DE COZAR

SECTOR 14 - EL FERIAL

SECTOR 13 - CALERINES
 DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano cumple las modificaciones operadas en el PERIM de la 37.3 del POM de Valdepeñas

DELIMITACIONES

| | |
|--|---|
| | Límite del Término Municipal |
| | Suelo Urbano |
| | Suelo Urbanizable |
| | Alineaciones |
| | Corredor líneas eléctricas |
| | UA 31.5 Unidad de Actuación |
| | AE 31.12 Ámbito de Expropiación |
| | UAU 5.2 Unidad de Actuación Urbanizadora |
| | API P-21 Área de Planeamiento Incorporado |

SUELO RÚSTICO

| | | | |
|--|-------------------------|--|---|
| | SNUP Amb Ambiental | | SNUP AgHl Agrícola - Hidráulico |
| | SNUP Nat Natural | | SNUP InfEq Infraestructuras y Equipamientos |
| | SNUP Cul Cultural | | SR Res Suelo Rústico de Reserva |
| | SNUP Paisj Paisajístico | | |

DOTACIONES EXISTENTES

| | |
|--|----------------------|
| | Equipamiento General |
| | Equipamiento Local |
| | Zona Verde General |
| | Zona Verde Local |

DOTACIONES PROPUESTAS

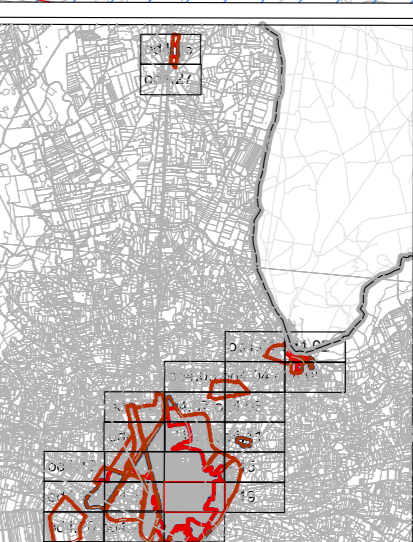
| | | | |
|--|-----------------------------------|--|----------------------------|
| | Equipamientos Públicos y Privados | | Zona Verde Local |
| | Dotación Escolar | | Zona Verde General |
| | Dotación Deportiva | | Viarío Nuevo |
| | | | (12) Ancho de nuevo viario |

ELEMENTOS CATALOGADOS

| | | | |
|--|--------------------------------|--|-----------------------------|
| | Bien de Interés Cultural (BIC) | | Entorno Protegido |
| | Protección Integral | | Número de ficha de Catálogo |
| | Protección Parcial | | Condiciones Estéticas |
| | Protección Ambiental | | |

ORDENANZA ZONAL

| | | | |
|---------|--------------------------------------|-------|-------------------|
| 1-MC.1 | Manzana Cerrada (Grados 1-5) | 5-TER | Terciario |
| 2-BA | Bloque Abierto | 6-DC | Equipamiento |
| 3-UNI.1 | Residencial Unifamiliar (Grados 1-3) | 7-ZV | Zona Verde |
| 4-IND | Industrial | 8-SU | Servicios Urbanos |



AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
 COMUNIDAD DE CASTILLA - LA MANCHA

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
 DOCUMENTO REFUNDIDO - CORRECCIÓN DE ERRORES
 febrero 2025

