



CONSULTA PREVIA PARA LA REALIZACIÓN DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN FINCA EL PARAISO EN PEPINO (TOLEDO).

AGENTE URBANIZADOR:
CONSTRUCCIONES E INVERSIONES PEDRO ORTIZ, S.L.

DICIEMBRE DE 2022

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001

Url de validación <https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



INDICE

MEMORIA

- 01; OBJETO DE ESTE DOCUMENTO
- 02: DOCUMENTACION ESPECÍFICA DEL DOCUMENTO
- 03: PERSONALIDAD DEL SOLICITANTE
- 04: PROPUESTA DEL AMBITO ESPACIAL DE LA ACTUACION
- 05: JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA
- 06: CLASIFICACIÓN DE LOS TERRENOS
- 07: MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
- 08: PROPUESTA DE PARAMETROS URBANISTICOS
- 09: INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
- 10: CRITERIO DE DISEÑO Y CONTENIDO URBANISTICO
- 11: INFORME SOBRE LOS VALORES NATURALES
- 12: ACREDITACIÓN DE LA PERSONALIDAD Y SOLVENCIA TÉCNICA Y ECONÓMICA DEL SOLICITANTE.
- 13:CONSTITUCIÓN DE ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN.

ANEXOS

- ANEXO I: FICHAS CATASTRALES
- ANEXO II: INFORME VALORES NATURALES.
- ANEXOIII:TRAYECTORIA EMPRESARIAL Y EXPERIENCIA PROFESIONAL.
- ANEXO IV: CONVENIO URBANÍSTICO CON EL AYUNTAMIENTO DE PEPINO
- ANEXO V: PLANOS

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001	
Url de validación	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030	
Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

1: OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

El objeto de este documento es dar cumplimiento a las determinaciones que establecen las siguientes Normas vigentes:

Decreto 1/2010, de 18/05/2010 que aprobó el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Decreto 242/2004, de 27 de julio que aprobó el Reglamento de Suelo Rustico.

Decreto 248/2004, de 14 de septiembre que aprobó el Reglamento de Planeamiento.

Orden de 31/03/2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento en Suelo Rústico.

Todo ello a efectos de formular ante el Ayuntamiento de Pepino el preceptivo documento de Consulta Previa, regulado por el artículo 64 punto número 7 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística por afectar el desarrollo propuesto a la clasificación del Suelo Rústico de Reserva, para que se pronuncie sobre la viabilidad de la transformación urbanizadora que se pretende llevar a cabo.

2: DOCUMENTACION ESPECÍFICA DEL DOCUMENTO

Según el artículo 64, punto 7 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se requiere la siguiente documentación:

- a) Propuesta del ámbito espacial de la actuación.
- b) Propuesta de parámetros urbanísticos que definan el producto inmobiliario.
- c) Personalidad del solicitante (Punto 3 del presente Documento), Solvencia Técnica del solicitante (Anexo 3 del presente Documento), Solvencia Económica del solicitante (Anexo 2 del presente Documento).

Según el artículo 36, punto 2 del Reglamento de Suelo Rustico, requiere la siguiente documentación:

- a) Propuesta del ámbito espacial de la actuación.
- b) Propuesta de parámetros urbanísticos que definan el producto inmobiliario.
- c) Indicaciones a cerca de la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras y servicios proyectados para la actuación
- d) Informe sobre los valores naturales a realizar por la consejería competente en materia de Medio Ambiente.
- e) Acreditación de la personalidad del solicitante Y Justificación de Solvencia Técnica y Económica.

3: PERSONALIDAD DEL SOLICITANTE

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001

Url de validación <https://sedesimplifica03.abiscloud.com/abis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Según el artículo 64 punto 7 letra c de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el artículo 36 punto 2 apartado e) del Reglamento de Suelo Rústico. La presente Consulta Previa la formula la entidad mercantil:

CONSTRUCCIONES E INVERSIONES PEDRO ORTIZ, S.L. con CIF B-45287877 y domicilio en Calle Maudes, 51 en Madrid, CP: 28003, sociedad que pretende actuar como agente urbanizador en la gestión indirecta sobre la totalidad de los terrenos que constituyen el ámbito de la consulta.

4: PROPUESTA DEL AMBITO ESPACIAL DE LA ACTUACION

Según el artículo 64, punto 7 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el artículo 36, punto 2 apartado a del Reglamento de Suelo Rústico, esta iniciativa pretende desarrollar en un único PAU de área total de actuación 1.453.523,82 m² según Art. 110.2 de la LOTAU en un único sector,

Sector S con una superficie de **1.453.523,82 m²**

El ámbito sobre el que se prevé desarrollar la actuación está compuesto por La finca El Paraíso situada en el término municipal de Pepino (Toledo). Los terrenos se encuentran situados al sur de la localidad de Pepino y están delimitados en su cara norte por la autovía de Extremadura y al este por la CM-501. El suelo objeto pertenece a un solo propietario componiéndolo las dos fincas siguientes:

- **FINCA N°1:**

RÚSTICA.- FINCA DE TIERRA DENOMINADA “EL PARAISO”, DE LA ANTIGUA DEHESA DEL CHAPARRAL, EN TÉRMINO MUNICIPAL DE PEPINO (TOLEDO). Ocupa una extensión superficial de ciento sesenta hectáreas, sesenta y nueve áreas y noventa y nueve centiáreas.

LINDA: AL NORTE con Cordel de Merinas, camino de la Cal y tierras de varios vecinos de Pepino; al ESTE con las fincas denominadas Cornicabral y Espinosillo; al SUR con camino de ganado que la separa de la finca de la que se segregó, denominada El Chaparral; y al OESTE con tierras de Victoriano Barrientos Cedenilla.

INSCRIPCIÓN: Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina número DOS, al tomo 1.667, libro 19, folio 141, finca 1.131.

TÍTULO: Le pertenece por título de compraventa, según resulta de la escritura otorgada en fecha 7 de julio de 1999, ante el Notario de Madrid, D. Vicente de Prada Güaita, con número de su protocolo 1.615.

CARGAS: Sin cargas. Libre de arrendatarios, precaristas y ocupantes.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001

Url de validación <https://sedesimplifica03.abiscloud.com/abis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



● **FINCA Nº2**

URBANA.- PARCELA DE TERRENO DE SECANO INCULTO, DE LA ANTIGUA DEHESA DE EL CHAPARRAL, DENOMINADA “EL PARAÍSO”. Ocupa una extensión superficial de once mil seiscientos treinta y siete metros cuadrados.

LINDA: al NORTE con el resto de la finca matriz, deslindada por el tendido eléctrico con la que coincide en una extensión de doscientos metros lineales; al SUR con calle particular de la finca con la que coincide, en unos doscientos metros; al ESTE y al OESTE con el resto de la finca matriz.

INSCRIPCIÓN: Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina número DOS, al tomo 1.667, libro 21, folio 130, finca 1.421.

TÍTULO: Le pertenece por título de compraventa, según resulta de la escritura otorgada en fecha 7 de julio de 1999, ante el Notario de Madrid, D. Vicente de Prada Güaita, con número de su protocolo 1.614.

CARGAS: Sin cargas. Libre de arrendatarios, precaristas y ocupantes.

Los terrenos objeto de esta consulta están destinados en parte a usos agrícolas de regadío, disponiendo de distintas edificaciones que incluyen las vinculadas a las labores de la explotación entre las que se incluyen viviendas para operarios y la casa de recreo de la finca.

La finca linda con la vía pecuaria “Cordel de Extremadura” con una anchura legal de 37,61 metros. Sobre esta vía pecuaria, para facilitar el acceso a la actuación urbanística que se prevé realizar, el Ayuntamiento de Pepino, al amparo del Art. 18 de la vigente Ley 9/2003 de Vías Pecuarias de Castilla La Mancha, ha previsto una nueva Ordenación Territorial que, respetando la naturaleza jurídica de la vía pecuaria, su integridad superficial y la continuidad de la misma, reduce la anchura de la misma a 27,61 metros en un tramo de 449 metros de longitud para en los 10 metros restantes poder habilitar un acceso debidamente pavimentado a la actuación urbanística que se pretende realizar.

La superficie de 5.500 m² que se habilitará para acceso pavimentado se compensará destinando esa superficie, detráida de la finca, para un Descansadero de uso recreativo y social. Se cumplirán igualmente las condiciones que la Consejería de Medio Ambiente establecía en su escrito de respuesta al Ayuntamiento de Pepino en fecha 27 de enero de 2005, habilitación de un carril bici, plantación de dos filas de arbolado provistas de riego por goteo, colocación de bancos y papeleras a lo largo de la vía pecuaria y colocación de mesas, bancos, barbacoas y plantación de frondosas de sombra en el descansadero.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001	
Url de validación	https://sedesimplifica03.abiscloud.com/abis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030	
Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

5: JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.

Para la resolución de la consulta, entendemos que el Ayuntamiento de Pepino debe considerar fundamentalmente los siguientes aspectos:

1º.- Existe una creciente demanda de viviendas en el término del municipio debido a las magníficas condiciones existentes por su proximidad a Madrid y los buenos accesos a través de la autovía A5 y futuro establecimiento de AVE o LANZADERA, entorno de condiciones naturales excepcionales.

2º.- El desarrollo del municipio ha superado los límites establecidos por la clasificación del suelo urbano en las Normas Subsidiarias vigentes; por ello esta actuación no altera la secuencia temporal lógica para el desarrollo previsto al estar ya realizado dicho desarrollo.

3º.- El modelo de ocupación se mantiene en concordancia y continuidad armónica con los suelos contiguos, utilizando parámetros ya previstos en las Normas Subsidiarias.

4º.- La actuación urbanizadora que se propone y la posterior ejecución del Campo de Golf junto con las viviendas, supondrán para el municipio y a la comarca un apreciable incremento de la actividad y oferta con destino tanto a primera residencia como a viviendas de fin de semana o temporadas vacacionales, oferta que responderá así a la demanda actualmente existente y contribuirá al mejor desarrollo económico no solo del municipio sino de toda la comarca.

6: CLASIFICACIÓN DE LOS TERRENOS.

La construcción de edificaciones e instalaciones en suelo rústico y su utilización están sujetas al régimen establecido por el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 1/ 1998, de 4 de junio de Ordenación y del Territorio y de la Actividad Urbanística de fecha de entrada en vigor 27 de julio de 2.004. Este reglamento distingue dentro del suelo rústico, entre dos categorías básicas:

1.- Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, en el que cualquier proceso de construcción está prácticamente excluido.

2.- Suelo Rústico de Reserva, en el que el Texto Refundido de la LOTAU, además de mantener la posibilidad del desarrollo e implantación de las actividades y usos propios de la categoría del suelo rústico común, pasa a admitir, de manera expresa, la aptitud legal para ser transformado y, por tanto, la posibilidad añadida de su incorporación al proceso urbanizador. A este último tipo de suelo pertenece, por asimilación, el suelo objeto de la presente actuación.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001

Url de validación <https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



El Reglamento en su art. 11, establece los usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico de reserva. Corresponde a los Municipios, en primer lugar, y a la Comunidad Autónoma, en última instancia, la elaboración, tramitación y aprobación de los elementos legales (instrumentos de planeamiento) que permitan un cambio en la clasificación del suelo y con ello, la posibilidad de que en un suelo hasta entonces no apto para construir un determinado proyecto se pueda llevar a cabo. En este caso, se hará posible que un suelo clasificado como rústico y adscrito a los usos previstos por el Reglamento, pueda “reconvertirse” en urbanizable y por tanto, incorporarse al proceso de desarrollo urbanístico con los usos que la norma prevea o establezca para esta nueva clasificación.

El suelo de la presente actuación está clasificado como Suelo Rústico de Reserva según la denominación del Texto Refundido de la LOTAU.

