

PROGRAMA DE **A**CTUACIÓN **U**RBANIZADORA
DEL SECTOR 40 “CONSOLACIÓN SUR”

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
(TEXTO REFUNDIDO)

1. MEMORIA INFORMATIVA

JUNIO 2025

PROMUEVE:
TRACTOLE S.A.

EQUIPO REDACTOR:
ECINGEN S.L.



ÍNDICE GENERAL DEL PLAN PARCIAL

- 1. Memoria Informativa**
2. Memoria Justificativa
3. Normas Urbanísticas
4. Planos de Información
5. Planos de Ordenación

ÍNDICE DE LA MEMORIA INFORMATIVA

ÍNDICE DE LA MEMORIA INFORMATIVA	3
1. INTRODUCCIÓN. PLANEAMIENTO VIGENTE Y LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN	4
1.1. PLANEAMIENTO VIGENTE	4
1.2. LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN	4
1.3. CONTENIO DE LA MEMORIA INFORMATIVA.....	5
2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO ORDENADO.	6
3. CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS, TOPOGRÁFICAS, CLIMÁTICAS, HIDROLÓGICAS Y ANÁLOGAS	10
3.1. GEOLOGÍA.....	10
3.2. TOPOGRAFÍA.....	11
3.3. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	12
3.4. HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA.....	12
3.5. EDAFOLOGIA.	14
4. USOS ACTUALES DEL SUELO, ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.	16
4.1. USOS ACTUALES DEL SUELO	16
4.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	18
4.3. EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	19
4.3.1. CARRETERAS Y CAMINOS.....	20
4.3.2. INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS	24
4.3.3. INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS.	27
4.3.4. INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES.....	28
5. APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA.....	29
6. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS POR EL POM.....	30
7. OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS QUE INFLUYAN EN EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL	31
8. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL	32
8.1. LEY DE CARRETERAS.....	32
8.2. CAUCES PÚBLICOS	33
8.3. VÍAS PECUARIAS.....	33
8.4. ELEMENTOS DE INTERÉS PATRIMONIAL	33
EQUIPO REDACTOR	34

1. INTRODUCCIÓN. PLANEAMIENTO VIGENTE Y LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

La presente Memoria Informativa forma parte del documento denominado Plan Parcial de Desarrollo del Sector 40 "Consolación Sur" y que tiene la intención de establecer la ordenación detallada de dicho sector, cumplimiento los requisitos establecidos para su desarrollo urbanístico pleno y convirtiendo el Suelo Urbanizable actual en suelo finalista que permita la edificación de las parcelas.

1.1. PLANEAMIENTO VIGENTE

El núcleo urbano de Consolación es una pedanía del municipio de Valdepeñas en el que rige la normativa urbanística de este municipio. Se trata de uno de los asentamientos de repoblación construido en 1949 por el Instituto Nacional de Vivienda.

El instrumento de ordenación urbanística vigente en Valdepeñas es el **Plan de Ordenación Municipal (POM)**, aprobado definitivamente por la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda mediante la Orden de 30/12/2010, publicada en el DOCM el 11 de Enero de 2011, de conformidad con el acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2010.

El POM prevé, como se describe más adelante, un sector de suelo urbanizable, situado en la zona sur del asentamiento de colonización de Consolación, en el margen derecho en dirección norte de la autovía A-4, aproximadamente en el km. 187, y que denomina Sector 40 'Consolación Sur'.

En la Página 4 del Anexo de Sectores Urbanizables del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas de 2010, se establece que el Sector 40 'Consolación Sur' no cuenta con la Ordenación Detallada, por tanto, en cumplimiento del Art 54. *Clases de Planes Parciales de Reglamento de Planeamiento* el documento que realizamos es un Plan Parcial de Desarrollo.

Por lo tanto, el presente Plan Parcial de Desarrollo viene a establecer la ordenación detallada, en el ámbito del Sector 40 "Consolación Sur".

1.2. LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

La legislación urbanística y de suelo más relevante de aplicación para llevar a cabo el desarrollo urbanizador del Sector 40 'Consolación Sur' es la siguiente:

- **Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha**, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (en adelante TR. LOTAU).
- **Reglamento de Planeamiento** de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre; en todo lo que no contradiga al TRLOTAU (en adelante Reglamento de Planeamiento o RP. LOTAU).
- **Reglamento de la Actividad de Ejecución** del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad de Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por el Decreto 29/2011, de 19 de abril (en adelante Reglamento de la Actividad de Ejecución o RAE.LOTAU).
- **Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLSRU).**

Por otro lado, es importante destacar la siguiente legislación sectorial:

- **Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.**
- **Real Decreto 223/2008, por el que se aprueba el Reglamento de líneas eléctricas de alta tensión.**

1.3. CONTENIDO DE LA MEMORIA INFORMATIVA

El contenido y determinaciones de los Planes Parciales vienen establecidos en la Subsección cuarta. Planes Parciales de la Sección Cuarta. Instrumentos de Ordenación Urbanística del *Capítulo III. Ordenación Urbanística del Título Primero. Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística*, en concreto desde el Artículo 53. Planes Parciales. Definición hasta el Artículo 64. Documentación adicional de los Planes Parciales de Mejora (PPM).

En el Artículo 58. Documentación de los Planes Parciales, se establecen como documentos obligatorios:

‘Los Planes Parciales (PP) se formalizarán en los siguientes documentos, elaborados en soporte tanto escrito y gráfico como informático:

- a) Memoria informativa y justificativa.*
- b) Planos de información.*
- c) Normas urbanísticas.*
- d) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, en su caso.*
- e) Planos de ordenación.’*

Respecto al contenido de la memoria informativa queda establecido en el Artículo 59. Memoria informativa y justificativa:

‘1. Memoria informativa. Se analizarán en esta parte las características básicas y generales del ámbito ordenado, haciendo especial hincapié, como mínimo, en los siguientes aspectos:

- a) Características geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y análogas.*
- b) Usos actuales del suelo, estructura de la propiedad y edificaciones e infraestructuras existentes.*
- c) Aptitud de los terrenos para su utilización urbana, analizando la incidencia de la implantación en ellos de usos urbanos.*
- d) Condicionantes urbanísticos establecidos por el Plan de Ordenación Municipal (POM).*
- e) En su caso, obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del Plan Parcial (PP) o que sean objeto de planificación o programación sectorial por las Administraciones públicas.*
- f) Afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.’*

Por tanto, el contenido de este documento se adapta a lo establecido en este punto.

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS Y GENERALES DEL ÁMBITO ORDENADO.

Valdepeñas es un municipio de la provincia de Ciudad Real, situado en el sureste de la misma, encuadrado en la zona sur de comarca de La Mancha, rodeado de las comarcas de Montiel y Campo de Calatrava.

Está rodeado en sentido horario comenzando por el norte de los municipios de Manzanares, Membrilla, La Solana, San Carlos del Valle, Pozo de la Serna, Torrenueva y Santa Cruz de Mudela en el Sur, y continuando por Calzada de Calatrava, Moral de Calatrava, y Daimiel, con un término municipal de 487, 56 km², siendo el séptimo mayor de la provincia, y con una población de 30.077 habitantes, siendo el mayor núcleo de población de los que le rodean, y el quinto de los 102 municipios con que cuenta la provincia de Ciudad Real, solo por detrás de la capital, Puertollano, Tomelloso y Alcázar de San Juan.



Situación de Valdepeñas y Consolación y núcleos de población alrededor

Dentro de su término municipal se encuentran las pedanías de Baños del Peral a 7 km por la carretera de La Solana, y de Consolación, a 11 km hacia el norte por la Autovía A-4, en un término municipal bastante llano, y caracterizado históricamente por el cultivo de la vid.