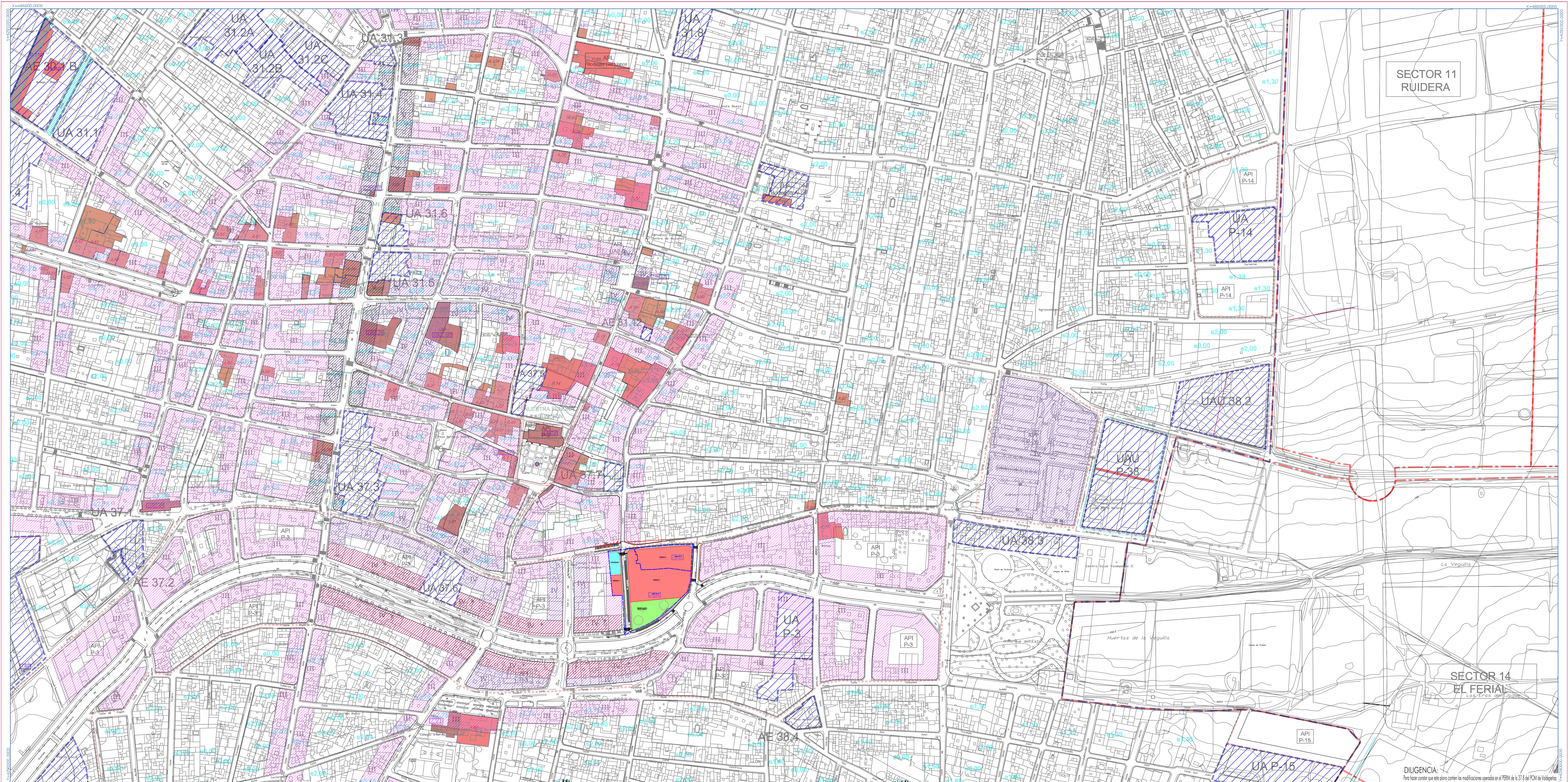
GESTIÓN DEL SUELO URBANO
 VALDEPEÑAS

1:2.000 0 20 50 100 150m

Centro de Observación y Teledetección Espacial S.A.

OD - 4

18



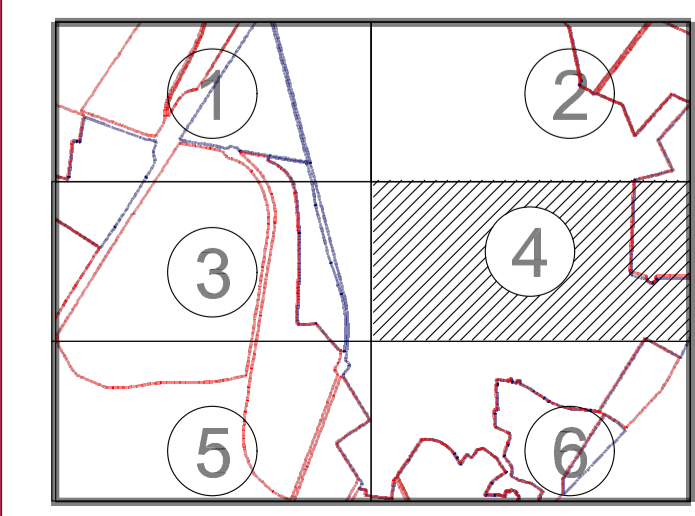
SECTOR 11
RUIDERA

SECTOR 14
EL FERIAL

- DELIMITACIONES**
- LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
 - SUELO URBANO
 - LÍMITE SUELO URBANIZABLE

- UA 30.1 UNIDAD DE ACTUACIÓN
- AE 37.2 ÁMBITO DE EXPROPIACIÓN
- UAU P-31 UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
- API P-31 ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

- ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL**
- 2 PLANTAS
 - 3 PLANTAS
 - 4 PLANTAS (12,50 M.)
 - 4 PLANTAS *(14 M.)
 - 5 PLANTAS
 - EDIFICIO CATALOGADO



AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
COMUNIDAD CASTILLA - LA MANCHA

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

FECHA: DICIEMBRE 2016 (SUSTITUIRE A PLANO DE FECHA febrero 2025)

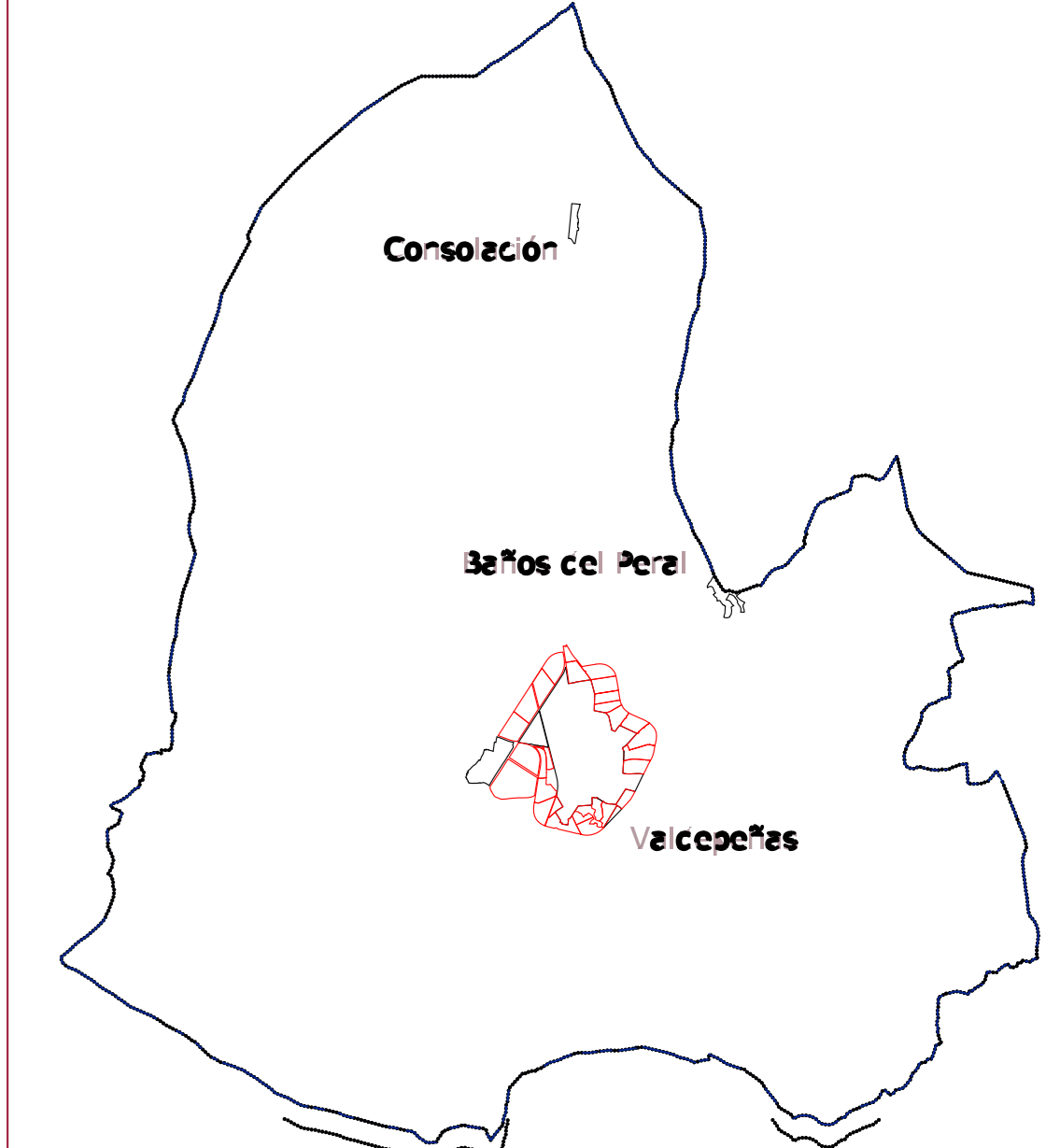
TÍTULO: ALTURAS Y EDIFICABILIDAD MÁXIMA CENTRO URBANO

E: 1:2.000

OD-7

4

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este plano contiene las modificaciones operadas en el PERM de la 37.8 del POM de Valdepeñas



