PUY DU FOU
ESPAÑA

Documento de Innovación del Proyecto de Singular Interés de Puy du Fou España

PUY DU FOU ESPAÑA

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN, MARCO NORMATIVO, TRAMITACIÓN Y EFECTOS DE SU APROBACIÓN 6
1.1. Introducción 6
1.2. Marco normativo de aplicación 6
1.3. Tramitación y efectos de su aprobación 7

2. EQUIPO REDACTOR Y CONTENIDO DE LA INNOVACIÓN 9
2.1. Equipo redactor 9
2.2. Contenido 10

3. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS 14
3.1. Modificaciones Puntuales No Sustanciales 14

4. MOTIVACIÓN DE LA INNOVACIÓN DEL PROYECTO DE SINGULAR INTERÉS 16
4.1. Modificaciones Sustanciales incluidas en la Innovación 16
4.1.1. Modificaciones referentes a los usos 16
4.1.1.1. Incorporación de nuevos usos 16
4.1.1.2. Aclaración de usos existentes 21
4.1.1.3. Incorporación de doble nomenclatura para los usos 21
4.1.2. Modificaciones referentes a zonificación, edificabilidad y ocupación 21
4.1.3. Plazo de finalización de la ejecución del PSI 25
4.1.4. Nuevas tipologías edificatorias 26
4.2. Modificaciones No Sustanciales 27
4.2.1. Modificaciones por cambio de ubicación 27
4.2.2. Modificaciones por cambio de superficie 28
4.2.3. No ejecución 33
4.2.4. Nuevas construcciones 34
4.2.5. Modificaciones por cambio de uso 41
4.2.6. Cambio del calendario de fases 42
4.3. Recapitulativo de modificaciones propuestas en la Innovación 44
4.4. Tabla resumen de superficies según tipologías edificatorias 56
4.5. Conclusiones 67

5. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS SOCIAL Y ECONÓMICO DE CARÁCTER REGIONAL DE LA INNOVACIÓN Y OBJETIVOS DE LA ACCIÓN PÚBLICA TERRITORIAL (ART. 20.1.A) TRLOTAU) 68
5.1. Alineamiento con la orientación estratégica de las políticas regionales y locales 68
5.2. Justificación del interés económico 70
5.2.1. Un impacto global en Toledo 70
5.2.2. Mejora de la competitividad de Castilla-La Mancha 72
5.2.3. Creación de riqueza y empleo 72
5.3. Políticas activas en materia de protección de medioambiente y estrategia global de desarrollo sostenible del proyecto. 73

6. FUNDAMENTACIÓN DE LA UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL, SEGÚN PROCEDA DE SU OBJETO (ART. 20.1.B) DE TRLOTAU) 74
6.1. Satisfacción de la demanda de ocio cultural 74
6.2. Puy du Fou al servicio de la educación 75
6.3. Incremento de la empleabilidad 76

7. LOCALIZACIÓN DE LAS OBRAS A REALIZAR, DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO Y ESTRUCTURA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD (ART. 20.1.C) DEL TRLOTAU) 78
7.1. Localización y descripción 78
7.1.1. Climatología y calidad del aire 78
7.1.2. Geología y Geotecnia 78
7.1.3. Calidad sonora 78
7.1.4. Calidad lumínica nocturna 80
7.1.5. Hidrogeología 81
7.1.6. Hidrología 81
7.1.7. Zonas protegidas 83
7.1.8. Especies protegidas de fauna 83
7.1.9. Vegetación. Usos del suelo y hábitats de interés comunitario 86
7.2. Estructura jurídica del terreno y aprovechamientos y usos existentes 96

8. ENTIDAD PROMOTORA DEL PROYECTO PUY DU FOU (ART.20.1.D) DEL TRLOTAU) 99
8.1. Objeto social 99
8.2. Domicilio social 99
8.3. Consejo de Administración 100
8.4. Capital social 100

9. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LAS CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL PROYECTO (ART. 20.1.E) DEL TRLOTAU) 101
9.1. Memoria justificativa y descripción detallada de las características técnicas del proyecto 101
9.1.1. Características de las obras de ingeniería 101
9.1.2. Características de las obras de arquitectura 101
9.1.3. Plan de autoprotección contra incendios forestales (2024-2035) 196
9.1.4. Plan de emergencia y autoprotección 197
9.1.5. Impacto de género de la Innovación 198
9.1.6. Resumen de presupuesto total de obras de la Innovación del PSI 198

10. PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS, CON DETERMINACIÓN DE FASES EN QUE SE DIVIDA LA EJECUCIÓN (ART. 20.1.F) DEL TRLOTAU) 200

11. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO DE LA VIABILIDAD DEL PSI (ART. 20.1.G DEL TRLOTAU) 203
11.1. El contexto económico 203
11.2. Experiencia empresarial con arraigo histórico 204
11.2.1 Desarrollo hotelero internacional del grupo 204
11.2.2 Desarrollo hotelero en España 205
11.2.3 Estrategia de desarrollo sólido en España 206
11.3 Inversiones 206
11.3.1. Fases de construcción 206
11.4. Estructura de financiación 208
11.4.1 Otras consideraciones 209
11.5. Contexto y viabilidad del proyecto en Toledo: resultado de estudios de mercado 209
11.5.1 Detalles de la viabilidad de la zona 209
11.5.2 Resumen de estudios de mercado 210
11.5.3 La estrategia comercial 213
11.5.4 El mercado hotelero en Toledo 214
11.6. Ingresos y rentabilidad de la inversión 216
11.6.1 Estudio de la demanda: afluencia del número de visitantes 216
11.6.2 Estudio de la demanda: capacidad hotelera actual de Toledo y su potencial 217

11.6.3 Rentabilidad económica del proyecto 218
11.6.4 Proyección de la cuenta de resultados 220
11.6.5 Los costes de funcionamiento del proyecto de hoteles (Opex) 222
11.6.6 Evolución de cash-flow del proyecto 222
11.6.7 Análisis de la rentabilidad del proyecto 223
11.6.8 Análisis de sensibilidad 224
11.7. Situación de solvencia del PSI 225

12. DETERMINACIÓN DE LA FORMA DE GESTIÓN A EMPLEAR EN LA EJECUCIÓN DE LA INNOVACIÓN DEL PSI (ART. 20.1.H) DEL TRLOTAU) ..227
12.1. Cumplimiento del artículo 20.1.H del TRLOTAU 227
12.2. Respecto de la gestión y la explotación operativa del parque 227
12.3. Respecto a la gestión de los nuevos hoteles 227

13. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL (ART. 20.1.I) DEL TRLOTAU) 228
13.1. Justificación de los procedimientos de evaluación ambiental a seguir por la Innovación 228
13.2. Extracto del documento de síntesis del Estudio Ambiental Estratégico. 228
13.2.1. Estudio de alternativas 228
13.2.2. Necesidades de suelo y utilización de los recursos naturales 231
13.2.3. Inventario ambiental 231
13.2.4. Identificación y valoración de impactos 240
13.2.5. Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes 241
13.2.6. Medidas preventivas, correctoras y compensatorias 242
13.2.7. Programa de vigilancia ambiental 244
13.3. Extracto del documento de síntesis del Estudio de Evaluación Ambiental 245
13.3.1. Impactos 245
13.3.2. Medidas preventivas y correctoras 247
13.3.3. Medidas Compensatorias 255
13.3.4. Plan de Vigilancia Ambiental 256

14. CONFORMIDAD A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN VIGOR APLICABLE A LOS TERRENOS COMPRENDIDOS POR LA INNOVACIÓN (ART. 20.1.J) DEL TRLOTAU) 258
14.1. Situación urbanística de los terrenos 258
14.2. Normativa urbanística de aplicación 261
14.2.1 Modificación Puntual n.º 30 del PGOU de Toledo 261
14.2.2 Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico 263
14.3. Determinaciones urbanísticas aplicables al ámbito de la Innovación del PSI 264

15. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR (ART. 20.1.K) DE TRLOTAU) 288

16. ESTABLECIMIENTO DE GARANTÍAS (ART. 20.1.L) DE TRLOTAU) 290

17. CONEXIONES EXTERIORES (ART. 19.3 DE TRLOTAU) 291

18. HOJA DE FIRMAS 293

ANEXO I. DOCUMENTACIÓN SOCIETARIA 294

ANEXO II. DOCUMENTO DE ASUNCIÓN EXPRESA POR LA PROMOTORA DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA INNOVACIÓN DEL PSI 295

ANEXO III. PLANOS DE ORDENACIÓN 296

ANEXO IV. PROYECTO DE URBANIZACIÓN 297

ANEXO V. PROYECTOS BÁSICOS DE EDIFICACIÓN 298

ANEXO VI. ESTUDIOS E INFORMES 299

1. INTRODUCCIÓN, MARCO NORMATIVO, TRAMITACIÓN Y EFECTOS DE SU APROBACIÓN

1.1. Introducción

La presente Innovación del Proyecto de Singular Interés de Puy du Fou España se redacta y tramita conforme a lo establecido por el art. 128 del RPLOTAU y su finalidad es la ampliación e introducción de nuevos usos en el parque de ocio ubicado en Toledo (Castilla-La Mancha), así como la adaptación de su normativa propia a la legislación vigente autonómica en materia de suelo rústico (Orden 4/2020, de la Consejería de Fomento) y adaptación a la actual normativa del PGOU de Toledo tras la aprobación de su Modificación Puntual n.º 30, todo ello dentro del marco de los arts. 39 TRLOTAU y 152 RPLOTAU.

1.2. Marco normativo de aplicación

Para delimitar el marco normativo de aplicación a la Innovación hemos de remitirnos al del PSI vigente, si bien, a continuación, se especifica la legislación aprobada con carácter posterior a su aprobación definitiva, la cual resulta de aplicación a la Innovación:

- Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU)

- Ley 1/2024, de 15 de marzo, de Medidas Administrativas y de Creación de la Agencia de Transformación Digital de Castilla-La Mancha

- Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha

- Ley 2/2022, de 18 de febrero, de Aguas de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha

- Ley 1/2022, de 12 de julio, de mejora de la gestión del Ciclo Integral del Agua

- Modificación Puntual n.º 30 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo

- Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular

- Decreto 253/2023, de 12 de septiembre, de ordenación de las empresas y de los establecimientos de alojamiento turístico hotelero en Castilla-La Mancha

- Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico

- Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; el Reglamento de la Administración Pública del Agua, aprobado por Real Decreto 927/1988, de 29 de julio; y el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados

- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados

1.3. Tramitación y efectos de su aprobación

La presente Innovación se tramita por los cauces previstos en la legislación marco del procedimiento administrativo común, prevista en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, así como específicamente por los trámites del art. 33 TRLOTAU. Además, se observarán, en concordancia con el anterior artículo del TRLOTAU, los arts. 128 y 129 RPLOTAU, específicamente previstos al efecto.

Igualmente, y en virtud de la Disposición adicional tercera de la Resolución de 20 de diciembre de 2018, de la Dirección General de Planificación Territorial y Sostenibilidad, por la que se publican las determinaciones urbanísticas del Proyecto de Singular Interés del Parque Temático Puy du Fou España, se hace necesaria la aprobación de la Innovación en este Instrumento de Ordenación Territorial y Urbanística, que seguirá los trámites del Capítulo IV del RPLOTAU, art. 152.

El principal efecto de la aprobación de la Innovación es la legitimación y plenitud de condiciones para proceder a su ejecución. Los efectos de la aprobación de la Innovación se establen en los arts. 42 TRLOTAU y 157 RPLOTAU.

Por otro lado, el art. 156 RPLOTAU contempla el régimen de publicidad que debe

darse a la aprobación y las condiciones de vigencia de aplicación al mismo, mientras que los art. 172 y 175 RAELOTAU establecen la normativa referente a la ejecución del PSI.

Es de señalar que, en el presente caso, la autorización definitiva de la Administración Local sobre los Proyectos de Ejecución Material de los Edificios en cada una de sus respectivas fases, se valorará la Ordenanza Fiscal de aplicación del Excmo. Ayuntamiento de Toledo en el momento de la presentación de los Proyectos de Ejecución Material ante la Administración Local.

2. EQUIPO REDACTOR Y CONTENIDO DE LA INNOVACIÓN

2.1. Equipo redactor

El equipo redactor de la presente Innovación del Proyecto de Singular Interés viene integrado por un importante número de personas y empresas, que conforman los distintos equipos multidisciplinares necesarios para poder realizar proyecto de estas características y dimensiones, con las implicaciones técnicas y jurídicas que ello conlleva.

CONCEPTO	PERSONA FÍSICA/JURÍDICA CONTRATADA	CIF	POBLACIÓN
INGENIERÍA	NAVAMUEL INGENIERÍA, SL	B45506300	TOLEDO
ARQUITECTURA	CORROTO ARQUITECTURA, SLP	B45643699	TOLEDO
EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	BIODIVERSITY NODE, SL	B88013040	MADRID
EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	BIODIVERSITY NODE, SL / VALOR AMBIENTAL Y SOSTENIBLE, SL (AZENTÚA)	B88013040 / B87632808	MADRID
ESTUDIOS AMBIENTALES	BIODIVERSITY NODE, SL	B88013040	MADRID
ESTUDIO DE TRÁFICO Y ACCESOS	SENER INGENIERÍA Y SISTEMAS, SA	A48914112	MADRID
PLAN DE AUTOPROTECCIÓN	NOVOTEC CONSULTORES, SA	A78068202	MADRID
PLAN DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS FORESTALES	PABLO RAMÓN HIGUERAS DÍEZ	12772570A	MADRID
ESTUDIO DE IMPACTO SONORO	INGENIERÍA Y SERVICIOS EN ACÚSTICA IBERACÚSTICA, SL	B47436290	PALENCIA
ESTUDIO DE IMPACTO LUMÍNICO	LUMÍNICA AMBIENTAL, SL	B01573641	VITORIA
SERVICIOS JURÍDICOS Y COORDINACION DE LA INNOVACIÓN DEL PSI	SÁNCHEZ GARRIDO ABOGADOS, SLP	B45566932	TOLEDO

Todas las empresas y equipo humano que forman el equipo redactor cuentan con la necesaria y más que suficiente experiencia para acometer la tarea que supone la presente Innovación, además de contar con todos los medios materiales y humanos que posibilitan la realización de un trabajo adecuado a la normativa y requisitos establecidos en un proyecto de la envergadura del Parque Puy du Fou.

2.2. Contenido

El contenido de la Innovación del PSI coincide con el establecido por el art.16.1 RPLOTAU, remitiéndonos al PSI vigente para todos los aspectos que no estén específicamente modificados.

Igualmente, y a tenor de lo preceptuado en el art. 19.2 TRLOTAU, los PSI también incluirán el contenido previsto en el art. 111 TRLOTAU, a los efectos de posibilitar las obras de urbanización complementaria que precisen o sirvan de soporte a las obras, construcciones e instalaciones a ejecutar. Se ha de indicar que los proyectos básicos de urbanización de obras interiores y conexiones exteriores no responden a un proyecto o anteproyecto de urbanización en sentido estricto, pues las infraestructuras a ejecutar no serán recepcionadas por la Administración, serán de titularidad privada y son un complemento necesario a cualquier actuación edificatoria en suelo rústico.

Por la funcionalidad de su objeto, el PSI contiene a tenor de lo preceptuado en el art. 22.2 TRLOTAU, los Proyectos Básicos de ejecución de todos los edificios de uso públicos y usos terciarios, así como los de espectáculos, instalaciones y funcionamiento del Parque.

Por tanto, en lo referente al apartado A) del art. 16.1 RPLOTAU, “Memoria informativa y justificativa”, la formulación del presente PSI contiene las determinaciones establecidas en el art. 20 TRLOTAU y art. 15 RPLOTAU.

La presente Memoria Informativa y Justificativa de la Innovación del PSI contiene los siguientes ANEXOS documentales:

- **Anexo I**: **Documentación societaria**, comprensivo de:
    - Copia de la Escritura de Modificación del Domicilio social de la Promotora
    - Copia de Escritura de Elevación a Público de Acuerdos Sociales (transformación de la Sociedad PUY DU FOU ESPAÑA S.L. en una SOCIEDAD ANÓNIMA), de fecha 1 de octubre de 2022

- Copia de Escritura de Elevación a Público de la Ampliación de Capital en fecha 29 de diciembre de 2022 en la cuantía de DOCE MILLONES DE EUROS (12.000.000,00 €)
- Cuentas anuales 2023 Puy du Fou España, S.A. y Puy du Fou France S.A.S.

- **Anexo II**: **Documento de asunción expresa por la Promotora de las Obligaciones derivadas de la Innovación del PSI**
- **Anexo III**: **Planos de ordenación**, comprensivo de:
  - Planta general
  - Estructura catastral
  - Fases de ejecución
  - Zonificación
  - Plano de alturas
  - Tipologías
  - Edificaciones del PSI
- **Anexo IV: Proyecto de Urbanización**, comprensivo de:
  - Memoria de urbanización
  - Explanación y pavimentación (planos + presupuesto)
  - Saneamiento (planos + presupuesto)
  - Agua potable (planos + presupuesto)
  - Electricidad (planos + presupuesto)
  - Alumbrado (planos + presupuesto)
  - Telecomunicaciones (planos + presupuesto)
  - Gas (planos + presupuesto)
  - Hidrotermia (planos + presupuesto)
  - Zonas verdes (planos + presupuesto)

- Accesibilidad, evacuación y emergencias (planos + presupuesto)
- Mobiliario urbano (planos + presupuesto)

- **Anexo V: Proyectos Básicos de edificación**, comprensivo de:
  - NS07_Cambio de uso tiendas
  - NSB18_Oficinas
  - SB09_Almacén
  - SB15_Guardería
  - AB08_Hotel 01
  - AB10_Gradas mas tiendas
  - AF01_Espectáculo Interior 6
  - AG01_Espectáculo Interior 7
  - SC01-SC08_Caballerizas
  - BE01_Espectáculo Exterior 5
  - BF01_Espectáculo Exterior 6
  - GA08_Aseos Parking
  - RE01_Restaurante
  - HT02_Hotel 02
  - HT03_Hotel 03
  - SB07_Oficinas
- **Anexo VI: Estudios e informes**, comprensivo de:
  - Evaluación medioambiental del Proyecto
    - Estudio de impacto lumínico
    - Estudio de impacto acústico
    - Integración paisajística

- Evaluación medioambiental estratégica
- Plan de emergencia y autoprotección
- Plan de autoprotección por incendios forestales
- Estudio de tráfico
- Informe sobre el sector hotelero e industria de reuniones en Toledo
- Tramitaciones administrativas
    - Resoluciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo existentes en materia de autorización de vertidos y reutilización de agua de la EDAR.
    - Incoación de expediente de autorización de obras en zona de policía de cauces ante la Confederación Hidrográfica del Tajo.
    - Resolución de 22 de julio de 2024, de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento, por la que se autoriza a Puy du Fou España S.A. la ejecución de las obras para la rehabilitación del firme, drenaje y señalización del camino de servicio de la Autovía CM-40, entre los pp.kk. 13+685 y 15+895 margen derecha.
    - Informe de afección del segundo yacimiento arqueológico (Modificación Puntual No Sustancial n.º 2, año 2019).

Los anexos indicados completan todas las cuestiones de la memoria justificativa e informativa, haciéndose remisión expresa a ellos con carácter general en todas aquellas cuestiones que puedan quedar incompletas en el presente documento, pero que, por economía procedimental, no pueden formar parte del mismo.

3. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

El PSI original de Puy du Fou España fue aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 13 de noviembre de 2018 y publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha el día 22 de noviembre de 2018, en cumplimiento con lo establecido en el art. 33.3, letra b) TRLOTAU.

En dicho Acuerdo, en la prescripción complementaria Cuarta, se pone de manifiesto que *"Cualquier modificación sustancial de las instalaciones, obras o edificaciones inicialmente previstas en el proyecto, requerirá la previa autorización del órgano competente de la Administración regional y no podrán suponer una vulneración de las prescripciones contenidas en la Declaración Ambiental Estratégica, ni en la Declaración de Impacto Ambiental, ni podrán contravenir otras autorizaciones emitidas por las Administraciones u órganos competentes en las distintas materias* (…)".

3.1. Modificaciones Puntuales No Sustanciales

Hasta la fecha, se han registrado nueve Modificaciones Puntuales No Sustanciales, tendentes a efectuar diferentes cambios respecto del PSI original. Todas ellas se encuentran a publicadas en la página web de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (disponible a través del siguiente enlace: https://www.castillalamancha.es/gobierno/fomento/estructura/dgfplatersos/actuaciones/proyecto-de-singular-inter%C3%A9s-parque-tem%C3%A1tico-puy-du-fou-espa%C3%B1a).

- En la **Modificación Puntual No Sustancial n.º 1**, aprobada por Resolución de la Dirección General de Planificación Territorial y Sostenibilidad en fecha 4 de diciembre de 2018.

- La **Modificación Puntual No Sustancial n.º 2**, aprobada por Resolución de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo en fecha 21 de octubre de 2019.

- La **Modificación Puntual No Sustancial n.º 3**, aprobada por Resolución de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo en fecha 3 de marzo de 2020.

- La **Modificación Puntual No Sustancial n.º 4**, aprobada por Resolución de la Dirección General de Planificación y Urbanismo, en fecha 27 de julio de 2020.

- La **Modificación Puntual No Sustancial n.º 5**, aprobada por Resolución de la

Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, en fecha 13 de enero de 2022.

- La **Modificación Puntual No Sustancial n.º 6**, aprobada por Resolución de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, en fecha 4 de octubre de 2022.

- La **Modificación Puntual No Sustancial n.º 8**, aprobada por Resolución de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, en fecha 25 de octubre de 2023.

- La **Modificación Puntual No Sustancial n.º 9**, aprobada por Resolución de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de fecha 9 de julio de 2024.

4. MOTIVACIÓN DE LA INNOVACIÓN DEL PROYECTO DE SINGULAR INTERÉS

4.1. Modificaciones Sustanciales incluidas en la Innovación

4.1.1. Modificaciones referentes a los usos

4.1.1.1. Incorporación de nuevos usos

En origen, el PSI no incorporaba el **uso hotelero** en la confianza de que la oferta hotelera existente en la ciudad de Toledo y comarca tuviera la capacidad de absorber toda la demanda que generaría la llegada de visitantes al Parque. Lo anterior suponía que la oferta hotelera de la ciudad pudiera ampliarse exponencialmente, principalmente con nuevas plazas de uso hotelero (no extra-hotelero).

Cinco años después de la apertura del Parque, los datos indican que el aumento de plazas hoteleras en la ciudad de Toledo ha sido ínfimo y el aumento del precio medio de la habitación, sobre todo en la franja de viernes a domingo, coincidiendo con la apertura del Espectáculo Nocturno, ha sido exponencial, lo que ha supuesto un retraimiento de los visitantes. Véase, en este sentido, el apartado 1 del *Informe sobre el sector hotelero e industria de reuniones en Toledo. Análisis de la oportunidad para el desarrollo de oferta hotelera y congresual vinculada a Puy du Fou España*, elaborado por DNA Turismo y Ocio, incluido dentro del Anexo VI de la presente Memoria.

Por ello, se implementan nuevos usos que se aplican a las construcciones siguientes: AB08, HT02 y HT03.

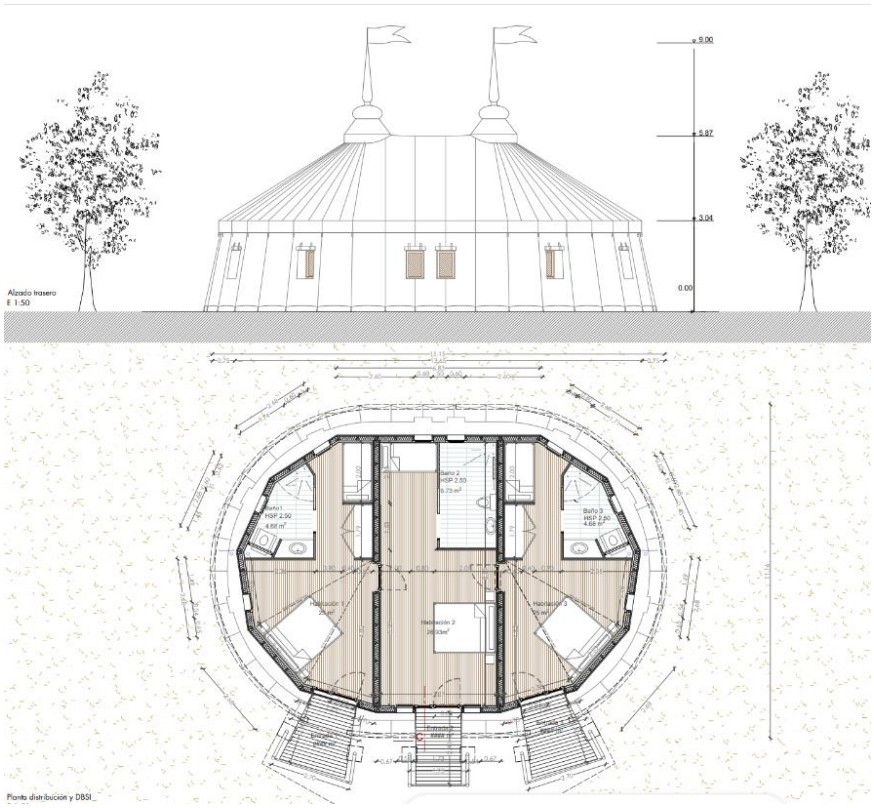
Por otro lado, se incorpora un **uso dotacional educativo**, pues las instalaciones del Parque serán utilizadas para la formación de profesionales en las artes escénicas. Este uso se implementa en el edificio SB15 (guardería).

Nuevos usos/nuevas construcciones:

- **HT02-Hotel 2:** La cercanía con la entrada de visitantes del parque, tanto a pie como con el uso de vehículos, hace que la implantación elegida de este hotel sea la más apropiada. Se ubica en la parte noreste delimitada por el PSI y el programa establecido consta de 39 piezas individuales conformadas a su vez por tres habitaciones cada una, por lo que albergará un total de 117 habitaciones.

  Los servicios de apoyo a este hotel están unidos dentro del complejo denominado HT03.

Plano de situación del hotel campamento



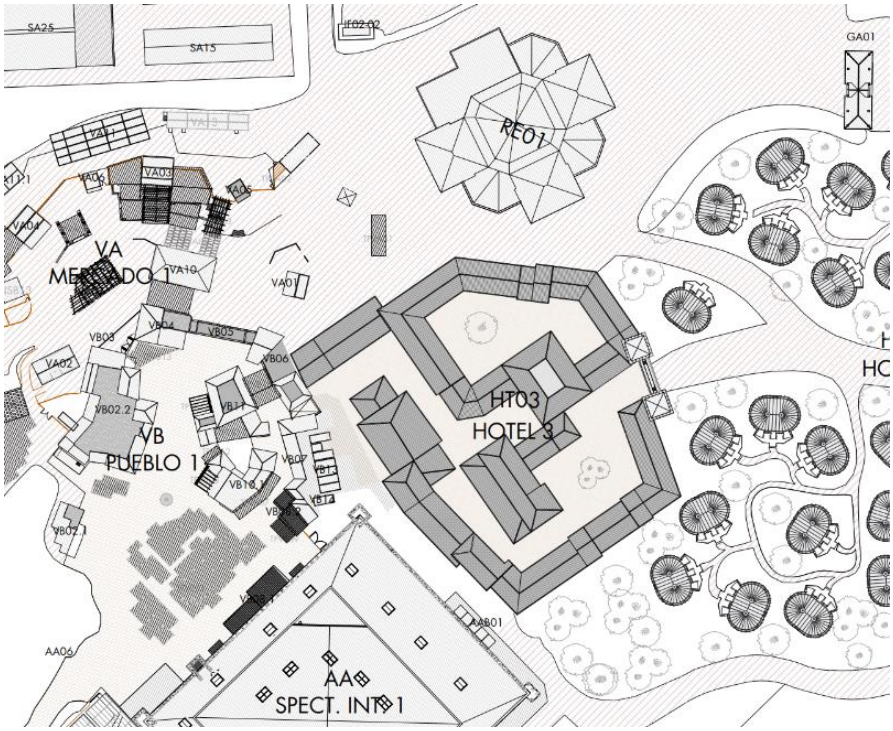
Esquema de una de las unidades del HT02

- **HT03-Hotel 3:** Como se ha descrito anteriormente, la zona de implantación tanto de este hotel como del Hotel 2 es la más propicia conforme al desarrollo planteado del parque, los flujos actuales y las conexiones directas tanto al parque como a la

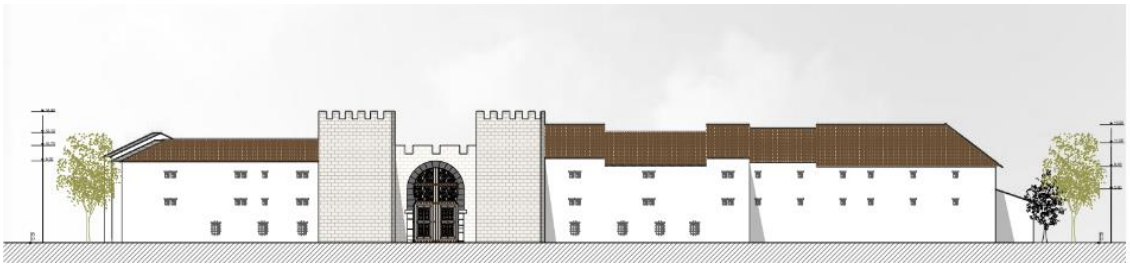
entrada y salida de este. A diferencia del anterior, se trata de un edificio compacto con una morfología irregular adaptada a la arquitectura del pueblo al que se adhiere.

La construcción de dicho edificio incluye:

- 171 habitaciones, con una capacidad de alojamiento de tres personas por habitación
- Un restaurante y un bar para dar servicio tanto a los visitantes alojados en el hotel como para los visitantes del parque
- Espacios de servicios internos



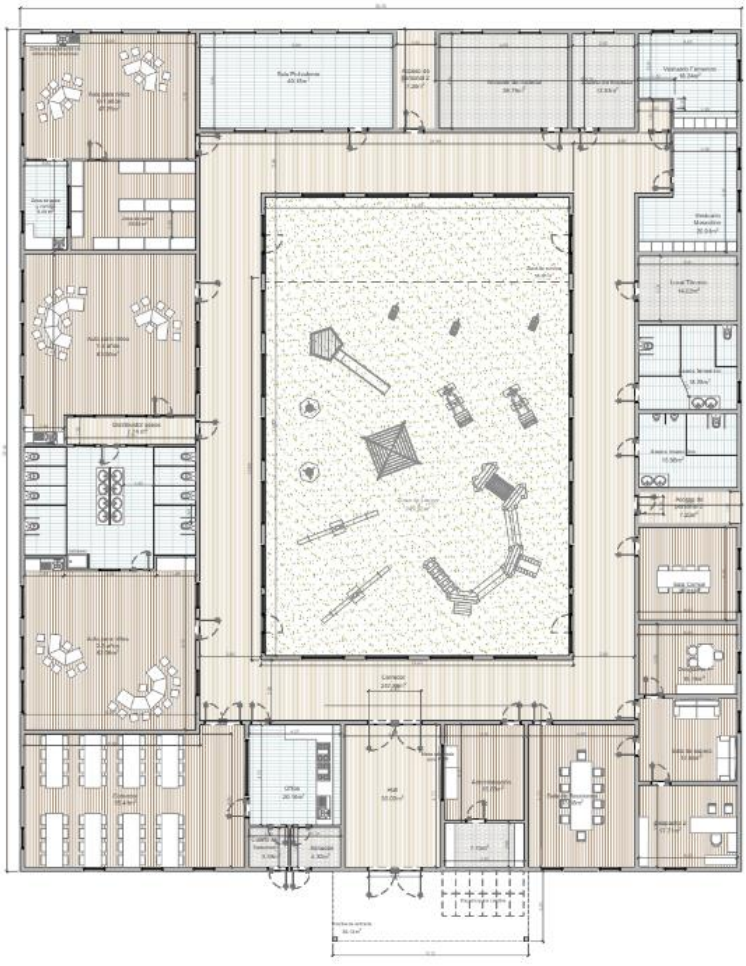
Plano de ubicación del HT03 en la trasera del pueblo VB



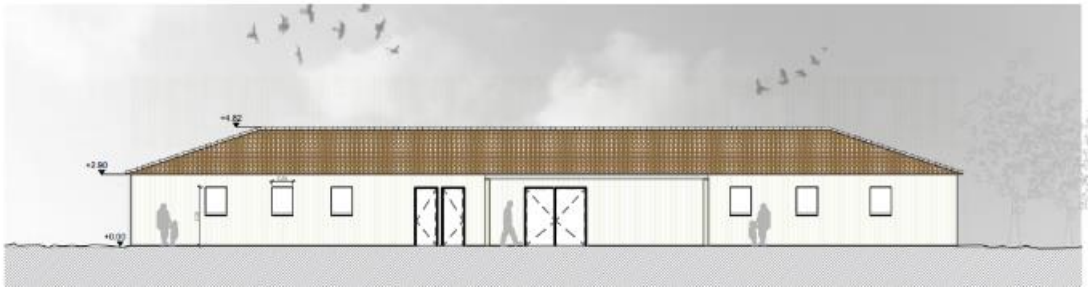
Alzado principal del HT03

- **SB15 – Guardería**: Esta edificación se ubica en la parte norte del ámbito de manera que existe una conexión más directa al camino de acceso de los

trabajadores al parque. Se trata de un edificio destinado a dar servicio de guardería. Alberga las instalaciones necesarias para el desarrollo de las clases de educación de primer ciclo y de esta manera facilitar el acceso a la educación en primer lugar para los hijos/as de los trabajadores del mismo parque.



Planta Guardería SB15



Alzado principal Guardería SB15

CODIGO PSI	NOMBRE	OCUPACIÓN PSI VIGENTE (1)	OCUPACIÓN INNOV (2)	DIFERENCIA OCUPACIÓN (3)
SB15	GUARDERÍA	0,00 m²	1162,97 m²	1162,97 m²
HT02	HOTEL 2	0,00 m²	5932,68	5932,68 m²
HT03	HOTEL 3	0,00 m²	4618,87	4618,87 m²
		0,00 m²	11714,52 m²	11714,52 m²

(1) m^2 ocupación aprobados de acuerdo con Resolución de 9 de julio de 2024 de la D.G. Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento (Modificación Puntual No Sustancial n.º 9).

(2) m^2 ocupación propuestos en la Innovación definida en la presente memoria.

(3) Diferencia de ocupación (2) – (1)

Nuevos usos/cambio de uso:

- AB08: se revisa el uso del edificio que, si bien mantiene el uso de salas de reuniones en planta baja (tipo C), pasa a albergar habitaciones hoteleras en el resto de sus plantas, en lugar de las oficinas centrales propuestas. Como el uso mayoritario pasa ahora a ser el hotelero, esta edificación pasará a ser de tipo H.

Este cambio de uso se ha visto propiciado por los siguientes motivos:

- Ubicar el hotel en este edificio permite aglutinar esta actividad con las de eventos, salas de reuniones y congresos, lo cual resulta interesante dada la estrecha vinculación entre unos y otros.
- En términos organizativos, no parece operativo ubicar las oficinas en pleno área de acceso del público visitante, puesto que la mezcla de ambos ambientes (trabajo y ocio) puede causar interferencias recíprocas, como el tránsito de los trabajadores por el parque a plena vista de los visitantes, molestias para los trabajadores derivadas de la agitación propia de la actividad del parque en funcionamiento, etc. En paralelo, se ha previsto la ejecución del edificio NSB18 y la recuperación del SB07, ambos descritos en el apartado 4.2.5. siguiente.

- Destinar parte de esta edificación a oficinas implicaría renunciar a un enclave idóneo para albergar otros usos que requieren espacios de mayores dimensiones –como el hotelero ahora considerado–, de modo que esta opción nos permite optimizar las construcciones existentes, máxime teniendo en cuenta que esta se encuentra en ejecución y aún admite la introducción de modificaciones conceptuales y de diseño sin graves inconvenientes. En su lugar, se ha previsto la ejecución del edificio NSB18 (apartado 4.2.5. siguiente), que tiene capacidad suficiente para albergar las

oficinas realmente necesarias, junto con el espacio existente destinado a tal uso.

- Esta edificación se ubica en un área susceptible, en términos medioambientales, de acoger una construcción de estas dimensiones. En este sentido, es necesario señalar que, tal y como se desprende de las conclusiones alcanzadas en los estudios de impacto acústico, lumínico y de integración paisajística incorporados al Anexo VI de la presente Memoria, dado el volumen de hotel que se quiere implantar, su construcción en otras ubicaciones dentro del ámbito del PSI, previamente analizadas y descartadas, causa impactos de carácter medioambiental, de modo que el hotel debe ser ubicado estratégicamente para no interferir negativamente con los valores ambientales existentes en la finca.

CODIGO PSI	NOMBRE	OCUPACIÓN MODIF 9 (1)	OCUPACIÓN INNOV (2)	DIFERENCIA OCUPACIÓN (3)
AB08	SALAS REUNIONES + HOTEL	5609,72 m²	5609,72 m²	0,00 m²
		5609,72 m²	5609,72 m²	0,00 m²

(1) m^2 ocupación aprobados de acuerdo con Resolución de 9 de julio de 2024 de la D.G. Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento (Modificación Puntual No Sustancial n.º 9).

(2) m^2 ocupación propuestos en la Innovación definida en la presente memoria.

(3) Diferencia de ocupación (2) – (1)

4.1.1.2. Aclaración de usos existentes

Se clarifica el uso de eventos y convenciones (salas de reuniones), que, si bien se contenía de forma implícita en el uso de oficinas, se deja claramente fijado.

4.1.1.3. Incorporación de doble nomenclatura para los usos

Se utiliza una doble nomenclatura en los usos, por un lado, de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento y, por otro, basado en la terminología propia del PGOU, a los efectos de clarificar posibles discordancias.

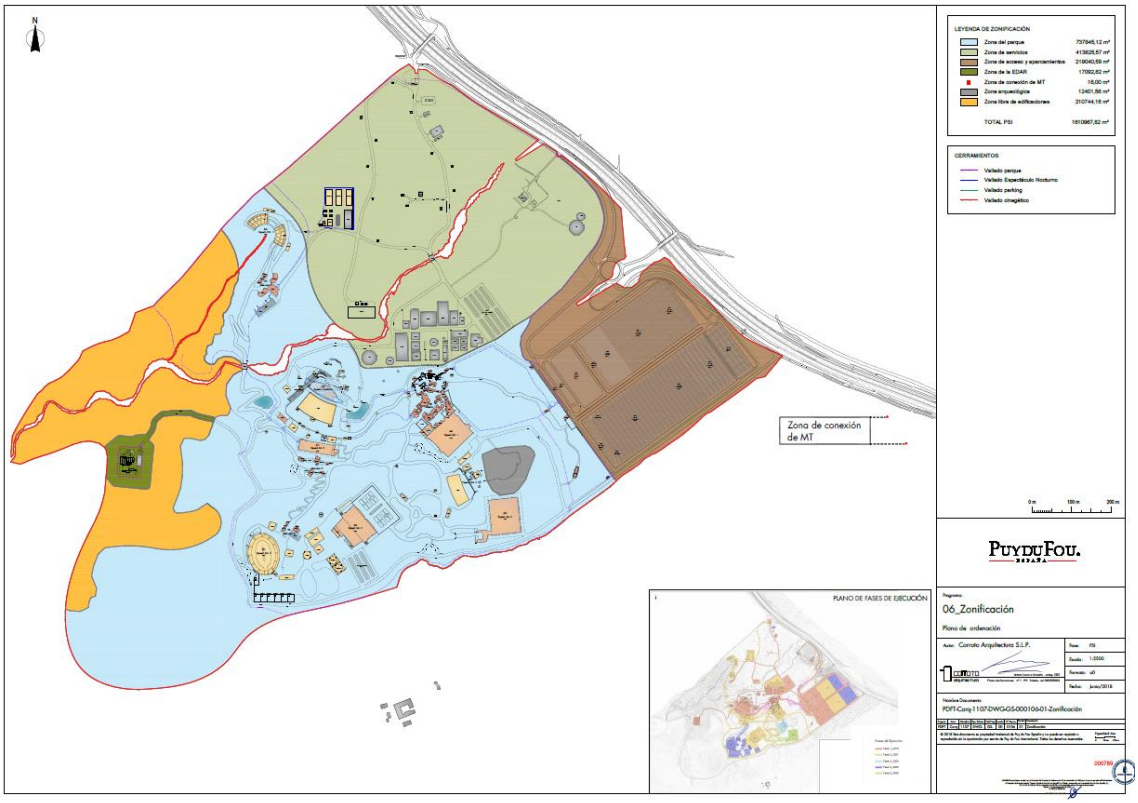
4.1.2. Modificaciones referentes a zonificación, edificabilidad y ocupación

La **zonificación** del PSI original respondió exclusivamente a una primera e inicial diferenciación de espacios, que pivotaba sobre qué zonas eran accesibles a los visitantes y cuáles, por el contrario, eran únicamente accesibles al personal del

Parque. Igualmente, se incorporaba una zona libre de edificación donde se entendía que pudieran existir unas mayores dificultades ambientales y, principalmente, topográficas para la implantación de las edificaciones y/o instalaciones.