La ordenación del suelo rústico contenida en el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1.998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, pretende contribuir a la adecuada protección y desarrollo del suelo rústico, estableciendo las garantías para la materialización del uso en edificación, que habrán, en primer lugar, de asegurar la preservación del carácter rural del suelo rústico, y el respeto a las medidas de protección y restauración ambiental.

Se trata de unos terrenos sin especiales valores a proteger, desde el punto de vista forestal, cinegético, agropecuario e incluso paisajístico, habiendo sido reducido el ámbito de la actuación precisamente para eliminar la única parte de los mismos de dehesa de encinas que deben ser protegidos.

7: MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

La modificación que se propone pretende la clasificación de los terrenos como suelo urbanizable para su actuación por iniciativa privada mediante agente urbanizador.

Las Normas Subsidiarias no establecen una secuencia temporal del desarrollo, si bien el tiempo transcurrido desde su aprobación y la necesidad urgente de suelo en el entorno, determina la prioridad de desarrollo.

8: PROPUESTA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Según el artículo 64, punto 7, apartado b, de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el artículo 36, punto 2, apartado b, del Reglamento de Suelo Rústico, para la presente actuación se proponen los siguientes parámetros urbanísticos para el sector, son básicamente sin perjuicio de su definición pormenorizada, los siguientes:

Superficie del Sector 1.453.523,82 m²
 Densidad prevista en el Plan 10,11 viv/ha



Nº Máximo de viviendas.....	1.470 viviendas
Edificabilidad lucrativa.....	254.231,63 m ²
Edificabilidad resultante	0,1749 m ² /m ²

EQUIPAMIENTOS REGLAMENTARIOS EXIGIBLES

De acuerdo con el Artículo 22 y Anexos IV y V del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, los equipamientos exigibles, son:

- Espacios libres S.G. 2,5 m ² /hab. 1.453 viv. x 3 h./v. =	10.897,50 m ²
- Zonas Verdes 10%.....	145.352,38 m ²
Total espacios públicos y zonas verdes	156.249,88 m ²
- Otras dotaciones públicas 20 m ² /100 m ² edificables.....	51.026,00 m ²
- Uso Educativo 12 m ² /viv.....	17.436,00 m ²
- Instalaciones Deportivas 6 m ² /viv	8.718,00 m ²

EQUIPAMIENTOS PREVISTOS

- Espacios Libres de Sistema General más	
- Zonas Verdes	169.290,97 m ²
- Libres para servicios (transformadores, depuradora) ..	5.036,09 m ²
- Dotaciones públicas:	
- Uso Educativo	18.000,00 m ²
- Instalaciones Deportivas	9.000,00 m ²
- Resto Dotacional	33.716,42 m ²
Total Dotaciones Públicas	60.716,42 m ²
- Dotaciones Privadas	
- Campo de Golf	476.854,58 m ²
- Usos Terciarios	62.686,05 m ²

RESUMEN GENERAL

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001

Url de validación <https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



- Vivienda unifamiliar aislada	164.611,14 m ²	11,32%
- Vivienda unifamiliar pareada	118.804,71 m ²	8,17%
- Vivienda unifamiliar adosada	233.798,29 m ²	16,08%
- Campo de Golf	476.854,58 m ²	32,81%
- Usos Terciarios	62.686,05 m ²	4,31%
- Uso Educativo Público	18.000,00 m ²	1,24%
- Instalaciones Deportivas Públicas	9.000,00 m ²	0,62%
- Resto dotacional	33.716,42 m ²	2,32%
Resto de Dotacional Público		
- Zonas Verdes y Sistema General de Espacios Libres	169.290,97 m ²	11,65%
- Libre Servicios	5.036,09 m ²	0,35%
- Red viaria	161.725,57 m ²	11,13%
TOTAL	.453.523,82m²	100%

EDIFICABILIDADES MÁXIMAS LUCRATIVAS

Usos Terciarios.....	62.686,05 m ² x 0,6m ² /m ²	37.611,63 m ²
Unifamiliares aisladas	277 viv. x 230 m ² /viv.	63.710,00 m ²
Unifamiliares pareadas	305 viv. x 150 m ² /viv.	45.750,00 m ²
Unifamiliares adosadas	474 viv. X 130 m ² /viv.	61.620,00 m ²
Unifamiliares adosadas.....	414 viv. X 110 m ² /viv.	45.540,00 m ²
TOTAL SUPERFICIE LUCRATIVA MÁXIMA EDIFICABLE		254.231,63 m²

Edificabilidad resultante 0,1749 m²/m²

9. CALIDAD, SUFICIENCIA Y FUNCIONALIDAD DE LAS INFRAESTRUCURAS Y SERVICIOS.

● SISTEMA VIARIO.

Las características de reservas de suelo, diseño, dimensiones, materiales y demás técnicas, responderán a las necesidades de las distintas clases de vías en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiéndose emplear en la red viaria principal y secundaria el pavimento de hormigón de 175 Kg/cm² de resistencia característica y 25 cm de espesor sobre una subbase de zahorra natural compactada de 25 cm mínimos y con una capa final de rodadura de 6 cm. de aglomerado asfáltico en caliente.

Las vías peatonales nunca deberán tener un ancho entre obstáculos inferior a 1,50 metros.

La vía principal eje de la actuación tendrá una anchura total de 20 metros con dos calzadas de 5,6 metros separadas por una mediana de 1,20 metros, disponiendo en un lateral una acera de 2 metros separada



de la calzada por una banda ajardinada de 0,80 metros y en el otro lateral la banda ajardinada de 0,80 metros, un carril bici de 2,00 metros y otra acera de 2,00 metros.

Las vías secundarias tendrán una anchura total de 13 metros con calzada de 6,80 metros, aceras de 2 metros y una banda de aparcamiento en uno de los laterales de 2,20 metros.

● CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO DE ACCESIBILIDAD DE CASTILLA LA MANCHA

El diseño y soluciones de accesibilidad garantizará el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano.

El criterio general será la realización de todos los espacios peatonales de forma que reúnan la condición de constituir itinerarios accesibles conectados todos ellos mediante vados y pasos de peatones accesibles en los cruces de calzada. Todas las aceras se realizan con una anchura de 2 metros que permite en todo caso en las zonas en que puedan interferir elementos de la urbanización como farolas, papeleras, etc. dejar libre de obstáculos una anchura mínima de 1,50 metros con una altura de 2,10 también libre de obstáculos.

Las pendientes transversales serán inferiores al 2% y las longitudinales máximas de las aceras serán:

Tramos hasta 3 metros	12%
Tramos de 3 a 10 metros	10%
Tramos de más de 10 metros	8%

Todos los vados y pasos de peatones se proyectan de 4 metros de anchura muy por encima de los 1,80 exigidos y se realizarán con bordillo enrasado sobresaliendo un máximo de 2 cm con canto redondeado, con pendiente longitudinal máxima del 8% y transversal máxima del 2% y con pavimento de textura diferenciada.

Los árboles se sitúan en la Avenida principal en franjas ajardinadas de 0,80 metros de anchura separadas de las aceras para no interferir con los itinerarios accesibles.

El mobiliario urbano será todo el accesible, localizándose los bancos en las áreas de zonas verdes inmediatas a los itinerarios accesibles constituidos por las aceras y por sendas de anchura siempre superior a 2 metros que se dispondrán en las zonas ajardinadas. Todas las características referentes a instalaciones de saneamiento, alumbrado, protección contra incendios, rejas, registros, farolas, bancos, árboles, papeleras, etc. se definirán detalladamente en el Proyecto de Urbanización, así como la señalización pública, tanto la vertical como la horizontal, con especial referencia a su accesibilidad.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001

Url de validación <https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Se sitúan 41 plazas de aparcamiento accesibles, cantidad equivalente a una cada 50 de las plazas establecidas en el viario. Estas plazas serán en línea o en batería habiéndose diseñado con las siguientes características:

Plazas en batería de 3,60 x 5 metros disponiendo de espacio de acercamiento de un ancho de 1,50 metros delante de la puerta del conductor comunicado con la acera salvando el desnivel con la misma con un rebaje.

Plazas en línea de 2,20 x 5 metros, en las que al ser las calles de dos direcciones resulta siempre el lado del conductor hacia la calzada, por lo que se disponen dos franjas de 1,20 metros, una longitudinal en la calzada paralela al aparcamiento y otra de acceso para incorporarse a la acera salvando la diferencia de cota con un rebaje y estando estas franjas debidamente señalizadas para proteger a los usuarios de las mismas.

Tanto las plazas en línea como las que se disponen en batería se han localizado inmediatas a los pasos y vados para facilitar su accesibilidad desde las dos aceras de las calles en que se sitúan.

En los desmontes y terraplenes se buscará un movimiento de tierras mínimo, que permita compensar las dos partidas, con el objeto de economizar y simplificar la obra, así como no dificultar el acceso a las distintas parcelas.

En el interior de las parcelas existe capacidad de aparcamiento suficiente para cumplir la dotación de 1,5 plazas cada 100 m², según establece el apartado 5.1^a a) del Art. 22 del Reglamento de Planeamiento, contando además con la de los propios viales y las zonas específicas situadas en la proximidad de los mismos, en las que se sitúan 2.048 plazas con lo que se cumple sobradamente la dotación de un número equivalente al 50% de las plazas de carácter privado, según establece el apartado 2º del referido Art. 22 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

● SANEAMIENTO

La red de alcantarillado será realizada, según los criterios de diseño contenidos en la NTE-ISA, "Alcantarillado". La red será del tipo separativa, siguiendo el trazado viario y, siempre que el cálculo lo permita, su pendiente se adaptará a la del terreno o calle.

Evacuará las aguas residuales y pluviales desde las respectivas acometidas a parcelas y sumideros, hasta los colectores de la red, según la disposición indicada en los planos de proyecto SA.01 para la red de residuales y SA.02 para la red de pluviales. Las redes evacuarán en sentido norte-sur, aprovechando al máximo las posibilidades del

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001

Url de validación <https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



terreno, para acometer a la estación depuradora situada en la parte sur del sector.

Una vez realizada la depuración de las aguas fecales en depuradora, estas aguas serán reutilizadas para riego, tanto del campo de golf propiamente dicho como para el riego de los parques y jardines previstos en las zonas verdes y el arbolado anejo a la red viaria.

Las aguas pluviales se recogerán en conducción independiente, estando previsto el vertido de las mismas a los lagos proyectados en el campo de golf. Estos lagos se encuentran intercomunicados entre sí, de tal forma que permita el trasvase de aguas entre ellos mediante un sistema de bombeo.

Las dos redes de alcantarillado serán realizadas en canalización de hormigón, reforzando la misma cuando la generatriz superior del conducto esté a menos de 1,20 m. de profundidad, respecto a aceras, o de 2,50 m. respecto a calzadas.

● SISTEMAS DE DEPURACIÓN

Se dispondrá de un sistema separativo de aguas pluviales y aguas fecales. Una de las características importantes del agua residual urbana es su biodegradabilidad (posibilidad de depuración mediante tratamientos biológicos) siempre que exista un medio adecuado para el desarrollo de los microorganismos encargados de ello.

El sistema elegido ha de tener una continuidad directa en relación al destino previsible de las aguas tratadas, de esta forma, en relación a las posibles soluciones adoptables, se optará por diseñar estación depuradora propia a constituir en la primera fase de las obras de urbanización.

Siguiendo las directrices aportadas al nivel de definición actual, el sistema elegido será el de oxidación total, debido a la posibilidad de acoplamiento a niveles de ocupación variables, como es el caso típico de agrupaciones residenciales.

UBICACIÓN DE LAS INSTALACIONES PROYECTADAS

Las instalaciones propuestas pretenden ser ubicadas en la zona sur del área transformada, debido principalmente a la topografía del terreno y la adecuación de la localización a las líneas piezométricas de discurrir de líquidos, fuera de las zonas habitadas, por la proximidad al lago final de recirculación del Campo de Golf que se utilizará como depósito regulador para la reutilización de las aguas para riego.

● ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO

DEMANDAS ELÉCTRICAS.