Consolación se trata de uno de los asentamientos de repoblación que fueron creados en Castilla La Mancha y Andalucía en los años 40 y 50. Se construyó en 1949 por el Instituto Nacional de la Vivienda bajo proyecto de Arturo Roldán Palomo, arquitecto de la Diputación de Ciudad Real, como pueblo de colonización.

Presenta una forma de "medio octógono" organizado con tres calles concéntricas y tres calles radiales. En el centro geométrico del octógono se sitúa la iglesia flanqueada por soportales con un edificio público en cada extremo. En el inicio de cada una de las calles radiales se sitúan los edificios públicos, por debajo de los cuales atraviesa la calle.



Núcleo de Consolación.

Se planificó como un enclave autónomo, dotado tanto de edificios comunitarios (escuela, ayuntamiento, iglesia,...) como de edificios colectivos al servicio de la actividad agropecuaria (naves de ganado, cocheras para maquinaria agrícola, etc.).

Al final de cada una de las calles radiales de asentamiento se localizan unas construcciones similares a los molinos tradicionales, cuya función era la de depósitos de abastecimiento de agua.

Al sur del poblado aparece un conjunto de naves de madera destinadas a la estabulación de animales en el terreno ocupado por el Sector 40 "Consolación Sur", y al norte se repite una nueva agrupación de naves de diferente tipología que constituyen el Sector 39 "Consolación Norte".

En el Plan de Ordenación Municipal de 2010 de Valdepeñas se estableció lo siguiente en lo referente al núcleo de Consolación:

"El núcleo de Consolación se mantiene con sus características actuales, admitiendo al norte y al sur la transformación de los actuales barracones agrarios, en posibles naves de uso industrial y de almacenaje". (Pág 14, Memoria Justificativa, POM de Valdepeñas)

"Mantener el núcleo de Consolación sin aumento residencial, admitiendo la transformación de su entorno de almacenes agrícolas a otros usos productivos" (Pág 20, Memoria Justificativa, POM de Valdepeñas)

Y como modelo territorial:

"La pedanía de Consolación localizada a 14 km al norte de la ciudad tiene carácter independiente del resto de Valdepeñas, con una estructura geométrica inusual que se ha optado por proteger. Se han delimitado dos sectores urbanizables en las zonas donde hay antiguos almacenes de silos y graneros para su reutilización o rehabilitación en zonas residenciales. Se ha delimitado un sector con la intención de regularizar la pequeña industria que ha proliferado en los últimos años; y se ha suprimido el nuevo desarrollo previsto al oeste de la autovía por su escasa viabilidad" (Pág 21, Memoria Justificativa, POM de Valdepeñas)

Con arreglo a estas premisas en el POM se creó la ZOU 10, Consolación, de Suelo Urbanizable, y que estaba compuesta por el Sector 40 "Consolación Sur" y por el Sector 39 "Consolación Norte".

Respecto a la justificación de la delimitación de la ZOU 10 establece lo siguiente:

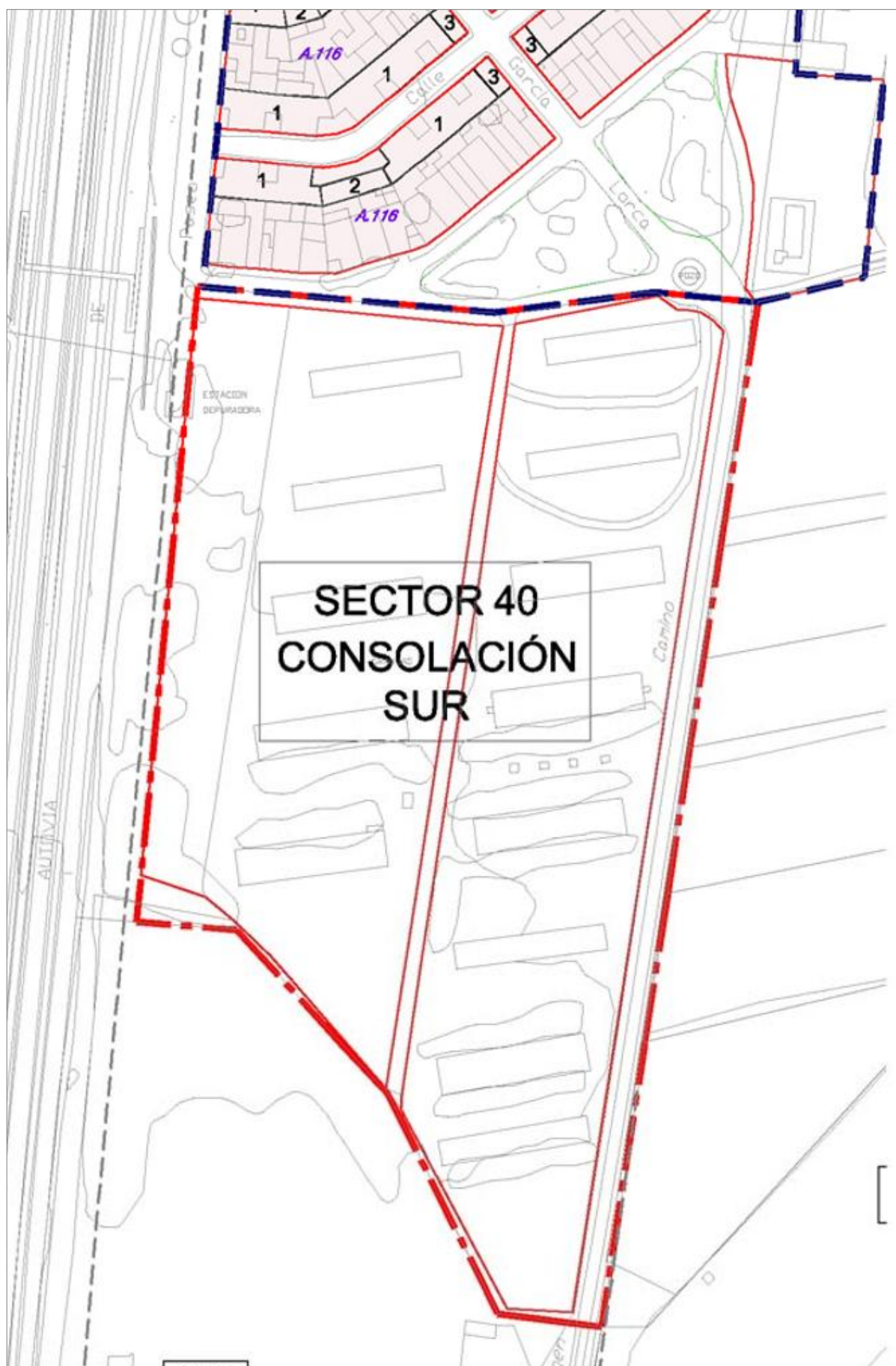
"La ZOU 9 de BAÑOS DEL PERAL y la ZOU 10 de CONSOLACIÓN, forman las dos ZOU's de las pedanías de Valdepeñas, situada la primera al noreste del núcleo y la segunda apoyada en la autovía a 14 Km. al norte del centro urbano."