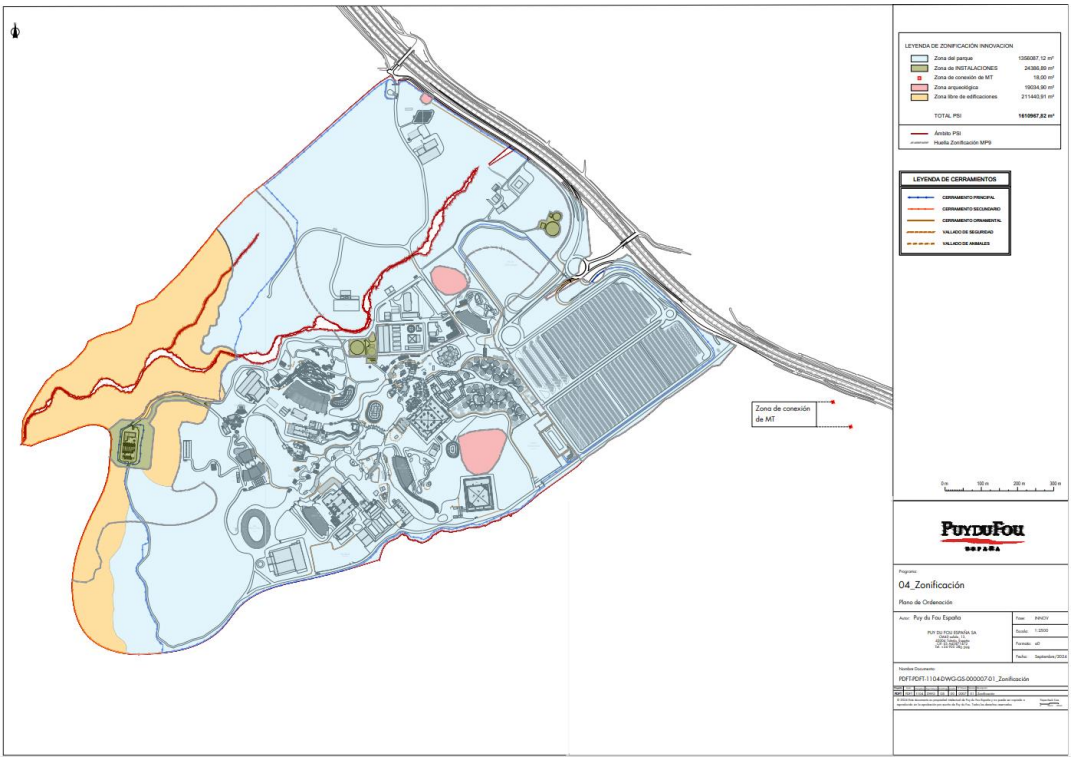
Una vez verificada la experiencia previa con nueve modificaciones puntuales no sustanciales, se ha llegado a la conclusión de que el establecimiento originario de siete zonas diferenciadas resulta excesivo y poco operativo, más aún, si cabe, con el objeto de la presente Innovación, donde las distintas zonificaciones quedan entremezcladas unas con otras y hacen que los planos de zonificación resulten ininteligibles, y, en todo caso, no podemos obviar que este concepto de zonificación resulta ya impropio en esta clase de suelo. La zona destinada a Parque queda excesivamente constreñida y la operativa del Parque durante estos 5 años de funcionamiento ha demostrado que las zonas de Parque y las zonas de acceso exclusivo del personal deben unificarse, ya se planteó una pequeña modificación de la zonificación en la Modificación Puntual No Sustancial n.º 7, y carece de sentido estar realizando constantemente este tipo de modificaciones no sustanciales cada vez que se quieran plantear nuevas edificaciones para espectáculos, fuera de la zona originaria de Parque. La eliminación de la zonificación de aparcamiento viene como consecuencia de la implementación permanente de nuevas zonas de parking, tanto para empleados como para visitantes, en distintas ubicaciones de la finca, lo que provocaba innecesarias del PSI a estos efectos. Sirva como ejemplo que los hoteles tendrán sus zonas de parking específicas y diferenciadas dentro de la antigua zona de Parque.

Por tanto, se simplifican las zonas en cuatro tipos: zona libre de edificación, zona de Parque, zona de instalaciones y zona arqueológica. Se hacen constar que se ha variado la delimitación perimetral de la zona libre de edificación a los efectos de dotar coherencia al corredor de avifauna descrito en el Plan de Biodiversidad del Parque.



Zonificación del PSI original

Zonificación del PSI vigente



Zonificación propuesta por la Innovación

En cuanto a la **edificación y ocupación**, se procede a eliminar el concepto de edificabilidad, dado que este parámetro ha desaparecido de la normativa municipal del PGOU de Toledo desde la Modificación Puntual n.º 30, la cual circunscribe las posibilidades de actuaciones edificatorias en suelos rústico de reserva y de protección en función de los porcentajes de ocupación de parcela establecidos en la Instrucción Técnica de Planeamiento (Orden 4/2020 de la Consejería de Fomento).

La citada Orden, en su art. 10, establece que la superficie máxima ocupada por la edificación e instalaciones en obras y construcciones con usos recreativos será del 10% del total de la finca, estamos pasando, por tanto, de una ocupación del 5% al 10%. Igualmente, se procederá a la modificación de la normativa propia del PSI en el sentido de que las posibles ulteriores modificaciones de esta Instrucción Técnica de Planeamiento puedan resultar de aplicación directa al ámbito del Parque sin que esta cuestión de incremento de ocupación suponga modificación alguna en las determinaciones del PSI.

4.1.3. Plazo de finalización de la ejecución del PSI

En el apartado 10 de la presente Memoria, se explica el nuevo calendario de fases del proyecto, pasando de 5 a 8, si bien lo que supone una modificación de las determinaciones del PSI original es la ampliación del plazo de ejecución final hasta el año 2035. Esta ampliación es completamente congruente con la implementación de nuevos espectáculos, hoteles y centros de formación, todo ello no previsto en el PSI original. Lo anterior conlleva una fuerte inversión que debe ser acomodada en el tiempo.

Para poder llevar a cabo un plan de inversiones tan ambicioso como el que se refleja en la presente Memoria, es necesario tener en cuenta cómo se desarrolla un proyecto Puy du Fou una vez pasada su primera fase de implantación, es decir, los principios básicos basados en la experiencia del parque francés, que regularán la evolución del Parque.

- El Parque debe evolucionar de forma orgánica, implantando nuevos shows y servicios de distinta índole de forma gradual para ser capaces de gestionar de manera adecuada una serie de factores, por ejemplo:
    - Crecimiento de visitantes de manera escalonada, para asegurarnos de ser capaces de dar una experiencia de calidad que redunde en una elevada imagen de marca, lo que fomentará la llegada de nuevos visitantes y, sobre todo, uno de los principales motores y aspiraciones de Puy du Fou, la revisita de aquellas personas que tras un primer paso por nuestro parque, vuelvan movidos por una primera experiencia inolvidable.
    - Correcta gestión de los aforos, no construyendo un parque con un aforo superior ni inferior al necesario para ese año en concreto. De esta forma, el parque irá creciendo para adecuarse a un mayor flujo de visitantes y a los nuevos contenidos (mayoritariamente de carácter artístico).
- Capacidad constructiva y de gestión. Una vez en operación, el parque requiere de una serie de mantenimientos y mejoras constantes para garantizar el nivel de calidad que caracteriza a Puy du Fou. Por esta razón no es posible llevar a cabo a la vez un plan de inversiones ambicioso a muy corto plazo (por ejemplo, construyendo varios hoteles en el mismo año, varios shows, etc.). Un ejemplo de la mentalidad Puy du Fou al respecto es que hay determinados shows que, por el nivel de calidad que se pretende, tardan en diseñarse y construirse varios años, dedicando una gran cantidad de recursos económicos y humanos al desarrollo de ese show en exclusiva.

- Adicionalmente a estos principios que se enlazan con el “alma” de un proyecto Puy du Fou, existen otra serie de factores que están relacionados con la lógica de un negocio y sus aspectos comerciales y financieros, por ejemplo:

    - A nivel comercial, resulta especialmente interesante ser capaz de comunicar novedades de forma periódica (anualmente o cada dos años) para, de esta manera, fomentar el incremento de las ventas mediante nuevos visitantes o bien, mediante la revisita.

    - A nivel financiero, es importante tener en cuenta dos conceptos clave:

        - Una vez implantado, un parque Puy du Fou debe financiar su crecimiento mayoritariamente a través de su propia capacidad de generación de flujos de caja para futuras inversiones. De esta forma, es necesario plantear inversiones a largo plazo, para ser capaces de hacer una estimación y control de los flujos de caja futuros, y para asegurar la viabilidad de los proyectos de inversión a través de una evolución financiera creíble.

        - Contrato de financiación bancaria. Al inicio del proyecto, Puy du Fou recurrió a la financiación bancaria como parte de las fuentes de financiación del proyecto. En este sentido, es importante recalcar que, en dicho proceso, las entidades financieras que financiaron sindicadamente el proyecto, establecieron una serie de cláusulas (covenants) en el contrato de financiación con el objetivo de minimizar el riesgo, siendo uno de ellos una limitación sobre la capacidad inversora anual de Puy du Fou España, por lo que no podríamos acometer un proyecto de inversión tan ambicioso en menos tiempo del propuesto.

4.1.4. Nuevas tipologías edificatorias

En congruencia con los nuevos usos antedichos, se incorporan las tipologías edificatorias que a continuación se relacionan, cada una de las cuales es descrita de manera pormenorizada en el apartado de determinaciones urbanísticas de la presente Memoria:

- **Tipo h. Edificaciones para Hoteles**

Las edificaciones de tipo (h) son aquellas que se destinan al alojamiento de visitantes y a la dotación de servicios relacionados con la industria hotelera, incluyendo entre sus dependencias áreas de servicios, áreas recreativas y

áreas comunes, de estilo arquitectónico relacionado con la temática concreta del Parque.

- **Tipo i. Edificaciones para Centros de Formación**

Las edificaciones de tipo (i) son aquellas que acogen las actividades propias de los centros de formación del Parque, destinados a la prestación de servicios de mejora de la capacitación de los empleados y otros usuarios interesados.

4.2. Modificaciones No Sustanciales

4.2.1. Modificaciones por cambio de ubicación

Por necesidades de funcionamiento de los pueblos o espectáculos, resulta necesario desplazar algunas de las edificaciones previstas a nuevas ubicaciones. Se trata de las siguientes.

- **NS06:** Debido al cambio de ubicación del espectáculo AG se vuelven a posicionar estos aseos en su ubicación actual.
- **SB02:** Con el fin de liberar espacio en la zona de sastrería y aparcamiento de personal, se propone desplazar esta edificación a una zona mejor conectada con la entrada de acceso norte.
- **SB12:** se ajusta la posición del invernadero para adaptarlo mejor a las condiciones del terreno y optimizar su conexión a las redes existentes.
- **VE03:** Debido al cambio de ubicación del espectáculo AG se vuelven a posicionar estos aseos en su ubicación actual.
- **ABB02:** se desplazan los boxes del espectáculo AB para alejarlos del backstage del BE y garantizar así los correctos flujos de actores, jinetes y caballos en backstage, como para mejorar las condiciones de confort y calidad de los mismos.
- **AG:** Se desplaza el edificio para minimizar el impacto paisajístico e integrarse mejor en el conjunto del parque, así como para conservar la construcción existente GA04 que, en la antigua posición del AG, estaba condenada a desaparecer. La nueva posición facilita el cierre del bucle de flujos del parque y abre las visuales al entorno.
- **BAB01.1-BAB01.4:** Debido a la ampliación de la grada de BA y al mantenimiento de las redes existentes, se decide trasladar estas pajareras al otro lado del camino.
- **BE03**: Se ajusta la ubicación de estos aseos debido a la adaptación de la forma de la grada del espectáculo BE y para mejorar la circulación d ellos visitantes.

- **GA01:** Debido a la reorganización de la entrada principal al parque, es necesario el traslado de esta edificación de control de la seguridad al inicio del recorrido del parque.
- **GA06:** Al igual que la edificación GA01, la venta de entradas se relaciona con la entrada de visitantes al parque y por interferencia con la construcción RE01, se traslada a la entrada principal de visitantes al parque.
- **L2:** Como consecuencia de la implantación del hotel 2 y 3, para una conexión más directa al parque, se necesita el traslado de este lago de recuperación hacia la zona sur del Espectáculo Interior AA y de servicio tanto de este espectáculo como del denominado con el código BB.

El resumen de modificaciones por cambio de ubicación es el siguiente:

CODIGO PSI	NOMBRE	MOTIVACIÓN DE LOS CAMBIOS
NS06	ASEOS + VESTUARIOS + ALMACÉN	DEBIDO AL CAMBIO DE UBICACIÓN DEL ESP. INT. AG VUELVE A SU UBICACIÓN ACTUAL.
SB02	TALLER DECORACIÓN Y ACCESORIOS	CAMBIO DE UBICACIÓN A ZONA CON MEJOR CONEXIÓN DE ACCESO.
SB12	INVERNADERO	CAMBIO DE UBICACIÓN PARA OPTIMIZAR ADAPTACIÓN AL TERRENO Y REDES EXISTENTES.
VE 03	PUNTO DE VENTA	DEBIDO AL CAMBIO DE UBICACIÓN DEL ESP. INT. AG VUELVE A SU UBICACIÓN ACTUAL.
ABB02	BOXES CABALLOS AB	CAMBIO DE UBICACIÓN PARA MEJORAR FLUJOS Y CONFORT DE JINETES Y CABALLOS CON LA CONSTRUCCIÓN DEL BE01
AG	ESPECTÁCULO INTERIOR 7	DESPLAZAMIENTO DEL EDIFICIO PARA ADAPTARSE MEJOR AL TERRENO Y MINIMIZAR IMPACTO VISUAL DEL CONJUNTO.
BABA01.1-BABA01.3	PAJARERA	DEBIDO A LA INTERFERENCIA CON LA AMPLIACIÓN DE LA GRADA BA
BAB01.04	PAJARERA	DEBIDO A LA INTERFERENCIA CON LA AMPLIACIÓN DE LA GRADA BA
BE03	ASEOS	CAMBIO DE UBICACIÓN PARA ADAPTARSE A POSICIÓN Y SUPERFICIE DEFINITIVA DEL BE01
GA 01	CONTROL DE SEGURIDAD	CAMBIO DE UBICACIÓN PARA ADAPTARSE A LA REORGANIZACIÓN DE ENTRADAS AL PARQUE.
GA 06	VENTA DE ENTRADAS	CAMBIO DE UBICACIÓN PARA ADAPTARSE A LA REORGANIZACIÓN DE ENTRADAS AL PARQUE.
L2	LAGOS ESPECTÁCULOS	CAMBIO DE UBICACIÓN POR INTEREFERENCIA CON HOTEL 03

4.2.2. Modificaciones por cambio de superficie

En este apartado se abordan las modificaciones por cambio de superficie, que afectan fundamentalmente a tres conjuntos de edificaciones: las construcciones consideradas como **temporales** hasta la modificación puntual nº9; las construcciones que, por considerarse **instalaciones**, no computaban hasta la MP9; y los **espectáculos BE y AG**.

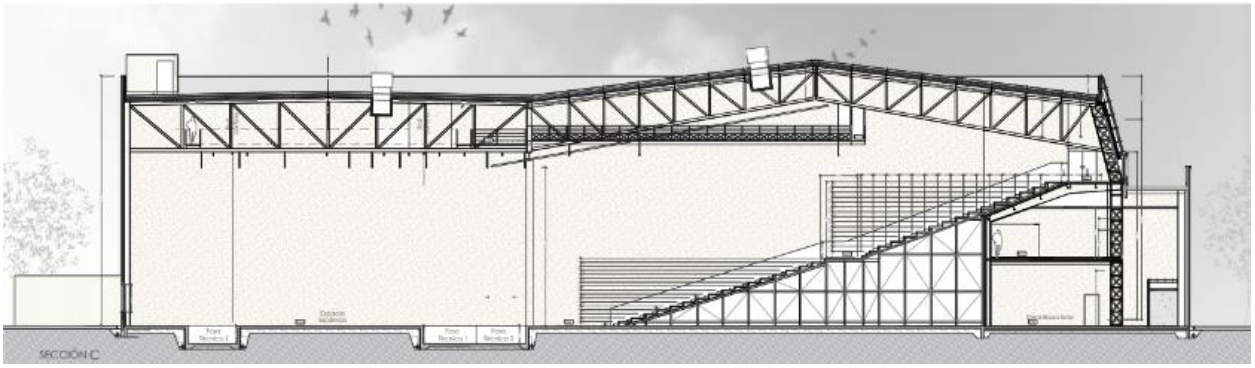
En lo que se refiere a las **construcciones temporales**, una vez estabilizado el funcionamiento del parque y consideradas las posiciones y dimensiones de estas construcciones válidas para el servicio al que están destinadas, se produce la conversión de todas ellas a edificaciones definitivas (no se suprimen), bien manteniendo el módulo actual, bien reconstruyendo sobre la misma huella una edificación en duro. En este sentido, dichas edificaciones cumplirán con las exigencias básicas de calidad, seguridad y habitabilidad **establecidas en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).** Sin embargo, dichas adecuaciones se realizarán de manera paulatina hasta finalizar el proceso completo en la fase 2035.

Las construcciones afectadas son: **NSB12, NSB15, NSB17, SB01, SB03, SB04**, **SB12, SB13, VA11**, **VA11.1**, **VA12**, **VA13, VB02.1**, **VB13, VB14**, **VC03.2**, **VC03.3**, **VC07**, **VD05.2, VD10**, **AAB0**1, AB09, ABB02, BAB10, BB02, BBB01, BBB02, BE02, BE03 y GA07.

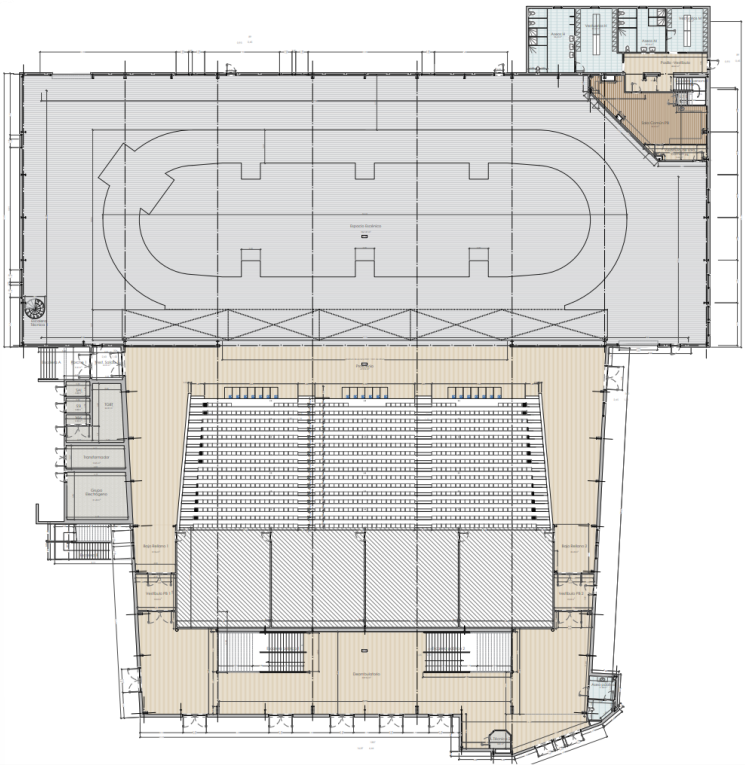
En cuanto a la actualización del espectáculo exterior BE, se debe a los ajustes realizados durante la redacción del proyecto de ejecución de la tribuna. En la siguiente imagen se puede ver la planta definitiva:

Respecto a las instalaciones, las edificaciones afectadas son: **IF08.1**, **IF08.2**, **IF08.3** e **IG06**.

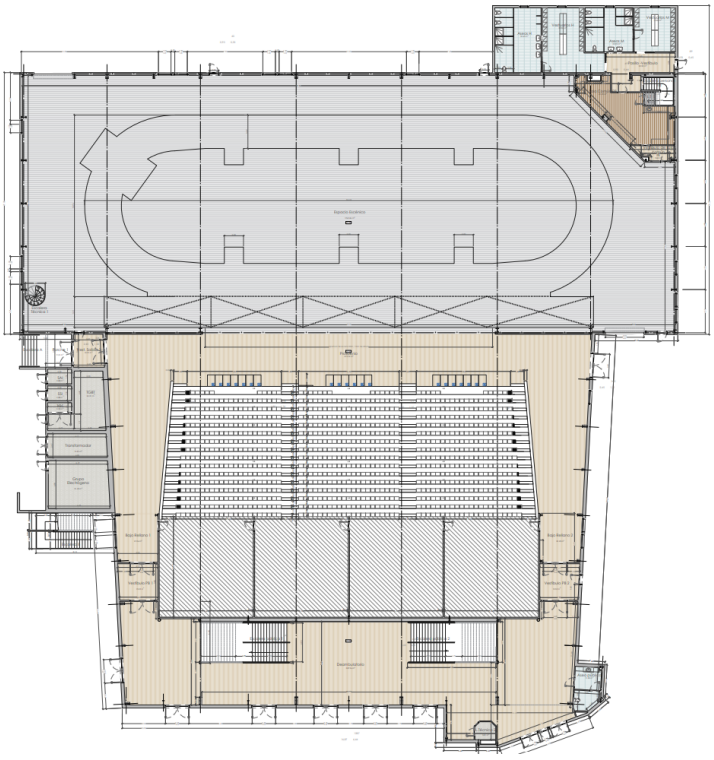
Al desplazar el espectáculo interior **AG**, hemos revisado la totalidad del proyecto y ajustado superficies para asegurar un funcionamiento técnico óptimo en el interior.



Sección transversal Actual Espectáculo Interior AG

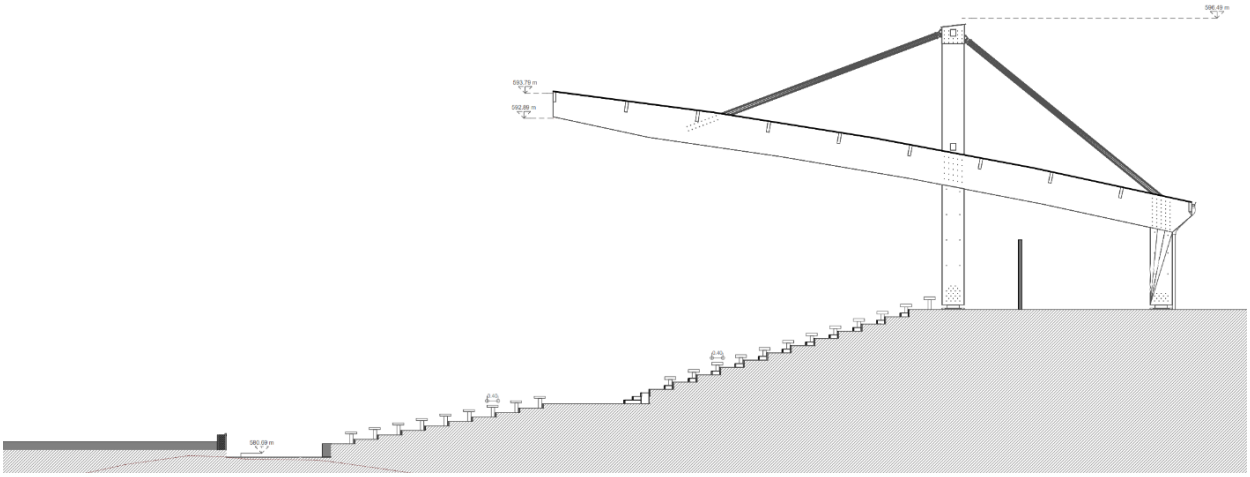


Planta Actual (con ampliación) Espectáculo Interior AG

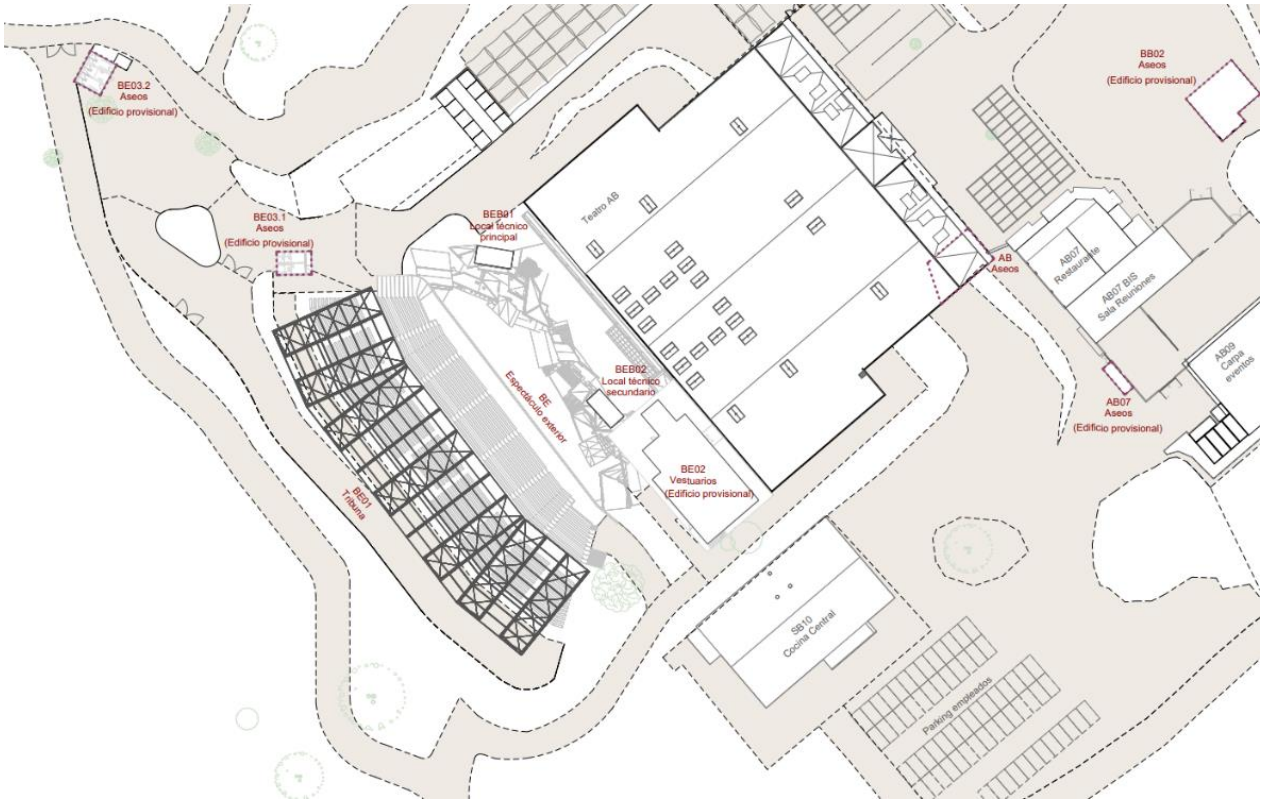


Planta Antigua (sin ampliación) Espectáculo Interior AG

En cuanto a la actualización del espectáculo exterior **BE**, se debe a los ajustes realizados durante la redacción del proyecto de ejecución de dicha tribuna.



Sección Espectáculo Exterior BE



Planta Espectáculo Exterior BE

En resumen, las modificaciones por cambio de superficie son las siguientes:

CODIGO PSI	NOMBRE	OCUP. MODIF 9 (1)	OCUP. INNOV (2)	DIFERENCIA OCUP. (3)
NSB12	SALA PRENSA	0,00 m²	32,81 m²	32,81 m²
NSB15	VESTUARIO ACTORES 1	0,00 m²	652,32 m²	652,32 m²
NSB17	LOCAL DE CAMBIO RÁPIDO 2	0,00 m²	64,06 m²	64,06 m²
SB01	ZONA ALMACÉN	0,00 m²	1416,00 m²	1416,00 m²
SB03	LAVANDERÍA + ALMACÉN + VEST.	0,00 m²	1007,51 m²	1007,51 m²
SB04	RESTAURANTE INTERNO	0,00 m²	689,10 m²	689,10 m²
SB12	INVERNADERO	0,00 m²	300,00 m²	300,00 m²
SB13	ALMACÉN	0,00 m²	300,00 m²	300,00 m²
VA11	COCINA CENTRAL	0,00 m²	268,45 m²	268,45 m²
VA11.1	ALMACÉN COCINA CENTRAL	0,00 m²	66,15 m²	66,15 m²
VA12	VESTUARIOS COMPASS	0,00 m²	130,01 m²	130,01 m²
VA13	OFICINA + ASEOS	0,00 m²	118,68 m²	118,68 m²
VB02.1	ASEOS	0,00 m²	82,88 m²	82,88 m²
VB13	MÓDULO APOYO COCINA	0,00 m²	95,55 m²	95,55 m²
VB14	ASEOS APOYO COCINA	0,00 m²	14,45 m²	14,45 m²
VC03.2	RESTAURANTE	0,00 m²	343,53 m²	343,53 m²
VC03.3	COCINA	0,00 m²	58,08 m²	58,08 m²
VC07	VESTUARIOS	0,00 m²	28,43 m²	28,43 m²
VD05.2	COCINA	0,00 m²	28,80 m²	28,80 m²
VD10	ALMACÉN	0,00 m²	45,04 m²	45,04 m²
AAB01	BOXES CABALLOS AA	0,00 m²	45,32 m²	45,32 m²
AB09	RESTAURANTE	0,00 m²	657,51 m²	657,51 m²
ABB02	BOXES CABALLOS AB	0,00 m²	90,00 m²	90,00 m²
AG	ESPECTÁCULO INTERIOR 7	4107,45 m²	4333,03 m²	225,58 m²
BAB10	LAZARETO	0,00 m²	14,49 m²	14,49 m²
BB02	ASEOS	0,00 m²	178,48 m²	178,48 m²
BBB01	OFICINA	0,00 m²	216,78 m²	216,78 m²
BBB02	CUADRA	0,00 m²	196,10 m²	196,10 m²

CODIGO PSI	NOMBRE	OCUP. MODIF 9 (1)	OCUP. INNOV (2)	DIFERENCIA OCUP. (3)
BE01	TRIBUNA ESP AIRE LIBRE 5	2944,97 m²	2916,88 m²	-28,09 m²
BE02	VESTUARIOS	0,00 m²	377,53 m²	377,53 m²
BE03	ASEOS	0,00 m²	45,50 m²	45,50 m²
GA07	ASEOS	0,00 m²	86,88 m²	86,88 m²
IF08_1	DEPÓSITO GAS NS	0,00 m²	333,88 m²	333,88 m²
IF08_2	DEPÓSITO GAS BB	0,00 m²	90,52 m²	90,52 m²
IF08_3	DEPÓSITO GAS SB10	0,00 m²	120,14 m²	120,14 m²
IG06	PLANTA FOTOVOLTAICA	0,00 m²	1675,80 m²	1675,80 m²
		7052,42 m²	17120,69 m²	10068,27 m²

** La tipografía en color rojo indica que se ha producido un cambio de superficie.*

(1) m² ocupación aprobada de acuerdo con Resolución de 9 de julio de 2024 de la D.G. Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento (Modificación 9).

(2) m² ocupación propuestos en la innovación definida en la presente memoria.

(3) diferencia de ocupación (2) – (1)

4.2.3. No ejecución

Se propone la supresión de las pérgolas **TPAB01-TPAB03** por ser reemplazadas por la construcción en duro del AB10, así como la supresión del **IF03-09** - Estación de bombeo de pluviales, que nunca llegó a ejecutarse dado que se mutualizó con el IF03-08.

El resumen de estos cambios es el siguiente:

CODIGO PSI	NOMBRE	OCUPACIÓN MODIF 9 (1)	OCUPACIÓN INNOV (2)	DIFERENCIA OCUPACIÓN (3)
IF03_09	ESTACIÓN DE BOMBEO PLUVIALES	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPAB01	PÉRGOLAS AB	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPAB02	PÉRGOLAS AB	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPAB03	PÉRGOLAS AB	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
		0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²

(1) m² ocupación aprobada de acuerdo con Resolución de 9 de julio de 2024 de la D.G. Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento (Modificación 9).

(2) m² ocupación propuestos en la innovación definida en la presente memoria.

(3) diferencia de ocupación (2) – (1)

4.2.4. Nuevas construcciones

Del mismo modo que el análisis del funcionamiento diario del parque y la nueva reestructuración general de flujos conduce a la supresión de ciertas edificaciones, por no considerarse ya necesarias para el desarrollo del parque, también sucede al contrario, y aparecen nuevas necesidades antes no definidas.

Además de las edificaciones destinadas a hoteles, descritas en el apartado 4.1.4. anterior, se añaden ciertos espectáculos y edificios de servicio a los mismos que generan la ampliación del parque hacia su zona norte y sur.

Las nuevas edificaciones son las siguientes:

- **NSB18 - Oficinas:** Construcción de una nave para alojar parte de las oficinas del personal, dado que las instalaciones actuales (SB07) no son suficientes para acoger la creciente población de trabajadores y que la centralización de las oficinas en el polo sur del parque se ha descartado para albergar en su lugar plazas hoteleras.

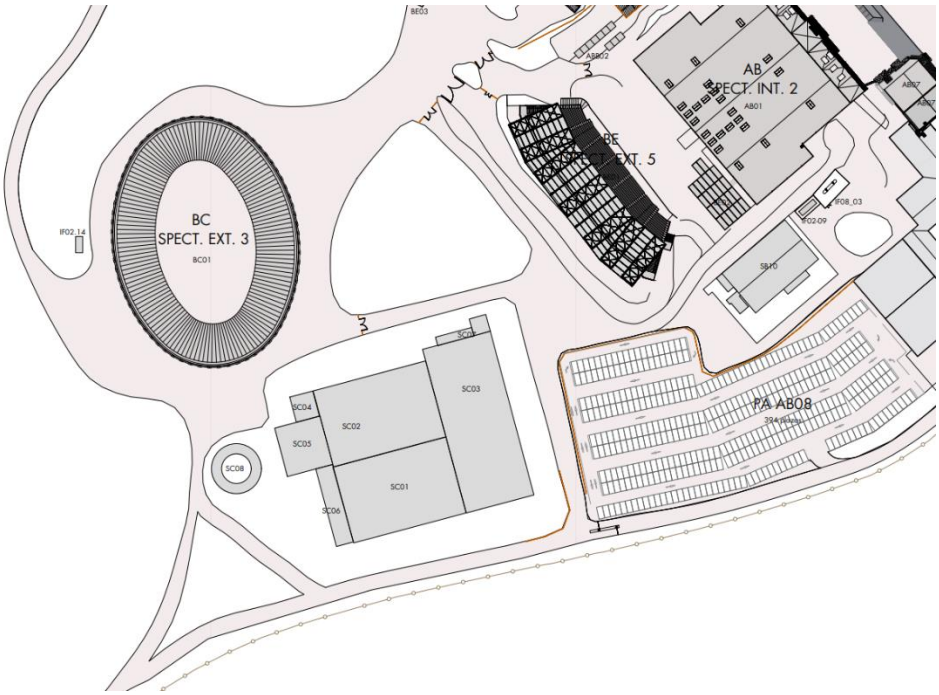
Planta oficinas NSB18

- **SB07 - Oficinas:** Se consideró la supresión de este edificio en PSI vigente, al plantear la centralización de las oficinas del parque en el AB08. Dado que se ha reconsiderado la estrategia, se mantiene la edificación modular actual a la espera de su ejecución definitiva en Fase 8, con la misma superficie de ocupación, según proyecto básico aportado en los anexos de la presente memoria.

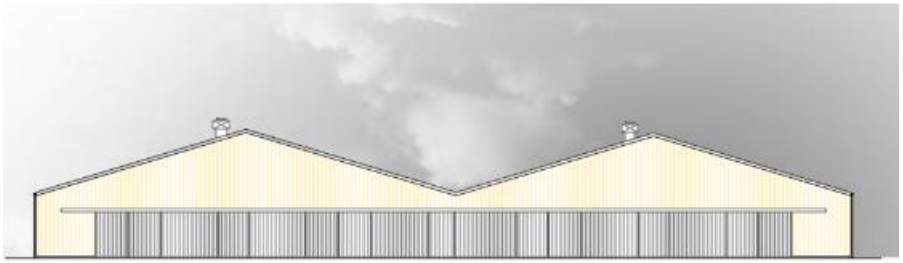
Planta oficinas SB07

- **SB09 – Almacén:** Debido al crecimiento del parque se estima necesarios añadir más espacios de almacenamiento. El edificio está compuesto por un espacio de almacenamiento de 35,4 metros de longitud y 20 metros de ancho. Recuperamos el proyecto del PSI.

- **SC01, SC02- Caballerizas, SC03- Picadero, SC04- Granero, SC05- Granero, SC06- Vestuario, SC07- Estercolero, SC08- Caminador:** Estas dependencias se implantan en el parque, una vez analizadas las necesidades del Espectáculo BC del que son anexas. Este estudio pormenorizado se basa en la larga trayectoria del parque homónimo situado en Francia.



Plano de distribución de las instalaciones SC para caballerizas del Esp. Ext. BC

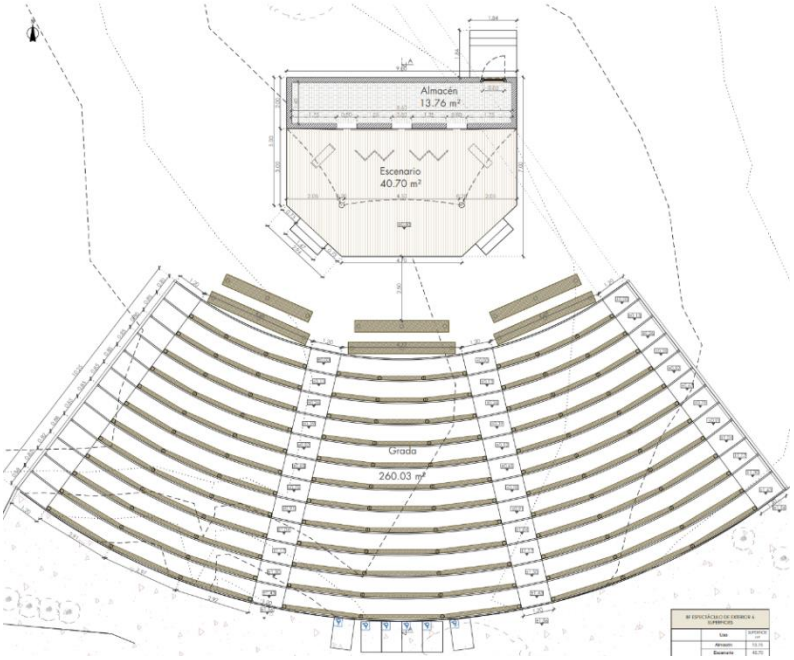


Alzados SC01-SC02

- **BAB01.7 – Pajarera**: por necesidades del show se añade una nueva pajarera.

- **BF01- Espectáculo exterior 6:** La zona de implantación de este espectáculo permite el desarrollo de la actual área del Espectáculo Exterior BA y su pueblo asociado VC. Su implantación permitirá reforzar el flujo circular del parque y establecer el pueblo VC como una zona bien integrada y conectada dentro del recorrido del visitante y unir la actual zona de plaza y espectáculo interior AB con el espectáculo exterior BA.

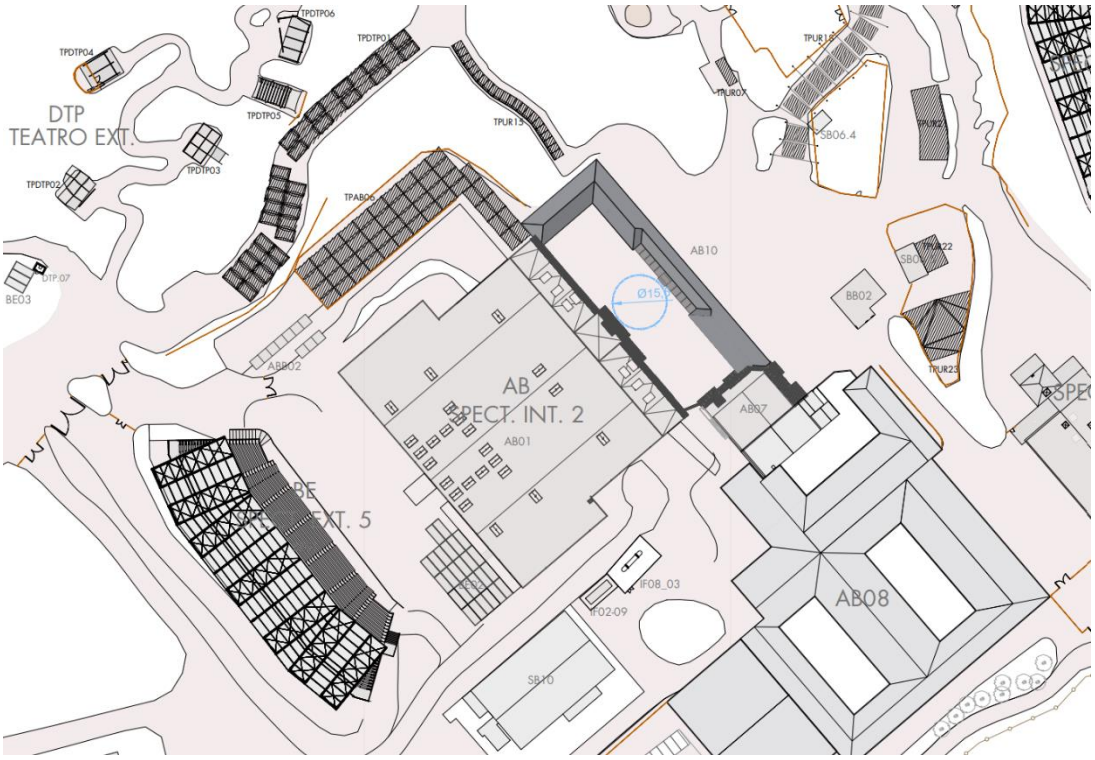
  La construcción de este nuevo espectáculo incluye: una grada exterior cubierta para 552 personas; una zona de espera como entrada del visitante al espectáculo; y un escenario al aire libre con una zona de almacenaje de accesorios para el espectáculo.



Planta Esp Ext 6 BF

Sección Esp Ext 6 BF

- **AB10- Grada + tiendas:** el fin de esta construcción es cerrar la plaza que alberga el Espectáculo interior AB. Dicha edificación incluye una pequeña grada capaz de asumir un total de 400 espectadores.