DEMANDA ELÉCTRICA PREVISTA EN LOS CAMPOS DE GOLF



La actuación prevista presenta una **superficie edificable de 5.897,06 m²** para la ubicación de las zonas deportivas y de ocio junto con el club social. Asimismo, habrá de disponer de potencia suficiente para las labores de mantenimiento y conservación de las instalaciones.

Atendiendo a las Normas Tecnológicas de la Edificación, el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las recomendaciones contenidas en las Normas de la Compañía Suministradora, se estima una potencia requerida de 50 w/m², de forma que, para las instalaciones de ocio-club social se requerirá un total de 5.897,06 m² x 50 w/m² = 294.852,9 w totales.

Aparte de lo reflejado en el epígrafe anterior, hemos de incluir las instalaciones de bombeo, que cuentan con una potencia total instalada de 375.360 w., por lo que la potencia instalada en bombas es de 375.360w x 1,8 = 675.648 w.

El conjunto de los requerimientos de las instalaciones asociadas al campo de golf es de 675.648 w + 294.852,9 w = 970,5 Kw.

DEMANDA ELÉCTRICA PREVISTA ASOCIADA A LAS VIVIENDAS

Para el cálculo de la previsión de cargas en baja tensión de las edificaciones, partiremos de lo reflejado en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión aprobado por el R.D. 842/2002, según lo contenido en la instrucción complementaria ITC-BT-010. En ella se refleja que el promotor, propietario o usuario fijará de acuerdo con la Empresa Suministradora la potencia a prever, la cual, para nuevas construcciones no será inferior a 5.750 w a 230 v en cada vivienda, independientemente de la potencia a contratar por cada usuario, que dependerá de la utilización que éste haga de la instalación eléctrica. Asimismo, en las viviendas con grado de electrificación elevada, la potencia a prever no será inferior a 9.200w.

DEMANDA ELÉCTRICA PREVISTA ASOCIADA A LOS VIALES

La actuación conjunta prevista dispone de una superficie de 161.725,57 m² para uso de viales distribuidas en varias calles.

Atendiendo a las Normas Tecnológicas de la Edificación, se estima una demanda requerida de 15 w/m².

Según lo expuesto, la demanda prevista se estima en:
161.725,57 m² x 15 w/m² = 2.425,88 kw.

Demanda eléctrica conjunta prevista asociada al complejo. Compañía Suministradora.

En referencia a los cálculos anteriormente reflejados, obtenemos la siguiente tabla de requerimientos necesarios para cubrir la demanda



prevista de las instalaciones conjuntas de los campos de golf y complejos complementarios junto a la actividad urbanizadora:

Destino	Requerimientos
Instalaciones de golf	970,50 kw
Viviendas	9.408,15 kw
Uso terciario	1.585,73 kw
Dotacional	1.821,49 kw
Viales	2.425,88 kw
Total demanda eléctrica	16.211,75 kw

Según los datos aportados, la Compañía Eléctrica Suministradora será IBERDROLA.

Se partirá de la línea de transporte AT en aéreo que, a través de las correspondientes columnas de seccionamiento, que determinen las compañías suministradoras, alimentarán a los centros de transformación, que a su vez alimentarán a una red de baja tensión con armarios de acometida a las distintas parcelas, a través de una línea subterránea, tal como queda reflejado en los planos RE.01 y RE.02.

● SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción ITC-BT-10.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dichas Normas y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes en el apartado 3.1. de la ITC-BT-10.

Las redes de distribución de energía eléctrica de baja tensión serán subterráneas.

Los detalles de la red quedan recogidos en el plano RE.03.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos y Normas Tecnológicas vigentes, así como la normativa de la Compañía Suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.

ALUMBRADO

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana, e incluso, potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles



armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos paramentos mínimos se indican a continuación.

El nivel técnico se ajustará a las normas para alumbrado urbano (M.V. 1985) Normas UNE, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias y demás normativas vigentes.

• DEMANDAS HÍDRICAS NECESARIAS

Partimos de los datos reflejados en el correspondiente estudio climático, así como de los datos de demanda reflejados en el correspondiente proyecto de campo de golf.

Determinaremos la adecuación de las demandas hídricas reflejadas mediante la aplicación de distintos métodos, analizando la validez de los datos aportados. Posteriormente reflejaremos la procedencia del agua aportada y las soluciones propuestas para su control y reparto.

Las precipitaciones constituyen la fuente natural de agua para cubrir las necesidades de las plantas. Esta fuente natural no siempre cubre los requerimientos, debido a las altas exigencias de algunos cultivos o porque las cantidades de agua suministradas a lo largo del ciclo vegetativo no coinciden con las necesidades de los cultivos.

Para conocer la cantidad de agua que es preciso aportar con el riego hay que conocer las necesidades de la planta y la cantidad de agua que pueden aportar las precipitaciones durante el período de crecimiento. La diferencia entre ambas ha de ser cubierta por el riego.

Las necesidades hídricas de los cultivos y, en particular, para el analizado, depende de los siguientes factores:

Clima. La insolación, la temperatura, humedad y el viento son los elementos climáticos que influyen más decisivamente en las necesidades del agua.

Tipo de cultivo. Las necesidades de agua con respecto al tipo de cultivo se consideran en dos formas: necesidades diarias (para un mismo estado de desarrollo, diferentes plantas tienen distintos requerimientos) y necesidades por temporada de cultivo (dependen del factor anterior-necesidad diaria y de la duración del período de crecimiento de cultivo).

El estado de desarrollo. Las necesidades de agua aumentan progresivamente con el desarrollo del cultivo, hasta llegar a un máximo que suele coincidir con la mayor velocidad de crecimiento.

Las necesidades de agua de un cultivo comprende la transpiración de las plantas y la evaporación ocurrida en la superficie del suelo, constituyendo la evapotranspiración de ese cultivo. Cuando la planta está en la primera fase de su desarrollo, la evaporación predomina sobre la transpiración, invirtiéndose los términos con el desarrollo de las plantas. Definiremos la Evapotranspiración (ETP) como “la cantidad de agua que pierde una

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001

Url de validación <https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



superficie completamente cubierta de vegetación en crecimiento activo si en todo momento existe en el suelo humedad suficiente para su uso máximo por las plantas” (Thornthwaite).

La diversidad de criterios empleados en la determinación de la evapotranspiración por diversos autores, obliga a conocer los fundamentos de los cálculos utilizados en cada caso. La adaptación de las fórmulas de evapotranspiración para su empleo en la determinación de las necesidades de agua de las plantaciones obliga a establecer tres etapas progresivas:

1.- Determinación de la evapotranspiración de un cultivo de referencia. Determinado habitualmente a partir de datos meteorológicos y mediante fórmulas empíricas.

2.- Determinación de la evapotranspiración de la especie analizada. Determinada mediante el empleo de coeficientes de cultivo que corresponden a la relación entre la evaporación del cultivo de referencia y la de la especie analizada.

3.- Determinación de las necesidades de agua de la especie analizada. Balance hídrico.

Finalmente habrán de considerarse las distintas situaciones que tengan en cuenta la variación de las condiciones climáticas, suelos, prácticas de cultivo, variedades, ciclos, métodos de riego, etc.

BALANCE HÍDRICO FINAL

Como cifra propuesta para avanzar en el análisis de la demanda hídrica de la nueva actividad, proponemos la media de los resultados expuestos según los tres balances reflejados:

	Déficit analizado
Balance inicial (ETP-P)	652,40
Balance con lluvia efectiva	793,27
Balance con P y T	837,33
Media	761,00 mm.

DEMANDA HÍDRICA REQUERIDA

Toda vez que hemos analizado los requerimientos teóricos, introduciremos unos nuevos coeficientes que vienen definidos por la composición de las diferentes especies y requisitos de mantenimiento,



determinando finalmente la demanda hídrica requerida para el total de la superficie prevista de implantación del campo de golf.

Según lo expuesto, los campos de golf previstos adoptan las siguientes actuaciones (según los datos contenidos en el proyecto).

Superficie de rough	202.509 m ²
Superficie de tees, calles y antegreenes	190.154 m ²
Superficie de greens	11.362 m ²
Total superficie de golf sembrada	404.412 m ²

Según se analiza en el Proyecto del campo de golf, los requerimientos de las diferentes partes vienen condicionados por:

- Las necesidades de los greens han de mayorarse por los requerimientos de un mantenimiento más cuidado, se propone la aplicación de coeficiente 1,2.
- Las necesidades de los rough son inferiores, puesto que las siegas serán de mayor altura, y, en esencia, menores requerimientos de mantenimiento, se propone la aplicación de coeficiente 0,9.
- Las necesidades de calles, tees y antegreenes presentan un nivel intermedio de cuidados, proponiéndose una aplicación de coeficiente 1.

Según los datos aportados, conformaremos la tabla teórica siguiente:

Área de análisis	Requerimientos unitarios	Superficie	Requerimientos totales
Rough	805,76 mm.	202.509 m ²	163.173,65 m ³
Tees, calles y antegreenes	895,29 mm.	190.541 m ²	170.508,88 m ³
Greens	1.074,35 mm.	11.362 m ²	12.206,76 m ³
Total superficie de golf sembrada		404.412 m ²	345.889,29 m ³

PROCEDENCIA DEL AGUA APORTADA

Para cubrir las necesidades de riego del campo de golf se prevé la utilización de las aguas pluviales y residuales recogidas en el recinto analizado, según los datos aportados.

CONTROL, REGULACIÓN Y REPARTO

Las aguas necesarias para el diseño del riego del campo de golf serán derivadas hacia los lagos previstos (con una capacidad de almacenamiento previsto de 107.009 m³), de forma que sirvan como depósitos reguladores para su posterior aporte por aspersión hacia los puntos de demanda.



El riego será efectuado por un sistema automático de aspersión, de forma que la red de riego será regulada por un ordenador central conectado a una miniestación meteorológica situada en el propio campo. La miniestación determinará diariamente la evapotranspiración de la superficie de césped y las dosis requeridas a aplicar para satisfacer las demandas hídricas (reponer el consumo registrado en el día anterior). El control efectivo de los ciclos de riego deriva en una alta eficiencia en el riego (cercanas al 90% frente al 85% adoptado en los análisis).

Los diez lagos previstos en el diseño, permitirán una autonomía de riego de 28 días en época de máximas necesidades (julio). De esta forma, los lagos proyectados cumplirán la misión de reserva de agua (ante posibles faltas de abastecimiento), estética-medioambiental, y, cómo no, elemento necesario en el juego.

El control efectivo de las necesidades hídricas permitirá evitar los fenómenos de percolación del agua sobrante, de la misma forma que contribuirá al mejor desarrollo radicular de los céspedes introducidos, evitando complementariamente la aparición de enfermedades que conlleva el exceso de agua para estas especies (enfermedades debidas a hongos principalmente). El objetivo es humedecer los primeros 20-25 cm. de suelo, área de implantación de las raíces, y, por tanto, de máxima eficiencia y utilidad para absorción de los céspedes.

Complementariamente a lo expuesto, describen la elección de los céspedes a implantar según su grado de adaptación al medio, de forma que una adecuada elección de resistencia al pisoteo, enfermedades, plagas, temperaturas extremas, sequía, etc., conseguirán igualmente contribuir, no solo a un adecuado mantenimiento, sino a un correspondiente ahorro de agua empleada en riego.

DEMANDA HÍDRICA DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA.

El presente anexo técnico pretende analizar los requerimientos hídricos de las edificaciones e instalaciones proyectadas.

Partimos de los datos reflejados en el correspondiente programa de actuación urbanizadora. Asimismo se hace constar que el definido programa es el paso previo a la elaboración del definitivo proyecto de urbanización.

Analizaremos la adecuación de las demandas hídricas reflejadas mediante la aplicación de tablas, reflejando posteriormente la procedencia del agua potable.

Para lograr una correcta organización de una red de abastecimiento de agua, debemos de analizar una serie de etapas (captación, conducción, tratamiento, regulación y almacenamiento, y, finalmente, distribución).