La zona de Consolación busca regular la parte al este de la autovía adyacente al núcleo de Consolación en la que predominan silos y naves agrícolas; la tipología es de edificación en manzana abierta." (Pág 56. Memoria Justificativa POM Valdepeñas)

Finalmente, entre los objetivos de los sectores de desarrollo se estableció:

"En Consolación, los sectores urbanizables adecuarán los espacios hoy obsoletos de antiguos almacenes agrícolas, a las nuevas necesidades industriales" (Pág 71, Memoria Justificativa, POM de Valdepeñas)

Por tanto, el objetivo de este Plan Parcial es establecer las condiciones urbanísticas que permitan desarrollar el Sector 40 "Consolación Sur" en base a los objetivos de los sectores de desarrollos previstos por el Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas de 2010.



Sector 40 "Consolación Sur". Delimitación ámbito.

3. CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS, TOPOGRÁFICAS, CLIMÁTICAS, HIDROLÓGICAS Y ANÁLOGAS

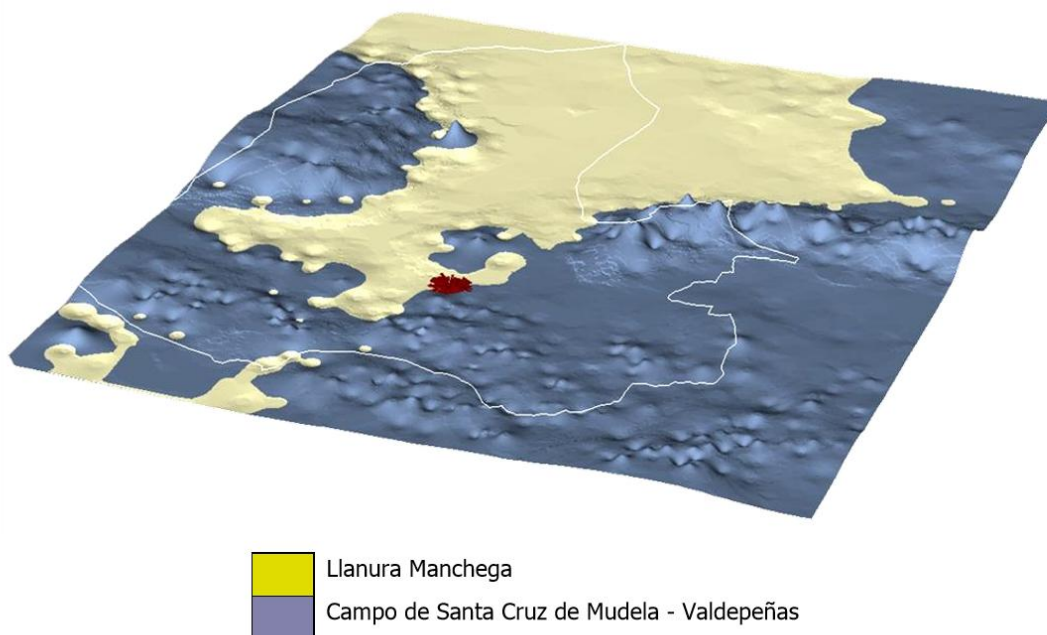
3.1. GEOLOGÍA

Dada la extensión del término municipal de Valdepeñas se desarrollan en el mismo dos comarcas naturales con características geográficas distintas.

La Llanura Manchega que se desarrolla en el norte del municipio y el Campo de Santa Cruz de Mudela – Valdepeñas que se extiende en toda la parte meridional del mismo, incluido el núcleo de población, y el Barrio de Consolación.

La unidad natural de La Mancha que da nombre a la Comarca Agraria a la que pertenece el término municipal, se caracteriza desde un punto de vista fisiográfico por su planitud. Desde un punto de vista geomorfológico puede definirse como un área de cuenca sedimentaria originada en sus caracteres actuales en la era terciaria, más concretamente en el Mioceno, constituida por arenas más o menos arcillosas de color rojizo amarillento. La serie termina con los sedimentos que colmataron la depresión manchega en los últimos estadios del Plioceno y principios del Pleistoceno. Estos sedimentos tienen dos procedencias, una sedimentación química que originaría las costras calcáreas y otra detrítica que depositó las arcillas, limos, arenas e incluso gravas, en un proceso de carácter fluvio – lacustre.

Las características de esta comarca natural se ven perfectamente reflejadas en el propio topónimo de Valdepeñas, un área llana rodeada de cerros y sierras que le superan en 150 – 200 m e incluso 300 m.



3.2. TOPOGRAFÍA.

El Sector 40 “Consolación Sur” tiene un tamaño, según reciente medición, de 51.475 m², en una disposición ligeramente rectangular, con unas longitudes medias de 180 x 290 m.

La superficie es bastante llana, acorde con la unidad geológica, no existiendo ningún obstáculo orográfico, situándose en torno a la cota de altura 676 sobre el nivel del mar, y no existiendo diferencias de altura de más de 2 metros entre ningún punto del sector.



Sector 40 "Consolación Sur", levantamiento topográfico.

3.3. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

La diferencia entre la temperatura media del mes más cálido, Julio (26,9 °C) y la del mes más frío, Enero (6,1 °C) es de 20,8 °C. La oscilación media diurna es mayor en verano que en invierno, alcanzando su máximo en los meses de Julio y Agosto, meses en que las medias de las máximas (36,2 °C y 36 °C) y la media de las mínimas (17,7 °C y 17,5 °C), genera una oscilación de 17,6 °C. El valor mínimo corresponde a Enero con 10,3 °C.

Atendiendo al índice de continentalidad de Gorczynski, la zona de estudio se caracteriza por presentar un clima continental extremado, con un valor superior a 30.

Por tanto, a la vista de estos datos el clima de la zona de estudio se caracteriza por ser de temperaturas extremadas, frías en invierno y calurosas en verano, aunque de noches frescas.

3.4. HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA.

La precipitación media anual en la zona de estudio es de 434 mm. El valor máximo de las medias mensuales es diciembre con 52,7 mm (12%) y el mínimo corresponde a Julio y agosto respectivamente con 7,3 y 7 mm respectivamente (1,6%).

En cuanto a la distribución estacional de las mismas, aproximadamente el 90% se encuentran uniformemente repartidas entre la primavera, con 140,3 mm (32%), seguido del invierno con 137,8 mm (32%) y por último el otoño con 114 mm (26%). El verano es la estación más seca con 42 mm (10%).

Atendiendo al Diagrama ombrotérmico de Gaussen se produce un período de sequía desde finales del mes de mayo hasta finales del mes de septiembre, período que representa unos 122 días.

Se ha calculado el Balance Hídrico, según el método de Thornthwaite, tomando como hipótesis que la Reserva máxima del suelo 100 mm. y considerando que durante la estación seca (Meses en los que el valor de la Evapotranspiración es superior a la Precipitación) el agotamiento de la reserva del suelo sigue un modelo exponencial.

Se deduce que desde mediados de abril se utiliza la reserva de agua en el suelo, existiendo falta de agua desde mediados de Mayo a finales de Octubre, almacenándose agua en el suelo desde Noviembre a Enero, existiendo un exceso desde Febrero a mediados de Abril, volviendo en este punto a utilizarse la reserva del suelo.