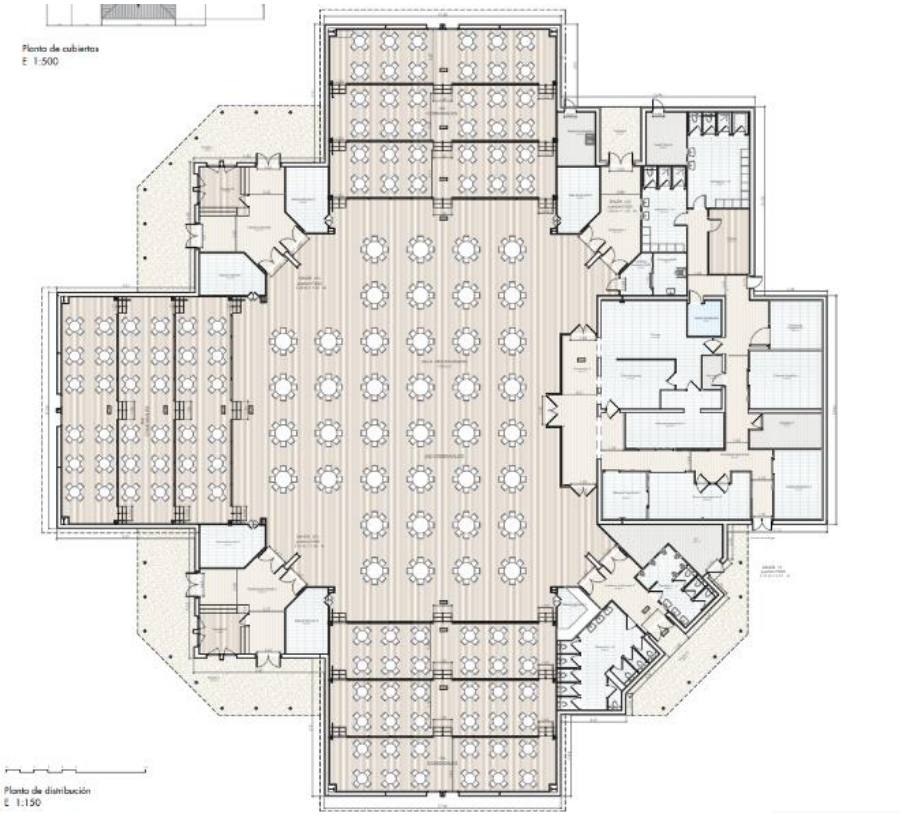


Planta de localización de la tribuna AB10 que cierra la plaza del AB

Sección de la tribuna AB10 que cierra la plaza del AB

- **AF01 – Espectáculo interior 6:** se trata de un espectáculo inmersivo ligado a la temática que envuelve la plaza del AB. Se localiza junto a la edificación AB09.
- **GA04 – Taller de Costura:** Debido al desplazamiento del Espectáculo AG, se puede conservar este edificio existente en su posición. Al tratarse de un edificio ya construido conforme a PSI original, no aportaremos proyecto básico en los anexos de la presente memoria.
- **GA08- Aseos:** La ubicación de esta edificación se establece como necesidad de dotar de servicios tanto al aparcamiento de visitantes como al flujo de entrada y salida de estos.

- **PA02- Aparcamiento de visitantes:** para adaptarnos a la llegada de más visitantes los días de mayor afluencia, se propone la ampliación del parking de visitantes actual. Las condiciones constructivas y de acabados son similares a las del existente. Ambos aparcamientos comparten accesos e instalaciones para los visitantes.
- **RE01 - Restaurante:** Está en el nuevo acceso principal que se plantea para el parque**.** Se configura como impulsor de la zona de entrada al parque, así que se incluye dentro del recorrido y estancia de los visitantes y de apoyo al espectáculo exterior BD. El aforo planteado es de un total de 760 comensales.



Planta Restaurante RE01

- **IF02-10, IF02-11, IF02-13 e IF02-14:** Se trata de centros de transformación necesarios para surtir eléctricamente a las nuevas zonas de desarrollo del parque.
- **TPURB10- TPURB 11- TPURB 12- TPURB 14-TPURB16:** se construyen pérgolas impermeabilizadas para proteger a los actores que dramatizan en vivo en zona verde del parque.

Todos los proyectos básicos de los edificios descritos están en el Anexo V - Proyectos de edificación, de esta Innovación al PSI, salvo el del GA04, edificio existente suprimido en modificaciones anteriores incompatible para el desarrollo del parque, pero al que se ha encontrado alternativa y se mantiene construido.

En resumen, las modificaciones por nueva construcción son las siguientes:

CODIGO PSI	NOMBRE	OCUPACIÓN MODIF 9 (1)	OCUPACIÓN INNOV (2)	DIFERENCIA OCUPACIÓN (3)
NSB18	OFICINAS	0,00 m²	363,66 m²	363,66 m²
SB07	OFICINAS	0,00 m²	923,24 m²	923,24 m²
SB09	ALMACÉN	0,00 m²	708,00 m²	708,00 m²
SC01	CABALLERIZAS	0,00 m²	1677,12 m²	1677,12 m²
SC02	CABALLERIZAS	0,00 m²	1677,12 m²	1677,12 m²
SC03	PICADERO	0,00 m²	2015,58 m²	2015,58 m²
SC04	GRANERO	0,00 m²	115,54 m²	115,54 m²
SC05	GRANERO	0,00 m²	434,08 m²	434,08 m²
SC06	VESTUARIO	0,00 m²	269,77 m²	269,77 m²
SC07	ESTERCOLERO	0,00 m²	208,57 m²	208,57 m²
SC08	CAMINADOR	0,00 m²	324,08 m²	324,08 m²
AB10	GRADA+TIENDAS	0,00 m²	765,82 m²	765,82 m²
AF01	ESPECTÁCULO DE INTERIOR 6	0,00 m²	1292,29 m²	1292,29 m²
BAB01.7	PAJARERA	0,00 m²	258,44 m²	258,44 m²
BF01	ESPECTÁCULO EXTERIOR 6	0,00 m²	330,01 m²	330,01 m²
GA04	TALLER DE COSTURA	0,00 m²	376,93 m²	376,93 m²
GA08	ASEOS	0,00 m²	86,88 m²	86,88 m²
PA02	APARCAMIENTO VISITANTES	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
RE01	RESTAURANTE	0,00 m²	2332,96 m²	2332,96 m²
IF02-10	CT BD	0,00 m²	24,00 m²	24,00 m²
IF02-11	CT HOTEL 2 Y 3	0,00 m²	24,00 m²	24,00 m²
IF02-13	CT AD	0,00 m²	24,00 m²	24,00 m²
IF02-14	CT BC	0,00 m²	24,00 m²	24,00 m²
TPUR11	PÉRGOLAS DTP	0,00 m²	75,57 m²	75,57 m²
TPUR12	PÉRGOLAS DTP	0,00 m²	76,78 m²	76,78 m²
TPUR14	PÉRGOLAS DTP	0,00 m²	83,24 m²	83,24 m²
TPUR16	PÉRGOLAS DTP	0,00 m²	89,89 m²	89,89 m²
TPUR10	PÉRGOLAS DTP	0,00 m²	70,62 m²	70,62 m²
		0,00 m²	14652,19 m²	14652,19 m²

(1) m² ocupación aprobada de acuerdo con Resolución de 9 de julio de 2024 de la D.G. Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento (Modificación 9).

(2) m² ocupación propuestos en la innovación definida en la presente memoria.

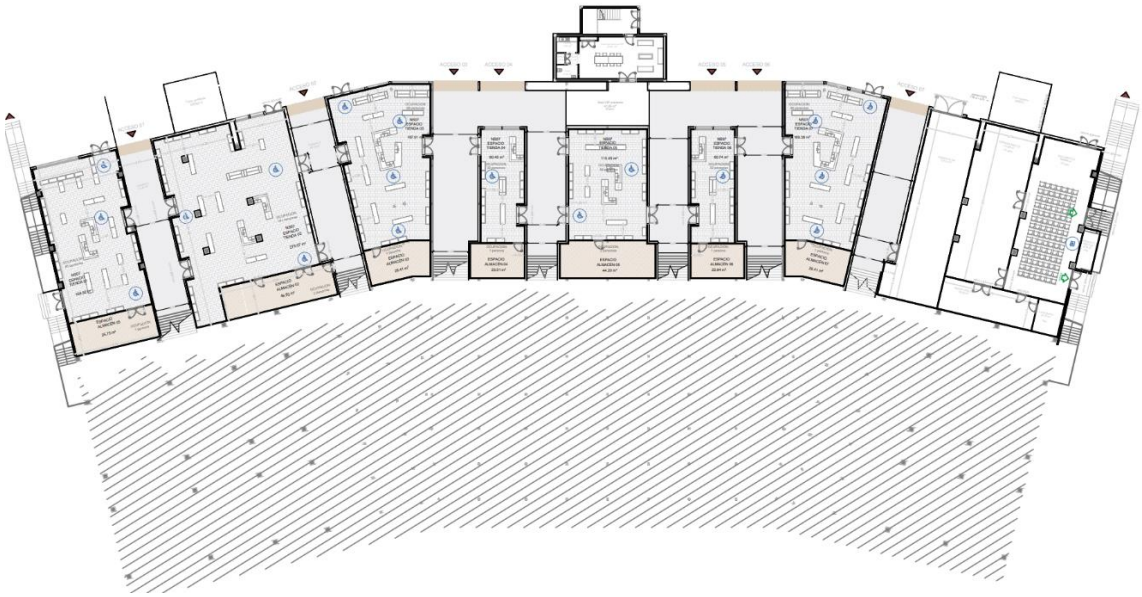
(3) diferencia de ocupación (1) – (2)

4.2.5. Modificaciones por cambio de uso

- **NS07:** la tribuna del espectáculo nocturno (tipo B) incluirá, bajo grada, un uso adicional de tiendas. Este cambio de uso, por sí solo, no supone una variación de la ocupación, aunque sí de la superficie, al añadirse un uso adicional, antes inexistente.

  Mantiene su clasificación de tipo B, ya que este uso es el mayoritario.

  En la siguiente imagen se pueden ver los espacios de las salas que se componen tanto de espacios que ya se encuentran construidos como parte de espacio de la superficie a ampliar:



CODIGO PSI	NOMBRE	OCUPACIÓN PSI VIGENTE (1)	OCUPACIÓN INNOVACIÓN (2)	DIFERENCIA OCUPACIÓN (3)
NS07 NS07P NS07.C3 NS07.C4	TRIBUNA + SALAS VIP	5.775,85 m²	5.775,85 m²	0,00 m²

(1) m² ocupación aprobados de acuerdo con Resolución de 9 de julio de 2024 de la D.G. Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento (Modificación Puntual No Sustancial n.º 9).

(2) m² ocupación propuestos en la Innovación definida en la presente memoria.

(3) Diferencia de ocupación (2) – (1)

4.2.6. Cambio del calendario de fases

Parte del objeto de esta innovación es prolongar el período de desarrollo de este proyecto, alargándolo desde el 2028 previsto en el PSI original hasta el 2035. Esto nos obliga a incorporar nuevas fases al proyecto y revisar las existentes.

Si el PSI proponía 5 fases:

- Fase 1: 2019
- Fase 2: 2019-2021
- Fase 3: 2021-2023
- Fase 4: 2023-2025
- Fase 5: 2027-2028

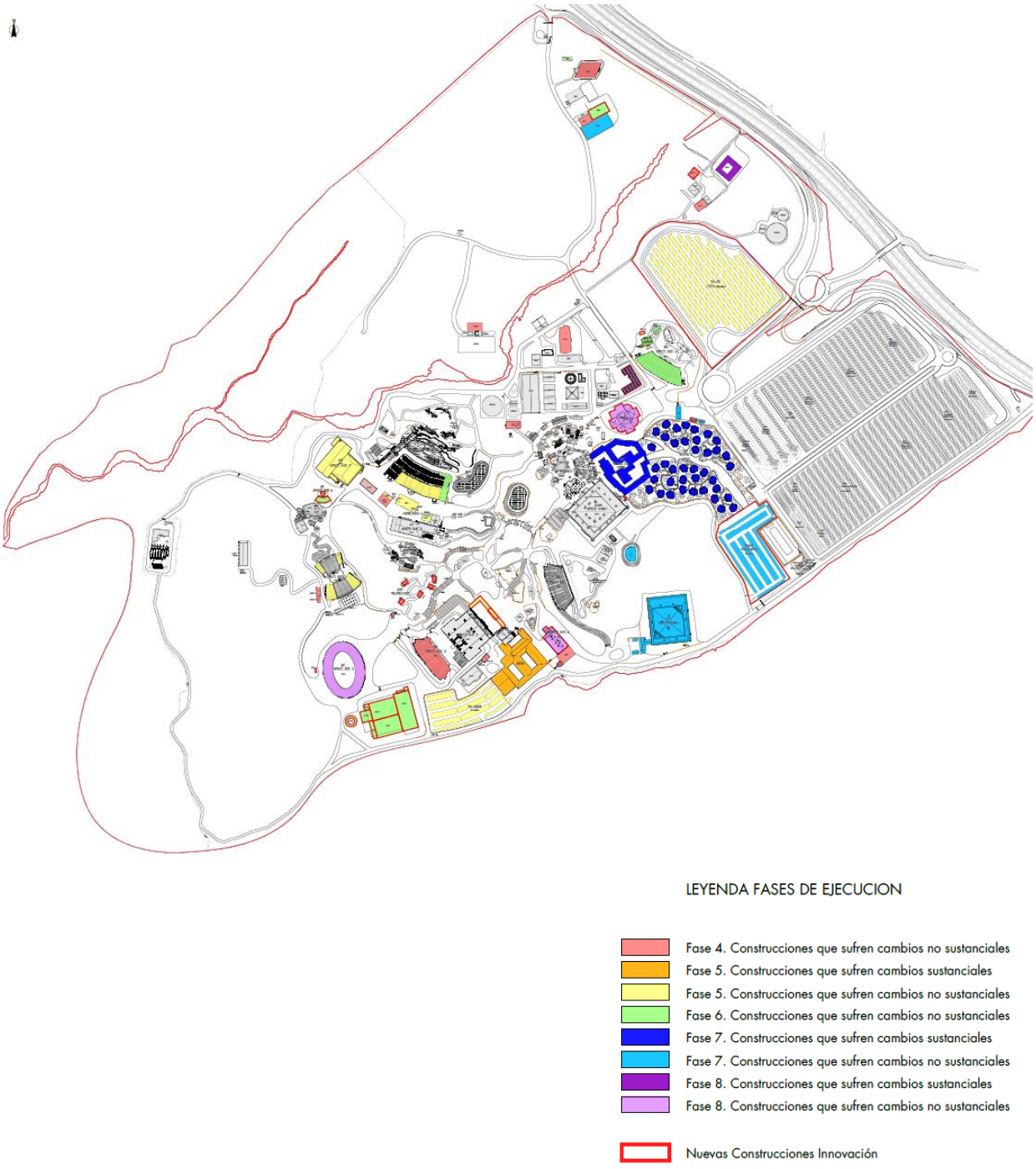
Sobre esta base, hacemos la siguiente propuesta, añadiendo 3 fases más y adelantando un año la fase 5 (esta cuestión ya se aborda en los apartados 10 y 4.1.3):

- **Fase 1 (concluida)**: 2019
- **Fase 2 (concluida)**: 2019-2021
- **Fase 3 (concluida):** 2021-2023
- **Fase 4:** 2023-2025
- **Fase 5:** 2026-2027
- **Fase 6:** 2028-2030
- **Fase 7:** 2031-2032
- **Fase 8:** 2033-2035

Las construcciones previstas en cada una de las nuevas fases (incluyendo la fase 4 que estamos terminando) y hasta la fase 8 se distribuyen así:

- **Fase 4: 2023-2025:** BE, AB09, NSB18, SB12, SB13 y SB14
- **Fase 5: 2026-2027:** AB08 y su aparcamiento, AB10, ampliación BA01, pueblo VE, PA02, AG y cambio de uso NS07
- **Fase 6: 2028-2030**: Ampliación NS, SB09, BD, BF, SC01-SC08
- **Fase 7: 2031-2032**: AD, HT02 y su aparcamiento, desplazamiento L2 y SB02, HT03, GA01, GA06 y GA08
- **Fase 8: 2033-2035:** BC, AF, SB15, SB07 y RE01

Según esta distribución, así queda el mapa de desarrollo futuro del parque:



Esquema faseado del parque 2025-2035

El siguiente cuadro muestra las edificaciones que han cambiado de fase respecto al PSI vigente:

CODIGO PSI	NOMBRE	PSI VIGENTE	INNOVACIÓN
NS07 NS07P NS07.C3 NS07.C4	TRIBUNA +TIENDAS	-	FASE 5
SB14	LAVANDERÍA + ALMACÉN + VESTUARIOS	-	FASE 4
VE 02	ARTESANO	FASE 4	FASE 5
VE 03	PUNTO DE VENTA	FASE 4	FASE 5
VE 04	TERRAZAS	FASE 4	FASE 5
AB08	SALAS DE REUNIONES + HOTEL	-	FASE 5
AB09	RESTAURANTE	-	FASE 4
AD01 AD02	ESPECT. INT 4	FASE 5	FASE 7
AG	ESPECTÁCULO INTERIOR 7	-	FASE 5
BA01	TRIBUNA ESP AIRE LIBRE 1	-	FASE 5
BC01	TRIBUNA ESP AIRE LIBRE 3_ASEOS	FASE 4	FASE 8
BC02	ARENA	FASE 5	FASE 9
BD01	TRIBUNA ESP AIRE LIBRE 4	-	FASE 6
BDB01	VESTUARIOS	-	FASE 7
BDB02	BOXES	-	FASE 8
BE01	TRIBUNA ESP AIRE LIBRE 5	-	FASE 4
BE02	VESTUARIOS	-	FASE 4
BE03	ASEOS	-	FASE 4
GA01	CONTROL DE SEGURIDAD	-	FASE 7
GA06	VENTA DE ENTRADAS	-	FASE 7
II02	CONEXIÓN AT / SUBESTACION ELECTRICA AT	FASE 4	FASE 6
L2	LAGOS ESPECTÁCULOS	-	FASE 7

** La tipografía en color azul indica que se ha producido un cambio de fase.*

***Las edificaciones que no tienen fase en la columna "PSI vigente" proceden de modificaciones puntuales previamente aprobadas, en las que no se realizaba una asignación de fases concreta, quedando ahora definidas por la Innovación.*

4.3. Recapitulativo de modificaciones propuestas en la Innovación

En el siguiente cuadro resumimos el contenido de las modificaciones propuestas en esta Innovación:

		MODIF. SUSTANCIALES		MODIF. NO SUSTANCIALES				
FASES	AÑOS	NUEVO USO CAMBIO DE USO	NUEVO USO NUEVA CONSTR.	CAMBIO DE USO	CAMBIO DE UBIC.	CAMBIO DE FASE	CAMBIO DE SUPERF	NUEVA CONSTR.
4	2023-2025				**NS06 SB14 BAB01.1-BAB01.4 BE03**	**SB14 AB09 BE03**	**AB09 BE01-BE03 IF08.1-IF08.3 IG06**	**NSB18 BAB01.7 GA04 TPDTP01-TPDTP05**
5	2026-2027	**AB08**		**NS07**	**VE03 AG**	**NS07 VE02-VE04 AG BA01**	**AG**	**AB10 PA02 IF02.13**
6	2028-2030					**BD01 BDB01-BDB02 II02**		**SB09 SC01-SC08 BF IF02.10**
7	2031-2032		**HT02 HT03**		**SB02 GA01 GA06 L2**	**AD GA01 GA06 L2**		**GA08 IF02.11**
8	2033-2035		**SB15**			**BC01-BC02**	**Regularización edificaciones modulares**	**AF RE01 SB07 IF02.14**

Numéricamente, podemos resumir el conjunto de modificaciones realizadas, con su impacto en la superficie construida y ocupación, en el siguiente cuadro:

RECAPITULATIVO DE MODIFICACIONES

RECAP TOTAL	INNOVACIÓN
	DIFERENCIA OCUPACIÓN
MODIFICACIONES SUSTANCIALES	
NUEVO USO : CAMBIO USO	0,00 m²
NUEVO USO : NUEVA CONSTRUCCIÓN	11.714,52 m²
MODIFICACIONES NO SUSTANCIALES	
CAMBIO FASE	0,00 m²
CAMBIO USO	0,00 m²
CAMBIO UBICACIÓN	0,00 m²
CAMBIO SUPERFICIE	10.068,27 m²
NO EJECUCIÓN	0,00 m²
NUEVA CONSTRUCCIÓN	14652,19 m²
TOTAL	**36434,98 m²**

La diferencia entre el PSI vigente (según Modificación Puntual No Sustancial n.º 9) y la Innovación se muestra en la siguiente tabla:

OCUPACIÓN PSI VIGENTE (1)	OCUPACIÓN INNOVACIÓN (2)	DIF. OCUP. (3)
80.573,33 m²	117008,31 m²	36434,98 m²

A continuación, se muestra una tabla resumen con todos cambios expuestos a lo largo de esta memoria, con los siguientes códigos de color.

MODIFICACIÓN SUSTANCIAL – CAMBIO DE USO	
MODIFICACIÓN SUSTANCIAL – NUEVA CONSTRUCCIÓN	
MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL - CAMBIO DE USO	
MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL - CAMBIO DE UBICACIÓN	
MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL - CAMBIO DE SUPERFICIE	
MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL – CAMBIO DE FASE	
MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL - NO EJECUCIÓN	
MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL - NUEVA EDIFICACIÓN	
TOLDOS Y PÉRGOLAS	
SUPRESIÓN EN MODIFICACIONES ANTERIORES	
SIN MODIFICACIÓN (CONFORME A LO APROBADO EN PSI VIGENTE)	

En la tabla siguiente, la columna “PSI VIGENTE” contempla la ocupación correspondiente a las edificaciones de la Fase 3 tal y como estaban previstas en el PSI de aprobación definitiva con los cambios que se introdujeron en la modificación N.º 9. En la columna “OCUPACIÓN INNOVACIÓN” se contempla la ocupación propuesta para su ejecución en la INNOVACIÓN del PSI.

CODIGO PSI	NOMBRE	OCUPACIÓN PSI VIGENTE (1)	OCUPACIÓN INNOV (2)	DIFERENCIA OCUPACIÓN (3)
NS01	CONTROL DE ENTRADAS	51,77 m²	51,77 m²	0,00 m²
NS02	TIENDA	39,13 m²	39,13 m²	0,00 m²
NS03	PUNTO DE INFORMACIÓN	18,54 m²	18,54 m²	0,00 m²
NS04	BAR	23,73 m²	23,73 m²	0,00 m²
NS05	TIENDA DE GOLOSINAS	23,73 m²	23,73 m²	0,00 m²

CODIGO PSI	NOMBRE	OCUPACIÓN PSI VIGENTE (1)	OCUPACIÓN INNOV (2)	DIFERENCIA OCUPACIÓN (3)
NS06	ASEOS + VESTUARIOS + ALMACÉN	273,72 m²	273,72 m²	0,00 m²
NS07 NS07P NS07.C3 NS07.C4	TRIBUNA +TIENDAS	5775,85 m²	5775,85 m²	0,00 m²
NS08	ASEOS	273,72 m²	273,72 m²	0,00 m²
NS14.12	LOCAL TÉCNICO	15,60 m²	15,60 m²	0,00 m²
NSB01	TORRE CONTROL TÉCNICO	92,24 m²	92,24 m²	0,00 m²
NSB02	CONTROL DE DRONES	48,96 m²	48,96 m²	0,00 m²
NSB03	LOCAL TÉCNICO	144,00 m²	144,00 m²	0,00 m²
NSB04	TORRE TÉCNICA	36,00 m²	36,00 m²	0,00 m²
NSB04	TORRE TÉCNICA	15,00 m²	15,00 m²	0,00 m²
NSB04.41	LOCAL TÉCNICO	9,00 m²	9,00 m²	0,00 m²
NSB05	TORRE TÉCNICA + BOTIQUÍN	70,56 m²	70,56 m²	0,00 m²
NSB06	ALMACÉN DE BATERÍAS	15,25 m²	15,25 m²	0,00 m²
NSB07	LOCAL TÉCNICO	50,71 m²	50,71 m²	0,00 m²
NSB08	LOCAL TÉCNICO	13,44 m²	13,44 m²	0,00 m²
NSB09	VESTUARIO DE BUZOS	64,06 m²	64,06 m²	0,00 m²
NSB10	LOCAL DE CAMBIO RÁPIDO 1	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
NSB11	LOCAL MANTENIMIENTO	19,73 m²	19,73 m²	0,00 m²
NSB12	SALA PRENSA	0,00 m²	32,81 m²	32,81 m²
NSB13	RESTAURACIÓN	43,07 m²	43,07 m²	0,00 m²
NSB14	VESTUARIO DE DRONES	64,06 m²	64,06 m²	0,00 m²
NSB15	VESTUARIO ACTORES 1	0,00 m²	652,32 m²	652,32 m²
NSB17	LOCAL DE CAMBIO RÁPIDO 2	0,00 m²	64,06 m²	64,06 m²
NSB18	OFICINAS	0,00 m²	363,66 m²	363,66 m²
SA01	HANGAR DE MANTENIMIENTO	298,60 m²	298,60 m²	0,00 m²
SA02	HANGAR DE VEHÍCULOS	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
SA03	LOCAL TÉCNICO	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
SA04	LOCAL TÉCNICO	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
SA05	OFICINAS + SEGURIDAD + ENFERMERÍA	217,44 m²	217,44 m²	0,00 m²
SA06	REFUGIO DE ANIMALES	138,40 m²	138,40 m²	0,00 m²
SA07	LOCAL TÉCNICO	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
SA09	CONTROL DE ACCESO ZONA DE SERVICIOS	14,44 m²	14,44 m²	0,00 m²
SA10	OFICINAS Y VESTUARIOS CABALLERÍA	140,41 m²	140,41 m²	0,00 m²
SA11	CUADRA DE CABALLOS 1	478,87 m²	478,87 m²	0,00 m²
SA12	PICADERO	2073,50 m²	2073,50 m²	0,00 m²
SA13	PISTA DE CABALLOS	449,94 m²	449,94 m²	0,00 m²
SA14	PISTA AUTOMÁTICA ENTRENAMIENTO	144,75 m²	144,75 m²	0,00 m²
SA15	ANEXO DE CABALLERIZAS	451,17 m²	451,17 m²	0,00 m²
SA18	VESTUARIOS APARCAMIENTO	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²

CODIGO PSI	NOMBRE	OCUPACIÓN PSI VIGENTE (1)	OCUPACIÓN INNOV (2)	DIFERENCIA OCUPACIÓN (3)
SA19	VESTUARIOS EMPLEADOS 1	217,44 m²	217,44 m²	0,00 m²
SA23	TALLER DE DECORADOS	361,53 m²	361,53 m²	0,00 m²
SA24	PARKING EMPLEADOS	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
SA25	CUADRA DE CABALLOS 2	546,63 m²	546,63 m²	0,00 m²
GB01	PERRERA	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
SB01	ZONA ALMACÉN	0,00 m²	1416,00 m²	1416,00 m²
SB02	TALLER DECORACIÓN Y ACCESORIOS	1524,00 m²	1524,00 m²	0,00 m²
SB03	LAVANDERÍA + ALMACÉN + VESTUARIOS	0,00 m²	1007,51 m²	1007,51 m²
SB04	RESTAURANTE INTERNO	0,00 m²	689,10 m²	689,10 m²
SB05	PAJARERA INVIERNO	200,58 m²	200,58 m²	0,00 m²
SB06.1	REFUGIO ANIMALES	41,50 m²	41,50 m²	0,00 m²
SB06.2	REFUGIO ANIMALES	60,00 m²	60,00 m²	0,00 m²
SB06.3	REFUGIO ANIMALES	36,00 m²	36,00 m²	0,00 m²
SB06.4	REFUGIO ANIMALES	24,00 m²	24,00 m²	0,00 m²
SB06.5	TIENDA	77,00 m²	77,00 m²	0,00 m²
SB07	OFICINAS	0,00 m²	923,24 m²	923,24 m²
SB08	VESTUARIOS 2	217,44 m²	217,44 m²	0,00 m²
SB09	ALMACÉN	0,00 m²	708,00 m²	708,00 m²
SB10	COCINA CENTRAL	888,88 m²	888,88 m²	0,00 m²
SB12	INVERNADERO	0,00 m²	300,00 m²	300,00 m²
SB13	ALMACÉN	0,00 m²	300,00 m²	300,00 m²
SB14	LAVANDERÍA + ALMACÉN + VESTUARIOS	1007,51 m²	1007,51 m²	0,00 m²
SB15	GUARDERÍA	0,00 m²	1162,97 m²	1162,97 m²
SC01	CABALLERIZAS	0,00 m²	1677,12 m²	1677,12 m²
SC02	CABALLERIZAS	0,00 m²	1677,12 m²	1677,12 m²
SC03	PICADERO	0,00 m²	2015,58 m²	2015,58 m²
SC04	GRANERO	0,00 m²	115,54 m²	115,54 m²
SC05	GRANERO	0,00 m²	434,08 m²	434,08 m²
SC06	VESTUARIO	0,00 m²	269,77 m²	269,77 m²
SC07	ESTERCOLERO	0,00 m²	208,57 m²	208,57 m²
SC08	CAMINADOR	0,00 m²	324,08 m²	324,08 m²
VA01	TIENDA	39,13 m²	39,13 m²	0,00 m²
VA02	ASEOS	86,88 m²	86,88 m²	0,00 m²
VA03	COMIDA PARA LLEVAR 1	83,27 m²	83,27 m²	0,00 m²
VA04	COMIDA PARA LLEVAR 2	83,27 m²	83,27 m²	0,00 m²
VA05	BAR 2	23,59 m²	23,59 m²	0,00 m²
VA06	COMIDA PARA LLEVAR 3	23,59 m²	23,59 m²	0,00 m²

CODIGO PSI	NOMBRE	OCUPACIÓN PSI VIGENTE (1)	OCUPACIÓN INNOV (2)	DIFERENCIA OCUPACIÓN (3)
VA07	TERRAZAS	125,11 m²	125,11 m²	0,00 m²
VA08	CAJERO	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
VA10	BAR 1	176,54 m²	176,54 m²	0,00 m²
VA11	COCINA CENTRAL	0,00 m²	268,45 m²	268,45 m²
VA11.1	ALMACÉN COCINA CENTRAL	0,00 m²	66,15 m²	66,15 m²
VA12	VESTUARIOS COMPASS	0,00 m²	130,01 m²	130,01 m²
VA13	OFICINA + ASEOS	0,00 m²	118,68 m²	118,68 m²
VB01	RESTAURANTE	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
VB01.12	PERGOLAS	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
VB02.1	ASEOS	0,00 m²	82,88 m²	82,88 m²
VB02.2	TIENDA + RESTAURANTE + ALMACÉN	791,27 m²	791,27 m²	0,00 m²
VB03	PUERTA Loc Tec	34,41 m²	34,41 m²	0,00 m²
VB04	RESTAURANTE	223,93 m²	223,93 m²	0,00 m²
VB05	PUERTA	57,05 m²	57,05 m²	0,00 m²
VB06	RESTAURANTE	219,17 m²	219,17 m²	0,00 m²
VB07	ASEOS	201,00 m²	201,00 m²	0,00 m²
VB08	TIENDA + RESTAURANTE	173,05 m²	173,05 m²	0,00 m²
VB09	RESTAURANTE	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
VB10	RESTAURANTE	353,56 m²	353,56 m²	0,00 m²
VB11	RESTAURANTE + TIENDA	242,72 m²	242,72 m²	0,00 m²
VB13	MÓDULO APOYO COCINA	0,00 m²	95,55 m²	95,55 m²
VB14	ASEOS APOYO COCINA	0,00 m²	14,45 m²	14,45 m²
VC01	ASEOS	141,79 m²	141,79 m²	0,00 m²
VC02	COCINA	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
VC03.1	RESTAURANTE	109,86 m²	109,86 m²	0,00 m²
VC 03.2	RESTAURANTE	0,00 m²	343,53 m²	343,53 m²
VC03.3	COCINA	0,00 m²	58,08 m²	58,08 m²
VC04.1-VC04.2	TIENDA ARTESANO	96,44 m²	96,44 m²	0,00 m²
VC04.3	TIENDA ARTESANO	48,22 m²	48,22 m²	0,00 m²
VC 05	CAJERO	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
VC07	VESTUARIOS	0,00 m²	28,43 m²	28,43 m²
VD 01	TIENDA	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
VD02.1	ASEOS PÚBLICOS	95,99 m²	95,99 m²	0,00 m²
VD 03	CAJERO	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
VD 04	PUNTO DE VENTA 1	99,69 m²	99,69 m²	0,00 m²
VD 05	PUNTO DE VENTA 2	90,88 m²	90,88 m²	0,00 m²
VD05.2	COCINA	0,00 m²	28,80 m²	28,80 m²
VD 06	TALLER ARTESANO	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
VD 07	TERRAZA + ESPACIO RESERVADO	110,61 m²	110,61 m²	0,00 m²

CODIGO PSI	NOMBRE	OCUPACIÓN PSI VIGENTE (1)	OCUPACIÓN INNOV (2)	DIFERENCIA OCUPACIÓN (3)
VD 08.1	TERRAZAS	116,66 m²	116,66 m²	0,00 m²
VD 08.2	BAR	68,84 m²	68,84 m²	0,00 m²
VD 08.3	BAR	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
VD08.4	TERRAZAS	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
VD08.5	TERRAZAS	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
VD 09	COBERTIZOS	51,80 m²	51,80 m²	0,00 m²
VD 10	ALMACÉN	0,00 m²	45,04 m²	45,04 m²
VE 01	ASEOS	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
VE 02	ARTESANO	166,41 m²	166,41 m²	0,00 m²
VE 03	PUNTO DE VENTA	125,03 m²	125,03 m²	0,00 m²
VE 04	TERRAZAS	816,00 m²	816,00 m²	0,00 m²
VE 05	CAJERO	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
AA01	ESPECT. INT 1	6472,11 m²	6472,11 m²	0,00 m²
AA06	ASEOS	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
AAB01	BOXES CABALLOS AA	0,00 m²	45,32 m²	45,32 m²
AB01	ESPECT. INT 2	5115,36 m²	5115,36 m²	0,00 m²
AB04	ASEOS	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
AB05	ASEOS	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
AB06	PUNTO DE VENTA	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
AB07	PLAZA DE CHINCHÓN	1202,19 m²	1202,19 m²	0,00 m²
AB08	SALAS DE REUNIONES + HOTEL	5609,72 m²	5609,72 m²	0,00 m²
AB09	RESTAURANTE	0,00 m²	657,51 m²	657,51 m²
AB10	GRADA +TIENDAS	0,00 m²	765,82 m²	765,82 m²
ABB01	DEPOSITO PREFABRICADO DE HORMIGON 600 m3	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
ABB02	BOXES CABALLOS AB	0,00 m²	90,00 m²	90,00 m²
AC	ESPECT. INT 3	2158,38 m²	2158,38 m²	0,00 m²
AC12	PUNTO DE VENTA	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
AC01.01	CONTROL DE ENTRADA	25,55 m²	25,55 m²	0,00 m²
AD01 AD02	ESPECT. INT 4	7112,25 m²	7112,25 m²	0,00 m²
AD03	PUNTO DE VENTA	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
AF01	ESPECTÁCULO INTERIOR 6	0,00 m²	1292,29 m²	1292,29 m²

CODIGO PSI	NOMBRE	OCUPACIÓN PSI VIGENTE (1)	OCUPACIÓN INNOV (2)	DIFERENCIA OCUPACIÓN (3)
AG	ESPECTÁCULO INTERIOR 7	4107,45 m²	4333,03 m²	225,58 m²
BA01	TRIBUNA ESP AIRE LIBRE 1	3373,20 m²	3373,20 m²	0,00 m²
BA02	ASEOS	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
BA03	ASEOS	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
BABA01.1-BABA01.3	PAJARERA	1602,71 m²	1602,71 m²	0,00 m²
BAB01.04	PAJARERA	89,46 m²	89,46 m²	0,00 m²
BAB01.05	PAJARERA	102,47 m²	102,47 m²	0,00 m²
BAB01.07	PAJARERA	0,00 m²	258,44 m²	258,44 m²
BAB02.1	VESTUARIOS	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
BAB02.2	OFICINA	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
BAB03	CRIADERO	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
BAB04	VETERINARIO	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
BAB05	ALMACÉN ALIMENTOS	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
BAB06	CUARENTENA	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
BAB07	CUERO Y HERRAMIENTAS	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
BAB08	CUADRA	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
BAB09	SALA DE PRODUCCIÓN	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
BAB10	LAZARETO	0,00 m²	14,49 m²	14,49 m²
BB01	TRIBUNA ESP AIRE LIBRE 2	2790,71 m²	2790,71 m²	0,00 m²
BB02	ASEOS	0,00 m²	178,48 m²	178,48 m²
BBB01	OFICINA	0,00 m²	216,78 m²	216,78 m²
BBB02	CUADRA	0,00 m²	196,10 m²	196,10 m²
BBB03	LOCAL TECNICO	50,99 m²	50,99 m²	0,00 m²
BBB04	LOCAL TECNICO	79,23 m²	79,23 m²	0,00 m²
BBB05	REFUGIO ANIMALES	36,00 m²	36,00 m²	0,00 m²
BC01	TRIBUNA ESP AIRE LIBRE 3_ASEOS	4429,43 m²	4429,43 m²	0,00 m²
BC02	ARENA	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
BC03	ASEOS	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
BC04	ASEOS	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
BCB01	CUADRA 1	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
BCB02	CUADRA 2	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
BCB03	PISTA DE CABALLOS	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
BCB04	PISTA AUTOMÁTICA	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
BCB05	ANEXO CABALLERIZAS	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
BCB06	ALMACÉN	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
BCB07	CUADRA	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²

CODIGO PSI	NOMBRE	OCUPACIÓN PSI VIGENTE (1)	OCUPACIÓN INNOV (2)	DIFERENCIA OCUPACIÓN (3)
BD01	TRIBUNA ESP AIRE LIBRE 4	2442,39 m²	2442,39 m²	0,00 m²
BDB01	VESTUARIOS	236,82 m²	236,82 m²	0,00 m²
BDB02	BOXES	95,48 m²	95,48 m²	0,00 m²
BE01	TRIBUNA ESP AIRE LIBRE 5	2944,97 m²	2916,88 m²	-28,09 m²
BE02	VESTUARIOS	0,00 m²	377,53 m²	377,53 m²
BE03	ASEOS	0,00 m²	45,50 m²	45,50 m²
BF01	ESPECTÁCULO EXTERIOR 6	0,00 m²	330,01 m²	330,01 m²
GA 01	CONTROL DE SEGURIDAD	46,37 m²	46,37 m²	0,00 m²
GA 02	RECEPCIÓN	13,13 m²	13,13 m²	0,00 m²
GA 03	VENTA DE ENTRADAS	87,06 m²	87,06 m²	0,00 m²
GA04	TALLER DE COSTURA	0,00 m²	376,93 m²	376,93 m²
GA 05	ASEOS APARCAMIENTO	86,88 m²	86,88 m²	0,00 m²
GA 06	VENTA DE ENTRADAS	87,06 m²	87,06 m²	0,00 m²
GA07	ASEOS	0,00 m²	86,88 m²	86,88 m²
GA08	ASEOS	0,00 m²	86,88 m²	86,88 m²
PA01	APARCAMIENTO VISITANTES	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
PA02	APARCAMIENTO VISITANTES	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
RE01	RESTAURANTE	0,00 m²	2332,96 m²	2332,96 m²
HT02	HOTEL 2	0,00 m²	5932,68	5932,68 m²
HT03	HOTEL 3	0,00 m²	4618,87	4618,87 m²
IF02-01-01	CT PARKING FASE 1	29,73 m²	29,73 m²	0,00 m²
IF02-01-02	CT PARKING FASE 2 - MT	19,23 m²	19,23 m²	0,00 m²
IF02-01-03	CT PARKING FASE 2 - BT	14,50 m²	14,50 m²	0,00 m²
IF02-01-04	DEPÓSITO GASOIL	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
IF02-02	MODULO TRANSFORMADOR SA (2019)	19,23 m²	19,23 m²	0,00 m²
IF02-03	MODULO TRANSFORMADOR/GE/TGBT/NS (2019)	19,23 m²	19,23 m²	0,00 m²
IF02-04	CT EDAR	14,50 m²	14,50 m²	0,00 m²
IF02_05	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN ALCÁZAR	19,23 m²	19,23 m²	0,00 m²
IF02_06	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	19,23 m²	19,23 m²	0,00 m²
IF02-07	CT AB (2021)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
IF02-09	CT SB10 (2023)	24,00 m²	24,00 m²	0,00 m²
IF02-10	CT BD	0,00 m²	24,00 m²	24,00 m²