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación	67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001
Url de validación	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030
Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



En el presente análisis, haremos referencia únicamente a dos etapas; captación (para reflejar el origen de las aguas requeridas) y distribución (requerimientos).

Para analizar la demanda hídrica requerida, lo primero que hemos de obtener es información referida al número de habitantes que van a ser servidos y su consumo de agua (por persona), junto con un análisis de los factores que pueden afectar al consumo.

Es normal la expresión de consumo de agua en litros por habitante y día.

PREVISIÓN DE POBLACIÓN

En el caso que nos ocupa, analizamos el abastecimiento de 1.500 viviendas y complejo complementario.

Dada la estructura de población previsible, se propone, solamente a efectos de cálculo de demandas hídricas, la estructura de la medida familiar en la cifra de 4 habitantes/vivienda.

CONSUMOS PARA VARIAS FINALIDADES

El agua suministrada puede clasificarse de acuerdo con su uso en los siguientes:

- Doméstico.- Incluye el suministro de agua para usos culinarios, bebida, lavado, baño y otros. Varía de acuerdo con las condiciones de vida de los consumidores, considerando normal que es de 75-280 litros/habitante-día, con un promedio de 190-340 litros. En este empleo incluimos el riego de jardines particulares, práctica que puede tener considerable efecto sobre el consumo total.
- Comercial e industrial.- Su importancia depende de las condiciones locales. Symons propone 1.220 litros/m² y día.
- Usos públicos.- Los edificios públicos requieren bastante agua, cifrada en torno a 50-75 litros por habitante.
- Pérdidas y derroches.- Este consumo, calificado a veces como “no computable” por no ser debidamente conocido, incluye el deslizamiento de contadores, conexiones no autorizadas, fugas, etc. En una red sometida totalmente a medida y moderadamente conservada, podemos hablar de un incremento del 10% sobre el total.

El consumo total será la suma de los usos anteriores, incluidas las pérdidas y derroches.

El promedio diario de consumo de agua por habitante varía ampliamente, dependiendo de ciertos factores fundamentales, entre ellos,

Importancia del asentamiento.

Es un efecto indirecto, pero el destino del asentamiento cambiará las

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001	
Url de validación	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030	
Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

condiciones de consumo.

Características de la población.- Podemos analizar un consumo doméstico promedio de 300 litros por habitante, si bien esta media tiene grandes variaciones dependientes en gran parte de la situación económica de los consumidores. En el caso que nos ocupa, el destino previsto implica unas características residenciales que provocarán un elevado consumo.

Presencia de industrias y comercios.- NO está prevista la implantación de industrias en el área de análisis, pero sí de comercios requeridos para el complejo previsto.

Climatología.- El uso doméstico en zonas cálidas es conocido que se verá incrementado.

Eficacia de la administración de las empresas de agua.- Relativo al control del consumo tanto como a la reducción de pérdidas y derroches expuesta.

DEMANDA HÍDRICA PREVISTA

Partiendo del análisis expuesto, propondremos métodos alternativos de estudio para determinación de la demanda hídrica prevista:

TABLAS SEGÚN MODELO 1

Obtendremos un número de viviendas de cálculo sumando a las viviendas reales un incremento de 10% equivalente a otros usos, en función del número de habitantes del núcleo y el uso considerado.

El consumo diario se obtendrá multiplicando el número de viviendas justificadas por la dotación unitaria que se refleja en la tabla que sigue:

	Número de habitantes del núcleo		
	≤ 1.000	1.001 – 6.000	6.001 – 12.000
Dotación (litros/vivienda/día)	630	945	1.260

Según los datos recogidos, la dotación total diaria necesaria será = x
 $1,1 \times 945 = 1.559,25 \text{ m}^3/\text{día}$.

TABLAS SEGÚN MODELO 2

Presentamos la tabla siguiente de valores de consumos medios diarios ampliamente sancionada por la experiencia y que sirve de apoyo para cálculos hídricos:

Edificio o tipo de consumo	Categoría de la instalación
----------------------------	-----------------------------



	Máxima	Normal	Económica
Ciudad grande (por persona, incluida la parte proporcional de servicios públicos)	330	250	220
Medio rural (por persona)	100	75	60
Casa corriente de una ciudad (por persona)	190	125	100
Casa de un solo piso, de un barrio extremo (por persona)	90	70	60
Casa de verano (por persona)	225	165	120
Hotel (por huésped)	300	200	150
Residencia o institución (por residente)	280	190	130
Apartamento (por persona)	300	200	150

Según lo expuesto, y para la población prevista (1500 viviendas x 4 habitantes/vivienda = 6.000 habitantes), presentamos una primera propuesta según sigue:

Demanda = 1.500 viviendas x 4 habitantes/vivienda x 250 litros/hab.-día
= 1.500 m³/día

Igualmente recogemos la propuesta de ampliación de incremento de un 10% para otros usos, obteniendo la cifra de 1.650 m³/día.

TABLAS SEGÚN MODELO 3

Al igual que hemos desarrollado en los modelos anteriores, proponemos la siguiente tabla para su análisis:

Estimación de consumos de agua para usos diversos	
Uso	Litros por persona y día
Doméstico	125-250
Abastecimiento rural	125
Poblaciones de menos de 3.000 habitantes	200



Poblaciones entre 3.000 y 15.000 habitantes	115-235-315
Poblaciones de 15.000 a 60.000 habitantes	175-285-350
Poblaciones de más de 60.000 habitantes	220-345-380

De la misma forma que hemos expuesto con anterioridad, por el régimen de vida previsto, proponemos la cifra media de poblaciones de 3.000-15.000 habitantes (235 litros/habitante-día), incrementadas en un 10% por otros usos, de forma que:

Demanda = 1.500 viviendas x 4 habitantes/vivienda x 1,1 x (235) litros/habitante-día = 1.551 m³/día

BALANCE HIDRICO FINAL

Como cifra propuesta para avanzar en el análisis de la demanda hídrica de la nueva actividad, proponemos la media de los resultados expuestos según los cuatro balances reflejados (reflejando que se han tomado por defecto características de máximos, despreciando por ello algunos consumos complementarios puntuales):

	Demanda requerida diaria
Modelo 1	1.559,25
Modelo 2	1.650
Modelo 3	1.551
Media	1.586,75 m³

En todo caso, las cantidades reflejadas se sitúan al nivel de definición actual de lo proyectado, a falta de la redacción del definitivo proyecto de urbanización, donde habrán de reflejarse los requerimientos con la debida definición.

PROCEDENCIA DEL AGUA APORTADA

Para cubrir las necesidades de abastecimiento analizadas se prevé el alumbramiento de aguas subterráneas mediante pozos de sondeo de gran profundidad, según los datos aportados.

La distribución del agua alumbrada requerirá de la ubicación de una potabilizadora previa a su distribución. Está previsto un entramado de



anillos perimetrales que permitan aislar áreas particulares en caso de avería por medio del empleo de válvulas de corte.

La ubicación de las conducciones seguirá la línea del trazado de viario, situándose debajo del acerado, estanca y con posibilidad de vaciado al final de la línea. Las acometidas de cada parcela dispondrán igualmente de llave para corte de suministro, juntamente con contadores individuales.

Se dispone también de la concesión para riego de la finca sobre la que se actúa, de la cual se ha solicitado la modificación de características de un caudal de 30 litros/segundo para abastecimiento de la población de la Actuación Urbanística que se pretende realizar. Esta dotación, prevista como alternativa a la provisión del caudal necesario por alumbramiento de aguas subterráneas, cubriría sobradamente las necesidades de la actuación.

●CANALIZACIONES TELEFÓNICAS

Se ha previsto la canalización de línea telefónica, así como cruces de calzada para éstas. En el plano TE.01 se indican las canalizaciones y cruces dispuestos en la urbanización.

La canalización será subterránea y será realizada de acuerdo con la Normativa Básica de Telefónica que se recoge en la Norma NP-PI-001 "Redes telefónicas en Urbanizaciones y Polígonos Industriales".

El tendido se realizará bajo acera, en solución tipo base 2 y arquetas de registro homologadas por Telefónica de España S.A., conforme a los detalles incluidos en el plano TE.02.

En cualquier caso, estará a lo dispuesto por la compañía telefónica, tanto en lo que se refiere a la disposición de la canalización principal como a situación y número de arquetas y cámaras de registro.

●AJARDINAMIENTO Y AMUEBLAMIENTO URBANO

Se prevé el ajardinamiento y el amueblamiento urbano de las zonas previstas en el Plan Parcial de Ordenación.

Se ha previsto la colocación de arbolado en toda la longitud de las vías de circulación, distribuido en zonas de aparcamiento.

Igualmente se prevén zonas de recogida selectiva de residuos, con contenedores de vidrio, papel y basuras, en distancia aproximada de 200-250 metros. La situación de los citados espacios de recogida selectiva se ha diseñado buscando la ubicación de los mismos en laterales de parcelas o enfrente de zonas comunes, zonas verdes,

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001	
Url de validación	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030	
Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

etc....., en vía pública y evitando en cualquier caso la situación en fachadas de viviendas.

En el Campo de Golf se implantará un tipo de césped de menor consumo de agua t adaptado a las condiciones del medio evitando la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas por el uso de fertilizantes y productos fitosanitarios, mediante una correcta elección y dosificación de los mismos y estableciendo un programa de seguimiento de la calidad de las aguas para detectar y corregir posibles focos de contaminación.

Asimismo, se definirá la colocación y distribución del mobiliario urbano en las citadas zonas verdes (Bancos, Papeleras, Juegos niños, etc.).

10: CRITERIO DE DISEÑO Y CONTENIDO URBANÍSTICO.

El objetivo es la realización del Programa de Actuación Urbanizadora que propone la sociedad Construcciones e Inversiones Pedro Ortiz, S.L. Que parte de un convenio suscrito por la sociedad propietaria de los terrenos ORAMBA S.A. (se aporta en el ANEXO de esta consulta) y el Excmo. Ayuntamiento de la localidad de Pepino, para la construcción en la finca denominada "El Paraíso" de **un CAMPO DE GOLF DE 18 HOYOS, y la construcción anexa al mismo de una URBANIZACIÓN DESTINADA BÁSICAMENTE A VIVIENDAS UNIFAMILIARES, FORMANDO UN CONJUNTO RESIDENCIAL Y DE OCIO.**

Se propone la clasificación como suelo urbanizable de los terrenos y el establecimiento de sus nuevas condiciones urbanísticas, por lo que será precisa la innovación de la ordenación según se establece en el Art. 39 de la LOTAU y especialmente en sus apartados 1 y 4. A tal fin el Plan Parcial a desarrollar establecerá además de los estándares que determina el Reglamento de Planeamiento, los previstos en el Art. 31 de la LOTAU ajustados a las edificabilidades y densidades que se proponen.

Los objetivos de la actuación serán la creación de un área recreativo-residencial, que se complementará con un campo de golf de 18 hoyos, situados en un excelente entorno natural que permitirá al usuario disfrutar de la naturaleza, usuarios no solo del municipio donde se ubica sino de toda la comarca como lugar de referencia, siendo foco de atracción incluso para los habitantes de Madrid, facilitando el equilibrio territorial y provocar el poblamiento de personas, dotar de servicios infraestructuras y oportunidades laborales y paliar el efecto de la "España Vacía" del municipio afectado y oda su área de influencia de la comarca.

Es conocido el fuerte auge de la práctica del deporte del golf entre la sociedad actual, el proyecto que se pretende realizar brinda la posibilidad de ofertar una vivienda de calidad a familias que están muy interesadas en la práctica de este deporte y del deporte en general, en

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001

Url de validación <https://sedesimplifica03.abiscloud.com/abis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



un marco de tranquilidad y de forma compatible con el mantenimiento de criterios de sostenibilidad en el desarrollo urbanístico que se promueve.