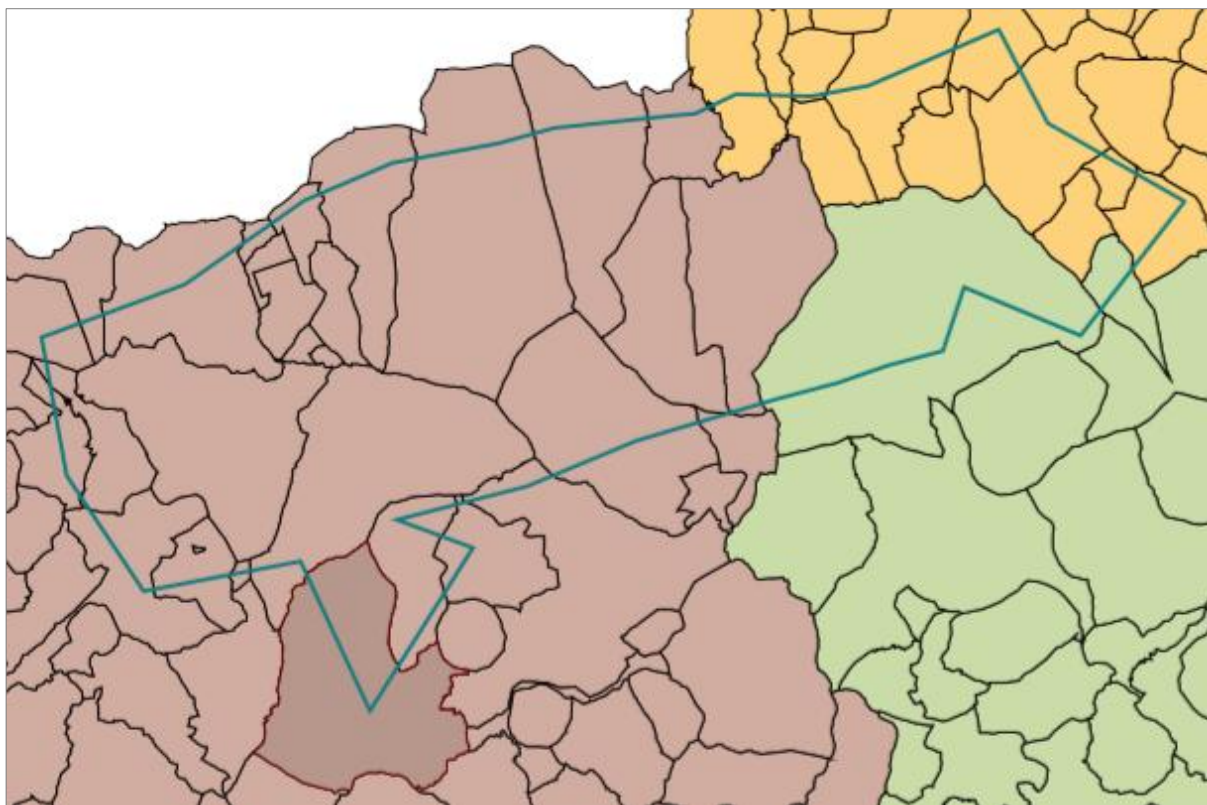
Dentro de la Zonificación Hidrográfica planteada en el Plan Hidrológico I del Guadiana¹, el término municipal de Valdepeñas se localiza en la Zona 2: Jabalón. Subzona 2.1. Jabalón. El cauce más importante existente en el término municipal es el río Jabalón, afluente del Guadiana, que atraviesa Valdepeñas de este a oeste: En su extremo oriental, constituye la frontera con el término de Torre de Juan Abad, abandona el término en dirección a Torrenueva y vuelve a entrar en el municipio girando en las proximidades de Valdepeñas, para salir con dirección a Moral de Calatrava.

Por otra parte, en el extremo suroccidental del término municipal se localiza sobre el río Jabalón el Embalse de "La Cabezuela", de 42,83 m³ de capacidad, que se extiende además en los términos municipales vecinos de Torrenueva y Torre de Juan Abad. La titularidad del mismo pertenece a la Confederación Hidrográfica del Guadiana y al Ministerio de Medio Ambiente.

En cuanto a la calidad de las aguas superficiales el Plan Hidrológico I del Guadiana para la Zona II, en el Artículo 13.1. Objetivos de Calidad por zonas y tramo de río de la Memoria, considera necesario un aumento de la calidad de las aguas hasta alcanzar el nivel II. De hecho, se espera una mejora apreciable de la calidad del agua con la puesta en funcionamiento de los embalses de la Cabezuela y de Vega del Jabalón, éste de reciente terminación.

Dentro de la Zonificación Hidrogeológica planteada en el Plan Hidrológico del Guadiana, el extremo septentrional del término municipal de Valdepeñas pertenece a la Unidad Hidrogeológica 04. 04. Mancha Occidental con una extensión superficial de 5.260,9 Km². Administrativamente se incluye en un 80% en la provincia de Ciudad Real y el resto se reparte entre Albacete y Cuenca. Los materiales de esta Unidad Hidrogeológica, de naturaleza paleozoica, mesozoica, terciaria y cuaternaria, pertenecen al acuífero nº 23.

Las Directrices del Plan Hidrológico I de la Cuenca del Guadiana establecen el valor de 260 Hm³ como valor medio anual de los recursos renovables disponibles de la unidad hidrogeológica; originados por la infiltración directa procedente de las precipitaciones por los caudales fluyentes por los ríos y las aportaciones de las escorrentías de las zonas regadas, junto a las aportaciones subterráneas del acuífero contiguo del Campo de Montiel.



Ubicación término municipal de Valdepeñas y línea de delimitación de la Unidad Hidrogeológica Mancha Occidental

3.5. EDAFOLOGIA.

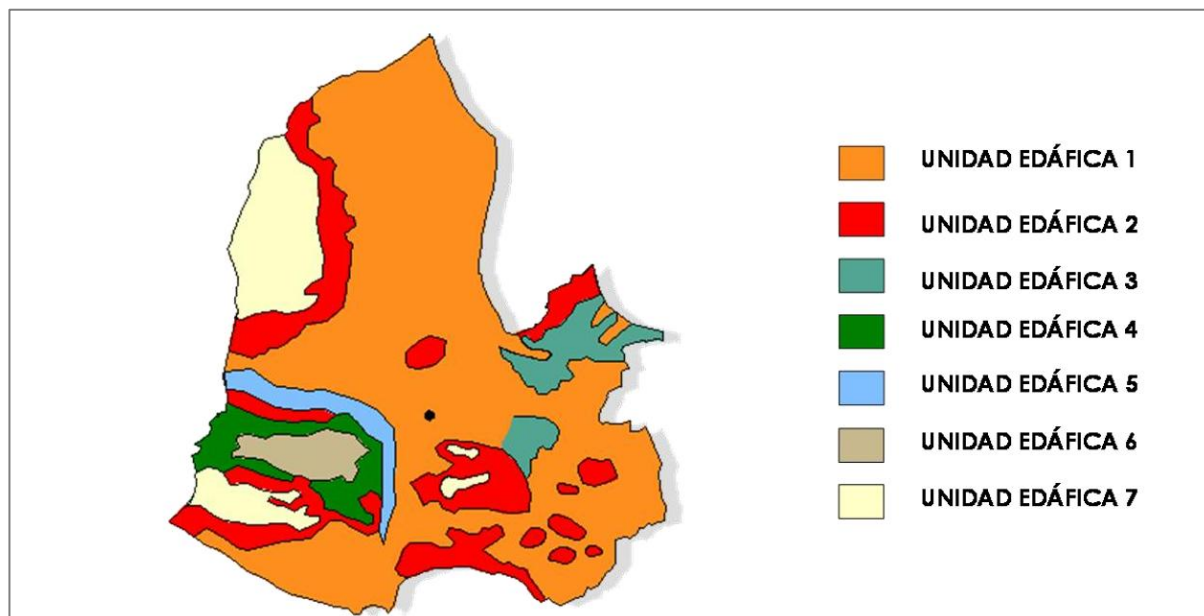
Se han identificado y caracterizado 7 Unidades Edáficas en el término municipal de Valdepeñas, tomándose como punto de referencia la Monografía publicada por el CSIC y La Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha "MAPA I. de Suelos de las Comarcas de La Mancha y Campo de Montiel" a Escala 1:200.000.