- DELIMITACIONES**
- LÍMITE SUELO URBANO
 - LÍMITE SUELO URBANIZABLE
 - LÍMITE UNIDAD DE ACTUACIÓN / ÁMBITO DE EXPROPIACIÓN
 - LÍMITE SUELO NO URBANIZABLE
 - AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
- ELEMENTOS CATALOGADOS**
- PROTECCIÓN INTEGRAL
 - PROTECCIÓN PARCIAL
 - PROTECCIÓN AMBIENTAL
 - I.140 Nº FICHA DE CATALOGO
 - ENTORNO PROTEGIDO
 - CONDICIONES ESTÉTICAS
- NOTACIONES PREVISTAS**
- ZONA VERDE LOCAL
 - ZONA VERDE GENERAL
 - NOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS
 - NOTACIÓN ESCOLAR Y DEPORTIVA
- NOTACIONES EXISTENTES**
- EQUIPAMIENTO GENERAL
 - EQUIPAMIENTO LOCAL
 - ZONA VERDE GENERAL
 - ZONA VERDE LOCAL
 - NÚMERO DE NOTACIÓN

DIAGRAMA: 53
 Para hacer constar que este plano contiene las modificaciones operadas en el PERIM. de la 37.8 del POM de Valdepeñas

| | | |
|---|-------------------------------|--------------|
| AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS COMUNIDAD CASTILLA - LA MANCHA | | |
| PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA | | |
| FECHA 1 | FECHA 2 | FECHA 3 |
| DICIEMBRE 2010 | SUBSTITUYE A PLANO DE FECHA 1 | febrero 2025 |
| TÍTULO ESTRUCTURA GENERAL DE ORDENACIÓN VALDEPEÑAS SUR | | |
| E: 1:5.000 | | O-E-3 |
| | | FOLIO 2 |
| <small>PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, S.L. - PLANO Nº 300000000 - 01.04.01.01 - WWW.000000000.COM</small> | | |



- DELIMITACIONES**
- LÍMITE SUELO URBANO
 - LÍMITE SUELO URBANIZABLE
 - LÍMITE UNIBANCO DE ACTUACIÓN / ÁMBITO DE EXPROPIACIÓN
 - AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
- SISTEMAS GENERALES EXISTENTES**
- SC 6 INFRAESTRUCTURAS
 - SC 29 ZONAS VERDES
 - DIÁMETRO 30 m.
 - SC 5 DOTACIONES COMUNITARIAS
- SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS**
- SC 1 INFRAESTRUCTURAS
 - ZONAS VERDES
 - DOTACIONES PROPUESTAS
 - ZONA VERDE LOCAL
 - ZONA VERDE GENERAL
 - DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS
 - DOTACIÓN ESCOLAR Y DEPORTIVA
 - DOTACIONES EXISTENTES
 - EQUIPAMIENTO GENERAL
 - EQUIPAMIENTO LOCAL
 - ZONA VERDE GENERAL
 - ZONA VERDE LOCAL

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este plano contiene las modificaciones operadas en el PERIM de la 37.B del PCM de Valdepeñas.