La actuación contará con un buen acceso, desde la Ctra CM-5001 con tipología de glorieta cerrada coincidiendo con una intersección en “X” ya existente, a través de un vial en paralelo con la vía pecuaria “Cordel de Extremadura”.

Los terrenos se ven afectados por el arroyo Cornicabral con el que lindan por el sureste y el nacimiento dentro de la propia finca del arroyo Zabarcón. Se aportará en la Confederación Hidrográfica del Tajo Estudio Hidrológico que analice la incidencia de las máximas crecidas ordinarias, así como de las extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años al objeto de determinar que la zona sobre la que se actuará no es inundable.

El cauce del nacimiento del arroyo Zabarcón, al producirse éste dentro de la propia finca, no tiene la consideración de cauce público, por lo que no será precisa la adscripción del mismo y su zona de protección a la categoría de suelo rústico no Urbanizable de Protección Ambiental. El planeamiento le mantendrá de la manera más natural posible, a cielo abierto evitando su canalización e integrándolo en el conjunto del Campo de Golf.

La finca “El Paraíso” dispone de una concesión de agua para el riego de la misma. De esta concesión se tramita ante la Confederación Hidrográfica del Tajo una modificación de las características con cambio de uso de la dotación de 30 litros/segundo para destinarse a abastecimiento de la población resultante de la actuación urbanística que se pretende realizar.

SUMINISTRO DEL AGUA APORTADA

Para cubrir las necesidades de riego del campo de golf se prevé la utilización de las aguas pluviales y residuales recogidas en el recinto.

CONTROL, REGULACIÓN Y REPARTO

Las aguas necesarias para el diseño del riego del campo de golf serán derivadas hacia los lagos previstos (con una capacidad de almacenamiento previsto de 107.009 m³), de forma que sirvan como depósitos reguladores para su posterior aporte por aspersión hacia los puntos de demanda.

El riego será efectuado por un sistema automático de aspersión, de forma que la red de riego será regulada por un ordenador central conectado a una miniestación meteorológica situada en el propio campo. La miniestación determinará diariamente la evapotranspiración de la superficie de césped y las dosis requeridas a aplicar para satisfacer las demandas hídricas (reponer el consumo registrado en el día anterior). El

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001

Url de validación <https://sedesimplifica03.abiscloud.com/abis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



control efectivo de los ciclos de riego deriva en una alta eficiencia en el riego (cercanas al 90% frente al 85% adoptado en los análisis).

El campo de golf se encuentra ya realizado, los diez lagos previstos en el diseño, permitirán una autonomía de riego de 28 días en época de máximas necesidades (julio). De esta forma, los lagos proyectados cumplirán la misión de reserva de agua ante posibles faltas de abastecimiento, estética-medioambiental, y, cómo elemento necesario en el juego.

11: INFORME SOBRE LOS VALORES NATURALES

Según el apartado d del punto 2 del Artículo 36 del Reglamento de Suelo Rústico, se acompaña la petición de informe sobre los valores naturales de los terrenos afectados emitido por la Consejería de Medio Ambiente.

12: ACREDITACIÓN DE LA PERSONALIDAD Y SOLVENCIA TÉCNICA Y ECONÓMICA DEL SOLICITANTE.

La presente consulta previa sobre viabilidad de la actuación es formulada por la sociedad Construcciones e Inversiones Pedro Ortiz, S.L. con CIF B-45287877 y domicilio en Calle Maudes, 51 en Madrid, CP: 28003, sociedad que pretende actuar como agente urbanístico en gestión indirecta sobre la totalidad de los terrenos que constituyen el ámbito de la consulta.

La sociedad promotora cuenta con la necesaria solvencia, tanto técnica como económica, para acometer la promoción que iniciaría con la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora para una vez urbanizados los terrenos, proceder al desarrollo de la actuación descrita y a la promoción y venta de las viviendas correspondientes.

Para todo ello tiene previsto acudir a los medios de financiación habituales basados en el establecimiento de créditos hipotecarios sobre las edificaciones a desarrollar y que en **una primera fase se** establecerían con la garantía de las parcelas.

La sociedad Construcciones e Inversiones Pedro Ortiz, S.L. es por otra parte, sobradamente conocida en la localidad de Pepino y comarca por su larga trayectoria en la edificación de todo tipo de inmuebles, con una solvencia acreditada tanto por sus promociones de viviendas realizadas y en ejecución en la zona.

13: CONSTITUCION DE ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION

El Agente Urbanizador Construcciones e Inversiones Pedro Ortiz, S.L se compromete, una vez terminadas las obras de urbanización, a constituir una Entidad Urbanística de Conservación para el mantenimiento y conservación de la urbanización, así como de las infraestructuras de la

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001	
Url de validación	https://sedesimplifica03.abiscloud.com/abis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030	
Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

misma. Obligación que transmitirán a los futuros adquirientes de las diferentes parcelas. Cumpliendo Artículo 135 del Título V, Capítulo V, Sección 1ª de la LOTAU:

Artículo 135. El deber de conservación de las obras de urbanización.

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe a la Administración actuante, salvo en el caso de actuaciones urbanizadoras autónomas de uso turístico o residencial de baja densidad de carácter aislado o complejos industriales o terciarios de similar carácter, en cuyo caso se podrán constituir entidades urbanísticas de conservación integradas por los propietarios de las mismas, de manera voluntaria u obligatoria, en los términos que reglamentariamente se determinen.

2. En las obras de urbanización realizadas por gestión indirecta o por particulares, el deber previsto en el número anterior comenzará desde el momento de la recepción definitiva por la Administración actuante de las correspondientes obras, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

Considerando esta memoria suficientemente definida y junto al resto de la documentación emito la presente Consulta Previa.

En Pepino a 9 de Diciembre de 2022

D. José María Ortiz Barquillo
Construcciones e Inversiones Pedro Ortiz, S.L

D. Miguel Ángel Méndez Díaz
D. Ángel Valero Sánchez
Arquitectos.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001	
Url de validación	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030	
Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

ANEXO I

FICHAS CATASTRALES

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030
Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 45133A027.0001400000XM

PARCELA

Superficie gráfica: 1.420,266 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)



AGENCIA ESTADÍSTICA DE ESPAÑA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
GOBIERNO DE ESPAÑA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL. DISMINUIDO (N) Polígono 27 Parcela 14 002000000043B
PARLISO, PEPINO (TOLEDO)

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 646 m²

Año construcción: 1985

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Fuente	Superficie m ²
AGRIARIO	00001	60
AGRIARIO	00002	300
AGRIARIO	00003	186

Subparcela	Cultivo/Inventariable	Inventariable Productiva	Superficie m ²
a	CR LABOR - TIERRA AVABLE	16	54.169
b	CR LABOR - TIERRA AVABLE	16	46.077
c	CR LABOR - TIERRA AVABLE	16	19.521
d	CR LABOR - TIERRA AVABLE	16	99.000
e	CR LABOR - TIERRA AVABLE	16	74.646
f	CR LABOR - TIERRA AVABLE	16	169.455
g	CR LABOR - TIERRA AVABLE	16	131.634
h	CR LABOR - TIERRA AVABLE	16	101.630
i	CR LABOR - TIERRA AVABLE	16	229.265
k	RD PASTORAL	03	13.139
l	I - IMPRODUCTIVO	00	26.045
m	CR LABOR - TIERRA AVABLE	16	17.967
n	CR LABOR - TIERRA AVABLE	16	200.229

Continúa en páginas siguientes

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"

Jueves, 8 de Diciembre de 2022

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001

Uri de validación <https://sedesimplifica03.abiscloud.com/abis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsini=030>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original





CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 45133A027000140000XM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

Cultivo (Continuación)

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
p	PD PASTIZAL	00	8.209	q	PD PASTIZAL	00	53791
r	MB MONTE BAJO	00	89.703	s	CR LABOR -TIERRA ARABLE	10	84810
t	I- IMPRODUCTIVO	00	30.605	u	MB MONTE BAJO	00	83959
v	I- IMPRODUCTIVO	00	307				

Hoja 2/2

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001

Url de validación <https://sedesimplifica03.abiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



ANEXO II

INFORME DE VALORES NATURALES

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030
Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



ASUNTO:

SOLICITUD DE INFORME SOBRE VALORES NATURALES CONSULTA PREVIA DEL ART. 64.7 DE TRLOTAU

AL ILMO. SR. DELEGADO PROVINCIAL DE MEDIO AMBIENTE

DON JOSÉ MARÍA ORTIZ BARQUILLO, DNI:4173876C en representación de CONSTRUCCIONES E INVERSIONES PEDRO ORTIZ, S.L. con CIF: B45287877 y domicilio en Calle Maudes, 51 en Madrid, CP: 28003,

EXPONE:

1º) Que pretende llevar a cabo una actuación urbanizadora sobre una superficie de suelo de **1.453.523,82 m²** que se identifica con la parcela siguiente del Polígono 14, Parcela 27 del Catastro de Rústica del municipio de Pepino (Toledo), con las siguientes referencias catastrales:

REF. CATASTRAL: 45133A027000140000XM

REF. CATASTRAL: 45133A027000140001MQ

El ámbito propuesto se ubica dentro de una zona del Término Municipal clasificada según las NNSs vigentes como Suelo Rústico de Reserva. Este suelo está situado según planos de Medio Ambiente en una zona que no tienen ninguna protección de tipo paisajístico, natural etc. con varias afecciones, de tipo hidráulico, líneas eléctricas, cauces de aguas etc.

Se ha utilizado como documento base la documentación técnica de la Modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias de Pepino, modificación que afecta a varios polígonos y parcelas del suelo rústico municipal, BOP de Toledo del 1 de Julio de 2008.

Por lo que se refiere a las características geológicas no constan características distintas a las expresadas en el instrumento de planeamiento general y por su topografía llana no existe ningún obstáculo para la propuesta planteada. El ámbito no presenta características climáticas o hidrológicas diferentes a las propias generales del Municipio que se encuentran manifestadas en el instrumento de planeamiento municipal vigente.

Se adjunta plano de ubicación y de información, a fin de que pueda ser perfectamente identificada y valorada a los efectos de este informe que se solicita.

2º. Que con esta actuación, se pretende dar respuesta a la demanda de nuevos suelos de carácter residencial que se plantean en el municipio de Pepino y los municipios colindantes, y previamente a ello, debemos presentar, de conformidad con el Ayuntamiento y ante el mismo, la Consulta Previa a que

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001

Url de validación <https://sedesimplifica03.abiscloud.com/abis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



se refiere el artículo 64.7 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

3º. Que a fin de completar documentalmente dicha consulta, según lo establecido en el artículo 36.2.d) del Decreto 242/04, de 27 de julio por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico, es por lo que,

A V.I. SE SOLICITA:

Se emita por esta Delegación Provincial informe sobre los valores naturales de la zona donde se pretende realizar la actuación urbanizadora, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 36.2.d) del Decreto 242/04 ya referido.

En Pepino a 9 de Diciembre de 2.022

D. José María Ortiz Barquillo
Construcciones e Inversiones Pedro Ortiz, S.L

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001	
Url de validación	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030	
Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

ANEXO III

TRAYECTORIA EMPRESARIAL Y EXPERIENCIA PROFESIONAL

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001
Url de validación	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030
Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



TRAYECTORIA EMPRESARIAL Y EXPERIENCIA PROFESIONAL

1: IDENTIFICACION

Desde 1.975, el Grupo de Empresas viene llevando a cabo la actividad inmobiliaria en todo el territorio nacional, principalmente en Castilla La Mancha, Madrid y Extremadura. Las más de 15.000 viviendas entregadas y una política orientada hacia el cliente, ofreciendo el mejor producto al mejor precio avalan su trayectoria.

Se desarrolla como un gestor integral. De tal forma que controla todos y cada uno de las fases de sus proyectos, garantizando la calidad en cada uno de ellos. El enfoque de estos trabajos hacia la gestión y la optimización del tiempo han requerido un profundo dominio de las características de los sectores inmobiliarios.