El Barrio de Consolación se encuentra dentro de la UNIDAD EDÁFICA 1, que es la unidad de mayor extensión de las 7 unidades presentes en el término municipal, ocupando más de la mitad de la superficie (60%) lo que representan unas 28.992 ha.

Se trata de suelos con un espesor útil escaso a medio, entre 25 y 40 cm., con presencia de costra caliza continua, que dificulta o puede llegar a impedir la penetración de las raíces. Tienen textura equilibrada de tipo franco arcillo arenosa, con extremos entre franco arenosa y franco arcillosa, y, en general, con un contenido medio a elevado de carbonato cálcico en la fracción limo y arcilla. Presentan abundante pedregosidad cuando no se procede al posterior despedregado de los fragmentos de costra caliza que se arrancan y trasladan a la superficie por efecto del laboreo profundo. Sin embargo, esta es nula o escasa y de pequeño tamaño cuando posteriormente a esta labor cultural le sucede en años sucesivos la realización de labores superficiales.

La estructura de estos suelos es de tipo medio, con buenas cualidades para la permeabilidad y aireación del suelo. El drenaje de estos suelos es, en general, bueno. Puede haber dificultades para la escorrentía en caso de fuertes precipitaciones, pero son casos muy aislados, a la vista de la climatología existente. Dada su horizontalidad favorece que con las precipitaciones se moje al máximo el suelo con las precipitaciones.

Químicamente se trata de suelos de pH alcalino, ricos en carbonato cálcico y de contenido algo elevado en caliza activa. Los niveles de materia orgánica son bajos, así como los de fósforo, estando bien provistos en potasio. - Su capacidad de retención es moderada y su complejo de cambio este totalmente saturado, siendo el ión Ca^{2+} el dominante en el complejo.



Término de Valdepeñas. Unidades edáficas

Los riesgos de erosión hídrica son nulos o muy ligeros, dado que la topografía es favorable al ser totalmente llana, y por otra parte, las precipitaciones tampoco son abundantes para crear problemas de arrastre de materiales. Sin embargo, respecto a la erosión eólica dada la enorme sequedad que alcanzan estos suelos cuando son labrados, y los intensos vientos de verano, pueden constituir un factor de erosión de dimensiones desconocidas a largo plazo.

En seco estos suelos soportan el cultivo del viñedo y el cereal fundamentalmente. En regadío se aprovechan las aguas procedentes del acuífero 23 con riegos por aspersión, caracterizados por su distribución anárquica, por la aparición de nuevas áreas a regar y el abandono de otras y así sucesivamente. Destacan los cultivos de maíz, alfalfa y remolacha.

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

4.1. USOS ACTUALES DEL SUELO

El Sector 40 "Consolación Sur" se desarrolló conjuntamente con el resto del núcleo de Consolación, sirviendo como una zona de barracones agrícolas que daban soporte a las actividades inicialmente establecidas.

Con el paso del tiempo han perdido su utilidad funcional, y actualmente no se desarrolla ninguna actividad económica, ni tienen la funcionalidad requerida para los usos actuales, como quedó recogido en el Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas, lo que motivó su inclusión como un nuevo Sector de Suelo Urbanizable dejando atrás los obsoletos barracones agrarios, y dando lugar a suelos que satisfagan las nuevas necesidades de almacenaje e industriales.

"El núcleo de Consolación se mantiene con sus características actuales, admitiendo al norte y al sur la transformación de los actuales barracones agrarios, en posibles naves de uso industrial y de almacenaje" (Pág. 14, Memoria Justificativa, POM Valdepeñas)



Ubicación Sector 40 Consolación Sur



Ortofoto del Sector 40. Barracones y nueva nave

En la actualidad se han demolido los barracones, dejando el ámbito sin construcciones, la superficie que ocupaban dichos barracones se encuentra cerrada con una valla perimetral.



Vial de conexión con Sector 40. Vallado perimetral y barracón

En el sector se encuentran también las instalaciones municipales en las que se realiza la Depuración de Aguas Residuales del núcleo de población de Consolación, zona que se mantendrá sin ningún tipo de alteración.

En la parcela del Sur del polígono se encuentra una parcela separada, con una nave de construcción reciente, en el que desarrolla actividad empresarial la misma empresa que es propietaria mayoritaria de los suelos del Sector 40, por lo que la actividad actual quedará englobada en los usos finales que se desarrollen en el Sector.



Nueva nave construida en Sector 40 'Consolación Sur' y Carretera CRP-5214

4.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Actualmente existen 7 parcelas registrales que pertenecen a un propietario mayoritario, junto con un segundo propietario y el Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas, además de las parcelas correspondientes a los espacios públicos considerados como dominio público, y que corresponden también al propio Ayuntamiento.

La tabla de las parcelas, con los propietarios y superficies de cada una es la siguiente:

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE REAL (m²)	Porcentaje sobre el total (%)
Parcela 1	TRACTOLE S.A.	9.060	17,60%
Parcela 2	TRACTOLE S.A.	4.970	9,66%
Parcela 3	TRACTOLE S.A.	8.111	15,76%
Parcela 4	TRACTOLE S.A.	6.227	12,10%
Parcela 5	TRACTOLE S.A.	5.880	11,42%
Parcela 6	TRACTOLE S.A.	5.832	11,33%
Parcela 7 (bien patrimonial)	Ayuntamiento Valdepeñas	6.602	12,82%
Dominio Público Viario	Ayuntamiento Valdepeñas	1.481	2,88%
Dominio Público Viario	Ayuntamiento Valdepeñas	797	1,55%
Dominio Público Viario (CR-5214)	Ayuntamiento Valdepeñas	2.515	4,89%
Superficie Total del Sector		51.475	100,00%

Parcelas incluidas en el ámbito de actuación.

4.3. EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Respecto a las edificaciones e infraestructuras existentes:

La ocupación del suelo actual es:

- 1 nave de almacenaje de reciente construcción de 36 x 36 m².
- Terrenos sin aprovechamiento.
- Árboles y vegetación.

Infraestructuras:

- Se encuentra dentro del Sector las instalaciones de Saneamiento del núcleo urbano de Consolación como se ha comentado anteriormente, ubicadas al noroeste del ámbito.



Instalaciones de Saneamiento en el núcleo de Consolación.

Accesibilidad existente en el vial norte:

- El acerado existe en el vial norte, no cumple con los requisitos de accesibilidad, estando ocupado por árboles que ocupan la totalidad del mismo.



4.3.1. CARRETERAS Y CAMINOS

El Sector 40 "Consolación Sur" se encuentra delimitado en los lados norte, este y oeste por carreteras y viales que rodean al núcleo de Consolación.

- **Vía de Servicio de la Autovía A-4.** De una longitud de 2.620 metros, discurre por el lado derecho de la Autovía, al Oeste del sector, sirviendo de acceso al núcleo de Consolación, y discurrendo entre dos rotondas que conectan la autovía con las carreteras CRP-5214 al sur, y con el denominado Camino de las Carretas al norte.