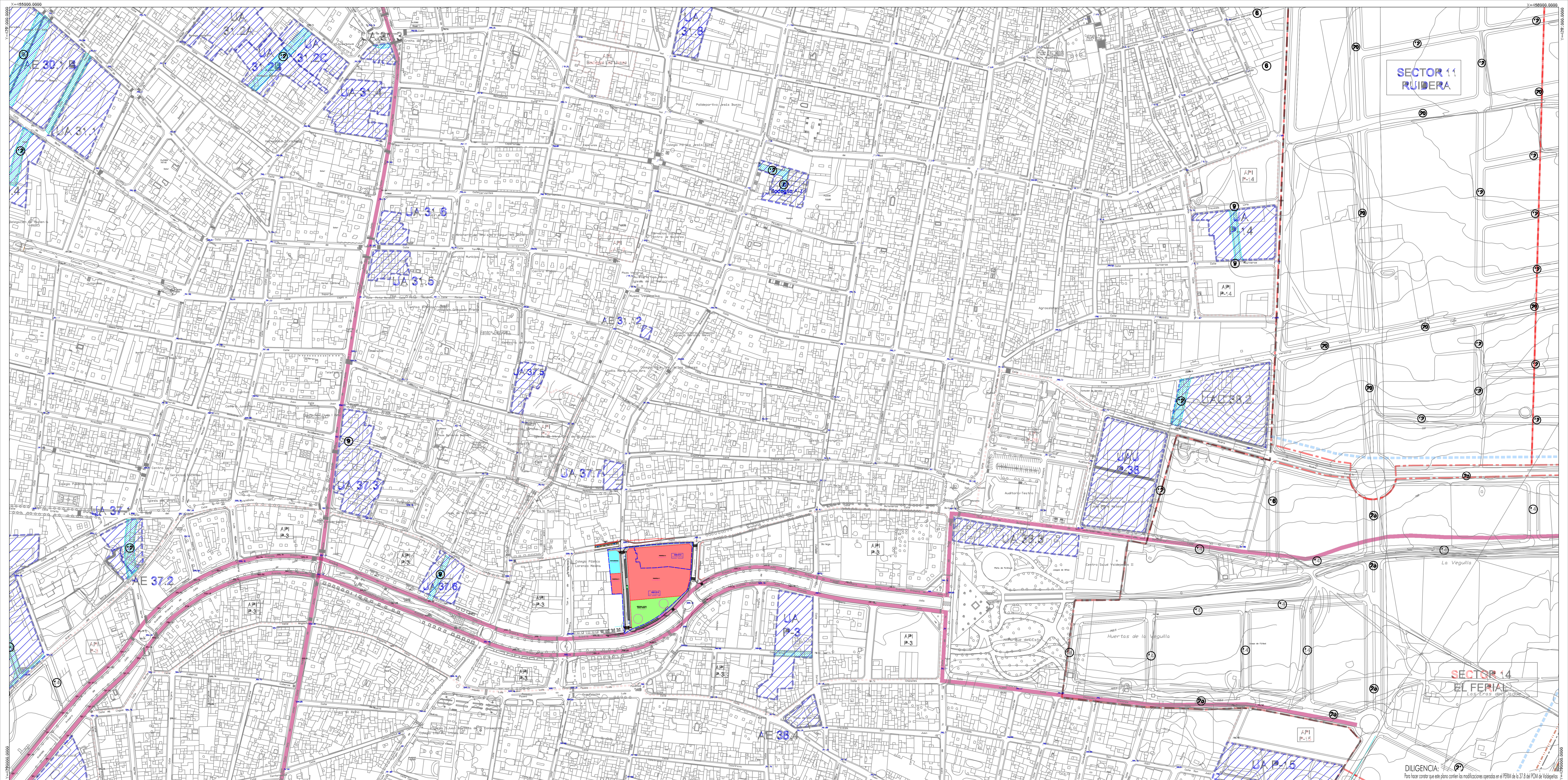
AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS
COMUNIDAD CASTILLA - LA MANCHA

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

FECHA: DICIEMBRE 2010 / SUSTITUTO AL PLANO DE PROYECTO: febrero 2025

TÍTULO: SISTEMAS GENERALES VALDEPEÑAS SUR

E 1:5.000 0 50 100 150 200 250 m. OJE-5



DELIMITACIONES

- LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
- SUELO URBANO
- LÍMITE SUELO URBANIZABLE

JERARQUÍA VIARIA

- AUTOVÍA
- CARRETERA RED BÁSICA
- CARRETERA RED COMARCAL
- CARRETERA RED LOCAL
- VARIANTE
- ANCHO DE NUEVO VIARIO
- VÍA PARQUE
- VIARIO ESTRUCTURANTE
- VIARIO DE NUEVA APERTURA
- FERROCARRIL
- ARISTA DE EXPLANACIÓN
- PUNTO DE RASANTE

AFECCIONES VIARIAS

| TIPO | NOMBRE | BANQUILLO PÚBLICO | SERVIZIUMAR | LÍMITE DE EFECTIVIDAD | PROTECCIÓN |
|----------|------------------|-------------------|-------------|-----------------------|------------|
| AUTOVÍA | IV C/ESTERILMADO | 6 m | 25 m | 50 m | 100 m |
| AUTOVÍA | A-1 | 6,25 m | 25 m | 50 m | 100 m |
| VARIANTE | CH-41.2 | 6 m | 25 m | 50 m | 30 m |
| BÁSICA | CH-41.2 | 3 m | 6 m | 25 m | 30 m |
| COMARCAL | CH-41.7 | 3 m | 6 m | 15 m | 30 m |

ZONAS DE ATECCIÓN EN LAS CARRETERAS DE LA RED PROVINCIAL (LEY DE CARRETERAS Y CAMINOS DE CASTILLA-LA MANCHA)

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS COMUNIDAD CASTILLA - LA MANCHA

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

FECHA: 1 DICIEMBRE 2010 (SUSTITUYE A PLANO DE FECHA febrero 2025)

ESTRUCTURA VIARIA

VALDEPEÑAS

E 1:2.000

SEDE: OE-8

PLANO: 18