Se define por una gestión profesional innovadora, que está totalmente orientada hacia el cliente y la calidad; Desde su creación, ha sido fiel a las señas de identidad en que se basa su consolidado prestigio: calidad, innovación, respeto por el medio ambiente y compromiso con el cliente.

El Grupo desarrolla su actividad en todos los campos del ámbito inmobiliario y en diferentes Áreas de Negocio

2: TIPOS DE OBRA

RESIDENCIAL

- Ciudad
- Espacios Naturales
- Golf
- Costa



)





Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001

Url de validación <https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



EMPRESARIAL

- Industrial
- Comercial
- Oficinas



Parque Empresarial



Edificio de Oficinas

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001

Url de validación <https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



DIVERSIFICACION

- Energía
- Prefabricados de Hormigón
- Producción y comercialización de Hormigón, Morteros y Áridos
- Estaciones de Servicio
- Explotación Agropecuaria



Central Hidroeléctrica "Pedro Ortiz Ramos" Talavera de la Reina (Toledo)

3: VOLUMEN DE ACTIVIDAD

El GRUPO de EMPRESAS inició su actividad en el campo de la construcción y promoción en su sede central de Talavera de la Reina (TO), desde donde ha iniciado su expansión mercantil hacia nuevas comunidades, desarrollando una intensa actividad constructiva, entre la que merece destacar la dedicación a la construcción de Vivienda de Protección Oficial durante los primeros años de su actividad para después y siguiendo las pautas del mercado de la construcción ir alternando con vivienda libre; Cabe mencionar **Proyectos de vivienda de Protección Oficial** tales como:

- Promoción Polígono Residencial "El Parque" en Talavera de la Reina (Toledo)
 - 56 viviendas de protección oficial, locales comerciales y garajes.
Fecha de Calificación Definitiva: 10/06/83
 - 56 viviendas de protección oficial, locales comerciales y garajes
Fecha de Calificación Definitiva: 11/05/88
 - 24 viviendas de protección oficial, locales comerciales y garajes
Fecha de Calificación Definitiva: 11/10/89
 - 52 viviendas de protección oficial, locales comerciales y garajes en la Parcela 74

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001

Url de validación <https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Fecha de Calificación Definitiva: 02/07/90

- Promoción de 56 viviendas de protección oficial, locales comerciales y garajes en c/ Pablo Picasso, parcelas 401-402

Fecha de Calificación Definitiva: 22/05/91

- Promoción de 114 viviendas de protección oficial, locales comerciales y garajes en c/ Segurilla, c/ Mejorada, c/ Tamujar y c/ de Nueva Creación.

Fecha de Calificación Definitiva: 10/04/92

Fecha de Calificación Definitiva: 28/08/92

- Promoción de 57 viviendas de protección oficial, locales comerciales y garajes en c/ Zuloaga.

Fecha de Calificación Definitiva: 08/04/92

- Promoción de 43 viviendas de protección oficial, locales comerciales y garajes en Plaza Leonardo Da Vinci, parcela 61

Fecha de Calificación Definitiva: 18/02/93

- Promoción de 55 viviendas de protección oficial, locales comerciales y garajes en c/ Tamujar y c/ Segurilla.

Fecha de Calificación Definitiva: 24/03/93

- Promoción de 151 viviendas de protección oficial, locales y garajes en c/ Francisco de Peñalosa, Avda. Francisco de Aguirre y c/ Cardenal Gil de Albornoz.

Fechas de Calificación Definitiva: 01/02/95, 17/10/95, 08/08/94, 24/06/94, 21/09/94

- Promoción de 76 viviendas de protección oficial, locales comerciales y garajes en Avda. Francisco Aguirre, 312 y c/ Cardenal Gil de Albornoz.

Fecha de Calificación Definitiva: 01/07/96

- Promoción de 25 viviendas de protección oficial, locales comerciales y garajes en c/ Victoriano Medrano Paladín.

Fecha de Calificación Definitiva: 02/06/98

- Promoción de 89 viviendas de protección oficial, locales comerciales y garajes en Avda. Juan Carlos I, c/ Juventino Nieto Blanco c/ Alberche c/ José Bárcenas.

Fecha de Calificación Definitiva: 14/07/98

- Promoción de 12 viviendas de protección oficial, locales comerciales y garajes en c/ Olivares, 9

Fecha de Calificación Definitiva: 30/04/98

- Promoción de 53 viviendas, locales comerciales y garajes en c/ Alberche, c/ Juventino Nieto Blanco, Avda. Juan Carlos I y c/ El Pilar.

Fecha de calificación Definitiva: 14/09/00

- Promoción de 96 viviendas y garajes en Avda. Francisco Aguirre y c/ Paralela.

Fecha de calificación Definitiva: 20/03/00

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001

Url de validación <https://sedesimplifica03.abiscloud.com/abis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



En **VIVIENDA LIBRE**, son igualmente numerosos los proyectos acometidos en diversas comunidades autónomas

▪ **CASTILLA LA MANCHA:**

▪ Viviendas libres, locales comerciales y garajes, en el desarrollado PP. SUR-5, en Carretera Calera de Talavera de la Reina (Toledo).

▪ **MADRID**

▪ LAS ROSAS (Madrid): Obras de urbanización y construcción de 43 viviendas, locales comerciales y garajes en EL TT-1D LAS ROSAS, C/ Finlandia nº 2.

▪ CAMPAMENTO (Madrid): 100 viviendas, locales comerciales, garajes y trasteros en C/ Daniel Segovia 21 a 45 y C/ Cine, 2 3 y 5 de Madrid

▪ MAJADAHONDA: 46 viviendas, garaje, pista de pádel y piscina en C/ Isaac Albeniz s/n, parcela RS-II D Área de Oportunidad Majadahonda (Madrid)

▪ LAS ROZAS: 110 viviendas, garajes, piscina, pista de padel en parcela 10B Sector SUP V.2 Las Rozas

▪ COLLADO VILLALBA: 63 viviendas, locales, garajes y trasteros en C/ Batalla de Bailén, 17 de Collado Villalba (Madrid)

▪ LEGANES: 17 viviendas, locales, garajes y trasteros en C/ San Amado y San Melchor de Leganés (Madrid)

▪ **EXTREMADURA:**

▪ MERIDA: 150 viviendas en Parcelas R-9, R-10 y R-15 de Mérida

▪ BADAJOZ: 400 viviendas en Valdepasillas, S. Roque Norte, Pc. R 2.1 Huerta Rosales, Parcelas B10 y B13.1 de Cerro del Viento

❖ **PROMOCIONES DESARROLLADAS EN LOS ULTIMOS 10 AÑOS**

En los últimos diez años y pese a la dura crisis económica, que venimos atravesando desde 2.007, más acuciante, aún sin cabe, en el sector de la promoción y construcción al que pertenecemos, EL GRUPO DE EMPRESAS PEDRO ORTIZ RAMOS ha seguido desarrollando Promociones Inmobiliarias en la Comunidad de Madrid, Castilla La Mancha y Extremadura.- A título indicativo, se detallan las siguientes:

COMUNIDAD DE MADRID

POZUELO DE ALARCÓN

• Promoción de 62 locales comerciales y oficinas en C/ Segundo Mata, 1 de Pozuelo de Alarcón (Madrid)

VILLAVICIOSA DE ODON (Madrid)

• Promoción de 36 viviendas unifamiliares pareadas en el Sector X “La Raya” de Villaviciosa de Odón (Madrid)



SAN LORENZO DE EL ESCORIAL (Madrid):

- Promoción de 38 viviendas, trasteros, garaje y piscina en C/ Urquiola, parcelas 166 a 177 Urbanización “La Pizarra” en San Lorenzo de El Escorial (Madrid)

COLLADO VILLALBA

- 70 Viviendas Unifamiliares en el Sector 1.1 Arroyo Arriba de Collado Villalba (Madrid).-Manzanas RU.01, RU.02, RU.03, RU.05 y RU.09
- 17 Viviendas VPPL en el Sector 1.1 Arroyo Arriba de Collado Villalba (Madrid).-Manzanas RU.08
- 9 Viviendas VPPL en el Sector 1.1 Arroyo Arriba de Collado Villalba (Madrid).-Manzanas RU.07
- 24 Viviendas VPPL en el Sector 1.1 Arroyo Arriba de Collado Villalba (Madrid).-Manzanas RU.06
- 10 Viviendas VPPL en el Sector 1.1 Arroyo Arriba de Collado Villalba (Madrid).-Manzanas RU.04

MADRID.- C/ MAGNOLIAS, 96

- Promoción de 7 viviendas, garajes, trasteros y Residencia Comunitaria para Religiosas en C/ Magnolias, 96 c/v a C/ General Aranda 1-b de Madrid

CASTILLA LA MANCHA**TOLEDO**

- Promoción de 60 adosados-pareados en Parcela R-15 de la Urbanización Valparaiso (Toledo)
- Promoción de 70 adosados y pareados en la parcela R-5 y R.6.A de la Unidad 22 del Sector 5 de Azucaica (Toledo)

VAL DE SANTO DOMINGO

- Promoción de 67 viviendas unifamiliares adosadas en C/ Madrid de Val de Santo Domingo (Toledo)

TALavera DE LA REINA

- Promoción de 30 viviendas unifamiliares adosadas en parcela M.1 P.P Sur5.

EXTREMADURA**CACERES**

- Promoción de 57 viviendas en SUP 2.4 Pc C5, C6 y U15 de Cáceres.

MERIDA:

- Promoción de 48 Viviendas, locales y garajes en C/ Comarca de los Ibores Parcela R-8 P.P.SNP N4
- Promoción de 34 viviendas, estudios, locales y garaje en C/ Platón esquina C/ Aristóteles

BADAJOS

- Promoción de 48 viviendas y garajes en Parcela V.4 SUP I.1 P.P “Ronda Norte”
- Promoción de 51 viviendas unifamiliares en Manzanas 2 y 3 en Ctra. Cheles s/n de Olivenza (Badajoz)
- Construcción de un edificio de 102 viviendas, locales y garajes para ANIDA OPERACIONES INMOBILIARIAS (Filial de BBVA) en la parcela V-15 del P.P. SUP I “Ronda Norte de San Roque”

En estas promociones Construcciones e Inversiones Pedro Ortiz, S.L. se ha caracterizado por un cumplimiento estricto de sus obligaciones y plazos de entrega así como por la buena calidad y eficacia de sus trabajos, contando siempre para ello con equipos de subcontratistas y proveedores de materiales de garantía.

Construcciones e Inversiones Pedro Ortiz, S.L., tiene encargados los diferentes trabajos para la presentación del P.A.U al equipo integrado por: -Miguel Ángel Méndez Díaz y Ángel Valero Sánchez, Arquitectos-Urbanistas de contrastada y amplia experiencia en la materia, que se encarga de la redacción de los diferentes proyectos que compondrán la Alternativa Técnica del PAU

Se cuenta igualmente con profesionales acreditados para la redacción de los proyectos posteriores de edificación de las viviendas, así como para las tareas de dirección facultativa de los trabajos de ejecución de las mismas.

En Pepino, a 9 de Diciembre de 2022

Fdo.: D. José María Ortiz Barquillo
CONSTRUCCIONES E INVERSIONES PEDRO ORTIZ, S.L

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001

Url de validación <https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



ANEXO IV

CONVENIO URBANÍSTICO CON EL AYUNTAMIENTO DE PEPINO

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001

Url de validación <https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



**CONVENIO URBANISTICO ENTRE
EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PEPINO Y
AGRORBA S.A.T n° 5.646.**

REUNIDOS

En Pepino a seis de febrero de dos mil tres.