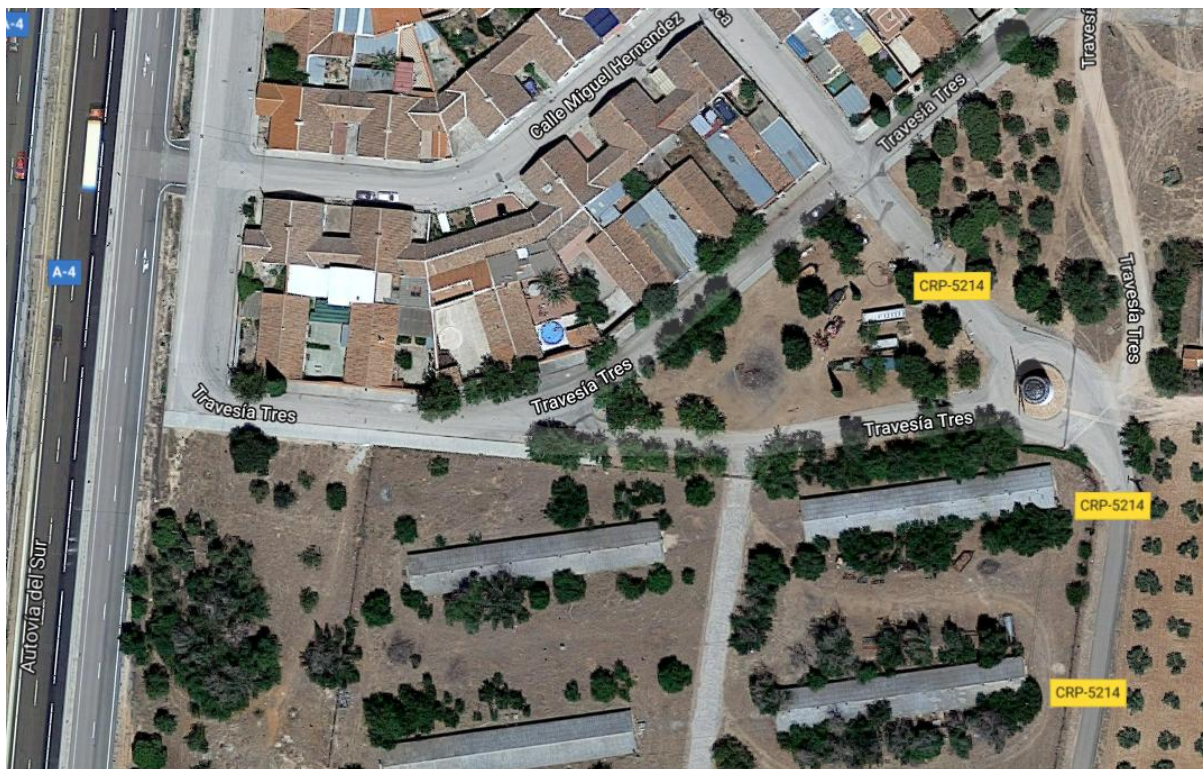


Autovía A-4. Al fondo la Vía de Servicio, el núcleo de Consolación y el Sector 40.



Vía de servicio de la Autovía A-4. Consolación y Sector 40 al fondo

- **Travesía Tres.** Vial urbano que conecta todo el frente norte del Sector 40 con el espacio urbano de Consolación, y cuya acera queda delimitada dentro del Sector 40.



Vial de conexión entre el núcleo urbano de Consolación y el Sector 40 "Consolación Sur", denominado C/ Travesía Tres.



Vial C/ Travesía Tres. Desde la Vía de Servicio de la Autovía A-4.



Vía C/ Travesía Tres. Final del vial, hacia CR-5214.

- **Carretera CR-5214** (de propiedad municipal). Limita el Sector por el Este, y sirve de vía de comunicación con la rotonda de enlace a la Autovía A-4, y al núcleo urbano de Consolación.



CR-5214. Margen izquierda Sector 40 "Consolación Sur". Línea teléfono y vallado perimetral.



CR-5214. Margen derecha. Línea aérea media tensión fuera del Sector 40 "Consolación Sur".

4.3.2. INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS

El núcleo de Consolación se concibió desde su origen con un núcleo aislado y autosuficiente de Valdepeñas, por lo que los servicios de que dispone funcionan de forma autónoma sin estar integrados en las redes de infraestructuras establecidas para el resto de viales y sector del núcleo principal de la localidad.

Abastecimiento: La red de abastecimiento es gestionada por la empresa Aqualia. En el Anexo II. Memoria de Infraestructuras se establece:

"A cada una de las pedanías de Consolación y Baños del Peral llega una tubería de la red de abastecimiento de Valdepeñas" (Pág 25, Anexo II. Memoria de infraestructuras. POM Valdepeñas)

Además, existe documentación de que la pedanía se abastecía originariamente por unas captaciones que conducían el agua hacia un par de depósitos con forma de 'molinos tradicionales', situados en los 2 extremos de los viales diagonales de la pedanía. Actualmente esos depósitos siguen en funcionamiento.



Depósito de almacenamiento de aguas en forma de molino tradicional

Según la información facilitada por la empresa que gestiona la red de abastecimiento municipal, en el núcleo urbano de Consolación está dispuesta una red mallada que suministra agua a la totalidad del núcleo, incluyendo al ámbito donde se realizará la actuación urbanizadora.

Los diámetros de las conducciones oscilan entre 140 mm (PVC) de la red de distribución principal y los 90mm (PVC) de la red secundaria. La red interior que daba servicio a las nave agropecuarias ubicadas dentro del Sector 40, es de 50mm (FE).



Saneamiento: El núcleo de Consolación también dispone de un sistema de depuración independiente del resto del municipio de Valdepeñas, y que consiste en una fosa séptica filtrante, que se considera suficiente en el POM de Valdepeñas de 2010, dada la población del núcleo y que no se prevé ningún sector de crecimiento residencial en el mismo. En este POM se considera lo siguiente al respecto:

"En cuanto a la pedanía de Consolación, puesto que la red de saneamiento es de reciente construcción, no se considera necesaria su sustitución, o renovación. En cuanto al tipo de tratamiento de las aguas residuales, y como el Ayuntamiento no ha detectado que exista ningún problema, se plantea dejarla en su estado actual" (Pág 7, Anexo II. Memoria de infraestructuras. POM Valdepeñas)

El espacio donde se produce la depuración de aguas queda dentro de la parcela propiedad del Ayuntamiento en el Sector 40, en la esquina nor-oeste del mismo.



Estación Depuradora de Aguas Residuales Consolación. Arqueta de entrada.

Por otro lado, según las consultas realizadas al Ayuntamiento de Valdepeñas, está muy avanzada la tramitación para la ejecución de una nueva EDAR para el núcleo urbano, que será de tipo de balsas aeróbicas y anaeróbicas.



Estación Depuradora de Aguas Residuales Consolación.

4.3.3. INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS.

El Sector 40 cuenta con una línea eléctrica de baja tensión que discurre paralelo a la Carretera CRP-5214, a unos 11 metros de la arista exterior del vial, y que va dando servicio a los 11 barracones dispuestos de forma perpendicular a dicha carretera. En los 5 primeros barracones, la línea entra en la parcela y continúa hacia el barracón contiguo del interior, quedando todas las edificaciones abastecidas con una línea aérea.

Esta línea discurre desde el centro de transformación situado al norte del Sector 40 en la confluencia de la Calle Tercera y la Calle Guardia Civil, y atraviesa todo el sector hasta dar servicio a la última nave construida en el extremo sur del Sector 40, donde finaliza.

Este Centro de Transformación es abastecido por una línea de media tensión que discurre por el lado este de la Carretera CRP-5214 y que va desde Valdepeñas hasta Consolación, y que queda fuera de nuestro sector.