CODIGO PSI	NOMBRE	OCUPACIÓN PSI VIGENTE (1)	OCUPACIÓN INNOV (2)	DIFERENCIA OCUPACIÓN (3)
IF02-11	CT HOTEL 2 Y 3	0,00 m²	24,00 m²	24,00 m²
IF02-13	CT AD	0,00 m²	24,00 m²	24,00 m²
IF02-14	CT BC	0,00 m²	24,00 m²	24,00 m²
IF03-01	DEPOSITOS PRINCIPALES DE AGUA POTABLE 4.000 m3	1161,13 m²	1161,13 m²	0,00 m²
IF03-03	DEPOSITO AGUA RIEGO ALTO	375,65 m²	375,65 m²	0,00 m²
IF03-04	DEPOSITO AGUA RIEGO MEDIO	375,65 m²	375,65 m²	0,00 m²
IF03-05	DEPOSITO AGUA NS	1161,13 m²	1161,13 m²	0,00 m²
IF03_06	ESTACIÓN DE BOMBEO POTABLES	168,33 m²	168,33 m²	0,00 m²
IF03_07	ESTACIÓN DE BOMBEO RIEGO ALTO	64,00 m²	64,00 m²	0,00 m²
IF03_08	ESTACIÓN DE BOMBEO RIEGO MEDIO	95,96 m²	95,96 m²	0,00 m²
IF03_09	ESTACIÓN DE BOMBEO PLUVIALES	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
IF05	CENTRO RECOGIDA RSU	549,00 m²	549,00 m²	0,00 m²
IF06	ESTERCOLERO	100,00 m²	100,00 m²	0,00 m²
IF07	PLANTA GNL	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
IF08_1	DEPÓSITO GAS NS	0,00 m²	333,88 m²	333,88 m²
IF08_2	DEPÓSITO GAS BB	0,00 m²	90,52 m²	90,52 m²
IF08_3	DEPÓSITO GAS SB10	0,00 m²	120,14 m²	120,14 m²
IG03	PLANTA DEPURADORA (2021)	471,20 m²	471,20 m²	0,00 m²
IG05	CENTRO DE INSTALACIONES	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
IG06	PLANTA FOTOVOLTAICA	0,00 m²	1675,80 m²	1675,80 m²
IH01	MODULO TRANSFORMADOR BB (2023)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
II01	MÓDULO TRANSFORMADOR BC (2025)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
II02	CONEXIÓN AT / SUBESTACION ELECTRICA AT	105,00 m²	105,00 m²	0,00 m²
CS-1	CENTRO SECCIONAMIENTO COMPAÑÍA	14,47 m²	14,47 m²	0,00 m²
L1	LAGO NS	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
L2	LAGOS ESPECTÁCULOS	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
VIVIENDA		170,00 m²	170,00 m²	0,00 m²
PORCHE		30,00 m²	30,00 m²	0,00 m²
NAVE		185,00 m²	185,00 m²	0,00 m²
TPVA01	PÉRGOLAS VA - CONTROL DE ENTRADAS	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPVA02	PÉRGOLAS VA - CARRITOS GA03	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPVA03	PÉRGOLAS VA - VA05	47,24 m²	47,24 m²	0,00 m²
TPVA04	PÉRGOLAS VA	36,60 m²	36,60 m²	0,00 m²
TPVA05	PÉRGOLAS VA	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPVA06	PÉRGOLAS VA	420,83 m²	420,83 m²	0,00 m²

CODIGO PSI	NOMBRE	OCUPACIÓN PSI VIGENTE (1)	OCUPACIÓN INNOV (2)	DIFERENCIA OCUPACIÓN (3)
TPVA07	PÉRGOLAS VA	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPVA08	PÉRGOLAS VA	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPVB01	PÉRGOLAS VB	782,33 m²	782,33 m²	0,00 m²
TPVB02	PÉRGOLAS VB	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPVB03	PÉRGOLAS VB	234,42 m²	234,42 m²	0,00 m²
TPVB04	PÉRGOLAS VB	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPVB05	PÉRGOLAS VB	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPVB06	PÉRGOLAS VB	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPVB07	PÉRGOLAS VB	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPVB08	PÉRGOLAS VB	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPVB09	PÉRGOLAS VB	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPVB10	PÉRGOLAS VB	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPVB11	PÉRGOLAS VB	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPVB12	PÉRGOLAS VB	13,24 m²	13,24 m²	0,00 m²
TPVB13	PÉRGOLAS VB	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPVB14	PÉRGOLAS VB	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPVB15	PÉRGOLAS VB	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPVC01	PÉRGOLAS VC	301,00 m²	301,00 m²	0,00 m²
TPVC03	PÉRGOLAS VC	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPVD01	PÉRGOLAS VD	37,55 m²	37,55 m²	0,00 m²
TPVD02	PÉRGOLAS VD	129,69 m²	129,69 m²	0,00 m²
TPVD03	PÉRGOLAS VD	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPVD04	PÉRGOLAS VD	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPAA01	PÉRGOLAS AA	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPAB01	PÉRGOLAS AB	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPAB02	PÉRGOLAS AB	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPAB03	PÉRGOLAS AB	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPAB06	PÉRGOLAS AB	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPAC01	PÉRGOLAS AC	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPBA01	PÉRGOLAS BA	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPUR11	PÉRGOLAS DTP	0,00 m²	75,57 m²	75,57 m²
TPUR12	PÉRGOLAS DTP	0,00 m²	76,78 m²	76,78 m²
TPUR14	PÉRGOLAS DTP	0,00 m²	83,24 m²	83,24 m²
TPUR16	PÉRGOLAS DTP	0,00 m²	89,89 m²	89,89 m²

CODIGO PSI	NOMBRE	OCUPACIÓN PSI VIGENTE (1)	OCUPACIÓN INNOV (2)	DIFERENCIA OCUPACIÓN (3)
TPUR10	PÉRGOLAS DTP	0,00 m²	70,62 m²	70,62 m²
TPUR01	PÉRGOLAS CAMINOS Y ZONAS DE ESTANCIA DEL PARQUE	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPUR02	PÉRGOLAS CAMINOS Y ZONAS DE ESTANCIA DEL PARQUE	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPUR03	PÉRGOLAS CAMINOS Y ZONAS DE ESTANCIA DEL PARQUE	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPUR04	PÉRGOLAS CAMINOS Y ZONAS DE ESTANCIA DEL PARQUE	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPUR05	PÉRGOLAS CAMINOS Y ZONAS DE ESTANCIA DEL PARQUE	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPUR06	PÉRGOLAS CAMINOS Y ZONAS DE ESTANCIA DEL PARQUE	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPUR07	PÉRGOLAS CAMINOS Y ZONAS DE ESTANCIA DEL PARQUE	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPUR08	PÉRGOLAS CAMINOS Y ZONAS DE ESTANCIA DEL PARQUE	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPUR09	PÉRGOLAS CAMINOS Y ZONAS DE ESTANCIA DEL PARQUE	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPUR13	PÉRGOLAS CAMINOS Y ZONAS DE ESTANCIA DEL PARQUE	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPUR15	PÉRGOLAS CAMINOS Y ZONAS DE ESTANCIA DEL PARQUE	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPUR17	PÉRGOLAS CAMINOS Y ZONAS DE ESTANCIA DEL PARQUE	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPUR18	PÉRGOLAS CAMINOS Y ZONAS DE ESTANCIA DEL PARQUE	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPUR19	PÉRGOLAS CAMINOS Y ZONAS DE ESTANCIA DEL PARQUE	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPUR20	PÉRGOLAS CAMINOS Y ZONAS DE ESTANCIA DEL PARQUE	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPUR21	PÉRGOLAS CAMINOS Y ZONAS DE ESTANCIA DEL PARQUE	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPUR22	PÉRGOLAS CAMINOS Y ZONAS DE ESTANCIA DEL PARQUE	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPUR23	PÉRGOLAS CAMINOS Y ZONAS DE ESTANCIA DEL PARQUE	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPBB01	PÉRGOLAS CAMINOS Y ZONAS DE ESTANCIA DEL PARQUE	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
TPSA01	PÉRGOLA SA	200,00 m²	200,00 m²	0,00 m²
TPNS01	PÉRGOLAS NS	150,00 m²	150,00 m²	0,00 m²
TPNS02	PÉRGOLAS NS	0	0	0,00 m²
TPPK01	PÉRGOLAS PARKING	750,00 m²	750,00 m²	0,00 m²
		80573,33 m²	117008,31 m²	36434,98 m²

(1) m^2 ocupación aprobada de acuerdo con Resolución de 9 de julio de 2024 de la D.G. Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento (Modificación 9).

(2) m^2 ocupación propuestos en la innovación definida en la presente memoria.

(3) diferencia de ocupación (1) – (2)

** La tipografía en color azul indica que se ha producido un cambio de fase.*

** La tipografía en color rojo indica que se ha producido un cambio de superficie.*

4.4. Tabla resumen de superficies según tipologías edificatorias

Teniendo en cuenta los cambios incluidos en los apartados anteriores, la relación de todos los edificios que componen el proyecto del parque se recoge en el siguiente listado:

CODIGO PSI	NOMBRE	M2 OCUP. PSI	M2 OCUP PSI VIGENTE	M2 OCUP INNOV	% OCUP.
NS01	CONTROL DE ENTRADAS	62,85	51,77	51,77	0,04%
NS02	TIENDA	46,31	39,13	39,13	0,03%
NS03	PUNTO DE INFORMACIÓN	17,00	18,54	18,54	0,02%
NS04	BAR	26,92	23,73	23,73	0,02%
NS05	TIENDA DE GOLOSINAS	26,92	23,73	23,73	0,02%
NS06	ASEOS	273,72	273,72	273,72	0,23%
NS07	TRIBUNA + ESPACIO RESERVADO	4427,00	5775,85	5775,85	4,94%
NS08	ASEOS	273,72	273,72	273,72	0,23%
NS14.12	LOCAL TÉCNICO	0,00	15,6	15,6	0,01%
NSB01	TORRE CONTROL TÉCNICO	82,27	92,24	92,24	0,08%
NSB02	CONTROL DE DRONES	42,45	48,96	48,96	0,04%
NSB03	LOCAL TÉCNICO	144,00	144	144	0,12%
NSB04.1	TORRE TÉCNICA	0	36	36	0,03%
NSB04.2	TORRE TÉCNICA	37,80	15	15	0,01%
NSB04.41	LOCAL TÉCNICO	0	9	9	0,01%
NSB05	TORRE TÉCNICA + BOTIQUÍN	39,85	70,56	70,56	0,06%
NSB06	ALMACÉN DE BATERÍAS	14,44	15,25	15,25	0,01%
NSB07	LOCAL TÉCNICO	51,00	50,71	50,71	0,04%
NSB08	LOCAL TÉCNICO	13,51	13,44	13,44	0,01%
NSB09	VESTUARIO DE BUZOS	64,06	64,06	64,06	0,05%
NSB10	LOCAL CAMBIO RÁPIDO 1	64,06	0	0	0,00%
NSB11	LOCAL MANTENIMIENTO	19,69	19,73	19,73	0,02%
NSB12	SALA PRENSA	32,81	0	32,81	0,03%
NSB13	RESTAURANTE	32,81	43,07	43,07	0,04%
NSB14	VESTUARIO DE DRONES	64,06	64,06	64,06	0,05%
NSB15	VESTUARIO ACTORES 1	217,44	0	652,32	0,56%
NSB17	LOCAL DE CAMBIO RÁPIDO 2	64,06	0	64,06	0,05%
NSB18	OFICINAS	0,00	0	363,66	0,31%
SA01	HANGAR DE MANTENIMIENTO	308,00	298,60	298,60	0,26%
SA02	HANGAR DE VEHÍCULOS	636,26	0,00	0,00	0,00%

CODIGO PSI	NOMBRE	M2 OCUP. PSI	M2 OCUP PSI VIGENTE	M2 OCUP INNOV	% OCUP.
SA03	LOCAL TÉCNICO	100,00	0,00	0,00	0,00%
SA04	LOCAL TÉCNICO	28,00	0,00	0,00	0,00%
SA05	OFICINAS Y SEGURIDAD + ENFERMERÍA	217,44	217,44	217,44	0,19%
SA06	REFUGIO DE ANIMALES	73,28	138,40	138,40	0,12%
SA07	LOCAL TÉCNICO	28,00	0,00	0,00	0,00%
SA09	CONTROL DE ACCESO ZONA DE SERVICIOS	14,44	14,44	14,44	0,01%
SA10	OFICINAS Y VESTUARIOS CABALLERÍA	141,79	140,41	140,41	0,12%
SA11	CUADRA DE CABALLOS 1	467,93	478,87	478,87	0,41%
SA12	PICADERO	2450	2073,50	2073,50	1,77%
SA13	PISTA DE CABALLOS	570,48	449,94	449,94	0,38%
SA14	PISTA AUTOMÁTICA ENTRENAMIENTO	346,36	144,75	144,75	0,12%
SA15	ANEXO DE CABALLERIZAS	375,28	451,17	451,17	0,39%
SA18	VESTUARIOS APARCAMIENTO	48,44	0	0	0,00%
SA19	VESTUARIOS EMPLEADOS 1	217,44	217,44	217,44	0,19%
SA23	GRANERO	360,83	361,53	361,53	0,31%
SA24	PARKING EMPLEADOS	0,00	0,00	0,00	0,00%
SA25	CUADRA DE CABALLOS 2	467,93	546,63	546,63	0,47%
GB01	PERRERA	221,83	0,00	0,00	0,00%
SB01	ZONA ALMACÉN	1416,00	0,00	1416,00	1,21%
SB02	TALLER DECORACIÓN Y ACCESORIOS	1524,00	1524,00	1524,00	1,30%
SB03	LAVANDERÍA + ALMACÉN + VESTUARIOS	1007,51	0,00	1007,51	0,86%
SB04	RESTAURANTE INTERNO	689,10	0	689,1	0,59%
SB05	PAJARERA INVIERNO	931,96	200,58	200,58	0,17%
SB06.1	REFUGIO ANIMALES	87,94	41,50	41,50	0,04%
SB06.2	REFUGIO ANIMALES	0,00	60,00	60,00	0,05%
SB06.3	REFUGIO ANIMALES	0,00	36,00	36,00	0,03%
SB06.4	REFUGIO ANIMALES	0,00	24,00	24,00	0,02%
SB06.5	TIENDA	0,00	77	77	0,07%
SB07	OFICINAS	217,44	0	923,24	0,79%
SB08	VESTUARIOS 2	217,44	217,44	217,44	0,19%
SB09	ALMACEN	708,00	0,00	708,00	0,61%
SB10	COCINA CENTRAL	0,00	888,88	888,88	0,76%
SB12	INVERNADERO	0,00	0,00	300,00	0,26%
SB13	ALMACÉN	0,00	0,00	300,00	0,26%
SB14	LAVANDERÍA + ALMACÉN + VESTUARIOS	0,00	1007,51	1007,51	0,86%

CODIGO PSI	NOMBRE	M2 OCUP. PSI	M2 OCUP PSI VIGENTE	M2 OCUP INNOV	% OCUP.
SB15	GUARDERÍA	0,00	0	1162,97	0,99%
SC01	CABALLERIZAS	0,00	0	1677,12	1,43%
SC02	CABALLERIZAS	0,00	0	1677,12	1,43%
SC03	PICADERO	0,00	0	2015,58	1,72%
SC04	GRANERO	0,00	0	115,54	0,10%
SC05	GRANERO	0,00	0	434,08	0,37%
SC06	VESTUARIO	0,00	0	269,77	0,23%
SC07	ESTERCOLERO	0,00	0	208,57	0,18%
SC08	CAMINADOR	0,00	0	324,08	0,28%
VA01	TIENDA	46,31	39,13	39,13	0,03%
VA02	ASEOS	86,88	86,88	86,88	0,07%
VA03	COMIDA PARA LLEVAR 1	84,19	83,27	83,27	0,07%
VA04	COMIDA PARA LLEVAR 2	84,19	83,27	83,27	0,07%
VA05	BAR 2	26,92	23,59	23,59	0,02%
VA06	COMIDA PARA LLEVAR 3	26,92	23,59	23,59	0,02%
VA07	TERRAZAS	444,00	125,11	125,11	0,11%
VA08	CAJERO	10,50	0	0	0,00%
VA10	BAR 1	182,16	176,54	176,54	0,15%
VA11	COCINA CENTRAL	0,00	0	268,45	0,23%
VA11.1	ASEOS COCINAS	0,00	0	66,15	0,06%
VA12	VESTUARIOS COMPASS	0,00	0	130,01	0,11%
VA13	VESTUARIOS PDF	0,00	0	118,68	0,10%
VB01	RESTAURANTE	365,73	0	0	0,00%
VB01.12	PERGOLAS	442,00	0	0	0,00%
VB02.1	ASEOS	82,88	0	82,88	0,07%
VB02.2	TIENDA + RESTAURANTE + ALMACÉN	612,89	791,27	791,27	0,68%
VB03	PUERTA Loc Tec	35,17	34,41	34,41	0,03%
VB04	RESTAURANTE + OFICINAS	326,80	223,93	223,93	0,19%
VB05	PUERTA	55,93	57,05	57,05	0,05%
VB06	RESTAURANTE	213,31	219,17	219,17	0,19%
VB07	ASEOS	805,95	201	201	0,17%
VB08	TIENDA + RESTAURANTE	143,15	173,05	173,05	0,15%
VB09	RESTAURANTE	473,39	0	0	0,00%
VB10	RESTAURANTE +TIENDA	354,59	353,56	353,56	0,30%
VB11	RESTAURANTE + TIENDA	279,65	242,72	242,72	0,21%

CODIGO PSI	NOMBRE	M2 OCUP. PSI	M2 OCUP PSI VIGENTE	M2 OCUP INNOV	% OCUP.
VB13	MÓDULO APOYO COCINA	0,00	0	95,55	0,08%
VB14	ASEOS APOYO COCINA	0,00	0	14,45	0,01%
VC 01	ASEOS	86,88	141,79	141,79	0,12%
VC 02	COCINA	478,10	0	0	0,00%
VC 03.1	RESTAURANTE	284,47	109,86	109,86	0,09%
VC 03.2	RESTAURANTE	284,47	0	343,53	0,29%
VC 03.3	COCINA	0	0	58,08	0,05%
VC04.1-VC04.2	TIENDA ARTESANO	207,1	96,44	96,44	0,08%
VC04.3	TIENDA ARTESANO	0	48,22	48,22	0,04%
VC 05	CAJERO	10,50	0	0	0,00%
VC 07	VESTUARIOS	0	0	28,43	0,02%
VD 01	TIENDA	46,31	0	0	0,00%
VD 02.1	ASEOS	86,88	95,99	95,99	0,08%
VD 03	CAJERO	10,50	0	0	0,00%
VD 04	PUNTO DE VENTA 1	156,49	99,69	99,69	0,09%
VD 05	PUNTO DE VENTA 2	156,49	90,88	90,88	0,08%
VD 05.2	COCINA VD05	0	0	28,8	0,02%
VD 06	TALLER ARTESANO	26,92	0	0	0,00%
VD 07	TERRAZA + ESPACIO RESERVADO	26,92	110,61	110,61	0,09%
VD 08.1	TERRAZAS	141,84	116,66	116,66	0,10%
VD 08.2	TERRAZAS	90,00	68,84	68,84	0,06%
VD 08.3	RESTAURANTE	46,08	0	0	0,00%
VD 08.4	TERRAZAS	90,00	0	0	0,00%
VD 08.5	TERRAZAS	46,08	0	0	0,00%
VD 09	COBERTIZOS	0	51,8	51,8	0,04%
VD 10	ALMACÉN	0	0	45,04	0,04%
VE 01	ASEOS	86,88	0	0	0,00%
VE 02	ARTESANO	53,84	166,41	166,41	0,14%
VE 03	PUNTO DE VENTA	156,49	125,03	125,03	0,11%
VE 04	TERRAZAS	448,00	816	816	0,70%
VE 05	CAJERO	10,50	0	0	0,00%
AA	ESPECT. INT 1	7518,84	6472,11	6472,11	5,53%
AA06	ASEOS	86,88	0	0	0,00%

CODIGO PSI	NOMBRE	M2 OCUP. PSI	M2 OCUP PSI VIGENTE	M2 OCUP INNOV	% OCUP.
AAB01	BOXES CABALLOS	0	0	45,32	0,04%
AB01	ESPECT. INT 2	6476,66	5115,36	5115,36	4,37%
AB04	ASEOS	136,86	0	0	0,00%
AB05	ASEOS	136,86	0	0	0,00%
AB06	PUNTO DE VENTA	26,92	0	0	0,00%
AB07	RESTAURANTE	0,00	1202,19	1202,19	1,03%
AB08	RESTAURANTE	0,00	5609,72	5609,72	4,79%
AB09	RESTAURANTE	0	0	657,51	0,56%
AB10	GRADA + TIENDAS	0	0	765,82	0,65%
ABB01	DEPOSITO PREFAB.HORMIGON 600 m3	90,00	0	0	0,00%
ABB02	BOXES DE CABALLOS	0	0	90	0,08%
AC	ESPECT. INT 3	2627,51	2158,38	2158,38	1,84%
AC12	PUNTO DE VENTA	26,92	0	0	0,00%
AC01.01	CONTROL DE ENTRADA	0,00	25,55	25,55	0,02%
AD01 AD02	ESPECT. INT 4	7112,25	7112,25	7112,25	6,08%
AD03	PUNTO DE VENTA	26,92	0	0	0,00%
AF01	ESPECT. INT 6	0,00	0,00	1292,29	1,10%
AG	ESPECT. INT 7	0,00	4107,45	4333,03	3,70%
BA01	TRIBUNA ESP AIRE LIBRE 1	2735,75	3373,2	3373,2	2,88%
BA02	ASEOS	136,86	0	0	0,00%
BA03	ASEOS	136,86	0	0	0,00%
BAB01.1-BAB01.3	PAJARERA	1923,21	1602,71	1602,71	1,37%
BAB01.04	PAJARERA	0	89,46	89,46	0,08%
BAB01.05	PAJARERA	0	102,47	102,47	0,09%
BAB01.07	PAJARERA	0	0	258,44	0,22%
BAB02.1	VESTUARIOS + OFICINAS	217,44	0	0	0,00%
BAB03	CRIADERO	48,44	0	0	0,00%
BAB04	VETERINARIO	48,44	0	0	0,00%
BAB05	ALMACÉN ALIMENTOS	48,44	0	0	0,00%
BAB06	CUARENTENA	48,44	0	0	0,00%

CODIGO PSI	NOMBRE	M2 OCUP. PSI	M2 OCUP PSI VIGENTE	M2 OCUP INNOV	% OCUP.
BAB07	CUERO Y HERRAMIENTAS	79,69	0	0	0,00%
BAB08	CUADRA	29,31	0	0	0,00%
BAB09	SALA DE PRODUCCIÓN	23,75	0	0	0,00%
BAB10	LAZARETO	0,00	0	14,49	0,01%
BB01	TRIBUNA ESP AIRE LIBRE 2	2509,00	2790,71	2790,71	2,39%
BB02	ASEOS	26,92	0	178,48	0,15%
BBB01	VESTUARIOS + OFICINAS	217,44	0	216,78	0,19%
BBB02	CUADRA	196,10	0	196,1	0,17%
BBB03	LOCAL TÉCNICO	374,01	50,99	50,99	0,04%
BBB04	LOCAL TÉCNICO	0	79,23	79,23	0,07%
BBB05	REFUGIO ANIMALES	0	36	36	0,03%
BC01	TRIBUNA ESP AIRE LIBRE 3_ASEOS	4429,43	4429,43	4429,43	3,79%
BC02	ARENA		0	0	0,00%
BC 03	ASEOS	273,72	0	0	0,00%
BC 04	ASEOS	273,72	0	0	0,00%
BCB 01	CUADRA 1	694,35	0	0	0,00%
BCB 02	CUADRA 2	349,38	0	0	0,00%
BCB 03	PISTA DE CABALLOS	1189,74	0	0	0,00%
BCB 04	PISTA AUTOMÁTICA	346,36	0	0	0,00%
BCB 05	ANEXO CABALLERIZAS	375,28	0	0	0,00%
BCB 06	ALMACEN	375,28	0	0	0,00%
BCB 07	CUADRA	102,59	0	0	0,00%
BD01	TRIBUNA ESP AIRE LIBRE 4	0	2442,39	2442,39	2,09%
BDB01	VESTUARIOS	0	236,82	236,82	0,20%
BDB02	BOXES	0	95,48	95,48	0,08%
BE01	TRIBUNA ESP AIRE LIBRE 5	0	2944,97	2916,88	2,49%
BE02	VESTUARIOS		0	377,53	0,32%
BE03	ASEOS		0	45,5	0,04%
BF	ESPECT EXT 6	0	0	330,01	0,28%
GA 01	CONTROL DE SEGURIDAD	57,21	46,37	46,37	0,04%
GA 02	RECEPCIÓN	12,96	13,13	13,13	0,01%
GA 03	VENTA DE ENTRADAS	61,14	87,06	87,06	0,07%

CODIGO PSI	NOMBRE	M2 OCUP. PSI	M2 OCUP PSI VIGENTE	M2 OCUP INNOV	% OCUP.
GA 04	TALLER DE COSTURA	309,31	0	376,93	0,32%
GA 05	ASEOS APARCAMIENTO	86,88	86,88	86,88	0,07%
GA 06	VENTA DE ENTRADAS		87,06	87,06	0,07%
GA 07	ASEOS APARCAMIENTO	0,00	0	86,88	0,07%
GA 07	ASEOS APARCAMIENTO	0,00	0	86,88	0,07%
PA01	APARCAMIENTO VISITANTES	0,00	0	0	0,00%
PA02	APARCAMIENTO VISITANTES	0,00	0	0	0,00%
RE01	RESTAURANTE	0,00	0	2332,96	1,99%
HT02	HOTEL 2	0,00	0	5932,68	5,07%
HT03	HOTEL 3	0,00	0	4618,87	3,95%
IF02-01-01	CT PARKING FASE 1	21,00	29,73	29,73	0,03%
IF02-01-02	CT PARKING FASE 2 - MT	0,00	19,23	19,23	0,02%
IF02-01-03	CT PARKING FASE 2 - BT	0,00	14,5	14,5	0,01%
IF02-02	MODULO TRANSFORMADOR SA (2019)	21	19,23	19,23	0,02%
IF02-03	MODULO TRANSFORMADOR/GE/TGBT/NS (2019)	68	19,23	19,23	0,02%
IF02-04	CT EDAR	0	14,5	14,5	0,01%
IF02_05	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN ALCÁZAR	0	19,23	19,23	0,02%
IF02_06	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	0	19,23	19,23	0,02%
IF02-07	CT AB (2021)	21,00	0	0	0,00%
IF02-09	CT SB10 (2023)	0,00	24	24	0,02%
IF02-10	CT BD	0,00	0	24	0,02%
IF02-11	CT HT02-HT03	0,00	0	24	0,02%
IF02-13	CT AD	0,00	0	24	0,02%
IF02-14	CT BC	0,00	0	24	0,02%
IF03-01	DEPOSITOS PRINCIPALES DE AGUA POTABLE 4.000 m3	1105,00	1161,13	1161,13	0,99%
IF03-03	DEPOSITO AGUA RIEGO ALTO	314,00	375,65	375,65	0,32%
IF03-04	DEPOSITO AGUA RIEGO MEDIO	314,00	375,65	375,65	0,32%
IF03-05	DEPOSITO AGUA NS	1105,00	1161,13	1161,13	0,99%
IF03_06	ESTACIÓN DE BOMBEO POTABLES	0	168,33	168,33	0,14%
IF03_07	ESTACIÓN DE BOMBEO RIEGO ALTO	0	64	64	0,05%
IF03_08	ESTACIÓN DE BOMBEO RIEGO MEDIO	0	95,96	95,96	0,08%
IF03_09	ESTACIÓN DE BOMBEO PLUVIALES	0	0	0	0,00%

CODIGO PSI	NOMBRE	M2 OCUP. PSI	M2 OCUP PSI VIGENTE	M2 OCUP INNOV	% OCUP.
IF05	CENTRO RECOGIDA RSU	600	549	549	0,47%
IF06	ESTERCOLERO	100,00	100	100	0,09%
IF07	PLANTA GNL	134,00	0	0	0,00%
IF08_1	DEPÓSITO GAS NS	0,00	0	333,88	0,29%
IF08_2	DEPÓSITO GAS BB	0,00	0	90,52	0,08%
IF08_3	DEPÓSITO GAS SB10	0,00	0	120,14	0,10%
IG03	PLANTA DEPURADORA (2021)	1203,00	471,2	471,2	0,40%
IG05	CENTRO DE INSTALACIONES	200,00	0	0	0,00%
IG06	PLANTA FOTOVOLTAICA	0,00	0	1675,8	1,43%
IH01	MODULO TRANSFORMADOR BB (2023)	21,00	0	0	0,00%
II01	MODULO TRANSFORMADOR BC (2025)	21,00	0	0	0,00%
II02	CONEXIÓN AT / SUBESTACION ELECTRICA AT	105,00	105	105	0,09%
CS-1	CENTRO DE SECCIONAMIENTO COMPAÑÍA	0,00	14,47	14,47	0,01%
L1	LAGO NS	0,00	0	0	0,00%
L2	LAGOS ESPECTÁCULOS	0,00	0	0	0,00%
VIVIENDA		170	170	170	0,15%
PORCHE		30	30	30	0,03%
NAVE		185	185	185	0,16%
TPVA01	PÉRGOLAS VA - CONTROL DE ENTRADAS	0	0,00	0,00	0,00%
TPVA02	PÉRGOLAS VA - CARRITOS GA03	0	0,00	0,00	0,00%
TPVA03	PÉRGOLAS VA - VA 05	0	47,24	47,24	0,04%
TPVA04	PÉRGOLAS VA - ESCENARIO	0	36,60	36,60	0,03%
TPVA05	PÉRGOLAS VA - HONORATO	0	0,00	0,00	0,00%
TPVA06	PÉRGOLAS VA - TINTOREROS	0	420,83	420,83	0,36%
TPVA07	PÉRGOLAS VA	0	0,00	0,00	0,00%
TPVA08	PÉRGOLAS VA - VA 10	0	0,00	0,00	0,00%
TPVB01	PÉRGOLAS VB	0	782,33	782,33	0,67%
TPVB02	PÉRGOLAS VB	0	0,00	0,00	0,00%

CODIGO PSI	NOMBRE	M2 OCUP. PSI	M2 OCUP PSI VIGENTE	M2 OCUP INNOV	% OCUP.
TPVB03	PÉRGOLAS VB	0	234,42	234,42	0,20%
TPVB04	PÉRGOLAS VB	0	0,00	0,00	0,00%
TPVB05	PÉRGOLAS VB	0	0,00	0,00	0,00%
TPVB06	PÉRGOLAS VB	0	0,00	0,00	0,00%
TPVB07	PÉRGOLAS VB	0	0,00	0,00	0,00%
TPVB08	PÉRGOLAS VB	0	0,00	0,00	0,00%
TPVB09	PÉRGOLAS VB	0	0,00	0,00	0,00%
TPVB10	PÉRGOLAS VB	0	0,00	0,00	0,00%
TPVB11	PÉRGOLAS VB	0	0,00	0,00	0,00%
TPVB12	PÉRGOLAS VB	0	13,24	13,24	0,01%
TPVB13	PÉRGOLAS VB	0	0,00	0,00	0,00%
TPVB14	PÉRGOLAS VB	0	0,00	0,00	0,00%
TPVB15	PÉRGOLAS VB	0	0,00	0,00	0,00%
TPVC01	PÉRGOLAS VC	0	301,00	301,00	0,26%
TPVC03	PÉRGOLAS VC	0	0,00	0,00	0,00%
TPVD01	PÉRGOLAS VD	0	37,55	37,55	0,03%
TPVD02	PÉRGOLAS VD	0	129,69	129,69	0,11%
TPVD03	PÉRGOLAS VD	0	0,00	0,00	0,00%
TPVD04	PÉRGOLAS VD	0	0,00	0,00	0,00%
TPAA01	PÉRGOLAS AA	0	0,00	0,00	0,00%
TPAB01	PÉRGOLAS AB	0	0,00	0,00	0,00%
TPAB02	PÉRGOLAS AB	0	0,00	0,00	0,00%
TPAB03	PÉRGOLAS AB	0	0,00	0,00	0,00%
TPAC01	PÉRGOLAS AC	0	0,00	0,00	0,00%
TPBA01	PÉRGOLAS BA	0	0,00	0,00	0,00%
TPUR11	PÉRGOLAS DTP	0	0,00	75,57	0,06%
TPUR12	PÉRGOLAS DTP	0	0,00	76,78	0,07%
TPUR14	PÉRGOLAS DTP	0	0,00	83,24	0,07%
TPUR16	PÉRGOLAS DTP	0	0,00	89,89	0,08%
TPUR10	PÉRGOLAS DTP	0	0,00	70,62	0,06%

CODIGO PSI	NOMBRE	M2 OCUP. PSI	M2 OCUP PSI VIGENTE	M2 OCUP INNOV	% OCUP.
TPUR01	PÉRGOLAS CAMINOS PARQUE	0	0,00	0,00	0,00%
TPUR02	PÉRGOLAS CAMINOS PARQUE	0	0,00	0,00	0,00%
TPUR03	PÉRGOLAS CAMINOS PARQUE	0	0,00	0,00	0,00%
TPUR04	PÉRGOLAS CAMINOS PARQUE	0	0,00	0,00	0,00%
TPUR05	PÉRGOLAS CAMINOS PARQUE	0	0,00	0,00	0,00%
TPUR06	PÉRGOLAS CAMINOS PARQUE	0	0,00	0,00	0,00%
TPUR07	PÉRGOLAS CAMINOS PARQUE	0	0,00	0,00	0,00%
TPUR08	PÉRGOLAS CAMINOS PARQUE	0	0,00	0,00	0,00%
TPUR09	PÉRGOLAS CAMINOS PARQUE	0	0,00	0,00	0,00%
TPUR13	PÉRGOLAS CAMINOS PARQUE	0	0,00	0,00	0,00%
TPUR15	PÉRGOLAS CAMINOS PARQUE	0	0,00	0,00	0,00%
TPUR17	PÉRGOLAS CAMINOS PARQUE	0	0,00	0,00	0,00%
TPUR18	PÉRGOLAS CAMINOS PARQUE	0	0,00	0,00	0,00%
TPUR19	PÉRGOLAS CAMINOS PARQUE	0	0,00	0,00	0,00%
TPUR20	PÉRGOLAS CAMINOS PARQUE	0	0,00	0,00	0,00%
TPUR21	PÉRGOLAS CAMINOS PARQUE	0	0,00	0,00	0,00%
TPUR22	PÉRGOLAS CAMINOS PARQUE	0	0,00	0,00	0,00%
TPUR23	PÉRGOLAS CAMINOS PARQUE	0	0,00	0,00	0,00%
TPBB01	PÉRGOLA BB	0	0,00	0,00	0,00%
TPSA01	PÉRGOLA SA	0	200,00	200,00	0,17%
TPNS01	PÉRGOLA NS	0	150,00	150,00	0,13%
TPNS02	PÉRGOLA NS	0	0,00	0,00	0,00%
TPPK01	PÉRGOLA PARKING VIP	0	750,00	750,00	0,64%
		75969,19	80573,33	117008,31	100%

CUADRO RESUMEN DE TIPOLOGÍAS DE INNOVACIÓN DEL PSI

	TIPO DE EDIFICACIÓN	OCUP. INNOV	% OCUPA. INNOV
	Tipo a. Edificaciones para Espectáculos de Interior	26.483,42	22,63%
	Tipo b. Edificaciones para Espectáculos al aire libre.	22.221,27	18,99%
	Tipo c. Edificaciones para servicios al público	10.958,98	9,37%
	Tipo d. Edificaciones para servicios internos del personal del Parque	4.721,85	4,04%
	Tipo e. Edificaciones para equipamientos internos del Parque	23.392,94	19,99%
	Tipo f. Edificaciones para infraestructuras e instalaciones internas	7.136,74	6,10%
	Tipo g. Edificaciones de acondicionamiento exterior	4.768,87	4,08%
	Tipo h. Edificaciones para hoteles	16.161,27	13,81%
	Tipo i. Edificaciones centros de formación	1.162,97	0,99%
		117.008,31	100%

PSI Superficie total del ámbito	**1.610.967,82 m²s**	Ocupación INNOVACIÓN PSI
		7,26%

4.5. Conclusiones

Se adjunta el cuadro resumen de superficies de modificaciones propuestas:

OCUPACIÓN (M^2 SUELO) PSI VIGENTE	OCUPACIÓN (M^2 SUELO) INNOVACIÓN DEL PSI	OCUPACIÓN MÁXIMA (M^2 SUELO) ITP
80.573,33 m2	117.008,31 m^2	161.096,78 m^2
% OCUPACIÓN PSI VIGENTE	**% OCUPACIÓN INNOVACIÓN DEL PSI**	**% OCUPACIÓN MÁXIMA ITP**
5,00 %	7,26 %	10,00 %

Paralelamente, es de destacar que la Innovación se adecúa a los criterios y fines de la actuación pública con relación al territorio y al urbanismo, de acuerdo con el contenido de los arts. 4 y 5 TRLOTAU.

La ocupación de las edificaciones sobre el ámbito de actuación representa el 7,26%, por debajo de los límites legales del 10 % que fija la Instrucción Técnica de Planeamiento antes citada, no olvidemos que se está actuando sobre un área total de 1.610.967,82 m^2.

5. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS SOCIAL Y ECONÓMICO DE CARÁCTER REGIONAL DE LA INNOVACIÓN Y OBJETIVOS DE LA ACCIÓN PÚBLICA TERRITORIAL (ART. 20.1.A) TRLOTAU)

Se siguen manteniendo los mismos motivos que justificaron el interés social y económico que se plasmaron en el Proyecto del año 2018, si bien ello no obsta que procedamos a actualizar los mismos con las actuales políticas estratégicas de las Administraciones Públicas.

5.1. Alineamiento con la orientación estratégica de las políticas regionales y locales

La presente Innovación da respuesta a necesidades socio económicas específicas señaladas por instrumentos de planeamiento como los señalados a continuación:

- **El Plan Adelante 2024-2027**, que verá la luz en el primer trimestre del año 2024, seguirá haciendo hincapié en la necesidad de captar nuevas inversiones, tal y como establecía el Plan Adelante 2020-2023:

  "Tras unos años en los que la coyuntura económica y las políticas realizadas no han conseguido frenar la destrucción del número de empresas y la ralentización del desarrollo económico de la región, se apuesta por un cambio de rumbo hacia el fortalecimiento del tejido empresarial a través de políticas que generen un entorno facilitador para la creación de nuevas empresas, su consolidación y desarrollo por medio de la mejora de su competitividad, su apertura al exterior, la reducción de la brecha de género, la consolidación de la inversión productiva existente y la captación de nuevas inversiones que asienten y consoliden los sectores estratégicos de Castilla-La Mancha, todo ello acompañado de un servicio global e integral de apoyo a las empresas, un mejor acceso a la financiación regional y una apuesta decidida por la innovación y la especialización".

  La puesta en marcha del Plan Adelante 2016-2019 ha permitido alcanzar objetivos cualitativos y cuantitativos, refrendados por los siguientes resultados:

  - *21.766 personas beneficiarias.*
  - *210,2 millones de euros del presupuesto regional puestos a disposición del tejido empresarial, y 104 millones de euros canalizados para nuestra región en ayudas y financiación nacional.*
  - *44.000 empleos creados y mantenidos.*

  Con el objetivo de continuar con la senda de crecimiento impulsada en el marco del Plan 2016-2019, y con la intención de continuar defendiendo sus rasgos distintivos, el Plan Adelante de acompañamiento empresarial de Castilla-La Mancha 2020-2023 seguirá apostando por los seis ejes de trabajo con los que las empresas y las personas autónomas de nuestra región ya están familiarizadas, pero enfocándose en la persona empresaria, para poner en valor su papel dentro de la sociedad. De esta manera, los seis ejes de trabajo sobre los que pivota el nuevo Plan adelante 2020-2023 son:

  - *Eje 1- Emprende adelante*

- *Eje 2- Invierte adelante*
- *Eje 3- Innova adelante*
- *Eje 4- Comercializa adelante*
- *Eje 5- Internacionaliza adelante*
- *Eje 6- Financia adelante*

En estos momentos en los que las relaciones comerciales internacionales se están viendo afectadas por medidas destinadas a frenar el intercambio comercial y por la implantación de aranceles, se hace más necesario que nunca acompañar a las empresas de Castilla-La Mancha en sus procesos de internacionalización y de mejora de sus ventas, así como en la defensa de sus intereses en cualquier foro. Por ello, siguiendo la estrategia marcada desde la Dirección General de Empresas, de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, el IPEX, intensificando la colaboración con los agentes y entidades implicados en la internacionalización, será el encargado de seguir llevando a cabo el acompañamiento en materia de internacionalización de las empresas de la región y la coordinación y liderazgo de la estrategia de captación de inversiones, para lo que se procurará disponer de mayores recursos.

Objetivos:

- *Defender los intereses de las empresas de la región en el exterior.*
- *Potenciar la competitividad de las empresas en ámbitos internacionales.*
- *Apoyar el desarrollo internacional de sectores estratégicos de la economía regional.*
- *Convertir a Castilla-La Mancha en destino prioritario de inversiones extranjeras.*
- *Potenciar Castilla-La Mancha como destino turístico internacional.*

- **Estrategia Agenda 2030 de Castilla-La Mancha,** supone un gran acuerdo internacional y oportunidad para garantizar el bienestar de las personas, el medio ambiente y el crecimiento económico, transitando a un modelo de desarrollo sostenible e inclusivo.

  La Estrategia hace referencia y pone de relieve la consecución de 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). Puy du Fou España, en concreto, constituye una oportunidad para la consecución del Objetivo 8 de la Estrategia: promover el crecimiento económico sostenido, inclusivo, sostenible, el empleo pleno y productivo y el trabajo decente.

- Se prevé que el **Plan Estratégico de Turismo de Castilla-La Mancha 2024-2030**, que aún no ha visto la luz, continúe en la misma línea que su sucesor, persiguiendo dos retos fundamentales para Castilla-La Mancha:

  ''Aprovechar y potenciar los beneficios que la actividad turística conlleva basándose en decisiones tomadas a partir de los sistemas de inteligencia turística y minimizar o eliminar los efectos negativos que puede generar en consonancia con una estrategia global de sostenibilidad''.

- El **Pacto por la Reactivación Económica y el Empleo de Castilla-La Mancha para el horizonte 2021-2024** persigue alcanzar niveles de desarrollo y prosperidad económica inclusiva, con empleo digno y de calidad, así como protección social para toda la ciudadanía, de tal manera que permita encaminar un proceso de crecimiento sostenible, inclusivo y equilibrado de la economía regional.

  Este Acuerdo trata de reestructurar los antiguos pactos *''por la Recuperación Económica de Castilla-La Mancha 2015-2020".* Los objetivos perseguidos por este Pacto son, pues, perfectamente compatibles con los objetivos y resultados arrojados por Puy du Fou España.

5.2. Justificación del interés económico

El proyecto de desarrollo de Puy du Fou en Toledo presenta un interés importante, también, desde el punto de vista financiero, no sólo desde el punto de vista de gasto realizado por los visitantes del parque y por las grandes inversiones que el parque realiza y seguirá realizando de la mano de muchos proveedores locales, sino que también es evidente el gran motor económico que Puy du Fou ha supuesto para la ciudad de Toledo y especialmente para las localidades cercanas al parque.