De una parte, el Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Pepino, **D. PEDRO VELASCO SANZ.**

De otra parte, **D. PEDRO ORTIZ BARQUILLO**, mayor de edad, con D.N.I. n° 4.158.998-T, en nombre y representación como Presidente de la Sociedad Agraria de Transformación S.A.T. AGRORBA n° 5.646, con C.I.F. n° F-45034253, con domicilio social en c/ Trinidad, 4 de Talavera de la Reina (Toledo), y domicilio a estos efectos en Plaza España n° 4 de la misma ciudad, inscrita en el Registro de Sociedades Agrarias de Transformación de Castilla-La Mancha con fecha 13 de enero de 1.997, en el folio 180, tomo 0-1 y que lo estaba anteriormente en el folio 1 de la hoja 5646 del folio 46, tomo 29 del Registro General de Sociedad Agrarias de Transformación dependiente del Ministerio de Administraciones Públicas.

Reconociéndose ambos, mutuamente, en la calidad con que cada uno interviene, la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente Convenio Urbanístico, al efecto y en presencia de la Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Pepino, Dña. M^a DEL MAR GARCIA DEL CID
SUMMERS



EXPONEN

PRIMERO.-

Que dentro de las competencias atribuidas al Excmo. Ayuntamiento de Pepino, figura la creación y mejora de las condiciones urbanas en las que se desarrolla la convivencia ciudadana.

SEGUNDO.-

Que la sociedad AGRORBA S.A.T. nº 5.646 es propietaria de las siguientes fincas:

Finca nº 1

DESCRIPCIÓN: "RUSTICA.- FINCA DE TIERRA DENOMINADA "EL PARAISO", DE LA ANTIGUA DEHESA DEL CHAPARRAL, EN TÉRMINO MUNICIPAL DE PEPINO(TOLEDO). Ocupa una extensión superficial de ciento sesenta hectáreas, sesenta y nueve áreas y noventa y nueve centiáreas. LINDA: al NORTE con Cordel de Merinas, camino de la Cal y tierras de varios vecinos de Pepino; al ESTE con las fincas denominadas Cornicabral y Espinosillo; al SUR con colada de ganado que la separa de la finca de que se segregó, denominada El Chaparral; y al OESTE con tierras de Victoriano Barrientos Cedenilla.

INSCRIPCIÓN: Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina número DOS, al tomo 1.667, libro 19, folio, 141, finca 1.131.



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001
Url de validación	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030
Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

TITULO: Le pertenece por título de compraventa, según resulta de la escritura otorgada en fecha 7 de julio de 1.999, ante el Notario de Madrid, D. Vicente de Prada Güaita, con número de su protocolo 1.615.

CARGAS: Sin cargas. Libre de arrendatarios, precaristas y ocupantes.

SITUACION URBANÍSTICA: La expresada finca, conforme al planeamiento vigente en Pepino, se encuentra calificada urbanísticamente como suelo rústico.

Finca nº 2

DESCRIPCIÓN: "URBANA.- PARCELA DE TERRENO DE SECANO INCULTO, DE LA ANTIGUA DEHESA DE EL CHAPARRAL, DENOMINADA "EL PARAISO". Ocupa una extensión superficial de once mil seiscientos treinta y siete metros cuadrados. LINDA: al NORTE con el resto de la finca matriz, deslindada por el tendido eléctrico con la que coincide en una extensión de doscientos metros lineales; al SUR con calle particular de la finca con la que coincide, en unos doscientos metros; al ESTE y al OESTE con el resto de la finca matriz.

INSCRIPCIÓN: Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina número DOS, al tomo 1.667, libro 21, folio, 130, finca 1.421

TITULO: Le pertenece por título de compraventa, según resulta de la escritura otorgada en fecha 7 de julio de 1.999, ante el Notario de Madrid, D. Vicente de Prada Güaita, con número de su protocolo 1.614.



CARGAS: Sin cargas. Libre de arrendatarios, precaristas y ocupantes.

SITUACIÓN URBANÍSTICA: La expresada finca, aún cuando se encuentra registralmente clasificada como urbana, conforme al planeamiento vigente en el Ayuntamiento de Pepino, actualmente está calificada como suelo rústico.

TERCERO.-

Que el ámbito de actuación que se pretende delimitar con la firma del presente convenio, al objeto de desarrollar una justa distribución de cargas y beneficios, se circunscribe a un ámbito exclusivo de 99 hectáreas que se enclavan en parte de las fincas anteriormente descritas, que serán objeto de una primera actuación registral de agrupación, para posteriormente, segregar el Ambito de actuación objeto de este convenio.

CUARTO.-

Que la sociedad AGRORBA S.A.T. n° 5.646 está interesada en desarrollar, sobre el área de reparto anteriormente descrito, una doble actuación urbanizadora:

- a) Ejecución de un Campo de Golf de 18 hoyos y edificaciones anejas a dicha actividad, todo ello en una superficie máxima de 40 hectáreas.
- b) Ejecución de una unidad de actuación edificatoria destinada prioritariamente a viviendas unifamiliares y minibloque, que se dotarán de todos los equipamientos exigibles según la legislación urbanística vigente, todo ello sobre una superficie máxima de 59 hectáreas.



La finca resultante, tras la segregación de la zona correspondiente al área de reparto, quedará vinculada a las obras de construcción del Campo de Golf y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación implicará la afectación real de la finca a las obras, dotaciones, instalaciones, establecimientos, ... etc. que allí se desarrollen, y que se encontrarán legitimados por la licencia municipal pertinente. Como consecuencia de lo anterior, la finca no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación, o fraccionamiento. Esta afección deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente.

QUINTO.-

A fin de que los intereses de la ciudad en el logro de las instalaciones referidas se vean realizadas lo antes posible, el Alcalde de Pepino y el propietario compareciente han llegado al presente Convenio Urbanístico, que se regirá por las disposiciones de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y por las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.-

El Ayuntamiento, al objeto de poder ubicar las instalaciones anteriores en los terrenos reseñados, debe formular y aprobar el Plan de Ordenación Municipal, cuyas características generales previstas en cuanto a superficies, ordenación aproximada y aprovechamientos urbanísticos inicialmente previstos, figuran en el presente



Convenio, características generales éstas que son conocidas por el propietario de los terrenos.

SEGUNDA.-

La firma del presente convenio se supedita a la efectiva ejecución de un Campo de Golf de 18 hoyos. Si por razones ajenas a la voluntad del Consistorio Municipal no fuera posible dicha ejecución, conllevaría la automática desclasificación de los terrenos incluidos dentro del Ambito de Actuación de esta Unidad de Ejecución, sin indemnización alguna a particulares.

TERCERA.-

La iniciativa urbanística que nos ocupa se llevará a cabo mediante la tramitación de un Programa de Actuación Urbanizadora en régimen de Gestión Indirecta sobre el Area de Reparto descrito en el exponendo 3º del presente convenio, el cual se circunscribe única y exclusivamente a un ámbito de 99 hectáreas.

El conjunto de la actuación se realizará teniendo en cuenta los siguientes parámetros urbanísticos:

- Edificabilidad: 0,30 m²/m², en la Zona Residencial y 0,1 m²/m² en la zona destinada a Campo de Golf.
- Densidad: 12 v.v./ha. Sobre la superficie del sector, excluyendo la ocupación del Campo de Golf.
- Zona Residencial: Se fija un número máximo de viviendas residenciales de 708 sobre las 59 hc. destinadas a la ejecución del área residencial



Esta iniciativa incluye, como anteriormente se ha mencionado, la construcción de un área residencial, cuya tipología principal será unifamiliar, en cualquiera de sus modalidades: Aislada, Pareada y Agrupada en Hilera. Además de ejecutarse la construcción de viviendas agrupadas en Minibloque.

Las parcelas podrán desdoblarse, parte será privativa y parte mancomunada, lo que posibilitará la creación, en las zonas mancomunadas, de equipamientos privativos para dichas viviendas.

En vivienda unifamiliares se permitirá un máximo de dos plantas, con la siguiente distribución: planta baja + planta primera + aprovechamiento bajo cubierta.

En minibloque se permitirá: planta baja + 2 plantas + aprovechamiento bajo cubierta.

Se permitirá la ejecución de planta bajo rasante en sótano o semisótano; este último caso se ejecutará siempre que la cara inferior del Forjado de la Planta baja no supere la altura de 1,40 m. desde la rasante del terreno, todo ello sin computar edificabilidad.

La realización del Campo de Golf, supone una actividad complementaria al complejo residencial proyectado, lo que presumiblemente permitirá al municipio de Pepino un mayor desarrollo turístico, en base a lo cual se considera que la mayor parte de las viviendas serán de recreo o temporada, ofreciéndose, por ello, un producto de gran calidad edificatoria. Junto a las mismas se edificarán viviendas en



minibloque, caracterizadas por tener un número inferior de m² construidos, con el fin de conseguir un producto más asequible en precio, pero sin merma de la calidad del conjunto.

CUARTA. -

Aprobado el presente Convenio por el Excmo. Ayuntamiento Pleno las partes se comprometen a lo siguiente:

1.- El propietario-promotor se obliga a:

a) Promover la actuación mediante la ejecución de un Programa de Actuación Urbanizador en régimen de Gestión Indirecta.

b) La ejecución de las obras de urbanización se desarrollará por el Promotor-Propietario del terreno, según el siguiente Plan de Etapas:

- Construcción de 9 hoyos. (Conforme se regula en el apartado j) de la presente estipulación de este convenio). Se establece como "condictio sine quanom", la obligatoriedad de encontrarse finalizadas las obras de construcción de esta 1ª fase de construcción del Campo de Golf, para poder acometer las obras de urbanización de la zona residencial.

- **Urbanización 1ª Fase:** Comprende la Urbanización de parte del sector destinado a Uso Residencial que se corresponde con una superficie máxima de 25 hectáreas donde se



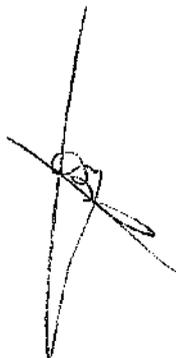
ubicarán aproximadamente 300 viviendas, previa presentación de fianza en la cuantía legalmente establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde.

- Construcción de 9 hoyos.

- **Urbanización 2ª Fase:** Comprende la Urbanización de parte del sector destinado a Uso Residencial que se corresponde con una superficie máxima de 17 hectáreas donde se ubicarán aproximadamente 200 viviendas, previa presentación de fianza en la cuantía legalmente establecida, para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde.

- **Urbanización 3ª Fase:** Comprende la Urbanización de parte del sector destinado a Uso Residencial que se corresponde con una superficie máxima de 17 hectáreas donde se ubicarán aproximadamente 208 viviendas, previa presentación de fianza en la cuantía legalmente establecida, para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde.

c) El plazo de ejecución para cada una de las 3 fases de urbanización se establece en 24 meses para cada una de ellas, plazo que comenzará a computar desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación, salvo causas de fuerza mayor.



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001	
Url de validación	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030	
Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

Por lo tanto, el plazo máximo de finalización de la totalidad de las obras de Urbanización correspondientes a este Ambito de actuación se prevé en 6 años, desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

d) Se autorizará la urbanización y construcción simultánea, siempre que se preste fianza, en la cuantía legalmente establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, para ello se presentará de forma previa a la ejecución de cada una de las fases de urbanización, avales bancarios parciales correspondientes al coste de la ejecución de las obras de urbanización de cada fase, procediéndose a la devolución de dichos avales cada vez que se produzca la recepción provisional de cada una de las fases de urbanización.

e) Se abastecerá al complejo de todos los Servicios Urbanísticos necesarios como: Red de Agua Potable y Red de Alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, red de telecomunicaciones, depuradora de aguas residuales, potabilizadora de agua, ... etc. Los servicios que sean de una sólo instalación, necesarios para todas las fases como potabilizadora de agua, depuradora de aguas residuales, y centro de transformación se ejecutarán en la 1ª fase de urbanización, aunque su establecimiento no se encuentre en los terrenos de dicha fase. Mencionados servicios se instalarán con la posibilidad de conectar con las redes municipales.