Centro de Transformación existe en Consolación

4.3.4. INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES

El Sector 40 es atravesado por una línea aérea de telecomunicaciones de forma paralela a la CRP-5214, situada a unos 3,50 metros de la arista exterior de la carretera, y que viene del centro del núcleo de Consolación, y continúa hacia la sur dirección Valdepeñas.



Línea de postes de telefonía paralela al vial CR-5214.

5. APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA

Los terrenos objeto del desarrollo urbanístico comprenden el denominado Sector 40 "Consolación Sur", previsto por el Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas como un Sector de Suelo Urbanizable, y por lo tanto con establecimiento expreso de la idoneidad de los mismos para convertirlos en Suelo Urbano.

El Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas de 2010 establecía una Secuencia de Desarrollo para los Sectores de Suelo Urbanizable en función de la ejecución de las obras de los Colectores y de otros Sistemas Generales. Al presentar el Sector 40 "Consolación Sur" un carácter aislado respecto al núcleo de Valdepeñas se clasificó dentro de los Sectores de Secuencia independiente, estando dentro del grupo calificado como *"los siguientes sectores pueden desarrollarse con independencia de la ejecución de colectores de sistema general"* (Pág 42. Memoria Justificativa, POM Valdepeñas), por lo que no tiene ninguna dependencia de otros sectores en cuanto a su ejecución, ni de la realización de obras públicas.

El Sector 40 "Consolación Sur" se encuentra situado contiguo al suelo urbano residencial, siendo límite al norte con el vial denominado C/ Travesía Tres del núcleo de Consolación, y al este por la Carretera CR-5214, por la que discurren infraestructuras urbanas como la línea eléctrica y la línea de teléfono.

En el vial C/ Travesía Tres existen infraestructuras de abastecimiento de aguas y de saneamiento, estando la depuradora de aguas residuales en el extremo noroeste del propio sector, lo que asegura la conexión directa de las infraestructuras que se realicen en el Sector 40 con las infraestructuras de servicios ya existentes en el núcleo de Consolación, lo que permitirá que una vez tramitado el Plan Parcial, el Programa de Actuación Urbanizadora y el Proyecto de Urbanización se puedan realizar las obras de conexión y adquieran las parcelas resultantes los requisitos para considerarse Suelo Urbano.

El acceso rodado a las mismas tampoco presentará problemas, al encontrarse rodeadas de viales por el Norte y Este del Sector, además de por el lado Oeste, donde se encuentra la vía de servicio de la Autovía A-4, a la que puede tener entrada directa los viales del sector, en función de la ordenación interior que se establezca.

Como se expone en el apartado de topografía, no existe ningún obstáculo orográfico que lo pueda impedir, ni tampoco cauces, al tratarse de un terreno llano sin rupturas orográficas, lo que asegura la facilidad de las conexiones a los viales existentes, lo que confirma la aptitud de estos terrenos para su utilización urbana.

6. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS POR EL POM.

Las determinaciones urbanísticas que establece el POM para el Sector 40 de Consolación son las siguientes:

	SECTOR N° 40. CONSOLACIÓN SUR		
OE	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	52.465	m2s
OE	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	52.465	m2s
OE	USO GLOBAL y pormenorizado	Terciario	
OE	ÁREA DE REPARTO	40	Consolación Sur
OE	COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD	0,350	m ² t/m ² s
OE	TECHO EDIFICABLE MÁXIMO DEL SECTOR	18.363	m ² t
OE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	0,350	m2t/m2s
OE	APROVECHAMIENTO TIPO	0,2800	Unid. de aprov. del uso global
	CESIONES DE SUELO		
OD	ZONAS VERDES LOCALES	5.247	m2s
OD	DOTACION COMUNITARIA GENÉRICA	2.623	m2s
OD	APARCAMIENTO PÚBLICO	46	Plazas
OE	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0	m2s
OD	VIARIO LOCAL	-	m2s
OE	VIARIO GENERAL	-	m2s
OD	DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS OBJETIVO Y PRIVATIVO	10% del aprovechamiento total	Suelo para albergar el aprovechamiento municipal
	CONDICIONES DE DESARROLLO		
OD	ORDENANZA ZONAL	Terciario	

Tabla de determinaciones urbanísticas del Sector 40 "Consolación Sur"

7. OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS QUE INFLUYAN EN EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

El Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas aprobado en 2010 recogía una serie de inversiones en diversas obras que se agruparon en un Plan Especial de Infraestructuras, así como una serie de cesiones, previendo en sus tablas la asignación a los diferentes Sectores de Suelo Urbanizable.

En la Pág 66 de la Memoria Justificativa del POM de Valdepeñas se encuentra la *"Tabla de Distribución de Zonas Verdes y corredores de Infraestructura de Energía Eléctrica y comunicaciones de Sistema General en Suelo Urbanizable"*, asignando a varios Sectores Urbanizables la cantidad de cesiones, dejando al Sector 40 "Consolación Sur" libre de estas cargas.

En la Pág 69 de la Memoria Justificativa del POM de Valdepeñas se encuentra la *"Tabla de Necesidades de Suelo Escolar y Deportivo"*, asignando a varios sectores urbanizable la cantidad de cesiones correspondiente, dejando al Sector 40 "Consolación Sur" libre de estas cargas.

En la Pág 87 de la Memoria Justificativa del POM de Valdepeñas se encuentra la *"Tabla de Reparto de Costes del Colector entre Sectores de Suelo Urbanizable"* estableciendo las diferentes aportaciones de los Sectores de Suelo Urbanizable, dejando al Sector 40 "Consolación Sur" libre de cargas.

Como se ha indicado anteriormente, el carácter aislado y autónomo del núcleo de Consolación respecto al núcleo de Valdepeñas fue lo que ocasionó que se consideraran los nuevos Sectores de Suelo Urbanizable al margen de estas cesiones e inversiones cuando se realizó el Plan de Ordenación Municipal de 2010, por lo que el desarrollo de este Sector se puede realizar sin quedar afectado por estas inversiones.

8. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL

8.1. LEY DE CARRETERAS

El Sector está afectado por las servidumbres de la Autovía A-4 y de la vía de servicio de ésta, marcadas por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

Se han mantenido comunicaciones con la demarcación de las carreteras afectadas, y se han consensuado los límites de las afecciones de las mismas.

- 8 metros de Zona de Dominio Público, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación de la Vía de Servicio y perpendicularmente a dicha arista
- 25 metros de Zona de Servidumbre, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación de la Vía de Servicio y perpendicularmente a dicha arista
- 50 metros de Zona de Limitación de la Edificabilidad, medidos desde la arista exterior de la calzada de la Autovía A-4 y perpendicularmente a dicha arista.
- 100 metros de Zona de Afección, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación de la Vía de Servicio y perpendicularmente a dicha arista.

Estas líneas quedarán marcadas en los planos correspondientes.