En ese sentido, es importante resaltar la gran creación de puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo que ha generado el parque, habiendo creado ya a la fecha más de 450 puestos de trabajo. Con el desarrollo del parque y la iniciativa hotelera indispensable para el crecimiento del parque, Puy du Fou España prevé crear más de 500 puestos de trabajo adicionales, situándonos cerca de los mil puestos de trabajo generados.

Puy du Fou España, como propuesta cultural y de ocio adicional en Toledo, ofrece a la ciudad y a su provincia la posibilidad de diversificar y cualificar su oferta cultural a través de la innovación, la calidad y la divulgación de la historia, y de dinamizar sectores económicos tradicionales y emergentes, como el turismo y la artesanía, o los creativos y culturales relativos a las artes escénicas, el diseño o la música.

5.2.1. Un impacto global en Toledo

El Parque de Puy du Fou España, por la dimensión de sus espectáculos y por todos los elementos de atracción de visitantes nacionales y extranjeros que incluye, supone actualmente un motor económico sustancial más allá del ámbito

local. En efecto, además del hecho de que los visitantes compran en el Parque (reserva de espectáculos, restauración, compra de productos derivados temáticos), su llegada, multiplicada con los años por el poder de atracción de Puy du Fou, les llevará a gastar también en la región y sobre todo en la ciudad de Toledo. Sobre esta cuestión volvemos en el apartado 11.6 de la presente Memoria.

Además, la ciudad de Toledo concentra una riqueza patrimonial fuera de lo común. Dado que la visita a Puy du Fou básicamente viene motivada por un interés histórico y un gusto claro por el espectáculo, la ciudad de Toledo ya es paso natural para los visitantes del Parque que, de este modo, podrán disfrutar de sus comodidades (visitas, restaurantes, museos, mercancías, souvenirs…) y contribuir al desarrollo de la región de Castilla-La Mancha.

Todos los estudios indican que este proyecto ya está teniendo un gran impacto económico positivo tanto para Toledo como para Castilla-La Mancha. Así concluyen todos los estudios internos realizados. A partir de 2025, los beneficios económicos para el territorio alcanzarán los 287 millones de euros/año aproximadamente debido a la inversión para la apertura del primer hotel. De esta forma, seguirán incrementándose hasta superar los 500 millones de euros/año tras la construcción de los siguientes dos hoteles, y rozando los 600 millones d euros anuales a finales de 2035 con el parque operando a plena capacidad.

Descripción	Unidad	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Gasto medio por persona en el Parque	€/pers.	38,5	40,7	43,2	45,8	48,5	51,3	54,1	56,3	58,6	61,0	63,5
Gasto medio por persona en Castilla-La Mancha	€/pers.	134,7	142,5	151,2	160,3	169,7	179,4	189,4	197,0	205,0	213,3	222,1
Gastos correspondientes realizados en Castilla-La Mancha	M€/año	195,4	220,8	249,5	284,5	313,5	349,0	379,6	405,9	431,6	459,2	484,3
Beneficios totales para Castilla-La Mancha	M€/año	241,9	286,7	312,9	340,5	384,0	414,9	486,0	499,8	526,8	555,1	577,6

En el modelo de Puy du Fou España, al igual que en el modelo francés, el gasto medio por persona en el territorio se representa mediante un apalancamiento de 3,5 veces la cesta media por persona dentro del Parque: de media, durante el periodo comprendido entre 2025 y 2035, los gastos medios en el territorio cercano al Parque se valoran entre 135 y 220 euros por persona.

Asimismo, los ingresos territoriales generados por los gastos de visitantes alrededor del parque generarían una riqueza adicional de 190 millones de euros en 2025, alcanzando los 480 millones en 2035, debido al incremento de visitantes que no sólo visitarán el parque sino también Toledo.

5.2.1.1. Impactos en Toledo y provincia como destino turístico

Puy du Fou España genera un impacto en las variables de competitividad del destino Toledo y provincia. Efectivamente, Puy du Fou España no solo aporta una ventaja comparativa al destino Toledo y provincia, sino una ventaja competitiva, aumentando su capacidad para añadir valor a sus recursos y productos

turísticos, ayudando a mejorar la productividad del sector, creando nuevos modelos de gobernanza del destino basados en la colaboración público-privada, poniendo en marcha soluciones de movilidad sostenible ciudad-parque, etc.

5.2.2. Mejora de la competitividad de Castilla-La Mancha

Adicionalmente y de manera complementaria a lo explicado con anterioridad, Puy du Fou es un proyecto que **apuesta por el conocimiento y la innovación** en la creación y calidad de sus espectáculos por lo que dota a la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha de **nuevos factores de competitividad** frente a otras regiones, fomentando de este modo la creación de espacios para el desarrollo de actividades económicas avanzadas. Bajo esta perspectiva, Puy du Fou se ofrece a ser probador de las empresas con las que colabora, convirtiéndose de este modo en un **foco de atención para todas aquellas empresas tecnológicas y basadas en la innovación** que, con total garantía, representará un motor para el tejido empresarial de Castilla-La Mancha y punto de referencia en la innovación tecnológica.

Tal y como se ha venido haciendo desde la apertura del Parque en el año 2019, Puy du Fou España continúa ampliando la oferta de servicios y experiencias para sus visitantes. En este sentido, la incorporación de hoteles permitirá que los visitantes alarguen su estancia en la ciudad de Toledo con el efecto que ello conlleva, el número de pernoctaciones y posibilidad de visita a otros atractivos de la ciudad y de la provincia.

Finalmente, puede decirse que Puy du Fou es mucho más que un proyecto de entretenimiento cultural, es un proyecto educativo al mismo tiempo que una oportunidad para el desarrollo profesional para los habitantes de Castilla-La Mancha, y, de este modo, favorece el **proceso de transformación de la especialización económica** de Castilla-La Mancha hacia actividades que aporten un mayor valor añadido.

5.2.3. Creación de riqueza y empleo

El gasto turístico atraído tras la puesta en funcionamiento del Parque Puy du Fou España no solo impacta en la actividad económica de la comunidad autónoma generando producción y valor añadido, sino que lleva consigo también la creación de un considerable número de puestos de trabajo en Castilla-La Mancha.

Con la incorporación al Parque de hoteles y nuevos espectáculos y servicios, se espera un gran crecimiento en la actividad del Parque, con la consiguiente necesidad de reclutamiento de personal para los diferentes puestos de trabajo (se desarrolla en el apartado 6.3).

5.3. Políticas activas en materia de protección de medioambiente y estrategia global de desarrollo sostenible del proyecto.

En este apartado, nos remitimos a las políticas identificadas en el PSI original.

6. FUNDAMENTACIÓN DE LA UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL, SEGÚN PROCEDA DE SU OBJETO (ART. 20.1.B) DE TRLOTAU)

Se siguen manteniendo las motivaciones que fundamentaron la utilidad pública e interés social que avalaron el Proyecto original. No obstante, y dado que se ha ampliado el objeto del Proyecto, procedemos a justificar la utilidad pública e interés social nuevamente y de forma actualizada al objeto completo del Parque.

6.1. Satisfacción de la demanda de ocio cultural

Respecto a años anteriores, durante el año 2022, los grupos donde más aumentó el gasto medio por hogar (según la Encuesta de Presupuestos Familiares año 2022) fueron Restaurantes y hoteles, Ocio y Cultura y Transporte. Ocio y cultura sufrió una variación del 18,6%, y el gasto medio por hogar fue de 1.534 €.

Grupos de Gasto	Gasto medio por hogar (euros)	Distribución porcentual	Tasa de variación anual	Diferencia anual absoluta (euros)
TOTAL	31.568	100,0	7,9	2.324
1. Alimentos y bebidas no alcohólicas	5.050	16,0	5,1	244
2. Bebidas alcohólicas y tabaco	481	1,5	-3,0	-15
3. Vestido y calzado	1.232	3,9	6,5	76
4. Vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustibles	10.243	32,4	3,5	350
5. Muebles, artículos del hogar y artículos para el mantenimiento corriente del hogar	1.296	4,1	0,8	10
6. Sanidad	1.228	3,9	2,0	25
7. Transporte	3.794	12,0	17,5	564
8. Comunicaciones	925	2,9	-1,3	-12
9. Ocio y cultura	1.534	4,9	18,6	241
10. Enseñanza	468	1,5	6,6	29
11. Restaurantes y hoteles	2.953	9,4	29,1	665
12. Otros bienes y servicios	2.364	7,5	6,7	148

El concepto innovador de turismo cultural e histórico que ofrece Puy du Fou no tiene ningún referente en la zona. Es más, aún en el conjunto de España la oferta de los parques de ocio existentes no es asimilable a la contenida en este proyecto.

Se trata, por lo tanto, de un modelo único e innovador, que pretende reproducir la experiencia exitosa conseguida por su predecesor en Francia que, al igual que otros parques de ocio y temáticos, cuenta con una gran oferta hotelera.

La construcción de hoteles dentro del propio Parque contribuirá, en gran medida, a la satisfacción de la demanda de ocio cultural, permitiendo a los visitantes la

estancia en la ciudad de Toledo durante varios días (y no solo uno, destinado a visitar el Parque), con el consiguiente aumento de la cantidad de dinero invertido en la ciudad, impulsando así el negocio local y el incremento de puestos de trabajo para satisfacer esta demanda.

Además, la puesta en marcha de nuevos hoteles dará lugar a una diversificación de la oferta turística, con un amplio abanico de precios, permitiendo una mayor diversidad de turistas, aumentando el atractivo del destino para diferentes segmentos de mercado. La viabilidad de la implantación de este nuevo uso se analiza de forma detallada y profusa en el apartado 11 de la presente Memoria.

En suma, la construcción de nuevos hoteles no solo servirá para proporcionar el alojamiento necesario destinado a satisfacer la demanda de ocio cultural, sino que además mejorará la infraestructura local, y enriquecerá la oferta cultural.

6.2. Puy du Fou al servicio de la educación

En el año 2021, Puy du Fou España fue reconocido por los Premios Magisterio como protagonista de la educación, tan solo siete meses después de la inauguración del Parque, "*por su afán por promover la investigación y por despertar el interés por la historia a través de una verdadera inmersión en el pasado*", tal y como predica el periódico digital 20minutos.

Se espera que este ejercicio pueda repercutir en la mejora del rendimiento académico del alumnado, así como en la mejora de sus competencias y en el despertar de sus vocaciones profesionales en el ámbito artístico y del estudio de la historia y la cultura españolas.

Paralelamente, a lo largo del año 2024 Puy du Fou España ha iniciado la puesta en marcha de diferentes proyectos, el último de ellos fue el proyecto *Un verano en Puy du Fou*, en el que participaron jóvenes provenientes de toda Castilla-La Mancha, y en el que participó como Centro Colaborador el Conservatorio de Danza José Granero (Puertollano).

Igualmente, la Academia de Cetrería de Puy du Fou España cuenta con un taller didáctico dedicado a la divulgación de conocimientos sobre conservación del medio natural y protección de las especies más amenazadas, por lo que el Centro de Aves de Puy du Fou se convierte en un lugar ideal para impartir conocimientos sobre las especies y sensibilizar al público sobre la conservación de las aves.

Además, el Centro de Aves de Puy du Fou España está en fase de conversión en centro de cría de aves en cautividad, a fin de poder recuperar las especies de aves amenazadas, y poder divulgar esta labor tan importante a través de diversas tareas de sensibilización.

A su vez, Puy du Fou España colabora con diferentes centros educativos, con el fin de cumplir con su labor educativa y formativa, firmando diversos acuerdos de colaboración para que los alumnos puedan realizar sus prácticas formativas en el Centro, a saber:

- Convenio de Colaboración en el Centro Docente EFA Oretana, para el Desarrollo de Proyectos de Formación Profesional de Gestión Forestal y del Medio Natural

- Convenio de Colaboración con el Centro Docente IES Universidad Laboral, para la realización de prácticas profesionales en centros de trabajo

- Convenio de Colaboración con la Universidad Antonio de Nebrija, para la realización de prácticas profesionales en centros de trabajo

- Convenio de Colaboración con el Centro Docente IES Santa Engracia, para la realización de prácticas profesionales en centros de trabajo

- Convenio de Colaboración con la Universidad de Castilla-La Mancha, para la realización de prácticas profesionales en centros de trabajo (territorio autonómico)

Paralelamente, Puy du Fou España va a implementar un Centro de Formación dentro de sus instalaciones, destinado a formar alumnos en las diversas destrezas que tienen lugar en el Parque (jinetes, bailarines y actores/actrices), impartiendo contenidos tanto teóricos como prácticos, y dirigido tanto a personal interno de la empresa, como a todas aquellas personas que deseen formarse en estas destrezas.

6.3. Incremento de la empleabilidad

La ampliación del Parque tendrá un impacto significativo en la empleabilidad, no solo dentro del propio Parque, sino también en la ciudad de Toledo y alrededores.

Se ampliarán los puestos de trabajo tanto en fases de construcción como de explotación, y supondrá, especialmente: empleo directo en la fase de construcción (trabajadores de la construcción, ingenieros y arquitectos…), empleo directo en mantenimiento, conservación, vigilancia/seguridad/control de accesos, recepción de visitantes, limpieza, atrezo y decoración; empleo indirecto en la fase de construcción (proveedores, fabricantes, transporte, logística…), empleo directo en la explotación del Parque y nuevos hoteles (personal de servicio, administración…), empleo indirecto en la explotación del hotel

(proveedores de servicios externos), efecto multiplicador en la economía local (crecimiento económico, aumento del consumo local…), todo ello dando como resultado una reducción del desempleo y fomentará la inclusión laboral.

7. LOCALIZACIÓN DE LAS OBRAS A REALIZAR, DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO Y ESTRUCTURA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD (ART. 20.1.C) DEL TRLOTAU)

7.1. Localización y descripción

El ámbito de actuación de la Innovación del PSI coincide con el del PSI original.

7.1.1. Climatología y calidad del aire

Se mantienen las mismas características del PSI original.

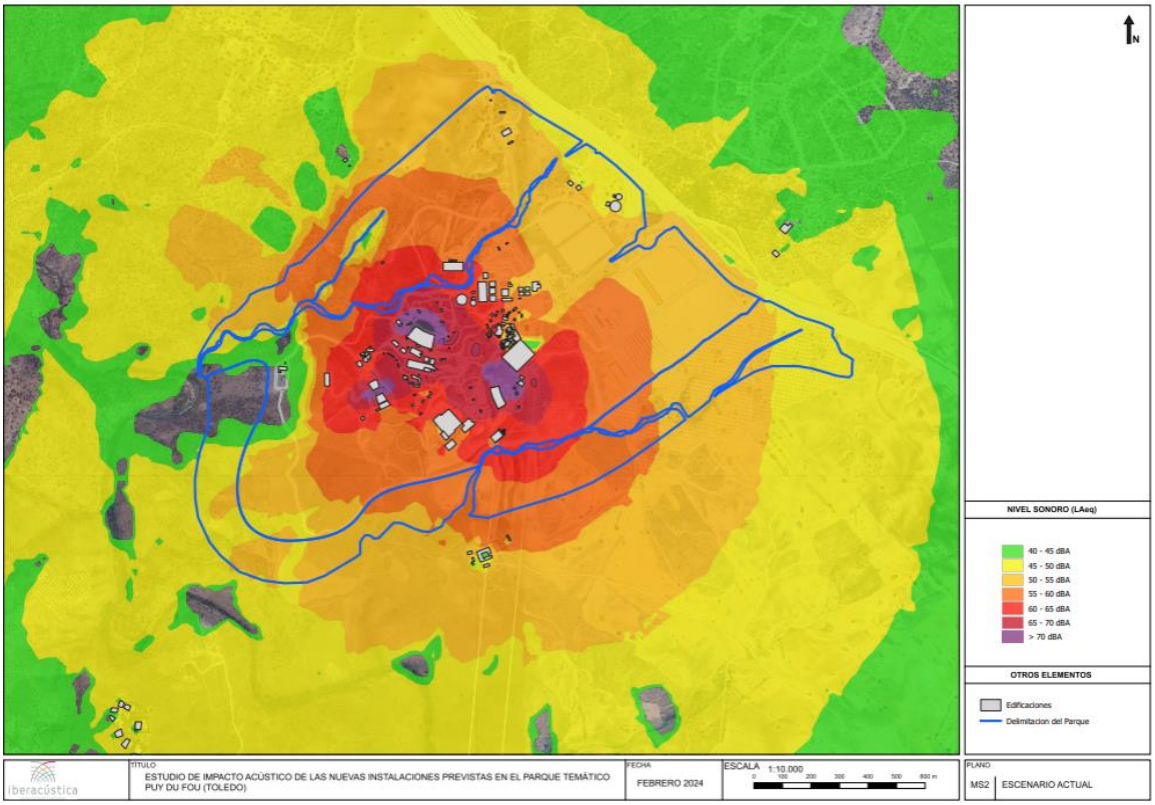
7.1.2. Geología y Geotecnia

Se mantienen las mismas características del PSI original.

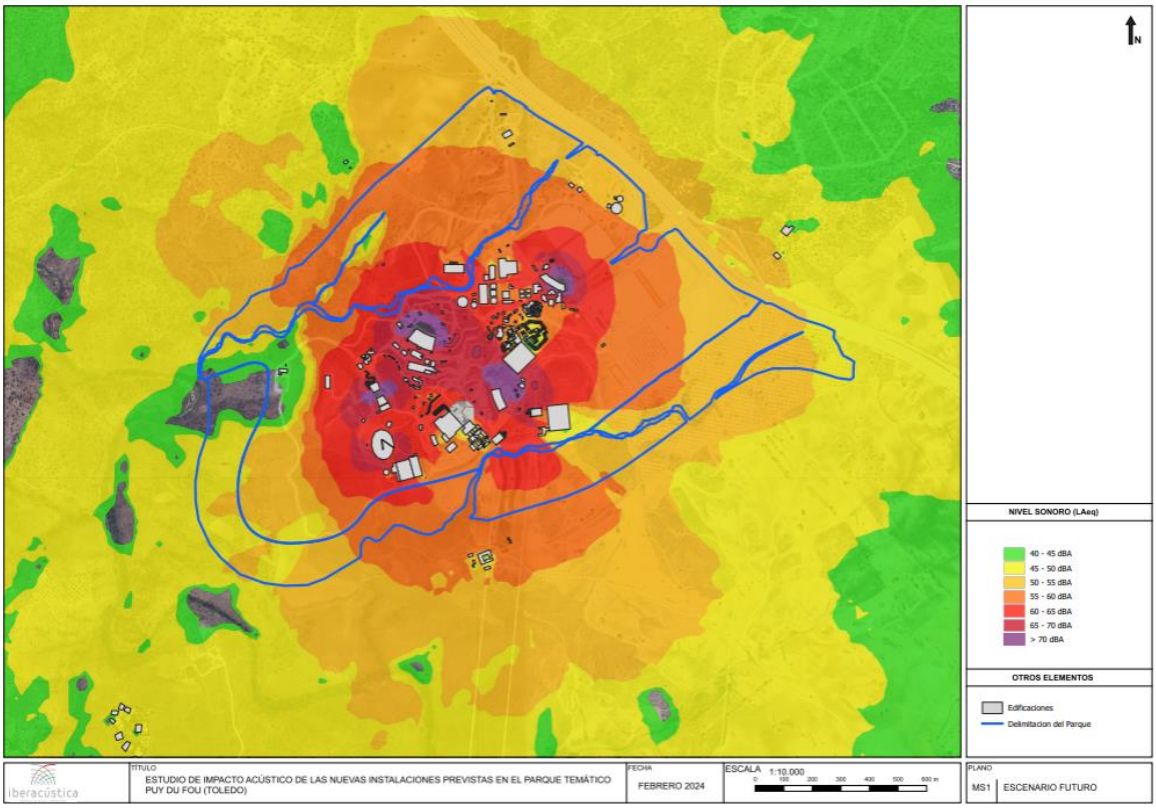
7.1.3. Calidad sonora

A la vista de los resultados obtenidos en el Estudio de Impacto Acústico (**Anexo VI**), se observa que la ejecución de la modificación propuesta, en la que se incluyen las nuevas instalaciones y espectáculos, no afecta a la situación global acústica del entorno próximo al parque Puy du Fou, encontrándose los niveles calculados para su futura actividad por debajo de las exigencias requeridas por la normativa vigente de aplicación.

A continuación, se incorporan los mapas de impacto acústico:



Escenario actual (pre-operacional)



Escenario futuro (post-operacional)

7.1.4. Calidad lumínica nocturna

Tras el análisis de la situación actual en Puy du Fou y el proyecto de Innovación del mismo en sus distintas fases (contenido en el estudio de impacto lumínico que se acompaña dentro del **Anexo VI**), se concluye que:

- El área del horizonte del municipio de Toledo tiene casi un 58% de mayor afección lumínica que el área del horizonte del Puy Du Fou, siendo la fuente de contaminación lumínica predominante durante el desarrollo del espectáculo nocturno “Sueño de Toledo”

- La instalación de los proyectores del parking y viales de acceso/salidas al parque temático, generó un incremento en el brillo del fondo del cielo del 69,3% en el horizonte del Puy du Fou respecto a la situación pre-operacional

- La instalación de rejillas o paralúmenes en dichos proyectores, mejora ligeramente la situación respecto a los proyectores sin paralúmenes. En concreto, los niveles de brillo del fondo del cielo:

    - Se reducen en un 9% en el cenit
    - Se reducen en un aproximadamente un 23% en el horizonte del Puy du Fou en los primeros 40º respecto al suelo, por la instalación de paralúmenes
    - Si bien éstas tienen un componente temporal de afección puesto que se apagan después del cierre del Puy du Fou, se deben adaptar para reducir el impacto lumínico

Las recomendaciones para controlar en mayor medida el deslumbramiento y contaminación lumínica de la presente Innovación con objeto de minimizar su impacto ambiental nocturno son:

Luminarias para el parking y grandes áreas a iluminar:

- Rediseñar la iluminación exterior del parking y ajustarla a la superficie a iluminar:

    - Optimizando la altura y posición de las columnas.
    - Reorientando los proyectores asimétricos previstos, con la menor inclinación posible.
    - Dotarlos de viseras o paralúmenes de dimensión adecuada.
    - Utilizar fuentes de luz con TCC £ 2700 K (preferiblemente 2200 K).

- En la fase V, correspondiente al año de ejecución 2026, está contemplada la sustitución de la totalidad de los báculos de alumbrado que dan servicio al parking 01 de visitantes como medida adicional al desarrollo del parque, con la finalidad de corregir los índices de contaminación lumínica generados en la actualidad según los diferentes informes recibidos por la

propiedad. La solución propuesta consiste en utilizar luminarias con direccionamiento de flujo orientadas al suelo en un reparto mucho más uniforme a lo largo de toda la superficie que se requiere.

Luminarias ambientales del interior del parque (caminos, viales, parking hoteles, etc.):

- Reducir la TCC de 3000K prevista en proyecto a 2200K y 1800K según el modelo descrito anteriormente y con un FHSinst < 0,5%

- Realizar cálculos lumínicos muy detallados para optimizar el resultado final de la instalación y ajustar tanto la potencia como la superficie iluminada, evitando luz intrusa en zonas que no deben ser iluminadas

- Los niveles de iluminación deberán ser los correspondientes a las clases D y E, que serán como máximo de Em = 25 lux (CE1A) en zonas muy transitadas y Em = 5 lux (S4) en zonas con menos actividad, con sus respetivas uniformidades, entre 0,4 y 0,2 respectivamente.

Estas recomendaciones indicadas están dentro de la situación actual del mercado y estado del arte en materia de alumbrado exterior. Por ejemplo, las nuevas instalaciones de alumbrado exterior de forma general están reduciendo la TCC utilizando fuentes de luz ultra cálidas (centros de grandes ciudades como Zaragoza, Pamplona, etc.), además de municipios importantes próximos a zonas naturales protegidas.

7.1.5. Hidrogeología

Se mantienen las condiciones del PSI original.

7.1.6. Hidrología

Se mantienen las condiciones del PSI original.

Con el propósito de justificar que el incremento de consumo de agua potable esperado por la nueva actividad hotelera propuesta en el parque no supera la dotación otorgada con el PSI inicial y que, por lo tanto, no es necesario volver a realizar solicitudes de aumento en la dotación de agua potable, se acude a realizar una estimación de gasto de agua estableciendo un valor de consumo diario por cada uno de los visitantes que se hospedarán en los diferentes hoteles propuestos y durante los 365 días de apertura al año. Para ello, se toma como dato el valor de Agua Caliente Sanitaria (en adelante ACS) que establece el Código Técnico de la Edificación dentro de la tabla C del Anejo F, demanda orientativa de ACS para usos distintos del residencial privado, donde se fija un valor de 55 litros por día y persona para hoteles de 4 estrellas, al que se le

añadirá un 20 % adicional para la estimación global en concepto de agua fría que ocasionalmente puedan utilizar los huéspedes. El total de habitaciones y ocupación de cada uno de los hoteles previstos son:

Hotel	Habitaciones	Ocupación	Año Apertura
AB08	200	800	2026
HT02	108	432	2028
HT03	150	600	2028

Con estos valores utilizados hasta el momento, las previsiones de visitantes esperados a lo largo de los años, la superficie de explotación variable a lo largo de cada fase de construcción y situando el consumo hotelero en el punto más desfavorable que supone la apertura durante los 365 días del año de cada uno de los hoteles con un porcentaje de ocupación del 100% en todo momento, las estimaciones de gasto de agua suponen los siguientes valores:

Litros / Visitante:	20
Litros / m^2 explotación / año:	70
Litros / Alojamiento:	65

Fase	Año	Estimación visitantes	Consumo Visitantes (m^3)	Superficie Explotación (m^2)	Consumo Explotación (m^3)	Alojamientos (pers./año)	Consumo Hotelero (m^3)	Consumo Total (m^3)
IV	2024	1.350.000	27.000	547.000	38.290	0	0	65.290
	2025	1.450.000	29.000	553.500	38.745	0	0	67.745
V	2026	1.550.000	31.000	629.000	44.030	302.220	19.644	94.674
	2027	1.650.000	33.000	638.500	44.695	302.220	19.644	97.339
	2028	1.775.000	35.500	638.500	44.695	302.220	19.644	99.839
VI	2029	1.847.114	36.942	653.000	45.710	302.220	19.644	102.297
	2030	1.945.556	38.911	670.000	46.900	302.220	19.644	105.455
VII	2031	2.004.530	40.091	717.500	50.225	464.280	30.178	120.494
	2032	2.060.260	41.205	745.500	52.185	713.940	46.406	139.796
	2033	2.105.556	42.111	777.500	54.425	713.940	46.406	142.942
VIII	2034	2.152.438	43.049	777.500	54.425	713.940	46.406	143.880
	2035	2.180.165	43.603	781.000	54.670	713.940	46.406	144.679

Como se puede apreciar en los valores obtenidos en la tabla anterior, la evolución ascendente del consumo de agua sufre un brusco incremento con la aparición de los hoteles en la fase 2026 y la fase V, pero siempre por debajo de la dotación de agua otorgada en el PSI inicial como justifica la siguiente tabla:

Fase	Año	Dotación de Agua (m^3)	Consumo Estimado (m^3)
IV	2024	145.468	65.290
	2025	154.941	67.745
V	2026	161.170	94.674
	2027	168.747	97.339
VI	2028	175.029	99.839
	2029	175.029	102.297
	2030	175.029	105.455
VII	2031	175.029	120.494
	2032	175.029	139.796
VIII	2033	175.029	142.942
	2034	175.029	143.880
	2035	175.029	144.679

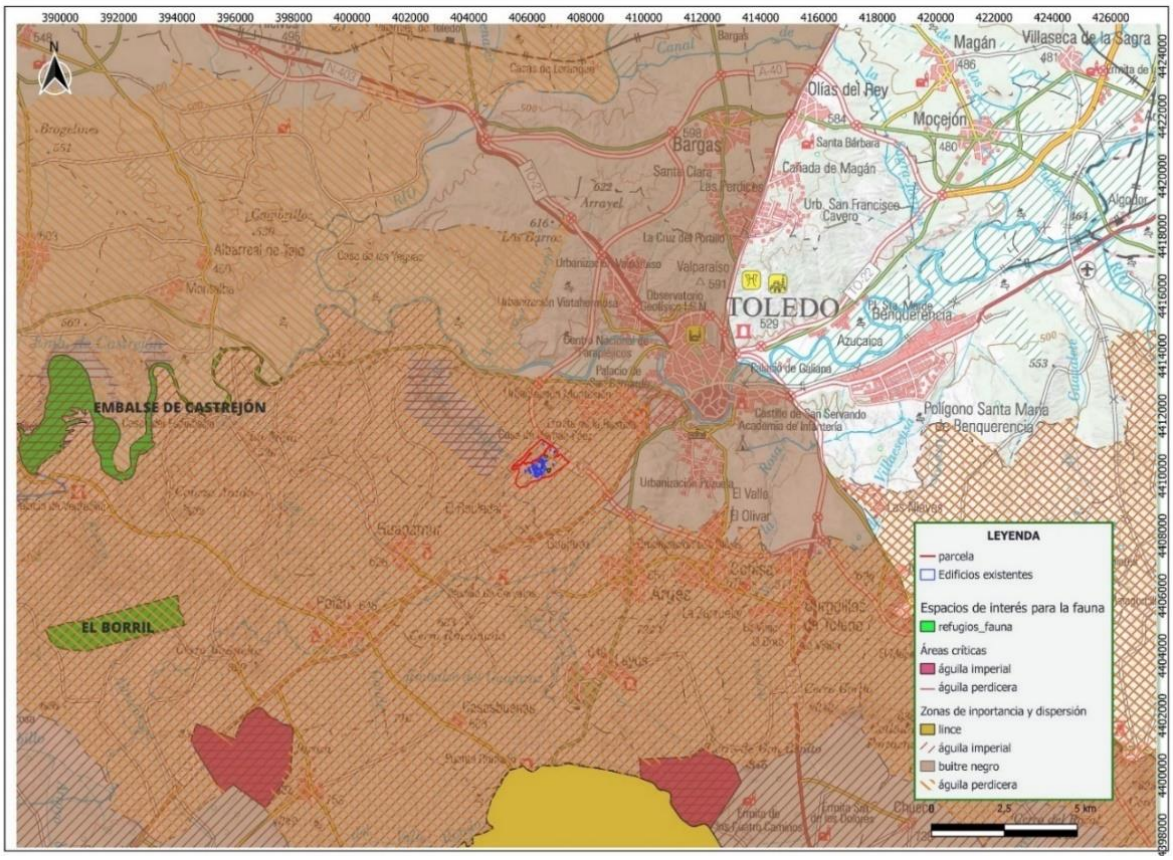
Por tanto, se justifica de este modo que el incremento de consumo de agua potable previsto para la nueva actividad hotelera propuesta en el parque no sobrepasa los límites impuestos por la dotación inicial otorgada a través del PSI original, contando además con las nuevas construcciones desarrolladas en las diferentes fases de ejecución.

7.1.7. Zonas protegidas

Se mantienen las condiciones del PSI original.

7.1.8. Especies protegidas de fauna

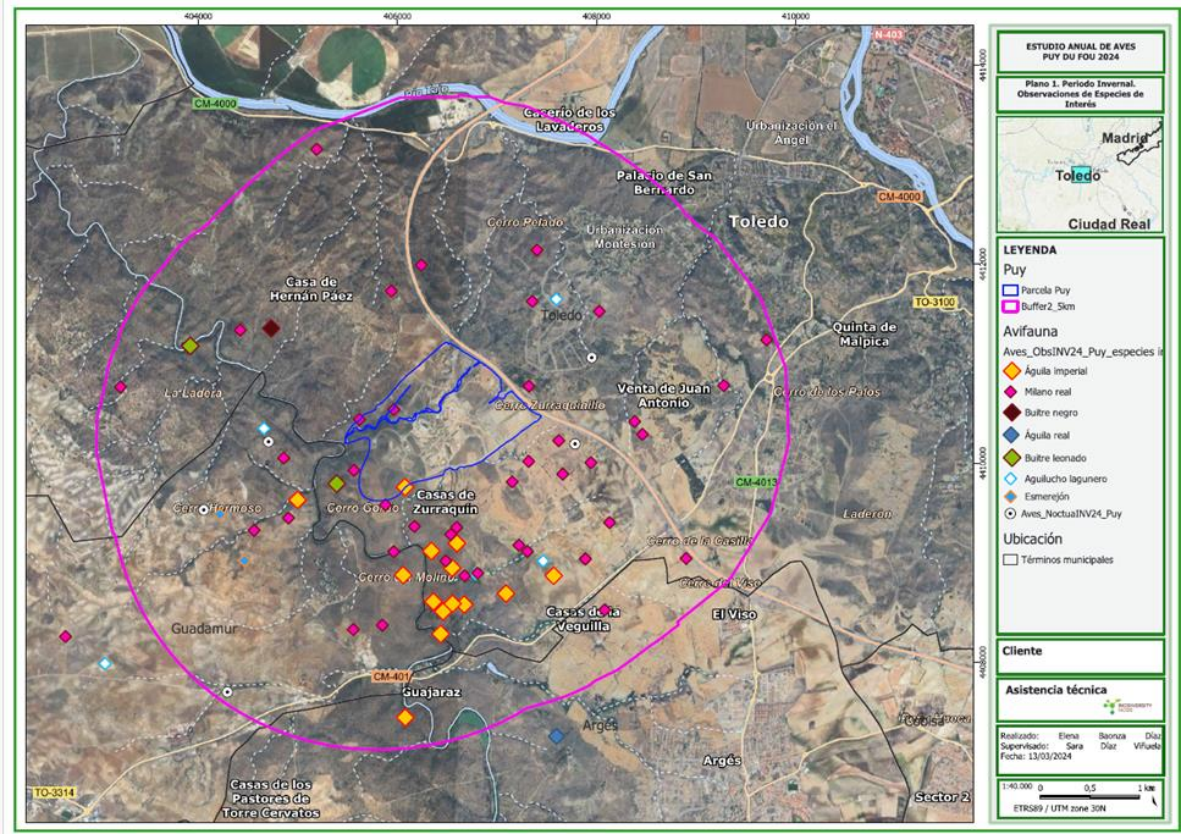
La innovación coincide con las áreas incluidas en el Plan de Recuperación del águila imperial ibérica (*Aquila adalberti*) y del águila perdicera (*Aquila fasciata*) y de Conservación del buitre negro (*Aegypius monachus*). De estos tres planes, solo el del águila perdicera contempla un área crítica en las cercanías de la parcela del PSI.

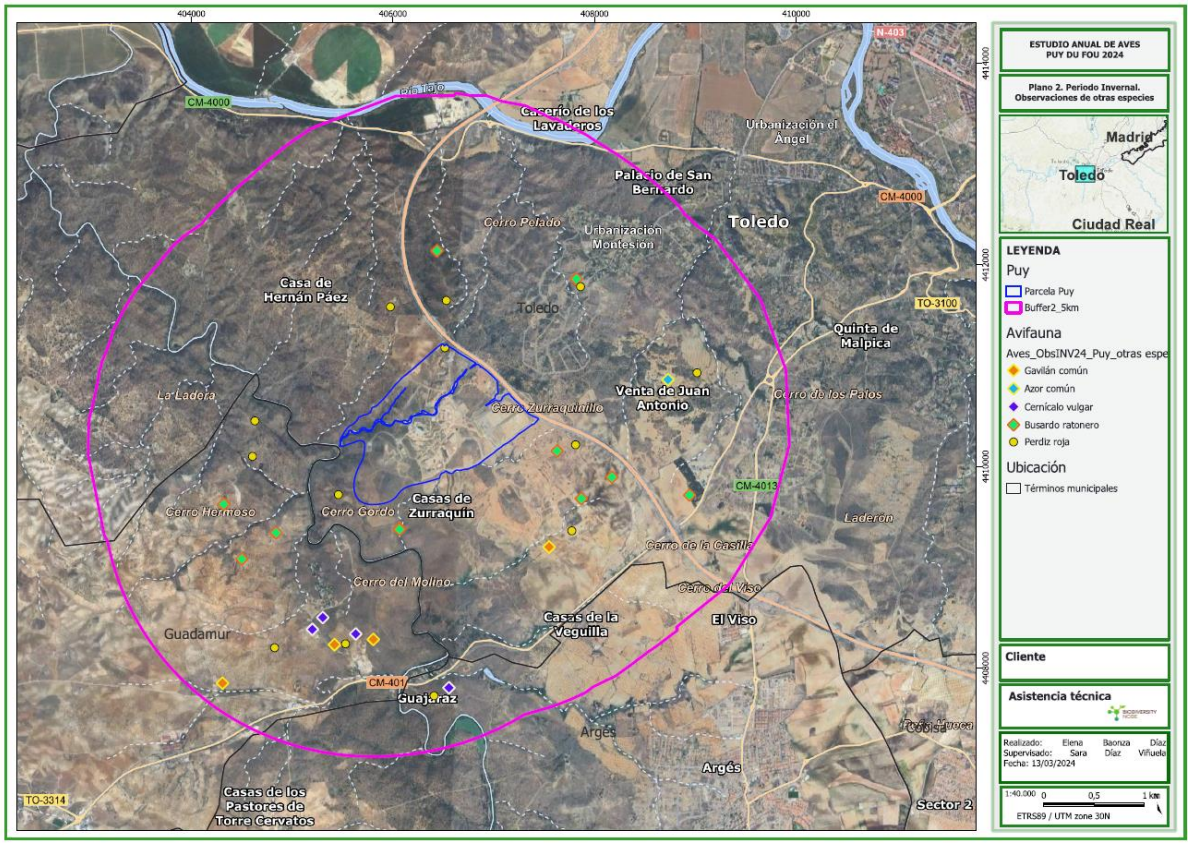


Áreas de interés para la fauna aprobadas por la Junta de Castilla-La Mancha en los alrededores de la Innovación del PSI.

Las nuevas instalaciones ocuparán superficies clasificadas como zonas de importancia o dispersión para estas tres especies. No se esperan afecciones significativas al no existir influencia adicional a la conectividad ecológica ni a los sustratos de alimentación, dada su reducida superficie (respecto a las zonas contempladas. Para el caso del águila perdicera, por la cercanía con áreas críticas, si bien algunas de las superficies afectadas por las alternativas podrían considerarse hábitat adecuado en sentido estricto, su reducida superficie y su situación en un entorno humanizado hacen difícil la posibilidad de afección ni a la conectividad con otras áreas ni a sustratos de alimentación.

A continuación, se adjuntan planos de observación de aves, en virtud del Estudio Anual de Aves Puy du Fou 2024:


ESTUDIO ANUAL DE AVES
PUY DU FOU 2024
Plano 1. Periodo Invernal.
Observaciones de Especies de Interés
Madrid
Toledo
Ciudad Real
LEYENDA
Puy
Parcela Puy
Buffer2_5km
Avifauna
Aves_ObsINV24_Puy_especies i
Águila imperial
Milano real
Buitre negro
Águila real
Buitre leonado
Aguilucho lagunero
Esmerejón
Aves_NoctuaINV24_Puy
Ubicación
Términos municipales
Cliente
Asistencia técnica
Realizado: Elena Baonza Díaz
Supervisado: Sara Díaz Viñuela
Fecha: 13/03/2024
1:40.000 0 0,5 1 km
ETRS89 / UTM zone 30N
Toledo
Urbanización el Angel
Palacio de San Bernardo
Cerro Pelado
Urbanización Montesion
Casa de Hernán Páez
Quinta de Malpica
La Ladera
Venta de Juan Antonio
Cerro de los Patos
Cerro Zurraquinillo
Casas de Zurraquín
Cerro Hermoso
Cerro Gordo
Laderon
Cerro de la Casilla
Cerro del Molino
Cerro del Viso
El Viso
Guadamur
Casas de la Veguilla
Guajaraz
Argés
Casas de los Pastores de Torre Cervatos
Sector 2
CM-4000
CM-4013
CM-401
TO-3100
TO-3314
N-403

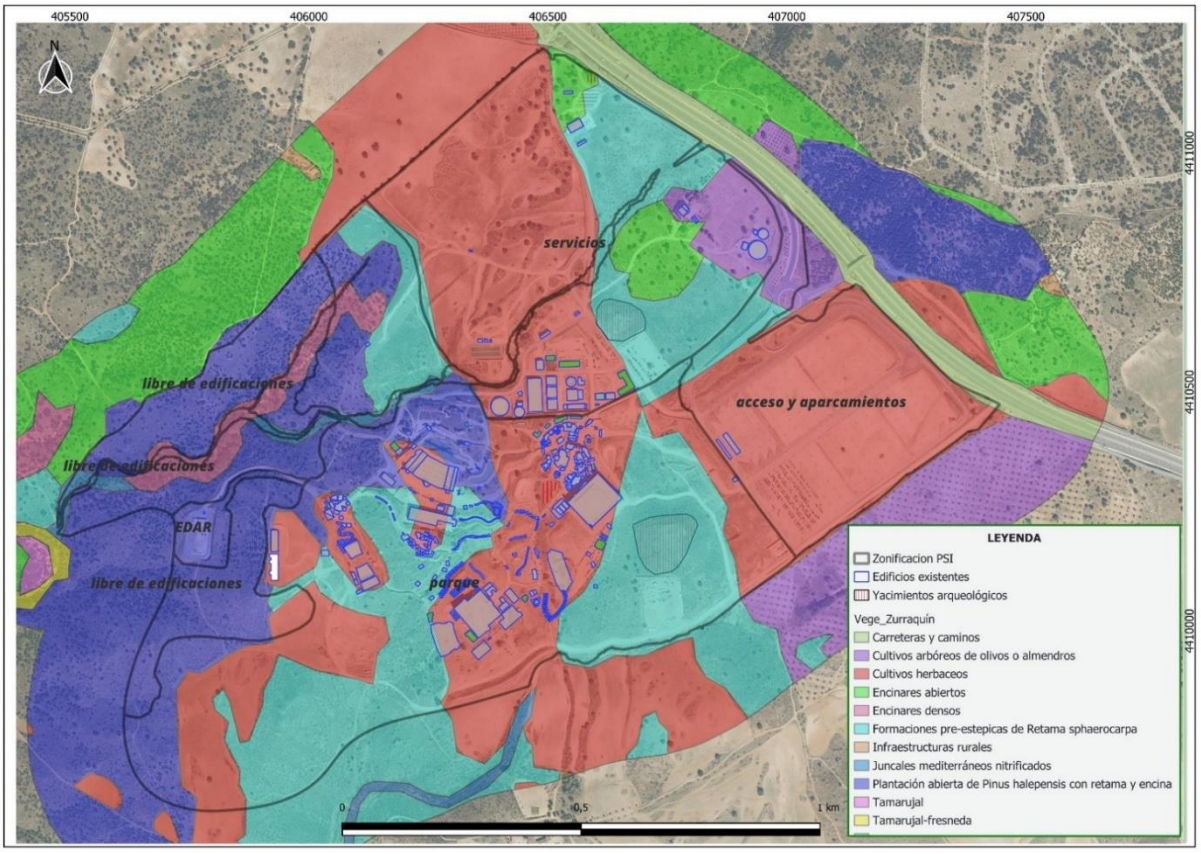

ESTUDIO ANUAL DE AVES
PUY DU FOU 2024
Plano 2. Periodo Invernal.
Observaciones de otras especies
Madrid
Toledo
Ciudad Real
LEYENDA
Puy
Parcela Puy
Buffer2_5km
Avifauna
Aves_ObsINV24_Puy_otras espe
Gavilán común
Azor común
Cernícalo vulgar
Busardo ratonero
Perdiz roja
Ubicación
Términos municipales
Cliente
Asistencia técnica
Realizado: Elena Baonza Díaz
Supervisado: Sara Díaz Viñuela
Fecha: 13/03/2024
1:40.000 0 0,5 1 km
ETRS89 / UTM zone 30N
Toledo
Urbanización el Angel
Palacio de San Bernardo
Cerro Pelado
Urbanización Montesion
Casa de Hernán Páez
Quinta de Malpica
La Ladera
Venta de Juan Antonio
Cerro de los Patos
Cerro Zurraquinillo
Casas de Zurraquín
Cerro Hermoso
Cerro Gordo
Laderon
Cerro de la Casilla
Cerro del Molino
Cerro del Viso
El Viso
Guadamur
Casas de la Veguilla
Guajaraz
Argés
Casas de los Pastores de Torre Cervatos
Sector 2
CM-4000
CM-4013
CM-401
TO-3100
TO-3314
N-403

7.1.9. Vegetación. Usos del suelo y hábitats de interés comunitario

7.1.9.1. Vegetación y flora

La vegetación de la parcela del PSI, después de llevar a cabo gran parte de las actuaciones programadas, ha sufrido importantes variaciones respecto a lo prospectado para el estudio de impacto ambiental del PSI. De todas formas, la mayoría de las edificaciones del PSI se han instalado en antiguas zonas de cultivo.