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001

Url de validación <https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Por acuerdo entre el Ayuntamiento de Pepino y la Entidad Colaboradora, cuando así interese a ambas partes, podrán independizarse las conexiones correspondientes a este Ambito de Actuación y por lo tanto ser autónomas respecto a las redes generales procedentes del municipio de Pepino.

f) El Promotor-propietario de los terrenos, así como los futuros titulares de derechos que se subroguen en su posición, quedarán obligados a costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos pertenecientes al Ambito de Actuación objeto de este Convenio, todo ello, mediante la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora que soportará dichos gastos. Dicha Entidad, constituida con carácter indefinido, tendrá carácter administrativo y dependerá del Ayuntamiento de Pepino, tanto en su Constitución, como en los Estatutos por los que se rija, que deberán ser aprobados por la Administración urbanística actuante.

La pertenencia a la Entidad de Conservación será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en el ámbito territorial de esta Actuación urbanizadora. La transmisión de la titularidad determinará la obligatoriedad de pertenecer a la Entidad Colaboradora y llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión, por cualquier

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001

Url de validación <https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



documento jurídico. Mencionadas obligaciones deberán ser inscritas en el Registro de la Propiedad, junto con el cambio de titularidad.

g) Entre las obligaciones de la Entidad Urbanística Colaboradora se encuentra el mantenimiento y conservación del Alumbrado Público y Viales, entre otros.

h) La Gestión del Campo de Golf será totalmente privada.

i) Corresponde al Promotor-propietario el pago de la Licencias y Tasas Municipales, Provinciales, Autonómicas, y Nacionales necesarias para la obtención de las preceptivas Licencias y Autorizaciones administrativas.

j) El Promotor se obliga y compromete, con la firma del presente convenio, a tener finalizadas la 1ª fase de ejecución del Campo de Golf, en junio de 2.004, salvo causas de fuerza mayor.

2.- El Ayuntamiento se obliga a:

a) Aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora que formule el Promotor-Propietario de los terrenos en régimen de Gestión Indirecta, siempre y cuando se adecue a la normativa urbanística vigente y con carácter previo, sea informado favorablemente por el órgano autonómico competente.



b) A percibir las cesiones urbanísticas, de conformidad con los estándares mínimos de calidad urbana recogidos en el art. 31 de la L.O.T.A.U. ó legislación equivalente, y entre ellos:

- 10% del Aprovechamiento correspondiente al ámbito de actuación establecido en la estipulación tercera del presente convenio, de conformidad con lo que establece la legislación urbanística vigente ó su compensación económica.
- El suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas (Educativa, social y deportivo)

c) Aportaciones monetarias complementarias: Dicha aportación se cifra en el importe de 450.760 euros, que se harán entregará de la siguiente forma:

- El valor correspondiente al 50% de la cantidad acordada se sustituye equiparando dicho importe con la prestación del servicio de construcción de 500 m² construidos de uso dotacional, en el casco urbano de la población, que se destinará a un nuevo Ayuntamiento, con Centro Cívico y Social. Dicha aportación, deberá ejecutarse cuando el Ayto. así lo solicite y previa aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001

Url de validación <https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



- El 50% restante, como aportación dineraria por la totalidad de las viviendas resultantes, dicho importe se hará efectivo con carácter previo a la concesión de las licencias de Construcción y como requisito previo "sine quanom" no podrá entregarse mencionadas licencias, y en cualquier caso, la totalidad del importe acordado deberá hacerse efectiva en el momento de la recepción final de la totalidad de las obras de urbanización
- En el caso de transmisión, por cualquier título jurídico, de la totalidad o de parte de la propiedad o de los derechos adquiridos sobre la parcela objeto del presente ámbito de actuación, el nuevo titular vendrá obligado a subrogarse en las obligaciones del presente convenio. Dicha obligación deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

QUINTA. -

AGRORBA S.A.T. conoce la situación de una explotación porcina en zona próxima a la actuación urbanística que se promueve y asume las limitaciones y molestias que deriven de la previa existencia de esta instalación y los derechos, obligaciones, indemnizaciones, etc ... que hayan sido adquiridos por la mencionada explotación a pesar de la Actuación Urbanística a desarrollar como consecuencia del contenido del presente convenio.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001

Url de validación <https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



SEXTA.-

En caso de precisar otorgar escritura pública como consecuencia del presente Convenio, será a cargo de los promotores. Asimismo será de cuenta de la sociedad AGRORBA S.A.T. nº 5646 todos los gastos derivados del procedimiento para la celebración y perfeccionamiento del presente convenio.

SEPTIMA.-

Todos los gastos, derechos, obligaciones, etc ..., establecidos en este convenio que corresponden a AGRORBA S.A.T. nº 5646, serán asumidos por ésta o por la Entidad que arroge los derechos derivados de la firma del presente convenio.

OCTAVA.-

El presente convenio se hará efectivo con la aprobación del Plan de Ordenación Municipal de Pepino y formará parte integrante del mismo.

NOVENA.-

La validez y eficacia del presente Convenio queda supeditada a la aprobación del mismo por el órgano municipal y autonómico competente ó cualesquiera otra Administración Pública competente en esta materia.



AFECTACION

En prueba de afectación y conformidad con todas las anteriores cláusulas los Sres. intervinientes firman a continuación en el lugar y fecha al principio mentado, ante mí el Secretario, que doy fe.

EL ALCALDE.



Ante mí la Secretaria.

A handwritten signature, likely of the Secretary, written below the text "Ante mí la Secretaria."

LA PROPIEDAD.

A handwritten signature, likely of the property owner, written over a large, faint oval shape.



ANEXO V:

PLANOS

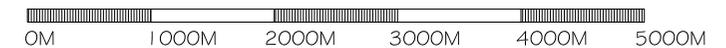
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscoud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030
Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



SITUACIÓN



ESCALA GRÁFICA



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA FINCA EL PARAISO, (PEPINO)

CONTIENE:

CONSULTA PREVIA

SITUACIÓN

DICIEMBRE DE 2022

ESCALA 1:40.000

ARQUITECTOS:
D. MIGUEL ÁNGEL MÉNDEZ DÍAZ
D. ÁNGEL VALERO SÁNCHEZ

PROMOTOR:
CONSTRUCCIONES E INVERSIONES PEDRO ORTIZ, S.L

PLANO Nº

01

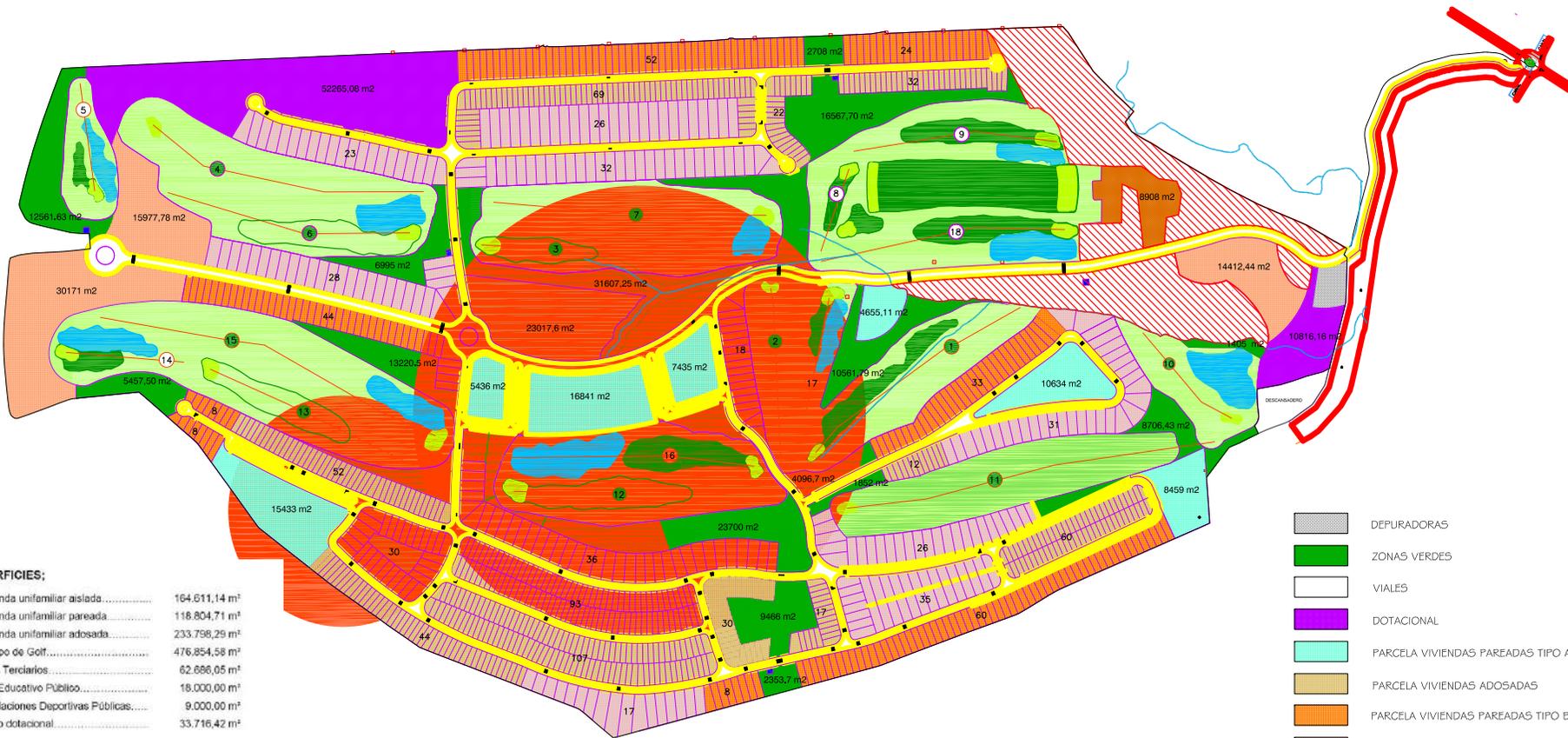
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 67626ed031244d2b8dbbb5466902548001

Url de validación <https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original





SUPERFICIES:

- Vivienda unifamiliar aislada.....	164.611,14 m ²
- Vivienda unifamiliar pareada.....	118.804,71 m ²
- Vivienda unifamiliar adosada.....	233.798,29 m ²
- Campo de Golf.....	476.854,58 m ²
- Usos Terciarios.....	62.686,05 m ²
- Uso Educativo Público.....	18.000,00 m ²
- Instalaciones Deportivas Públicas.....	9.000,00 m ²
- Resto dotacional.....	33.716,42 m ²

Resto de Dotacional Público

- Zonas Verdes y Sistema General de	
Espacios Libres.....	169.290,97 m ²
Libre Servicios.....	5.036,09 m ²
Red Vialia.....	161.725,57 m ²

TOTAL.....	1.453.523,82m²
-------------------	----------------------------------

ESCALA GRÁFICA



- DEPURADORAS
- ZONAS VERDES
- VIALES
- DOTACIONAL
- PARCELA VIVIENDAS PAREADAS TIPO A
- PARCELA VIVIENDAS ADOADAS
- PARCELA VIVIENDAS PAREADAS TIPO B
- PARCELA VIVIENDAS AISLADAS
- TERCIARIO
- CLUB SOCIAL
- ESPACIO LIBRE USO PRIVADO

PARCELAS TRANSFORMADORES
567,00 M²

1 805 PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VIALES

PLANTA GENERAL

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA FINCA EL PARAISO, (PEPINO)

CONTIENE:

CONSULTA PREVIA

SITUACIÓN

DICIEMBRE DE 2022

ESCALA 1:6.000

ARQUITECTOS:
D. MIGUEL ÁNGEL MÉNDEZ DÍAZ
D. ÁNGEL VALERO SÁNCHEZ

PROMOTOR:
CONSTRUCCIONES E INVERSIONES PEDRO ORTIZ, S.L

PLANO Nº

02

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 67626ed031244d2b8dbdbb5466902548001

Url de validación <https://sedesimplifica03.abiscloud.com/abis/idi/arx/idiarxbsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=030>

Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