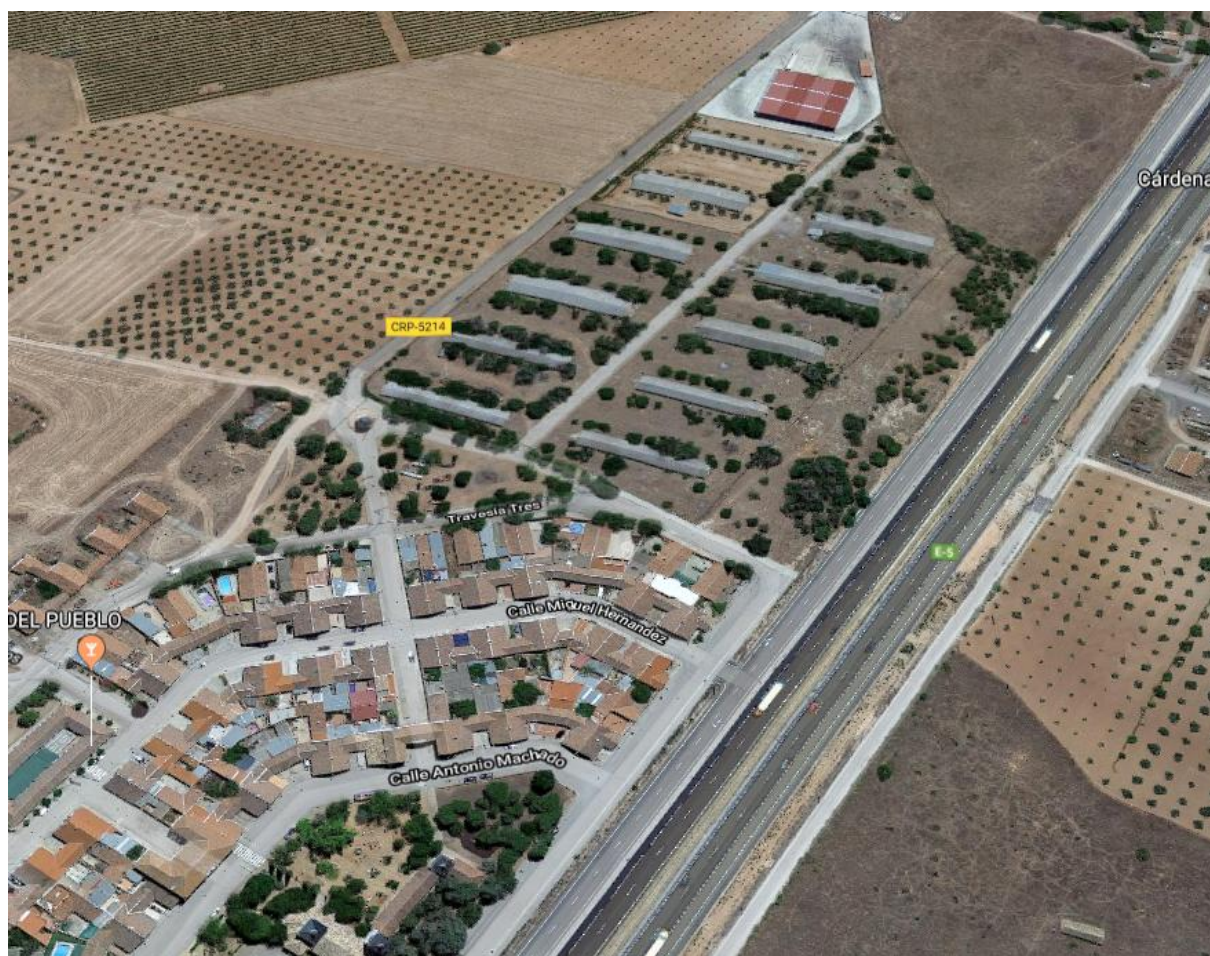


Imagen Autovía A-4 con núcleo de Consolación y Sector 40 "Consolación Sur" al fondo.

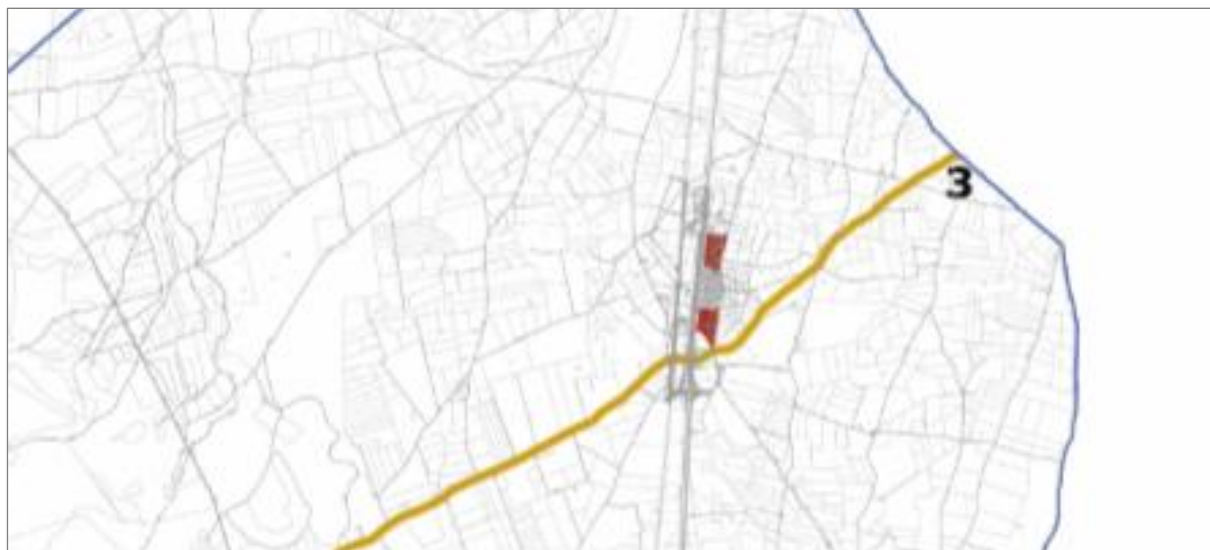
8.2. CAUCES PÚBLICOS

No existen cauces públicos ni privados (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y su desarrollo reglamentario).

8.3. VÍAS PECUARIAS

No existen vías pecuarias que afecten al ámbito de actuación.

La más cercana es la Vía Pecuaria Cordel de Santiago, que discurre al sur del Sector, existiendo la distancia suficiente para que en ningún caso haya ningún tipo de afección a esta, según la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias y Ley 9/2003, de 20 de marzo, de vías pecuarias de Castilla-La Mancha; como se puso de manifiesto durante la Tramitación del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas, y quedó constancia en la Pág 55 del Anexo de Consulta Interadministrativa, del POM de Valdepeñas.



Vía Pecuaria Cordel de Santiago y Sector 40 "Consolación Sur".

8.4. ELEMENTOS DE INTERÉS PATRIMONIAL

En el Anexo de Patrimonio Cultural se establece el núcleo de Consolación con Protección Ambiental Grado A, aunque solo para las áreas residenciales ya construidas, no quedando afectado el Sector 40 "Consolación Sur".

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

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

Tampoco existen elementos del Sector 40 incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas.

EQUIPO REDACTOR

ECINGEN S.L.

DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN

Pedro Fabián Gómez Fernández. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

CODIRECCIÓN - TÉCNICO REDACTOR DEL DOCUMENTO

Fernando Gallego Gutiérrez. Arquitecto urbanista.

ÁREA JURÍDICA

Rodrigo Caballero Vezanzones. Abogado urbanista.

ÁREA URBANÍSTICA

Isidro Javier Zapata. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

Fernando Delgado Alcolea. Arquitecto.

ÁREA INGENIERÍA CIVIL. INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y GESTIÓN DE AGUAS PLUVIALES. PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL Y ARQUEOLÓGICO

Carlos Alcolea López. Ingeniero Civil.

Manuel Delgado Arroyo. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

Francisco Jiménez Moya. Ingeniero de la edificación.

José Antonio Huéscar López-Manzanares. Estudiante de Arquitectura.

Tomás Torres González- Licenciado en Arqueología

Cristóbal Pérez Ortega- Ingeniero Técnico Topógrafo

CON LA ASISTENCIA TÉCNICA DE:

estrategias **U**rbanas y **t**erritoriales S.L.