En el área de estudio se han detectado 255 taxones de plantas, no estando ninguno de ellos amenazado. A partir de los trabajos realizados a resultas del PSI original, esta vegetación se clasifica en las siguientes unidades (citadas de mayor a menor cobertura): cultivos, espartales, repoblación de pinos y encinas dispersas, espartal en cultivo, tomillar, espartal con encinas, encinar, tomillar con encinas, comunidades rupícolas no nitrosas y almendros.



Vegetación identificada en el estudio de impacto ambiental ejecutado para el PSI con un buffer de 200 metros alrededor de la parcela.

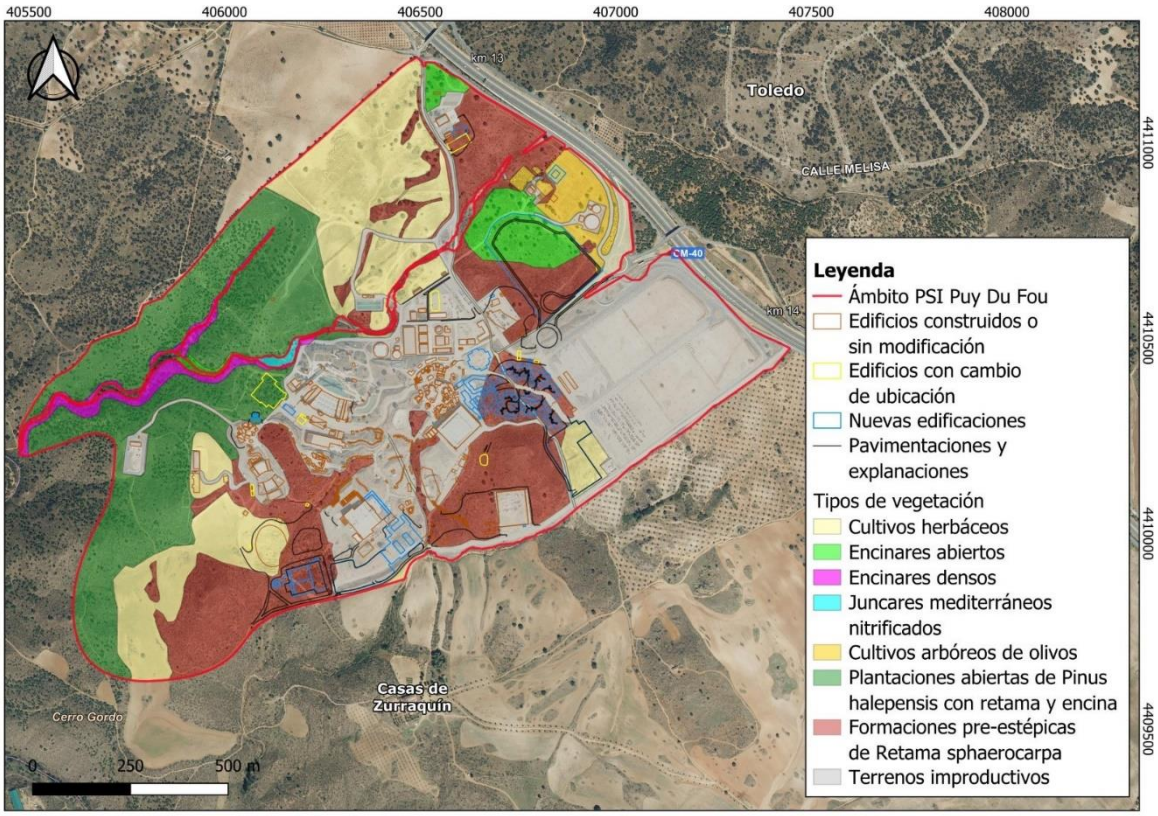
En relación con los Hábitats de Interés Comunitario (HIC), conforme a la Directiva Hábitat 92/43/CEE y en la Ley 42/2007 y el Catálogo de Hábitats de Protección Especial (CHPE) de Castilla-La Mancha (Decreto 199/2001), en la

zona de actuación se detectan los siguientes:

- Hábitat 9340 (encinares) se halla reducido a las áreas adyacentes al dominio público hidráulico.
- Hábitat 5330 (retamares) consiste en retamas dispersas entre los espartales.
- Hábitat 5210 (enebrales arborescentes) está ligado a los escasos enclaves rupestres.
- Hábitat 8220 (comunidades rupícolas silicícolas) consiste en comunidades de clavelillos lusitanos sobre grietas silíceas, y de helechos en fisuras de roca.
- Hábitat 8230 consiste en comunidades de crasuláceas sobre repisas de rocas silíceas.
- Hábitat 1430 (matorral halonitrófilo), ligado a las perturbaciones antrópicas y a las repoblaciones de pinos carrascos
- Hábitat priorizado 6220 (pastizales anuales basófilos) posee también muy escasa representación.

Según el inventario, las nuevas instalaciones ocuparan 4 tipos de vegetación diferentes: cultivos, espartales, repoblación de pinos con encina y espartal con encina. Concretamente, ocuparán unas 11 hectáreas de terreno de las cuales aproximadamente el 30% será sobre superficies artificiales sin cobertura vegetal y un 70% se ubicará sobre superficies con vegetación natural.

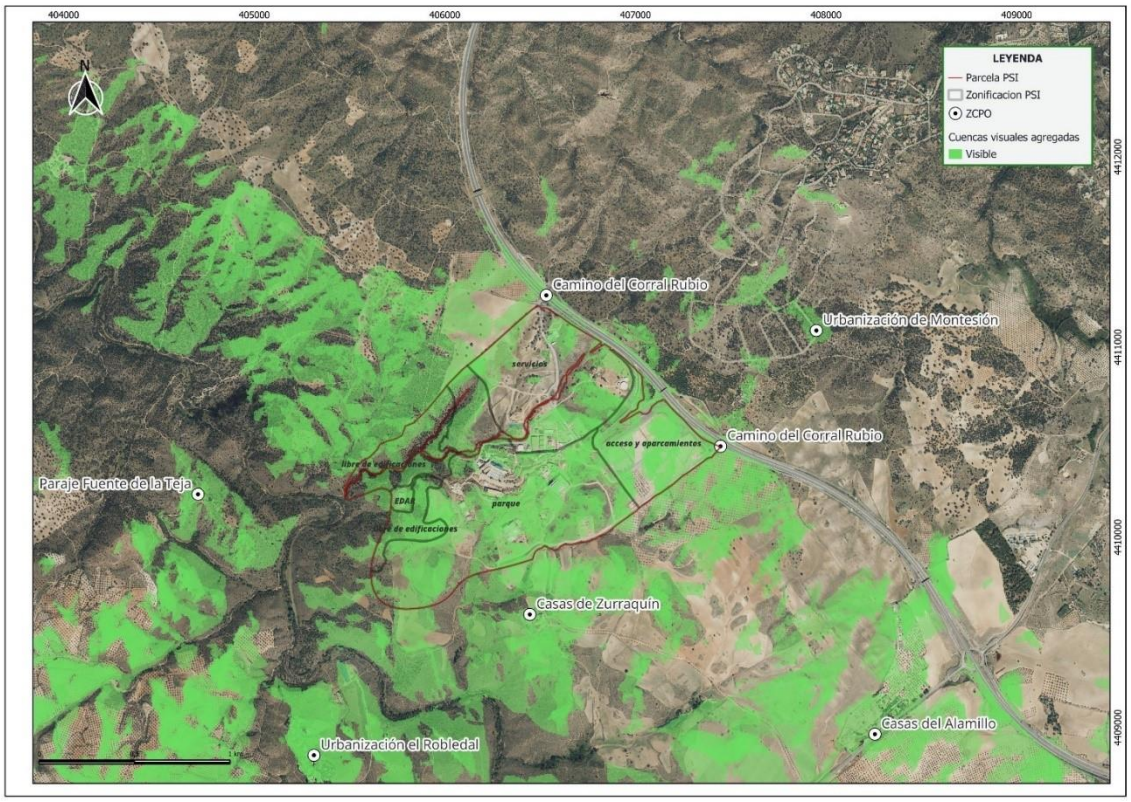
El 17 de junio de 2022 tuvo lugar un incendio en la finca Zurraquín, que colinda con el Parque. El incendio modificó el paisaje circundante en las zonas próximas al cauce del arroyo Guajaraz, y ligeramente en el interior del Parque Temático al extenderse el fuego y alcanzar el límite del mismo, puesto que produjo la calcinación de pies dispersos de encina, pino carrasco, fresno (*Fraxinus angustifolia*) y enebro (*Juniperus oxycedrus*), entre otras especies. A pesar de esta perturbación, las especies que poseen estrategia contra el fuego, tanto rebrotadoras, como semilladoras, están volviendo a recolonizar de nuevo la zona. Las especies riparias, como el junco churrero, presentan actualmente un buen estado de conservación.



Tipos de vegetación presente en el ámbito de estudio. Se representan las instalaciones pertenecientes a la Innovación sobre ellas.

7.1.9.2. Paisaje

En el estudio de paisaje llevado a cabo (**Anexo VI**), se han identificado varias Zonas de Concentración Potencial de Observadores. Las cuencas visuales conjuntas de dichas ZCPO reflejan que la zona con menor potencialidad para afectar a la integración paisajística del proyecto es la denominada “servicios” y el área norte de la zona “parque”. De todas formas, es preciso detallar que, aunque no se dispone de números de potenciales observadores, la estimación es baja y, muy probablemente, intermitente debido a las características de dichas ZCPO.



Cuencas visuales conjuntas para todas las ZCPO

Según el Atlas de los Paisajes de Castilla la Mancha el ámbito de estudio se encuentra en el sistema Montano del sector occidental. Concretamente la zona queda en el Tipo de Paisaje “Piedemontes del Sistema Central y Montes de Toledo” y en la Comarca de la Sisla. Con el paso del tiempo y debido al desarrollo de las actividades humanas el paisaje del ámbito se ha visto alterado. Así pues, actualmente dentro del ámbito de estudio se observan las siguientes unidades del paisaje, una matriz agrícola-arbustiva acompañada por terrenos forestales, barrancos y cursos fluviales y unidades antrópicas.

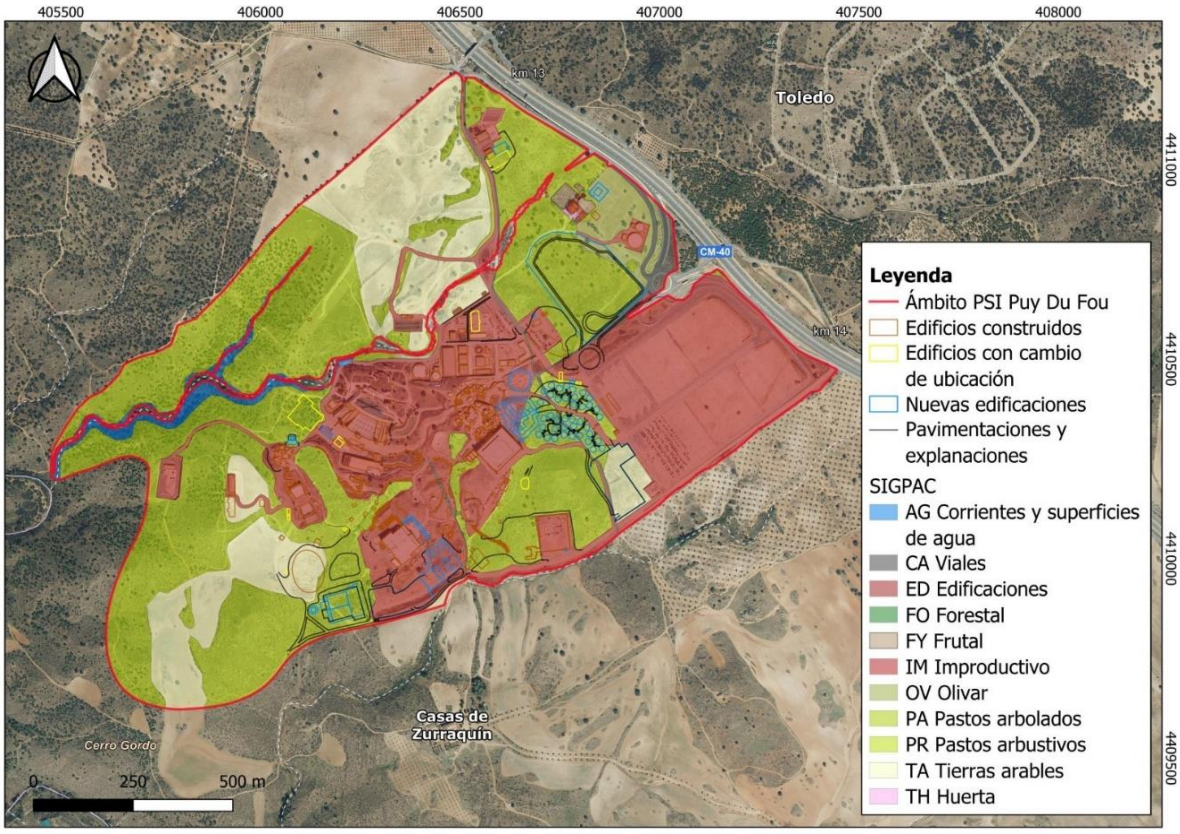
7.1.9.3. Usos del suelo

Se revisa la cartografía del SIGPAC más actualizada disponible en el portal web de la Junta de Castilla- La Mancha. Actualmente, los usos del suelo predominantes son de índole forestal (44,31%) y antrópica (35,65%). En comparación con el Estudio Paisajístico de 2017, se observa que quedan relegados los usos agrarios, pues son los terrenos que fueron aprovechados para emplazar las instalaciones del proyecto original del PSI.

Se observa que algunas de las edificaciones que forman parte de la Innovación se proyectan sobre áreas que el SIGPAC clasifica como de uso antrópico, si bien la mayoría de ellas ocuparían superficies clasificadas como pastos arbustivos (PK02, HT02, HT03 (parcialmente), PK03 (parcialmente), BF01, caballerizas SC,

AG, BAB0134, BA01.31, BE03, GA06, L2.1 Y SB02). Tan solo dos instalaciones ocuparían áreas delimitadas como tierras arables (PK03 parcialmente) y olivares (SB11).

Las explanaciones y pavimentaciones ocuparían principalmente áreas que el SIGPAC clasifica como pastos arbustivos, seguidas de terrenos improductivos ya alterados por la ejecución del Parque y, en menor medida, tierras arables.



Usos del suelo definidos por la cartografía del SIGPAC en el ámbito de estudio

7.1.9.4. Fauna

La **fauna potencial** de la zona se ha determinado a partir de la información existente en el "Inventario Español de Especies Terrestres (IEET)" de la Dirección General de Conservación de la Naturaleza del Ministerio de Transición Ecológica (MITECO) considerando las cuadrículas UTM 10 x 10 km sobre la que se sitúa el proyecto (30SVK00 y 30SVK10). Se han inventariado 115 especies terrestres diferentes para el total de las cuadrículas UTM de referencia: 73 aves, 13 reptiles, 11 mamíferos, 10 peces continentales y 8 anfibios. De todas ellas, 39 (34 %) se encuentran incluidas en alguna de las categorías elevadas de amenaza para su conservación o protección jurídica.

Atendiendo a las Listas Rojas para España (UICN), 35 del total de especies inventariadas en las cuadrículas de referencia tienen categorías altas de

amenaza (NT: Casi Amenazada; VU: Vulnerable; EN: En Peligro), de las que 23 son aves, 2 mamíferos, 6 peces continentales, 3 anfibios y 1 reptil. En cuanto a la clasificación dentro de los listados de protección jurídica nacional, el Catálogo Español de Especies Amenazadas (CEEA, Real Decreto 139/2011) incluye 4 especies de aves en las categorías de altas de protección (EP: En Peligro y VU: Vulnerable). Mientras que el catálogo regional de especies amenazadas de Castilla-La Mancha arroja 9 especies -8 aves y 1 mamíferos- en la categoría de VU (CREACLM, Decreto 33/1998).

NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO	UICN	CEEA	CREACLM
Aguilucho cenizo	*Circus pygargus*	VU	VU	VU
Aguilucho pálido	*Circus cyaneus*	EN		VU
Búho real	*Bubo bubo*			VU
Culebrera europea	*Circaetus gallicus*			VU
Ganga ibérica	*Pterocles alchata*	VU	VU	VU
Ganga ortega	*Pterocles orientalis*	EN	VU	VU
Garza imperial	*Ardea purpurea*	NT		VU
Sisón común	*Tetrax tetrax*	EN	EP	VU
Nutria paleártica	*Lutra lutra*			VU

Tabla 2. Especies con protección dentro del ámbito de estudio de la Innovación del PSI.

En cuanto a los tipos básicos de hábitat asignados a estas especies, los ambientes agroforestales diversificados y los medios agrícolas en secano junto con las zonas húmedas, acumulan casi el 88% de estos taxones. Cabe señalar que el área de estudio se encuentra dominada por un paisaje agrícola cerealista en secano y forestal mediterráneo con etapas de transición, donde las zonas húmedas se corresponden a los ríos y arroyos. Por tanto, las especies potencialmente sensibles a los serán aquellas que se encuentran ligadas a los agroecosistemas y a las formaciones forestales, especialmente aves y mamíferos y reptiles. No obstante, las nuevas instalaciones ocuparán superficies artificiales sin vegetación natural y hábitats forestales dominados por matorrales y herbáceas, ecosistemas que albergarían menos especies con categorías elevadas de protección/conservación.

El ámbito de estudio coincide con áreas de máxima importancia para la

comunidad de aves esteparias ibéricas, si bien las características de la vegetación y el paisaje existentes a nivel local en la ubicación del PSI no son adecuadas para la mayoría de las especies de este grupo. Además, el proceso de urbanización y antropización del recinto, y el hecho de que las nuevas instalaciones se encuentren en su interior, permiten no esperar más influencia que las ya descritas en el estudio de impacto ambiental del PSI.

El proyecto no ocupa áreas de importancia para los endemismos en la península ibérica, áreas de importancia para los reptiles, ni áreas incluidas en la red de corredores ecológicos de la Red Natura 2000. Sí ocupa superficies de Alto Valor Natural (Olivero & Martín, 2021), no obstante, la parcela del proyecto es un ambiente previamente modificado y urbanizado y ha perdido las cualidades por las que gran parte de su terreno fue incluido en esta zonificación. Además, la parcela se ubica sobre superficies con un riesgo de colisión contra aerogeneradores/tendidos eléctricos muy bajo (Gauld et al., 2022), además, la ausencia de tendidos eléctricos o torres de comunicación permite concluir que no existirá influencia en esta materia.

En lo relativo a la fauna invertebrada, los resultados se han basado en el **estudio de invertebrados** se realizado en 2018. Se han inventariaron 270 especies o subespecies, siendo el grupo de los insectos seguido de los caracoles terrestres y los arácnidos, los mejor representados. Del total de especies, 27 presentan alguna figura de amenaza según los diferentes Libros Rojos y solo una, *Plebejus hespericus*, se encuentra en las cuadriculas afectadas y está considerada Casi Amenazada. Si se considera el Catálogo Nacional, solo se ha detectado 4 especies catalogadas y según el Catálogo Regional solo hay 5 especies consideradas como de IE.

No existe ningún espacio protegido por la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha en la finca elegida para la ubicación del Parque Puy du Fou y tampoco aparece ninguno de los espacios naturales en tramitación para su protección autonómica futura. El proyecto tampoco coincide con ningún área incluida en el Catálogo de Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial (Ley 9/1999). Todos los espacios pertenecientes a la Red Natura 2000, la IBA y la ZIM más próxima se hallan a más de 8 km de la finca del Parque, al igual que los Lugares de Interés Geológico. El espacio declarado como Reserva de la Biosfera más cercano a la parcela de actuación se ubica aproximadamente a 15 km.

En cuanto al **estudio de avifauna** (**Anexo VI**), el ámbito de estudio mantiene una comunidad de aves rapaces similar antes y después de la construcción del Parque. El presente estudio se ha realizado sobre un muestreo de seis meses de duración que se completará hasta la anualidad, durante la tramitación de la presente Innovación.

De acuerdo con la cartografía asociada al el Plan de Recuperación del Águila Imperial Ibérica (*Aquila adalberti*), se observa que el proyecto ocupará

superficies clasificadas como “Zona de Importancia” y “Zona de Dispersión” para esta. Los muestreos desarrollados durante 2024 confirman la presencia recurrente de esta especie en el entorno del PSI. Se han detectado individuos durante el periodo reproductor e invernal, y se ha localizado una plataforma de nidificación activa a unos 1200 m de los límites del PSI. Se ha estimado la presencia de una pareja reproductora, que a mayo de 2024 estaba criando a dos pollos en la plataforma de nidificación, y un tercer ejemplar adulto que apareció de forma esporádica hasta que fue expulsado de la zona por la pareja nidificante. El proyecto ocupará también superficies clasificadas como “Zona de Importancia” del buitre negro establecidas en el Plan de Conservación del Buitre Negro (*Aegypius monachus*) y superficies clasificadas como “Zona de Dispersión” del águila perdicera (Plan de Recuperación del Águila Perdicera (*Aquila fasciata*) en Castilla-La Mancha) y quedará a unos 500 m de los límites de una “Área Crítica” de esta última especie citada. Sin embargo, los muestreos de campo no han revelado presencia estable o nidificación de estas especies. Por otro lado, el Parque no se encuentra dentro de las superficies definidas por Plan de Recuperación del lince ibérico para Castilla-La Mancha. Además, los controles realizados desde la redacción del estudio de impacto ambiental y la fecha de este informe, no han registrado ninguna observación de lince ibérico en el interior del recinto o en sus inmediaciones. No se espera la presencia de la especie debido a que el terreno que rodea el Parque es un hábitat inadecuado y que el hábitat original de la especie próximo ha sido sustituido por pastizales debido a los recientes incendios.

Como especies de interés, se hace especial mención al conejo, ya que supone una presa clave para la comunidad de carnívoros y aves rapaces que habitan el entorno del proyecto. Se ha realizado para este Estudio de Impacto Ambiental un **estudio sobre la población de conejos en la zona**. Los resultados obtenidos estiman una densidad de 0,49 ejemplares/ha. Estos datos comparados con los del estudio de 2018 (0,50 ejemplares/ha) reflejan que no ha habido variación en la población de conejo. Así pues, la abundancia de conejo como recurso alimenticio no es muy alta si se compara con las densidades requeridas para especies como el lince ibérico, pero se mantiene estable.

Sin embargo, esta concentración de conejo dentro del área del proyecto coincide con una baja presencia de predadores, como se ha podido comprobar en el **estudio de conectividad de lince ibérico**, lo cual fomenta notablemente el aumento de especies presa en la superficie de ubicación del Parque.

La alta presión antrópica en el área de desarrollo del proyecto, sumado a la elevada concentración de conejo europeo fuera de la misma, resulta en una reducción notable respecto a la presencia de especies depredadoras dentro de la superficie delimitada del Parque, lo cual se traduce en el alto número de observaciones registradas de conejo en el área del proyecto.

Las razones indicadas anteriormente, reducen notablemente el uso de esta superficie por parte de la pareja de águila imperial ibérica como zona de

alimentación, no habiéndose registrado ejemplares cazando dentro del Parque durante el actual censo de avifauna, resultando, por tanto, suficiente la población de conejo fuera del área del proyecto para mantener el territorio existente, con un éxito reproductor de dos pollos.

Respecto a los **Espacios Naturales Protegidos y la Red Natura 2000**, el ámbito de actuación del parque no coincide con ningún ENP ni Espacio Red Natura 2000, manteniendo una distancia de al menos 10 km con el más cercano, por lo que no es previsible afección alguna.

7.1.9.5. Medio socioeconómico

Las actuaciones de la Innovación del PSI de Puy du Fou España se ubican en el término municipal de Toledo y ningún núcleo de población se encuentra en el interior de su perímetro. Los núcleos de población más próximos serían parte edificada de la Urbanización Montesión y la urbanización El Robledal. La población de Toledo se dedica principalmente a las actividades del sector terciario, poseyendo la actividad agrícola escasa entidad.

En cuanto a las infraestructuras y servicios, las principales vías de comunicación, tanto en el contexto local como de entorno inmediato de la parcela son, las autovías A-42 y A-40, las carreteras CM-40, CM-4000, y CM-401, la autopista AP-41 y la conexión ferroviaria de alta velocidad. En lo que se refiere al entorno inmediato de la parcela de Puy du Fou la zona cuenta con el Camino de Zurraquín a la Venta, el Camino de Corral Rubio y Zurraquín, el Camino de Hernanpáez y el Camino de Argés a Corral Rubio.

Toledo contaba con un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU, 1986). De acuerdo con este plan, los terrenos donde se ubica el parque temático, y sobre los que se prevén las nuevas actuaciones, estaban clasificados en su totalidad como Suelo No Urbanizable sin protección. Esta clasificación varía con la entrada en vigor del Plan de Ordenación Municipal (POM) de 2007, que otorgaba a los suelos de la parcela de la siguiente clasificación: Suelo No Urbanizable (SNU) de Protección Paisajística, SNU de Protección Forestal y SNU de Protección Ambiental del Dominio Público Hidráulico. Este POM fue anulado en 2017, por lo que vuelve a entrar en vigor el PGOU 1986. Sin embargo, es de aplicación el principio de no regresión calificadora de los suelos especialmente protegidos, por lo que los suelos de la finca quedan clasificados como lo determinaba el POM de 2007, clasificación que se mantiene en la presente Innovación.

Los usos del suelo desde el punto de vista urbanístico en el ámbito del PSI son los autorizados por la propia normativa del PSI, recogida a su vez por el PGOU de Toledo. Se trata de usos de ocio, recreo, deportivo y esparcimiento, además de los usos incorporados por la citada normativa urbanística del PSI: industrial (aparcamientos), comercial, hotelero, oficinas y dotacional educativo.

7.1.9.6. Patrimonio

No existen vías pecuarias en el ámbito de la Innovación del PSI Puy du Fou España, ni en su entorno inmediato, pero sí existen varios elementos del dominio público pecuario (un cordel, una vereda y tres descansaderos) al este de la actuación. Todos ellos quedan a distancias superiores a 1 km del Parque. Tampoco existe ningún Monte de Utilidad Pública en la zona de estudio.

En el interior del ámbito del PSI, o muy próximos a este, se ubican 5 yacimientos arqueológicos: “Casa del Loco” (ubicado en la cima y ladera oeste de una pequeña loma de la margen izquierda del arroyo Guajaraz), “Casa de los Conejos” (al cual se accede desde el nuevo parking de empleados de Puy du Fou), “El Espartal” (al cual se accede desde el punto de unión entre camino de servicio de la carretera CM-40 y esta última), “El Majano” (hallado en la parte central de la parcela) y “Nuevo Zurraquinillo” (localizado a poco más de 300 m de la parcela del PSI).

Durante la tramitación de la Modificación Puntual No Sustancial n.º 2, se localizó e inventarió el yacimiento antes indicado de la “Casa de los Conejos”. Una vez que fue delimitado perimetralmente por parte de los arqueólogos y autorizado por la Consejería de Cultura, se incorporó desde finales del año 2019 en los planos de clasificación del PSI, de forma que actualmente forma parte del PSI vigente una nueva zona clasificada como suelo rústico no urbanizable de especial protección arqueológica.

7.1.9.7. Sinergias y acumulación de impactos

Tras el análisis de las infraestructuras y zonas urbanizadas existentes, en construcción o proyectadas, se entiende que no existe ningún proyecto o infraestructura, que pueda afectar negativamente a los factores ambientales de referencia de modo sinérgico de forma significativa y en conjunto con el PSI.

En cuanto a la acumulación de impactos, no se tiene constancia de que impactos como los producidos por el proyecto puedan generar aditividad con otros generados en las áreas circundantes, dada la ausencia de proyectos que presenten actualmente las mismas afecciones. Sin embargo, y dada la interrelación entre los factores ambientales, la valoración como moderada de la afección tanto a la vegetación, la fauna y la calidad atmosférica, es muy probable que generen efectos acumulativos que pueden manifestarse en uno u otro factor. Con las medidas correctoras adoptadas de forma independiente no se pueden asegurar que se pueda paliar esta acumulación de impactos, por lo que sería necesario y posible implementar medidas compensatorias. Estas medidas compensatorias pueden coincidir en parte con las propuestas para los impactos sobre la geomorfología.

7.2. Estructura jurídica del terreno y aprovechamientos y usos existentes

El presente apartado cumple con la determinación dispuesta en el artículo 20.1.c) del TRLOTAU y 15.1.c) y 16.1.A.4º del RPLOTAU, que incluye, entre las determinaciones que debe contener el Proyecto de Singular Interés, "*las características jurídicas relativas a la estructura de la propiedad y los usos y aprovechamientos existentes*" en los terrenos en los que se desarrollará el referido Proyecto.

Como ya ha sido indicado, la localización de los terrenos es la misma que fue objeto de aprobación en el PSI del año 2018, habiéndose dado cumplimiento a la estructuración del suelo en una única finca jurídico-civil, tal y como se establece en el art. 20.1 k) del TRLOTAU.

A día de la fecha, se encuentra en trámite la adquisición del tramo de camino público local incluido dentro del ámbito de actuación, habiendo quedado desafectado el mismo como bien patrimonial, paso previo a su enajenación:

BOLETÍN OFICIAL
Provincia de Toledo

Página 31
Número 67 · Lunes, 8 de Abril de 2019

Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

La Junta de Gobierno de la ciudad de Toledo, en sesión ordinaria extraordinaria en sustitución de la ordinaria celebrada el día 21 de marzo de 2019 adopto, entre otros, acuerdo de "Inicio de expediente de desafectación de Uso Público a Patrimonial del resto del camino número 44 ubicado en el ámbito de actuación del Proyecto de Singular Interés Parque Temático Puy Du Fou, comprendido entre el cruce del camino número 48 y el cruce con el nuevo trazado propuesto, con una longitud aproximada de 530 m, según el siguiente resumen:

45900A050090010000XR	Longitud	Superficie
Actual	**530,00m (Parte del Camino nº 44 desde el cruce con el camino nº 48)**	**3.180,00 m²**
TRAMO (A-A´): del camino 48 ACTUAL	1.795,00 m	7.569,00 m²
TRAMO (B-B´): del camino 48 ACTUAL	11.548,00 m	7.116,00 m²
(45900A099090010000XU): camino 83 (Ramal de conexión con la vía de servicio) ACTUAL	270,00 m	1.184,00 m²
Superficie total a desafectar: 15.869,00 m²		

Lo que se hace público para general conocimiento por plazo de un mes, de conformidad con lo establecido en el artículo 8.2 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Durante el citado plazo, y en horas de oficina, cualquier persona física o jurídica podrá examinar el procedimiento, tramitado por el Negociado de Patrimonio e Inventario, y hacer alegaciones al respecto.

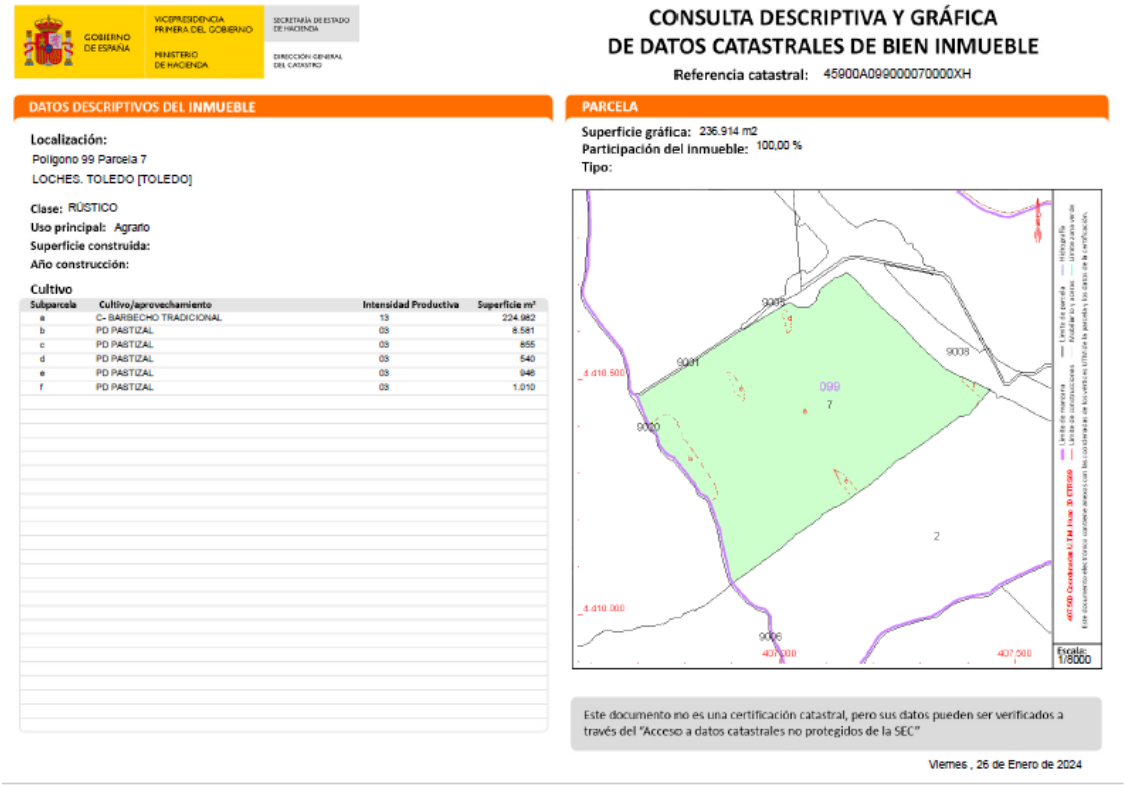
El Secretario General de Gobierno, Jerónimo Martínez García.

N.º I.-1762

El ámbito de actuación de la Innovación del PSI se corresponde con la finca 1/77538, adquirida por agregación en virtud de Escritura Pública autorizada en Toledo, por el notario Don Nicolás Moreno Badia con el número 2620 de su protocolo, el día 18 de septiembre de 2019, inscrita el día 7 de octubre de 2019, en el Tomo 1889 del Archivo, Libro 1381 de Toledo, al folio 206, que conforma una agrupación discontinua funcional, de la que es titular Puy du Fou España, S.A. y donde actualmente se ubican el Parque, las oficinas de la empresa y el resto de instalaciones.

De acuerdo con el Catastro, dicha finca registral se corresponde con las referencias que a continuación se detallan y cuyas fichas se aportan:

Referencia catastral	Polígono	Parcela	Paraje	Afección	Superficie	Uso
45900A051000140000XK	51	14	Hernanpáez	Total	1.139.398 m²	Parque
45900A099000070000XH	99	7	Loches	Total	236.914 m²	Parque
45900A099000040000XS	99	4	Loches	Total	210.874 m²	Parque



GOBIERNO DE ESPAÑA · VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 45900A099000070000XH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 99 Parcela 7
LOCHES. TOLEDO [TOLEDO]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	C- BARBECHO TRADICIONAL	13	224.982
b	PD PASTIZAL	03	8.581
c	PD PASTIZAL	03	655
d	PD PASTIZAL	03	540
e	PD PASTIZAL	03	946
f	PD PASTIZAL	03	1.010

PARCELA

Superficie gráfica: 236.914 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

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

Viernes , 26 de Enero de 2024

GOBIERNO DE ESPAÑA · VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 45900A051000140000XK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR PUEBLA MONTALBAN Polígono 51 Parcela 14
HERNANPAEZ. TOLEDO [TOLEDO]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 54.052 m2
Año construcción: 2021

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	61
ALMACEN	1/00/02	36
ALMACEN	1/00/03	12
ALMACEN	1/00/04	2.113
ALMACEN	1/00/05	141
ALMACEN	1/00/06	326
OBR URB INT	1/00/07	6.335
OBR URB INT	1/00/08	3.160
ALMACEN	1/00/09	1.165
ALMACEN	1/00/10	101
ALMACEN	1/00/11	365
ESPECTACULOS	1/00/12	2.166
ESPECTACULOS	1/00/13	370
ESPECTACULOS	1/00/14	477

Continúa en páginas siguientes

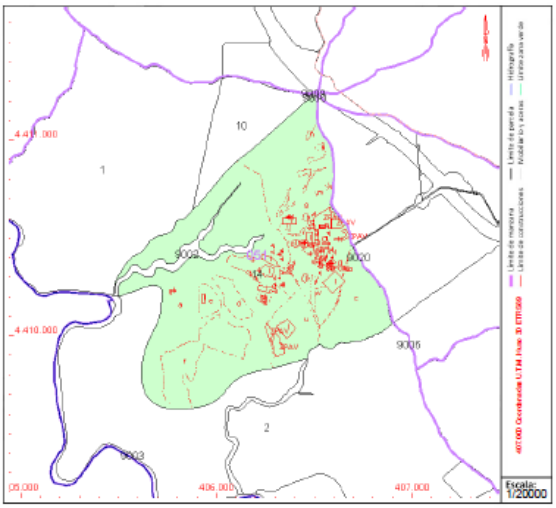
Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	MB MONTE BAJO	03	483.626
b	CE LABOR O LABRADÍO CON ENCINAS SECANO	08	29.272
c	PD PASTIZAL	03	100.960
d	C- BARBECHO TRADICIONAL	16	19.976
e	C- BARBECHO TRADICIONAL	16	13.857
f	C- TRITICALE	15	83.982
g	C- CEBADA	15	282.484
h	PD PASTIZAL	02	1.548
i	PD PASTIZAL	03	2.891
j	PD PASTIZAL	03	3.724
k	PD PASTIZAL	02	3.720
l	PD PASTIZAL	02	1.368
m	PD PASTIZAL	03	365
n	PD PASTIZAL	03	524

Continúa en páginas siguientes

PARCELA

Superficie gráfica: 1.139.398 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

Viernes , 26 de Enero de 2024

GOBIERNO DE ESPAÑA · VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 45900A099000040000XS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 99 Parcela 4
LOCHES. TOLEDO [TOLEDO]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 402 m2
Año construcción: 1994

Construcción

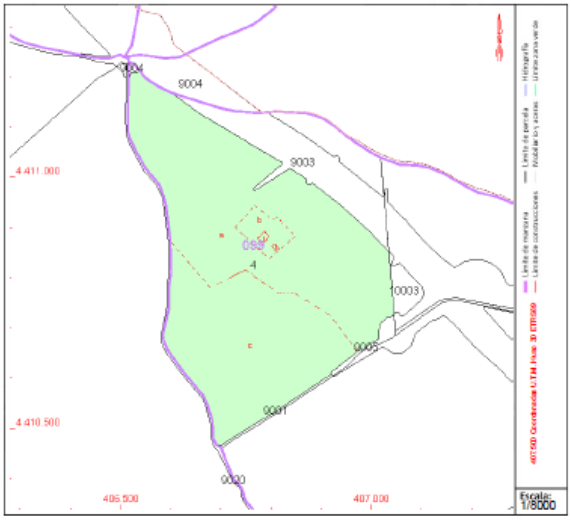
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
AGRARIO	1/00/03	109
VIVIENDA	1/00/01	189
PORCHE 100%	1/00/02	104

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	CE Labor o labradío con encinas secano	00	123.234
b	F- Frutales secano	00	5.925
c	E- Pastos	00	81.313

PARCELA

Superficie gráfica: 210.874 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

Viernes , 26 de Enero de 2024

8. ENTIDAD PROMOTORA DEL PROYECTO PUY DU FOU (ART.20.1.D) DEL TRLOTAU)

De conformidad con lo dispuesto en el art. 20.1.d) del TRLOTAU y 15.1.d) del RPLOTAU, el presente apartado presenta los datos que incluye, entre las determinaciones que debe contener el Proyecto de Singular Interés, la *"Administración pública, entidad o persona promotora del proyecto, con precisión, en su caso, de todos los datos necesarios para su plena identificación".*

Así, la entidad PROMOTORA de la presente solicitud es la sociedad PUY DU FOU ESPAÑA, S.A., de nacionalidad española y constituida por tiempo indefinido en virtud de escritura de transformación a Sociedad Anónima autorizada por el notario de Madrid, Don Gregorio Javier Sierra Martínez, el día 1 de octubre de 2018, número 3.221 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Toledo, al tomo 1643, folio 212, hoja TO-39278, inscripción 10ª (la "Sociedad").

Las características básicas de la Sociedad son las siguientes:

8.1. Objeto social

La Sociedad tiene por objeto el diseño, la promoción, construcción, producción, desarrollo y explotación de parques recreativos de espectáculos (CNAE: 9321), el ejercicio de las actividades propias de una agencia de viajes (CNAE: 7911), la explotación de una agencia de viajes online, así como las actividades de los operadores turísticos (CNAE: 7912), junto a otros servicios de reservas y actividades relacionadas con los mismos (CNAE: 7990).

Igualmente, la Sociedad emprenderá actividades de formación, impartición de cursos, conferencias y seminarios y demás formación en todos los campos de la educación para el empleo, actividades auxiliares a la educación, venta online de productos educativos, etc. (CNAE: 8559).

8.2. Domicilio social

La sociedad promotora está domiciliada en Autovía CM-40, km 13,5, salida 13, 45004 Toledo.

En escritura de fecha 31 de julio de 2019, autorizada por el Notario de Madrid, Don Santiago Alfonso González López, número 2.002 de su protocolo, se procedió al cambio del domicilio social actual.

8.3. Consejo de Administración

La Sociedad está regida por un Consejo de Administración compuesto por:

- PUY DU FOU SIGNATURE, S.A.S., representada por D. Olivier Jean Louis Strebelle
- D. Francois J. Paul Durand
- D. Erwan Marie Philippe De La Villéon
- D. Laurent Joel Daniel Albert
- D. Nicolas Louis Pierre Marie Le Jolis De Villiers De Santignon
- D. Maxence M. Michel Hecquard
- D. Philippe André Henry Desurmont
- Sociedad Para el Desarrollo Industrial De Castilla-La Mancha, S.A., representada por D. Miguel Ángel González Lajas
- D. Carlos Díaz Gridilla
- D. Rafael Saiz Roch
- D. Jesús Sainz Muñoz
- D. José Ramón Molinero Sáenz

8.4. Capital social

Se adjunta en el **Anexo I** copia de Escritura de elevación a público de ampliación de capital de la sociedad en la cuantía de DIEZ MILLONES DE EUROS (10.000.000,00 €), con la consiguiente modificación del art. 5º de los Estatutos Sociales, mediante la creación de 10.000.000 nuevas acciones de UN EURO (1,00 €) de valor nominal cada una de ellas, que confieren a sus titulares los derechos previstos en los estatutos sociales, y numeradas correlativamente de la 68.523.999 a la 78.522,999, ambas inclusive.

El Capital social queda fijado, entonces, en la cifra de SETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS VEINTIDOS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS (78.522,999 €).

9. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LAS CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL PROYECTO (ART. 20.1.E) DEL TRLOTAU)

9.1. Memoria justificativa y descripción detallada de las características técnicas del proyecto

Las nuevas obras de urbanización interior y futuras edificaciones objeto de la Innovación son las que siguen:

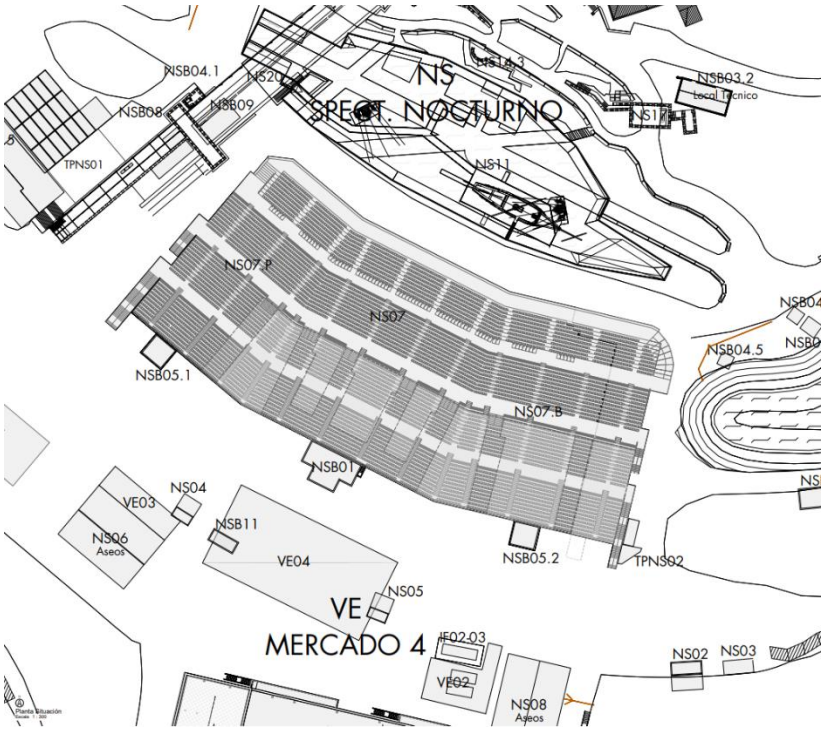
9.1.1. Características de las obras de ingeniería

Las obras de ingeniería requeridas para la ejecución de la Innovación del PSI vienen descritas en el Proyecto Básico de Conexiones de la Innovación del Proyecto de Singular Interés Puy du Fou España, incorporado a la presente Memoria como **Anexo IV**.

9.1.2. Características de las obras de arquitectura

NS07 – TRIBUNA + TIENDAS

- LOCALIZACIÓN



- DESCRIPCIÓN GENERAL

Según el programa de necesidades aportado por la propiedad, el actual espacio bajo-grada NS07 del parque estará destinado a espacio de servicios y equipamientos para visitantes del parque. En concreto, algunos de los espacios ya destinados a salas de reuniones pasan a utilizarse como tiendas.

El conjunto mantiene la morfología actual, de manera que se genera una galería de tiendas conectadas entre ellas a través de los vomitorios que dan servicio a la grada existente. Para el diseño de estos espacios, se han considerado fachadas y escenas de la geografía española.

En todo caso, se estima que el desarrollo de los edificios intenta simular la arquitectura tradicional, lo que significa que se observan ciertas licencias ornamentales que contrastan con las formas de construcción típicas de la zona. En todo caso resaltar la búsqueda por parte de la propiedad de generar una imagen que recuerde a la arquitectura acorde a la época que se intenta representar y su belleza compositiva.

Esta construcción, al tratarse de uno de los conjuntos principales del parque, se dota de una serie de acabados exteriores y un estudio de detalle en fachadas que lo singularizan con respecto al resto.

Su tipología quedará recogida dentro de la categoría “tipo b. Edificaciones para Espectáculos al aire libre” por tanto se consideran, todos ellos, edificios de PÚBLICA CONCURRENCIA, aunque dispongan de varias salas de uso privado.

Como se ha comentado anteriormente, el conjunto consta de varios espacios atendiendo a su naturaleza y funcionalidad y conectados entre sí.

Todos los edificios mantienen una configuración de planta totalmente irregular que se adapta a la estructura ya existente. En el interior, todos los espacios se encuentran desarrollados manteniendo un criterio funcional que atiende a su actividad.

El Edificio **TIENDAS** está destinado al servicio al visitante situado en la parte central del parque formando parte del pueblo VE. Todas sus fachadas son contempladas por los visitantes por lo que deben tener un tratamiento y acabados acorde al conjunto edificatorio.

Dispone de 7 espacios destinados a tiendas con un aforo aproximado de 518 visitantes. Para el desarrollo de la actividad, se encuentra dotado de espacio para almacenaje.

- PROGRAMA

El conjunto consta por tanto de un recorrido pseudo-circular delimitado y a la vez conectado por los espacios de vomitorio que sirven a la grada del Espectáculo Nocturno.

Es un espacio destinado al visitante que atiende a las necesidades del cliente. En este espacio se sitúa, tiendas (de varios tipos) y paquetes de almacenes. Todo ello complementado por una trama urbana que gracias a la morfología edificatoria nos permite crear perspectivas y entornos diferenciados.

Todos los locales están dotados de aquellos espacios que necesiten para el correcto desarrollo de los trabajos y servicios que pretende ofrecer. Todos ellos quedan plasmados en la planimetría adjunta a esta memoria, en las características principales de la construcción y en el cuadro de superficies expresados a continuación.

El aforo del edificio no se verá afectado ya que **no se prevé el uso simultaneo** de las galerías comerciales con el espectáculo nocturno, para evitar interferencias con el desarrollo del espectáculo nocturno. Por lo tanto, no se ve afectada la ocupación del edificio existente, ya que la ocupación de las salas es inferior a la ocupación del espectáculo nocturno.

Las vías de evacuación de la grada permanecerán desalojadas durante el espectáculo. Las galerías comerciales estarán abiertas en el momento previo y una vez empiece el espectáculo cierran, nunca se dará un uso simultáneo.

- USO

NS07_CAMBIO DE USO_GALERÍAS		
	USO	SUPERFICIE m²
PLANTA BAJO GRADA_ GALERÍAS	Espacio Tienda 01	166,92
	Espacio Tienda 02	275,07
	Espacio Tienda 03	167,01
	Espacio Tienda 04	60,45
	Espacio Tienda 05	110,45
	Espacio Tienda 06	60,74
	Espacio Tienda 07	169,38
	SUPERFICIE TOTAL Espacio Tienda	**1010.02**
	Espacio Almacén 01	35,75
	Espacio Almacén 02	46,83
	Espacio Almacén 03	28,41
	Espacio Almacén 04	23,51
	Espacio Almacén 05	44,20
	Espacio Almacén 06	22,84
	Espacio Almacén 07	28,41
	SUPERFICIE TOTAL Espacio Almacén	**229.95**
	SUPERFICIE UTIL TOTAL Planta Galerías	**1239.97**
	SUPERFICIE COMPUT. CONSTRUIDA	**1393,76**

- MEMORIA URBANÍSTICA

- **Clasificación del suelo**: el proyecto se ubica en suelo rústico no urbanizable de proteccion paisajística

- **Tipología**: Se considera la cumbrera máxima la actual cumbrera de la grada, sin embargo, los espacios que cambian de uso tienen una altura de 10,28m. En el caso de la superficie construida, se tiene en cuenta únicamente la superficie que cambia de uso y así se refleja en la siguiente tabla:

-	Tipologías edificatorias	Altura		Superficie
	PSI	PSI	Proyecto	Proyecto (TIENDAS)
b	Espectáculos al aire libre	22 m	12,85 m	1393,76 m^2

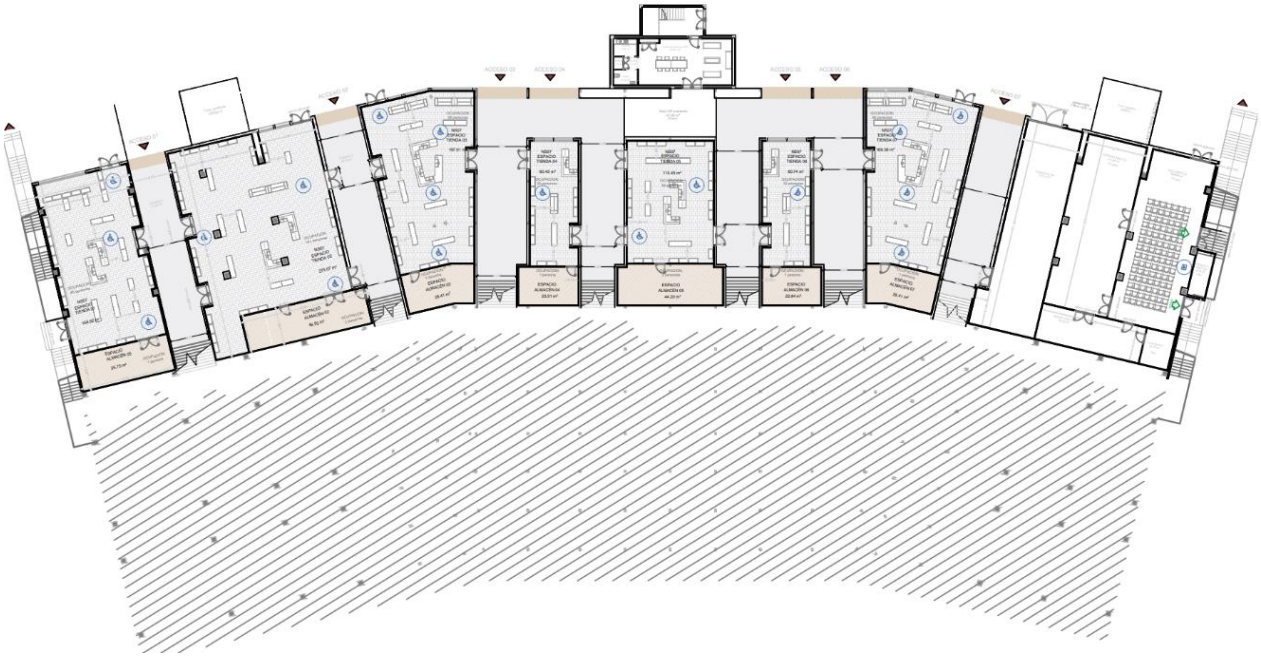
	Uso		Materiales	
	PSI	Proyecto	PSI	Proyecto
b	Terciario No Hotelero	Espectáculos al aire libre	Según normativa PSI	Madera y revocos con acabados integrados con el entorno.

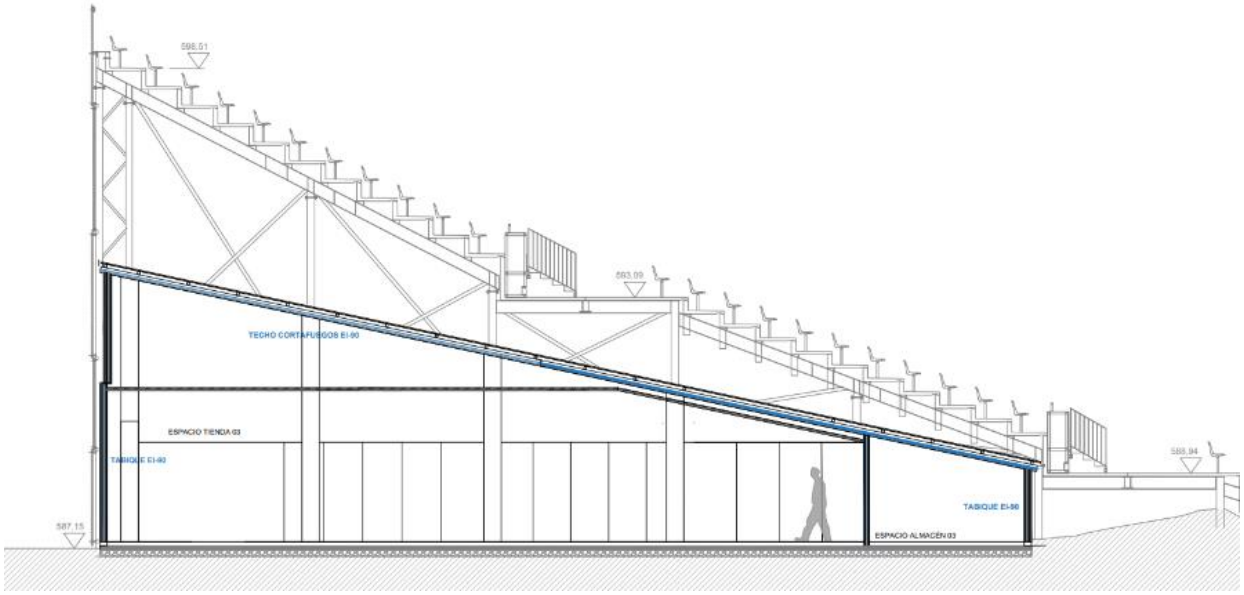
- RESUMEN PRESUPUESTO

RESUMEN DE PRESUPUESTO TIENDAS

CAPÍTULO	RESUMEN		€
C01	ACTUACIONES PREVIAS	.....	952,57 €
C02	MOVIMIENTO DE TIERRAS	.....	9.238,22 €
C03	CIMENTACIONES	.....	12.130,61 €
C04	ESTRUCTURA	.....	16.028,26 €
C05	REVESTIMIENTOS	.....	41.265,58 €
C06	TECHOS	.....	62.677,71 €
C07	CARPINTERÍAS	.....	41.118,42 €
C08	PAVIMENTOS	.....	35.447,95 €
C09	AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIÓN	.....	22.492,29 €
C10	ALICATADOS Y REVESTIMIENTOS	.....	25.099,59 €
C11	PINTURAS	.....	3.773,54 €
C12	PCI	.....	7.069,53 €
C13	VENTILACIÓN	.....	64.786,89 €
C14	CLIMATIZACIÓN	.....	59.776,25 €
C15	ELECTRICIDAD	.....	65.227,61 €
C16	ILUMINACIÓN	.....	14.805,81 €
C17	CONTROL DE CALIDAD	.....	3.043,41 €
C18	GESTION DE RESIDUOS	.....	2.901,77 €
C19	SEGURIDAD Y SALUD	.....	1.521,82 €
	TOTAL Presupuesto de Ejecución Material		**489.357,82 €**

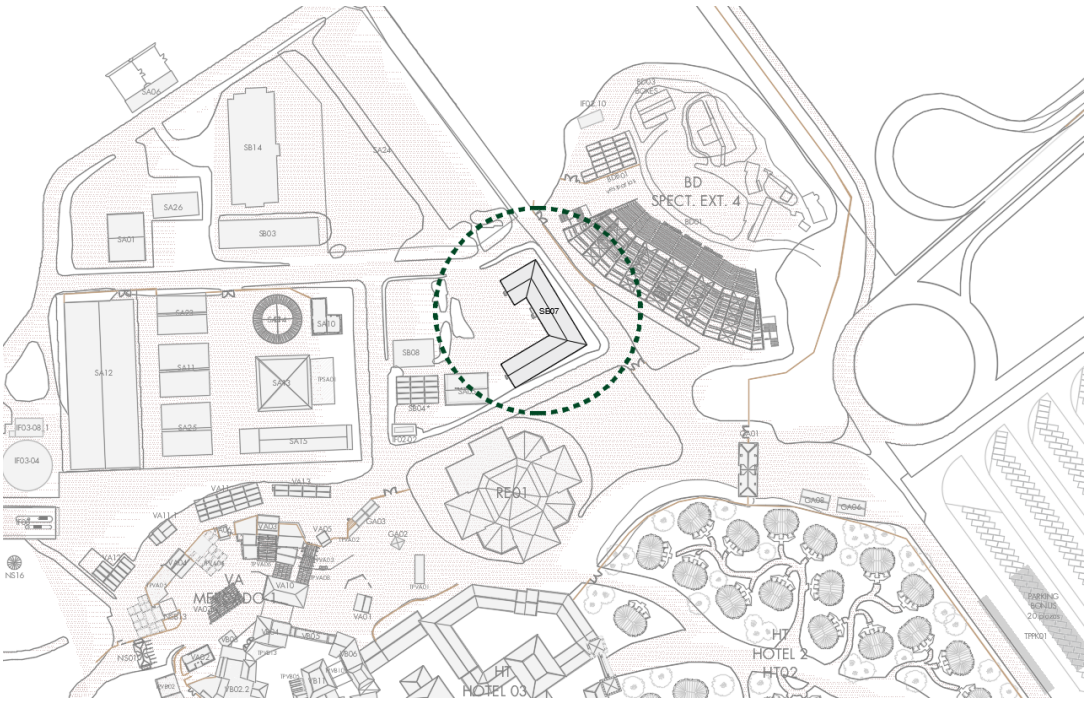
- PLANOS




596.01
593.09
TECHO CORTAFUEGOS EI-90
ESPACIO TIENDA 03
TABIQUE EI-90
588.94
TABIQUE EI-90
ESPACIO ALMACÉN 03
587.15

NSB18 - OFICINAS

- LOCALIZACIÓN



- DESCRIPCIÓN

Según el programa de necesidades aportado por la propiedad, el edificio Oficinas SB07 está dirigido a albergar un uso administrativo.

El conjunto se encuentra conformado por un volumen de una sola planta, formada por tres alas que recoge despachos y salas destinada a reuniones, además de una recepción y zona de descanso.

En el interior, todas las zonas se encuentran desarrolladas manteniendo un criterio funcional que atiende a su actividad.

La disponibilidad interior de espacios queda subrogada al uso final de la instalación. Se realizará una distribución de mobiliario interior adaptado a las necesidades de cada situación.

- PROGRAMA

El conjunto de Oficinas SB07, consta de 12 espacios para albergar despachos, recepción, 4 salas de reuniones, recepción, sala de descanso, aseos y un almacén.

A continuación, se enumera y detalla el programa de cada pieza que constituye el conjunto:

La zona de despachos se constituye por tipologías de espacios secuenciales.

La construcción estará integrada en el entorno inmediato, utilizando siempre los colores de acuerdo con la carta de color PSI que respeten el espacio natural local.

En conjunto, el edificio consta de un total de **12 salas de despachos y 4 salas de reuniones** lo que da como resultado una suma de **111 personas** dentro de un mismo complejo para uso administrativo.

- USO

Como se ha comentado anteriormente, el uso para el conjunto es el de albergar servicios para trabajadores y en concreto para la actividad administrativa del parque:

SB07 SUPERFICIES	
USO	SUPERFICIE m2
Despacho 1	28,83
Despacho 2	28,64
Despacho 3	62.00
Despacho 4	20,07
Despacho 5	119,51
Despacho 6	39,84
Despacho 7	40,14
Despacho 8	39,84
Despacho 9	32,10
Despacho 10	23,03
Despacho 11	23,03
Dirección	25,48
Recepción	21,72
Sala Reunión 1	11,75
Sala Reunión 2	12,75
Sala Reunión 3	13,75
Sala Reunión 4	14,75
Sal Reunión 5	18,07
Zona descanso	15,75
Almacén	16,75
Aseo 1	17,75
Aseo 2	18,75
Aseo 3	19,75
Aseo 4	20,75
Pasillo 1	21,75
Pasillo 2	22,75
SUPERFICIE ÚTIL COMPUTABLE	**834.66**
SUPERFICIE COMPUT. CONSTRUIDA	**923.24**
SUPERFICIE DE OCUPACIÓN	**923.24**

- MEMORIA URBANÍSTICA

- **Clasificación del suelo:** este proyecto se ubica en suelo rústico no urbanizable de protección paisajística.

- **Tipología:**

	Tipologfas edificatorias	Altura*		Superficie
	PSI	PSI	Proyecto	Proyecto
d	Edificaciones para servicios internos del personal del Parque	Alero 5m Cumbrera 5m	Alero 2.83 m Cumbrera 4.85 m	923.24 m^2

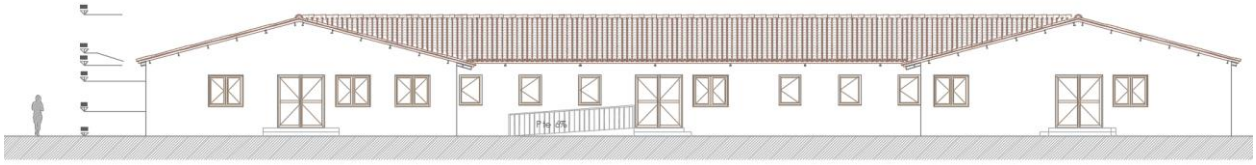
	Uso		Materials	
	PSI	Proyecto	PSI	Proyecto
d	Servicios de uso restringido	Oficinas	Segun normativa PSI	Fábrica

- RESUMEN PRESUPUESTO

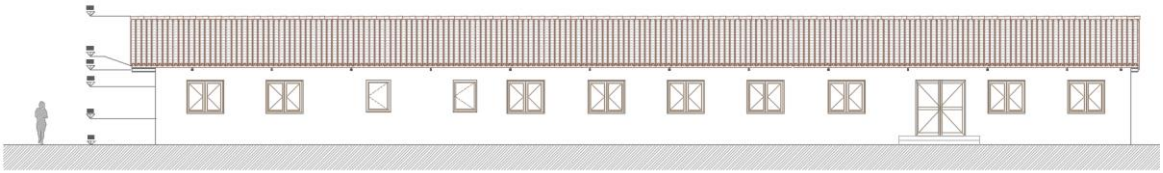
RESUMEN DE PRESUPUESTO SB07

CAPÍTULO	RESUMEN	€
C01	MOVIMIENTO DE TIERRAS	6.149,06 €
C02	CIMENTACIÓN	49.192,44 €
C03	ESTRUCTURA	122.981,11 €
C04	CUBIERTA	122.981,11 €
C05	CERRAMIENTO	110.683,00 €
C06	SANEAMIENTO	6.149,06 €
C07	PAVIMENTO	92.235,83 €
C08	ALBAÑILERÍA Y VARIOS	43.043,39 €
C09	CERRAJERÍA	12.298,11 €
C10	PINTURA	18.447,17 €
C11	CONTROL DE CALIDAD	6.149,06 €
C12	SEGURIDAD Y SALUD	18.447,17 €
C13	GESTIÓN DE RESIDUOS	6.149,06 €
	TOTAL Presupuesto Ejecución de Material	**614.905,54 €**

- PLANOS



ALZADO OESTE

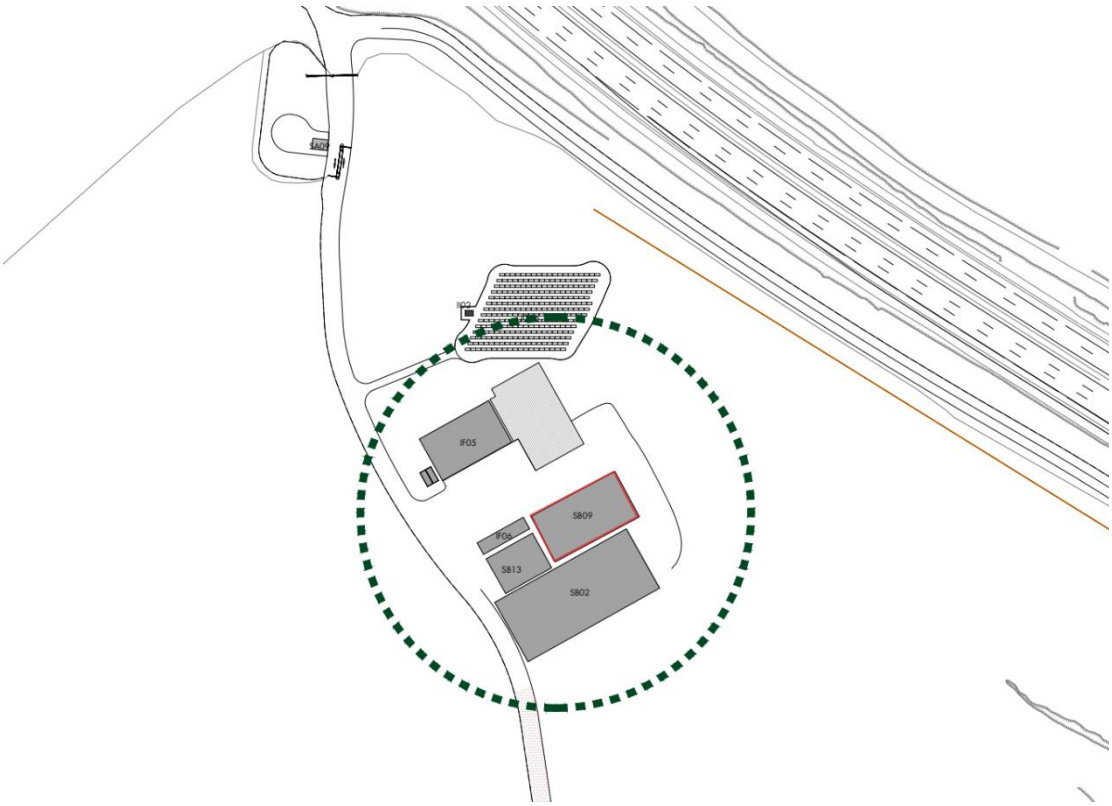


ALZADO SUR

SECCIÓN A-A'

SB09 - ALMACÉN

- LOCALIZACIÓN



- DESCRIPCIÓN

Según el programa de necesidades aportado por la propiedad, el edificio SB09 es una edificación destinada a albergar un uso de almacén como equipamiento interno del parque.

La construcción estará integrada en el entorno inmediato, utilizando siempre colores de acuerdo con la carta de color PSI que respeten el espacio natural local. Se evitarán los materiales de superficies con índice de brillo, susceptibles de emitir destellos.

Esta construcción al tratarse de un espacio destinado a almacenamiento carece de entidad singular en sus acabados exteriores. Se conforma por tanto de un acabado de revestimiento de madera tratada en autoclave, integrada en el entorno, común en muchos de los edificios de esta tipología presentes en el parque.

Características principales. Edificio compuesto por espacio de almacenamiento. Tiene unas dimensiones de 35,4 metros de longitud y 20 metros de ancho. La altura máxima del edificio es de 5,60m. La cubierta es de chapa metálica con impermeabilización y aislamiento sobre estructura metálica. Revestimiento de madera en todas sus fachadas y estructura metálica.

La disponibilidad interior de espacios queda subrogada al uso final de la instalación. En este caso al tratarse de local técnico de almacenaje, se realizará una distribución de mobiliario interior adaptado a las necesidades de cada situación. Tiene tres accesos formados por una hoja corredera de 4,00 m de ancho y 3,30 m de altura y otros dos accesos para personal peatonal formados por una hoja de 1,00 m de ancho y 2,25 m de alto.

- PROGRAMA

La edificación consta de un espacio cubierto y cerrado de almacenaje que presenta en su interior mobiliario destinado al almacén de artículos varios, situado de forma paralela entre sí, realizando un aprovechamiento máximo del espacio, creando una circulación muy flexible en el interior.

- USO

El uso de la edificación es almacenamiento

SB09 Almacén	
Uso	m^2
Almacén	678,95
Sup. ÚTIL COMPUTABLE	678,95
Sup. CONSTRUIDA COMPUTABLE	708,00

- MEMORIA URBANÍSTICA

  - **Clasificación del suelo:** este proyecto se ubica en suelo rústico no urbanizable de protección paisajística

- **Tipología:**

	Tipologías edificatorias	Altura		Superficie
	PSI	PSI	Proyecto	Proyecto
e	Equipamientos internos	Alero 6 m Cumbrera 8,5 m	Alero 5.6 m Cumbrera 5.6 m	708 m^2

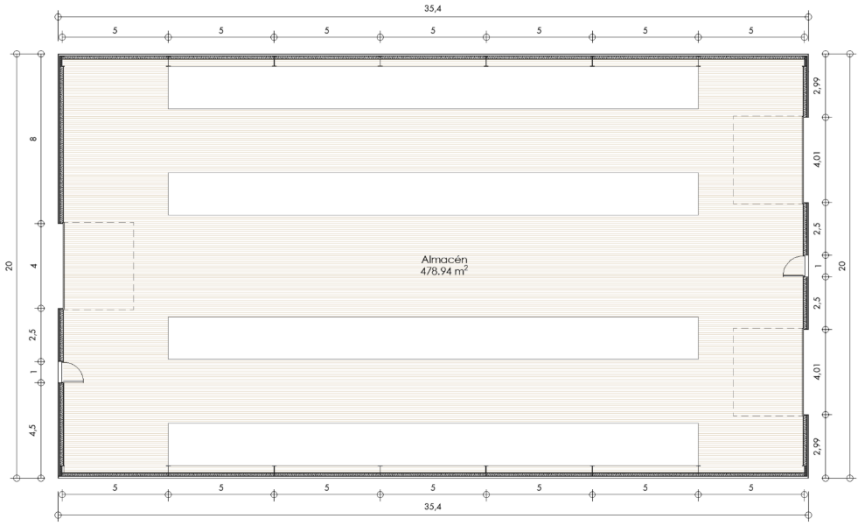
	Uso		Materiales	
	PSI	Proyecto	PSI	Proyecto
e	Terciario Industrial y almacenaje	Equipamientos internos	Según normativa PSI	Madera, Hormig6n y acero.

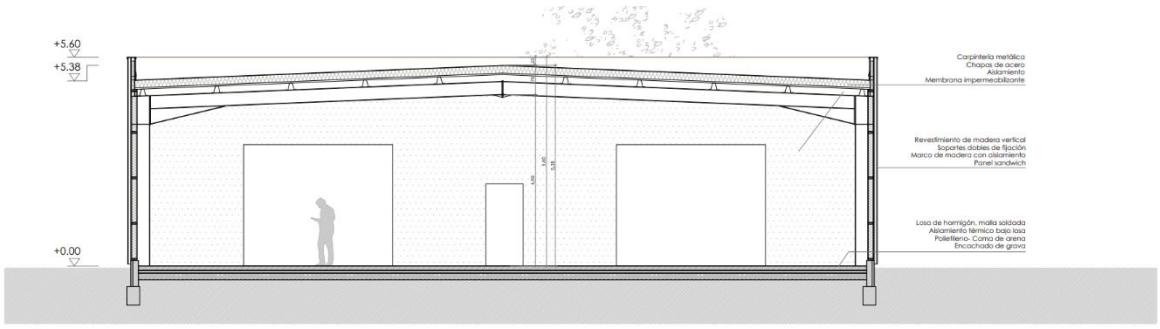
- <u>RESUMEN PRESUPUESTO</u>

RESUMEN DE PRESUPUESTO SB09

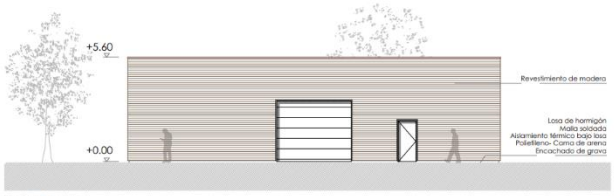
CAPÍTULO	RESUMEN	€
C01	ACTUACIONES PREVIAS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	3.838,29 €
C02	CIMENTACIÓN Y SANEAMIENTO	7.685,85 €
C03	ESTRUCTURA Y CUBIERTA	24.609,03 €
C04	ALBAÑILERIA	6.544,34 €
C05	REVESTIMIENTOS	15.386,63 €
C06	CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA	6.109,30 €
C07	AISLAMIENTO, VIDRIO E IMPERMEABIL	4.171,00 €
C08	INSTALACIÓN DE FONTANERÍA	1.868,03 €
C09	INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN	22.399,10 €
C10	INST. ELÉCTRICAS MEDIA Y BAJA TENSIÓN	22.143,47 €
C11	DETECCIÓN Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	2.959,19 €
C12	EQUIPAMIENTO	2.952,53 €
C13	CONTROL DE CALIDAD	655,96 €
C14	SEGURIDAD Y SALUD	1.615,66 €
C15	GESTIÓN DE RESIDUOS	961,62 €
	TOTAL Presupuesto de Ejecución Material	**123.900,00 €**

- PLANOS

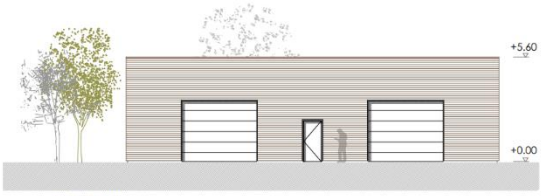




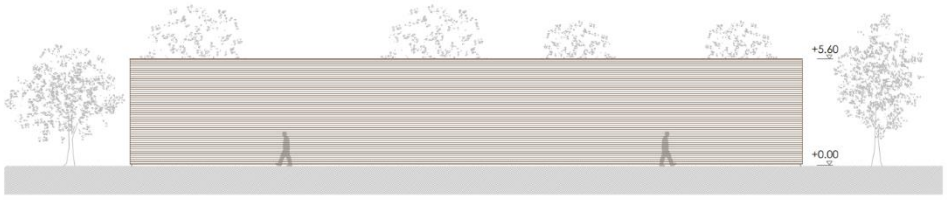
Sección A-A'
Escala 1:50



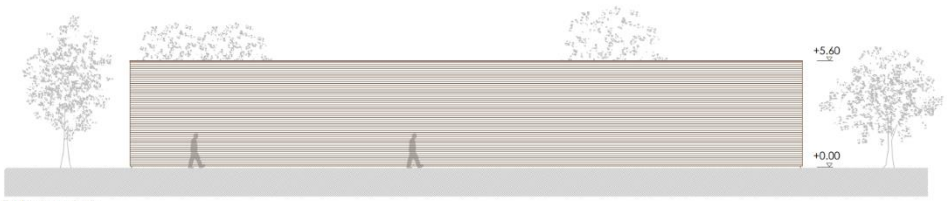
Fachada Trasera
Escala 1:50



Fachada Delantera
Escala 1:50



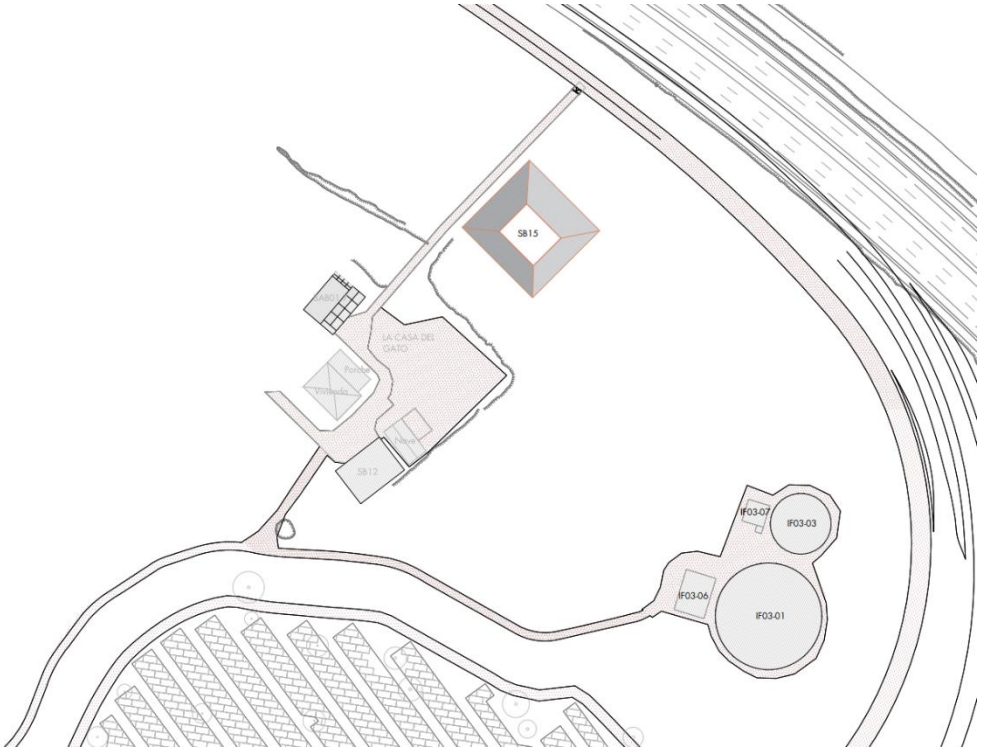
Fachada Derecha
Escala 1:50



Fachada Izquierda
Escala 1:50

SB15 – GUARDERÍA

- LOCALIZACIÓN



- DESCRIPCIÓN

Según el programa de necesidades del edificio SB15 del parque temático estará destinado a uso docente. El edificio mantiene una morfología cúbica con un patio central, y cubierta a 4 aguas.

Su tipología quedará recogida dentro de la categoría de “Educativa” por tanto se considera edificio de uso DOCENTE.

Atendiendo a su naturaleza y funcionalidad, podemos separar el edificio en dos partes. El ala izquierda que irá que albergará los usos dirigidos a los alumnos, será el área educativa y áreas comunes. Y el ala derecha, que tendrá los usos destinados al profesorado, conteniendo el área administrativa y otros usos auxiliares. El edificio consta de un acceso principal al interior. Además, para su evacuación, se disponen una salida más.

- PROGRAMA

El edificio consta de tres aulas, separadas en rangos de edad hasta los 3 años, sala de usos múltiples, comedor, almacén de material, patio de juegos

exteriores. Y las zonas para el personal del Centro y visitantes, como despachos, secretaría, sala de personal, y aseos para personal y visitantes.

- <u>USO</u>

El edificio está destinado a ser una guardería con niños de hasta 3 años, por lo que consideramos que el uso general atendiendo a las indicaciones del Anejo A del CTE-DB-SI es el de Docente.

Planta baja	
Uso	m2
Hall	30,02
Office	20,19
Almacén	3,39
Cuarto de Basuras	4,32
Comedor	65,41
Aula niños 0-1 años	47,25
Zona de aseo y cambios	8,40
Zona de cunas	24,53
Aula niños 1-2 años	63,00
Aula niños 2-3 años	62,06
Distribuidor aseos	7,74
Aseos	43,51
Sala Polivalente	40,18
Acceso de personal 1	8,40
Sala de material	26,75
Cuarto de limpieza	12,93
Aseo femenino	18,28
Aseo masculino	15,98
Vestuario femenino	18,24
Vestuario masculino	20,91
Local Técnico	14,02
Acceso de personal 2	7,20
Sala común	20,01
Despacho 1	15,18
Despacho 2	17,71
Sala de Espera	17,85
Sala de Reuniones	33,18
Administración	16,65
Almacén	7,70
Zona de Juegos	306,72
Zona de sombra	56,80
Porche de entrada	30,13

Resumen	
Sup. ÚTIL TOTAL	**938,85**
Sup. CONSTRUIDA TOTAL	**1044,55**
Sup. OCUPACIÓN	**1162,97**

- MEMORIA URBANÍSTICA

- **Clasificación del suelo:** este proyecto se ubica en suelo rústico no urbanizable de protección paisajística (OE) y suelo rústico no urbanizable de protección ambiental (Dominio Público Hidráulico).

- **Tipología:**

	Tipologías edificatorias	Altura		Superficie
	PSI	PSI	Proyecto	Proyecto
i	Centros de Formación	Alero 7m Cumbrera 10m	4,82 m	1044,55 m^2

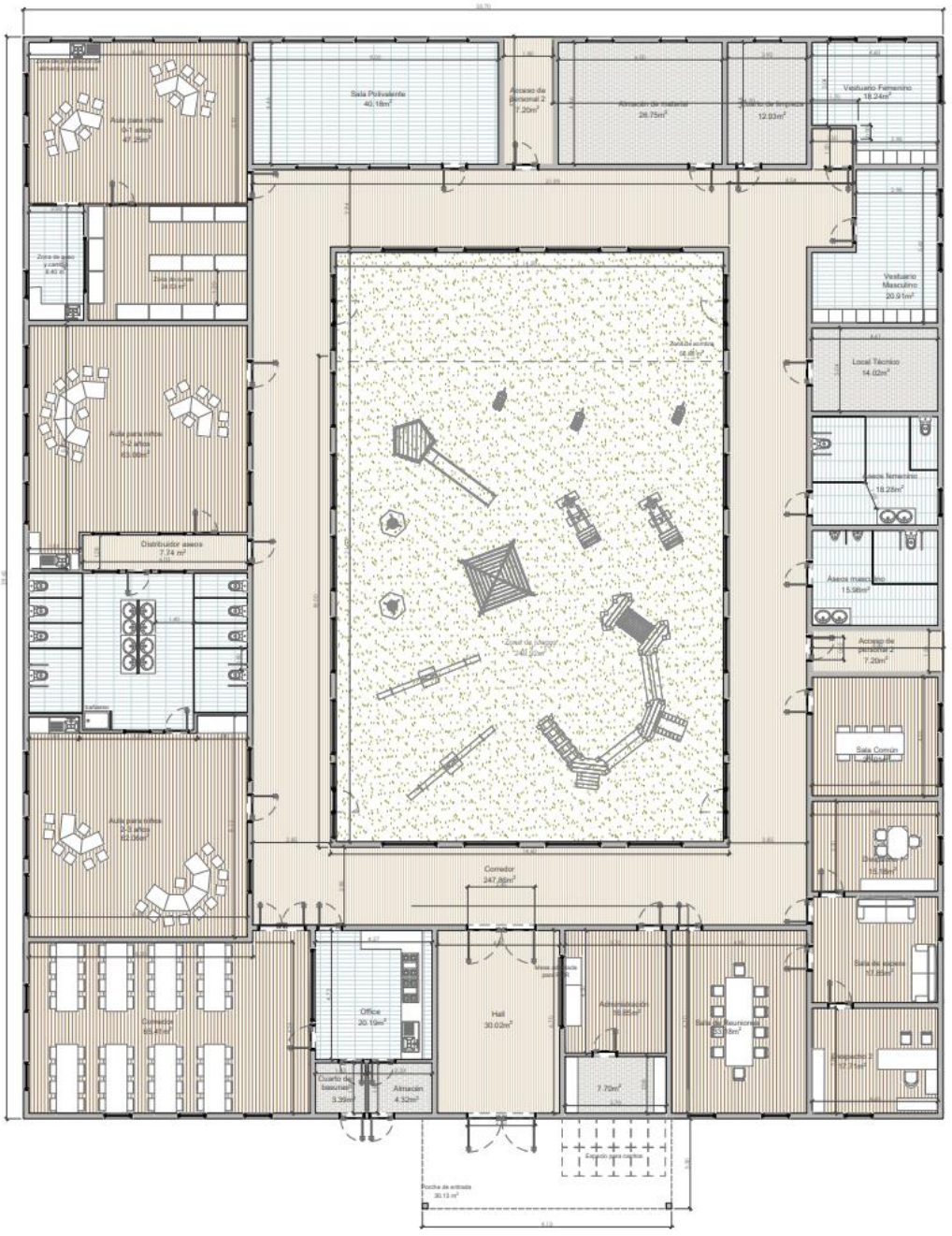
	Uso		Materiales	
	PSI	Proyecto	PSI	Proyecto
i	Terciario No Hotelero	Educativo	Según normativa PSI	Piedra, ladrillos, Madera, metal y enfoscados.

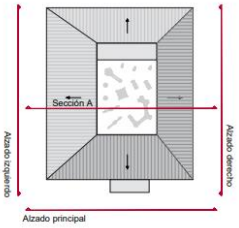
- RESUMEN PRESUPUESTO

RESUMEN DE PRESUPUESTO SB15

CAPÍTULO	RESUMEN	€
C01	MOVIMIENTO DE TIERRAS	13.275,30 €
C02	CIMENTACIÓN	106.202,48 €
C03	ESTRUCTURA	265.506,22 €
C04	CUBIERTA	265.506,22 €
C05	CERRAMIENTO	310.642,27 €
C06	SANEAMIENTO	13.275,30 €
C07	PAVIMENTO	199.129,66 €
C08	ALBAÑILERÍA Y VARIOS	92.927,18 €
C09	CERRAJERÍA	26.550,62 €
C10	PINTURA	39.825,93 €
C11	CONTROL DE CALIDAD	11.901,99 €
C12	SEGURIDAD Y SALUD	39.825,93 €
C13	GESTIÓN DE RESIDUOS	13.275,30 €
	TOTAL Presupuesto de Ejecución Material	**1.399.217,72 €**

- PLANOS


Sala Polivalente
40.18m²
Acceso de personal 2
7.20m²
Almacén de material
28.75m²
Vestuario Femenino
18.24m²
Vestuario Masculino
20.91m²
Local Técnico
14.02m²
Aseos femenino
18.22m²
Aseos masculino
15.98m²
Acceso de personal 2
7.20m²
Sala Común
Distribuidor aseos
7.74 m²
Comedor
247.88m²
Office
20.19m²
Hall
30.02m²
Administración
Almacén
4.52m²
7.70m²

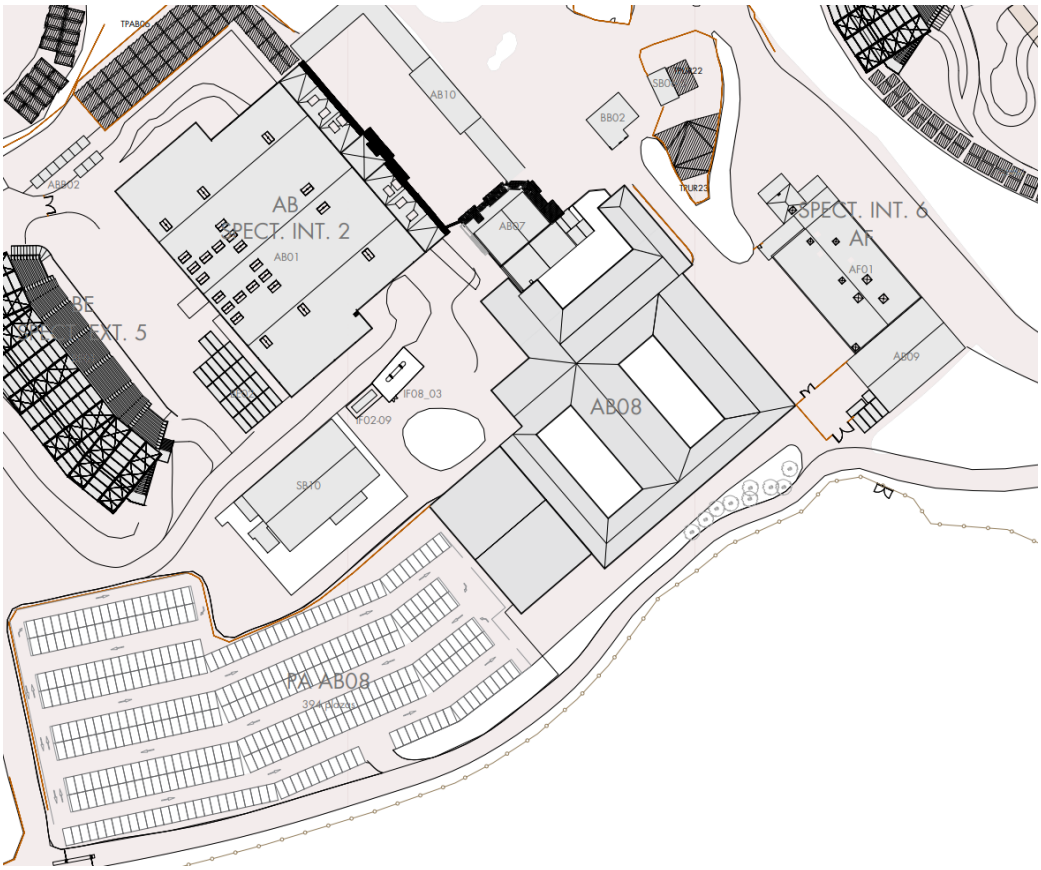


ALZADO PRINCIPAL

SECCIÓN A

AB08 – HOTEL 1

- LOCALIZACIÓN



- DESCRIPCIÓN

Según el programa de necesidades aportado por la propiedad, el **Hotel 1 (AB08)** está dirigido a albergar servicios necesarios destinados a visitantes del parque directamente relacionadas con el **hospedaje de visitantes y la realización de reuniones.**

El conjunto se encuentra conformado por un volumen principal con un total de **207 habitaciones** y los servicios anexos a este uso y un volumen directamente relacionado que alberga los espacios destinados a reuniones y eventos. En la fase de presentación del proyecto de ejecución, se podrán establecer distintas fases hasta completar el máximo de 207 habitaciones.

El conjunto representa una planta regular organizada en torno a 3 patios columnados a los que se vuelcan las zonas de reuniones y el salón restaurante en planta baja, y las habitaciones, distribuidas en las tres plantas superiores, dando así privacidad y recogimiento para el descanso de los visitantes.

Los dos patios principales se encuentran separados en las plantas superiores por una doble hilada de habitaciones que hacen de corredor principal hacia el núcleo de comunicación principal del hotel.

En el interior, todas las zonas se encuentran desarrolladas manteniendo un criterio funcional que atiende a su actividad y a su vez cuidando las visuales y perspectivas que pueden generarse en el exterior (se evita en todo caso la vista de los espacios de servicios)

El espacio destinado a reuniones se encuentra directamente relacionado al parking exclusivo del hotel, en la planta baja del edificio.

Los servicios de recepción de reuniones y las salas de reuniones, se encuentran situados en torno al primer patio que sirve como entrada y filtro entre el espacio de parque y el propio hotel.

El segundo patio, se encuentra más ligado a los servicios de restaurante, consigna y recepción de hotel. De forma que los dos usos del edificio queden separados cuando sea necesario.

La disponibilidad interior de espacios queda subrogada al uso final de la instalación. Se realizará una distribución de mobiliario interior adaptado a las necesidades de cada situación.

- PROGRAMA

El conjunto del Hotel 1, AB08, consta de 207 habitaciones y 3 salas principales de reunión cuya disposición permite su unión y la generación de una sala reservada para eventos de mayor tamaño. Además, se disponen de tres salas de menor tamaño para albergar reuniones de un tamaño reducido. Para completar el programa destinado a dichas salas, se proyectan, en la planta baja, dos halls diáfanos que sirven de espacios de recepción de las salas y un restaurante para dar servicio de mesa a los grupos de eventos. En este caso, los espacios destinados a servicios y uso exclusivo del personal del parque que dan servicio a este hotel forman parte del conjunto y se encuentran situados en la zona de servicios actuales del parque junto a la cocina central SB10 y el lateral del espectáculo interior AB.

El conjunto consta, de un recorrido entorno a los patios para la zona de reuniones y de pública concurrencia, además, es en este nivel de planta baja donde se realiza tanto la comunicación con el parque como la entrada del visitante desde la zona de estacionamiento de vehículos.

Desde este amplio espacio en planta baja se realiza una conexión vertical para el acceso del visitante a la zona de hospedaje en las plantas superiores.

A continuación, se enumera y detalla el programa de cada pieza que constituye el conjunto:

- **Habitaciones:** todas las habitaciones constituyen una única tipología cuya variación viene definida por la orientación de las habitaciones a los corredores y patios, por lo tanto, existen pequeños ajustes de superficie. Además, de los ajustes en aquellas habitaciones accesibles que cuentan con mayor superficie. Cada una de las habitaciones contiene una cama doble, una litera, y un cuarto de baño.

  La construcción estará integrada en el entorno inmediato, utilizando siempre los colores de acuerdo con la carta de color PSI que respeten el espacio natural local.

  En conjunto, el hotel consta con un total de **207 habitaciones**, lo que da como resultado una suma de **621 plazas** dentro de un mismo complejo.

- **Salas de Reuniones:** la zona de reuniones, ubicada en la planta baja del edificio, está constituida por dos tipologías de salas destinadas a reuniones, con un aforo total en las salas de **1286 personas**, que se dividen en dos alas, una mayor y otra de menor dimensión, de 984 y 302 plazas, respectivamente para uso de reuniones.

- **Restaurante:** el restaurante está directamente conectado y relacionado estrechamente con el parque. En planta baja, con conexiones visuales y funcionales entre parque, sala y patio interior del conjunto del hotel. Las zonas de servicios están también ligadas a esta sala, así como a las salas de reuniones para abastecer ambos usos. Para ello, y una óptima funcionalidad, toda esta zona de servicios se encuentra distribuida a modo de pastilla longitudinal, con conexiones directas a las zonas de actuación.

  - <u>USO</u>

El uso para el conjunto es el de albergar servicios para el visitante y en concreto para el hospedaje de estos:

AB08 SUPERFICIES		
RESUMEN DE SUPERFICIES	USO	SUPERFICIE m²
	SUPERFICIE de OCUPACIÓN	**5609,72**
	SUPERFICIE ÚTIL P.SÓTANO	4209.23
	SUPERF. CONSTR. P.SÓTANO	4489.07
	SUPERFICIE ÚTIL P.BAJA	5085,18
	SUPERF. CONSTR. P.BAJA	5510,39
	SUPERFICIE ÚTIL P.1	3555,18
	SUPERF. CONSTR. P.1	4417,56
	SUPERFICIE ÚTIL P.2	3555,18
	SUPERF. CONSTR. P.2	4417,56
	SUPERFICIE ÚTIL P.3	3555,18
	SUPERF. CONSTR. P.3	4417,56
	SUPERFICIE COMPUT. ÚTIL TOTAL	**19959,95**
	SUPERFICIE COMPUT. CONSTRUIDA TOTAL	**23252,14**

AB08 SUPERFICIES		
	USO	SUPERFICIE m²
PLANTA BAJA	Hall Recepción	593.08
	Recepción Reuniones	22.08
	Recepción Hotel	22.08
	Consigna	54.13
	Escalera A	54.00
	Pasillo 01	30.89
	Pasillo 02	234.95
	Sala Reuniones 01	326.69
	Sala Reuniones 02	328.43
	Sala Reuniones 03	327.65
	Sala Reuniones 04	57.64
	Sala Reuniones 05	35.56
	Sala Reuniones 06	38.51
	Aseo femenino Reuniones	37.35
	Aseo masculino Reuniones	24.50
	Almacén paneles 01	9.30
	Almacén paneles 02	9.30
	Patio 01	459.89
	Patio 02	458.97
	Espacio Hall 02	532.46
	Espacio Restaurante 01	717.15
	Zona Buffet	64.50
	Distribuidor 01	9.30
	Aseo Masculino PMR	4.56
	Aseo Femenino PMR	4.56
	Aseo Masculino Rest	26.25
	Aseo Femenino Rest	27.04
	Pasillo 3 Servicio	148.25
	Office 01	289.96
	Almacén Office 01	52.64
	Zona de lavado	168.29
	Almacén 01	46.64
	LT01	46.43
	LT02	31.77
	Office 02	54.04
	Escalera B	23.70
	Escalera C	26.64
	Escalera D	20.09
	Escalera E	18.70
	Vestuario Femenino	49.35
	Vestuario Masculino	49.35
	Pasillo Servicio 4	132.38
	Espacio Reuniones 3	179.34
	Aseo Servicio F	39.21
	Aseo Servicio M	39.21
	Comedor Servicio	79.13
	SUPERFICIE ÚTIL TOTAL Planta Sótano	5085.18
	SUPERFICIE COMPUT. CONSTRUIDA	5510.39

AB08 SUPERFICIES		
	USO	SUPERFICIE m²
PLANTA SÓTANO	Escalera A	54.00
	Escalera B	23.70
	Escalera C	41.97
	Escalera D	21.35
	Escalera E	18.80
	Pasillo 1	186.52
	Pasillo 2	485.16
	Almacén 1-4,7,8,9 (70,32m²)	492.24
	Almacén 5,6 (35.30m²)	70.60
	Almacén 10-12,31-33,38,39 (119.06m²)	952.48
	Almacén 13,31,40 (93.34m²)	280.02
	Almacén 14 (96.03m²)	96.03
	Almacén 15,16 (62.64m²)	125.28
	Almacén 17 (53.62m²)	53.62
	Almacén 18,19,20,21 (31.45m²)	125.80
	Almacén 22 (66.69m²)	66.69
	Almacén 23 (61.93m²)	61.93
	Almacén 24 (69.75m²)	69.75
	Almacén 25-30 (61.84m²)	371.04
	Almacén 34,37 (42.25m²)	84.50
	Almacén 35,36 (60.18m²)	120.36
	Almacén 41 (44.46m²)	44.46
	Almacén 42,43 (55.98m²)	111.96
	Almacén 44 (72.36m²)	72.36
	Almacén 45,46 (64.55m²)	129.10
	Vest.Ind.Alm.(x11)(4.50m²)	49.50
	SUPERFICIE ÚTIL TOTAL Planta Sótano	4209.23
	SUPERFICIE COMPUT. CONSTRUIDA	4489.07

AB08 SUPERFICIES		
	USO	SUPERFICIE m²
PLANTA SEGUNDA	Galería 1	212.72
	Distribuidor	11.10
	Almacén 1	25.26
	Comedor	111.03
	Despacho	141.78
	Aseo Despacho	25.57
	Escalera F	7.07
	Escalera B	32.41
	Pasillo 04	296.51
	Escalera C	26.64
	Office	62.01
	LT	40.52
	Lavandería	40.44
	Almacén 2	40.80
	Pasillo 05	77.70
	Pasillo 06	49.90
	Pasillo 07	192.68
	Escalera A	54.19
	Distribuidor A	83.67
	Escalera D	23.84
	Escalera E	32.84
	Habitación tipo (32.93m²) x62	2041.66
	Habitación PMR (36.93m²) x7	258.51
	SUPERFICIE ÚTIL TOTAL Planta SEGUNDA	3555,18
	SUPERFICIE COMPUT. CONSTRUIDA	4417.56

AB08 SUPERFICIES		
	USO	SUPERFICIE m²
PLANTA PRIMERA	Galería 1	212.72
	Distribuidor	11.10
	Almacén 1	25.26
	Comedor	111.03
	Despacho	141.78
	Aseo Despacho	25.57
	Escalera F	7.07
	Escalera B	32.41
	Pasillo 04	296.51
	Escalera C	26.64
	Office	62.01
	LT	40.52
	Lavandería	40.44
	Almacén 2	40.80
	Pasillo 05	77.70
	Pasillo 06	49.90
	Pasillo 07	192.68
	Escalera A	54.19
	Distribuidor A	83.67
	Escalera D	23.84
	Escalera E	32.84
	Habitación tipo (32.93m²) x62	2041.66
	Habitación PMR (36.93m²) x7	258.51
	SUPERFICIE ÚTIL TOTAL Planta Primera	3555,18
	SUPERFICIE COMPUT. CONSTRUIDA	4417.56

AB08 SUPERFICIES		
	USO	SUPERFICIE m²
PLANTA TERCERA	Galería 1	212.72
	Distribuidor	11.10
	Almacén 1	25.26
	Comedor	111.03
	Despacho	141.78
	Aseo Despacho	25.57
	Escalera F	7.07
	Escalera B	32.41
	Pasillo 04	296.51
	Escalera C	26.64
	Office	62.01
	LT	40.52
	Lavandería	40.44
	Almacén 2	40.80
	Pasillo 05	77.70
	Pasillo 06	49.90
	Pasillo 07	192.68
	Escalera A	54.19
	Distribuidor A	83.67
	Escalera D	23.84
	Escalera E	32.84
	Habitación tipo (32.93m²) x62	2041.66
	Habitación PMR (36.93m²) x7	258.51
	SUPERFICIE ÚTIL TOTAL Planta TERCERA	3555,18
	SUPERFICIE COMPUT. CONSTRUIDA	4417.56

- MEMORIA URBANÍSTICA

- **Clasificación del suelo:** este proyecto se ubica en suelo rústico urbanizable de protección ambiental (dominio público hidráulico).

- **Tipología:**

	Tipologfas edificatorias	Altura*		Superficie
	PSI	PSI	Proyecto	Proyecto
h	Edificiaciones para hospedaje del publico	Alero 15m Cumbrera 17m	Alero 15m Cumbrera 17m	5609.72m^2

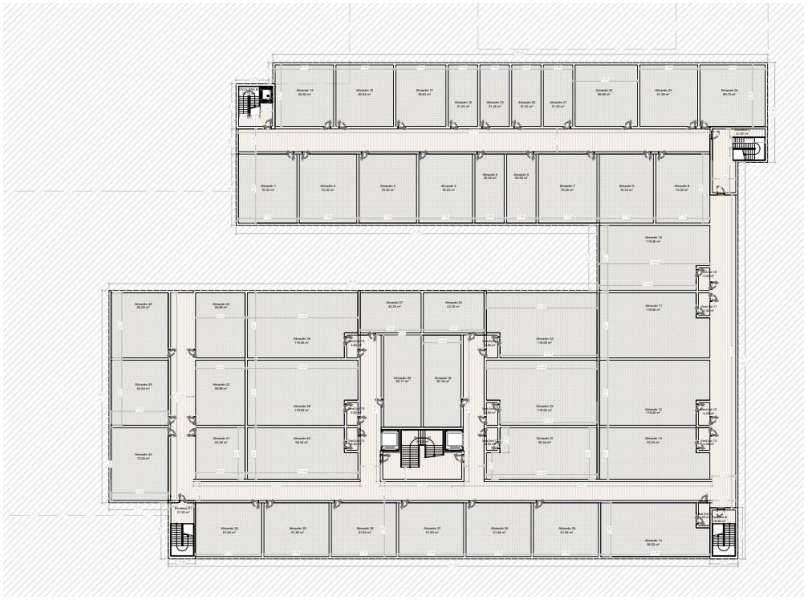
	Uso		Materiales	
	PSI	Proyecto	PSI	Proyecto
h	Uso Terciario Hotelero	Servicio al visitante	Segun normativa PSI	Madera,ladrilo ,hormigón.

- RESUMEN PRESUPUESTO

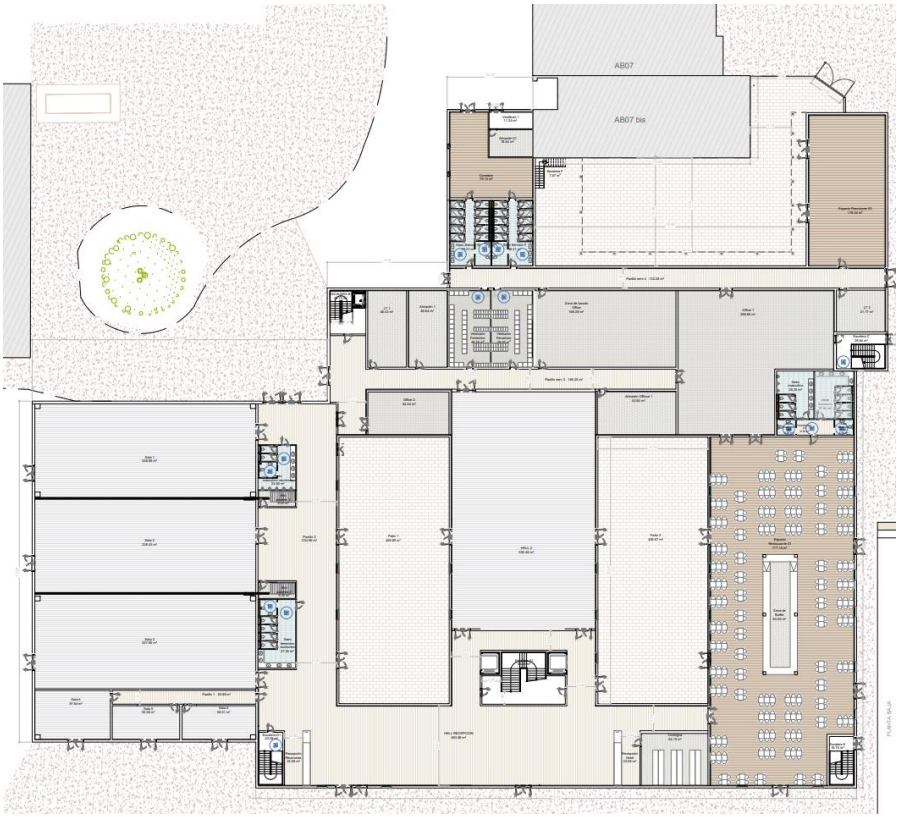
RESUMEN DE PRESUPUESTO AB08

CAPÍTULO	RESUMEN	
C01	MOVIMIENTO DE TIERRAS	223.802,39 €
C02	CIMENTACIÓN	1.790.419,09 €
C03	ESTRUCTURA	4.476.047,73 €
C04	CUBIERTA	4.476.047,73 €
C05	CERRAMIENTO	4.028.442,96 €
C06	SANEAMIENTO	223.802,39 €
C07	PAVIMENTO	3.357.035,80 €
C08	ALBAÑILERÍA Y VARIOS	1.566.616,71 €
C09	CERRAJERÍA	447.604,77 €
C10	PINTURA	671.407,16 €
C11	CONTROL DE CALIDAD	223.802,39 €
C12	SEGURIDAD Y SALUD	671.407,16 €
C13	GESTIÓN DE RESIDUOS	223802,3867
TOTAL Presupuesto Ejecución de Material		**22.380.238,67 €**

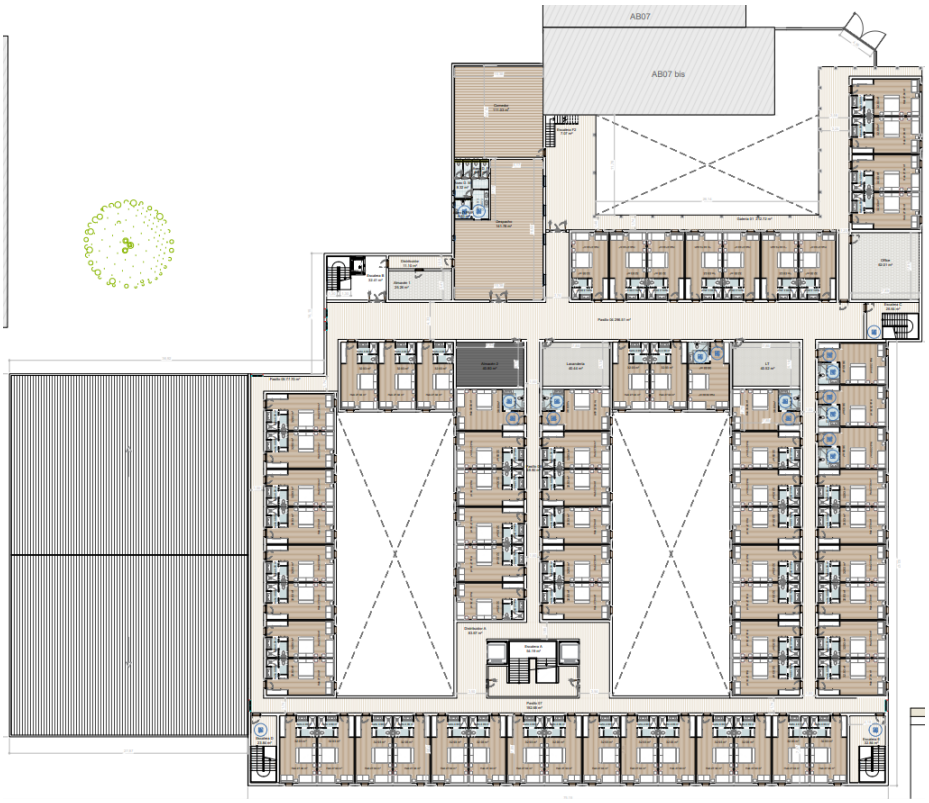
- PLANOS



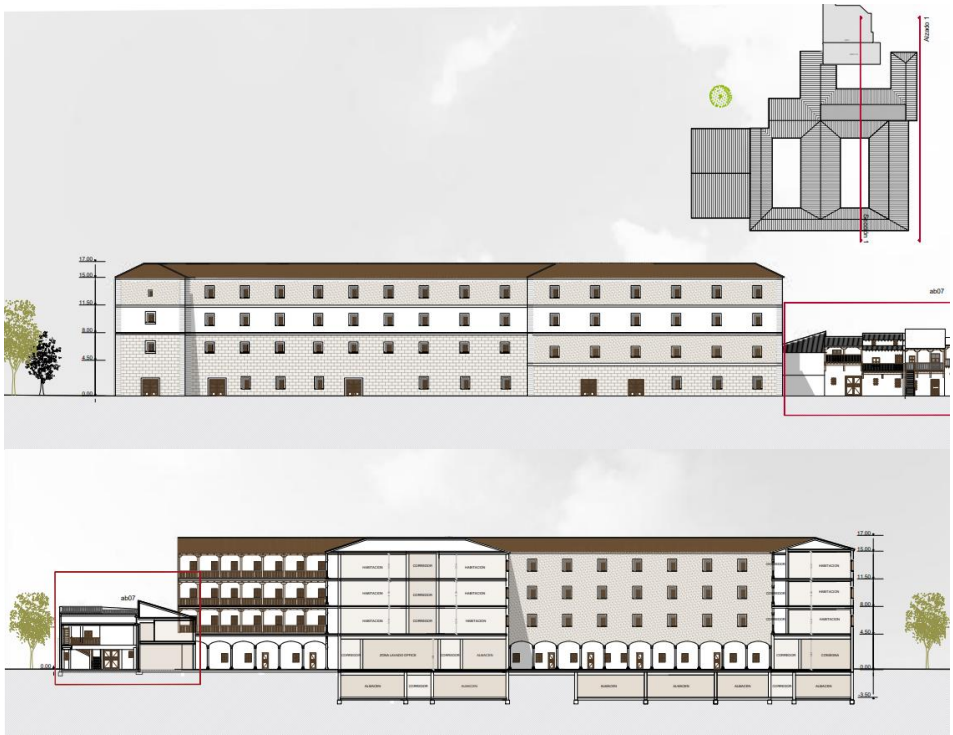
Planta sótano



Planta baja



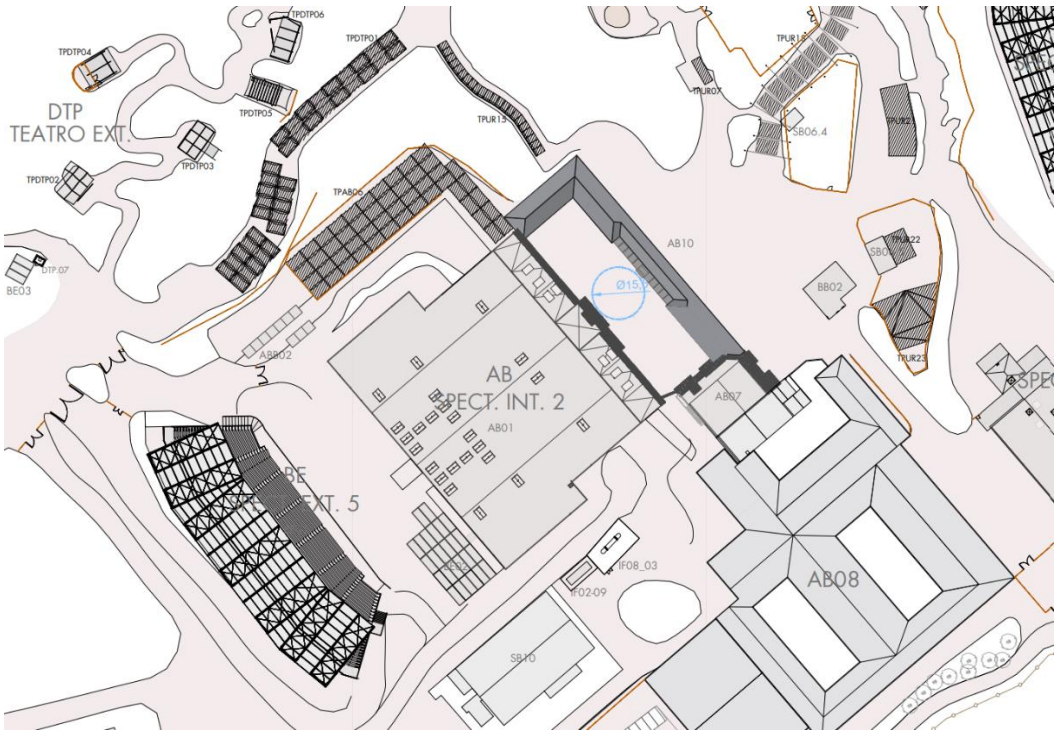
Planta tipo (primera, segunda, tercera)



Alzado y sección

AB10 – TRIBUNA + TIENDAS

- LOCALIZACIÓN



- DESCRIPCIÓN

La construcción mantiene una morfología en forma de “L”, para completar el cerramiento de la plaza. Según el programa de necesidades, el edificio AB10 estará destinado a servir de tribuna. Se dispone de una grada en la planta baja, y todo el espacio de la planta primera que estará abierto a la fachada del edificio AB01, para tener este mismo uso.

En el desarrollo de la estética del edificio AB10, al servir de cerramiento a los edificios AB01 y AB07, tendrá un estilo acorde a estos, de la época clásica de la cultura española. Tendrán soportales y unos pasos para conectar el exterior de la plaza con esta.

El edificio consta de 2 accesos para subir a la planta superior y 4 pasos que comunican la plaza con el resto del parque.

En la planta baja, junto a la grada se disponen de espacios destinados al servicio de los visitantes.

Al recoger más superficie para uso de tribuna que de servicio a los visitantes, su tipología quedará recogida dentro de la categoría de "Edificaciones para

espectáculos al aire libre" por tanto se considera, edificios de PÚBLICA CONCURRENCIA.

- PROGRAMA

El conjunto consta de una configuración de soportales que componen un cinturón perimetral en esta nueva construcción.

Es un espacio destinado al visitante por lo que encontramos un programa variado pero que en todo caso atiende a las necesidades del cliente. En este espacio se sitúa, servicios de restauración y tiendas y un espacio de tribuna, en forma de grada en la planta baja y espacio mirador en toda la planta primera.

Todos los locales están dotados de aquellos espacios que necesiten para el correcto desarrollo de los trabajos y servicios que pretende ofrecer. Todos ellos quedan plasmados en la planimetría adjunta a esta memoria, en las características principales de la construcción y en el cuadro de superficies expresados a continuación.

- USO

Como se ha comentado con anterioridad, el uso para el conjunto es el de albergar servicios para el visitante. Tiendas, restaurantes, y espacios de asistencia al visitante.

AB10	
Uso	m²
Paso Cubierto 1	37,97
Barra 1	25,16
Almacén 1	6,00
Escalera 1	25,66
Paso Cubierto 2	28,12
Grada	183,22
Soportal 1	65,64
Escalera 2	25,24
Tienda 1	42,48
Tienda 2	37,32
Almacén 2	14,80
Escalera 3	24,32
Barra 2	15,25
Office	16,10
Paso Cubierto 3	28,58
Paso Cubierto 4	21,33
Paso Cubierto 5	18,79
Soportal 2	120,86
Uso por definir (P1)	710,76
Sup. ÚTIL COMPUTABLE	**1076,53**
Sup. CONSTRUIDA COMPUTABLE	**1511,55**
Sup. OCUPACIÓN	**765,82**

- MEMORIA URBANÍSTICA

- **Clasificación del suelo:** este proyecto se ubica en: Suelo rústico no urbanizable de protección paisajística

- **Tipología:**

	Tipologías edificatorias	Altura*		Superficie
	PSI	PSI	Proyecto	Proyecto
b	Espectáculos al aire libre	22 m	Cumbrera 10,54 m	1511,55 m²

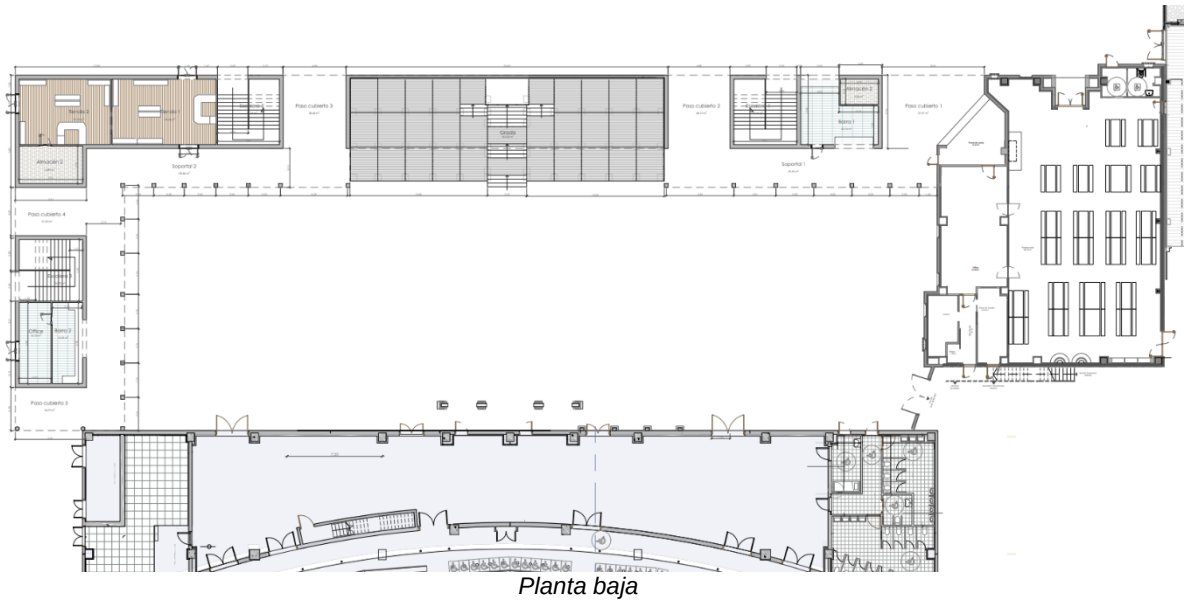
	Uso		Materiales	
	PSI	Proyecto	PSI	Proyecto
b	Uso Terciario No Hotelero, Comercial.	Espectáculo al aire libre	Según normativa PSI	Piedra, madera, teja y enfoscados

- RESUMEN PRESUPUESTO

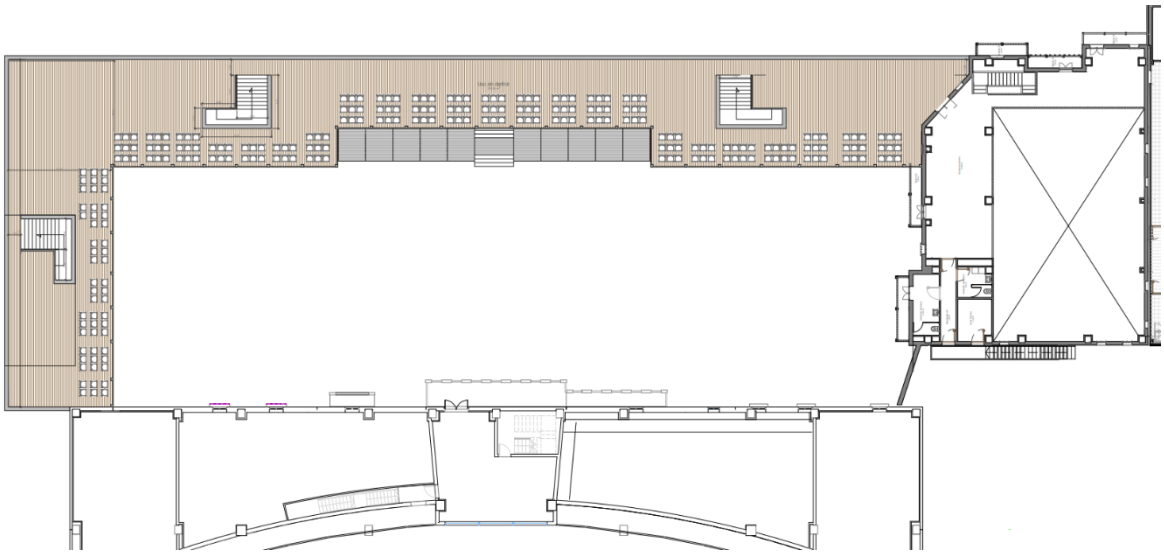
RESUMEN DE PRESUPUESTO AB10

CAPÍTULO	RESUMEN		€
C01	ACTUACIONES PREVIAS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	.....	45.665,20 €
C02	CIMENTACIÓN Y SANEAMIENTO	.....	91.421,33 €
C03	ESTRUCTURA Y CUBIERTA	.....	292.718,45 €
C04	ALBAÑILERÍA	.....	77.843,39 €
C05	REVESTIMIENTOS	.....	183.020,21 €
C06	CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA	.....	72.668,64 €
C07	AISLAMIENTO, VIDRIO E IMPERMEABILIZANTE	.....	49.613,072 €
C08	INSTALACIÓN DE FONTANERÍA	.....	22.219,77 €
C09	INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN	.....	266.431,88€
C10	INST. ELÉCTRICAS MEDIA Y BAJA TENSIÓN	.....	263.391,30 €
C11	DETECCIÓN Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	.....	35.198,87 €
C12	EQUIPAMIENTO	.....	35.119,67 €
C13	CONTROL DE CALIDAD	.....	7.802,52 €
C14	SEGURIDAD Y SALUD	.....	19.217,92 €
C15	GESTIÓN DE RESIDUOS	.....	11.438,22 €
	TOTAL Presupuesto de Ejecución Material		**1.473.760,75 €**

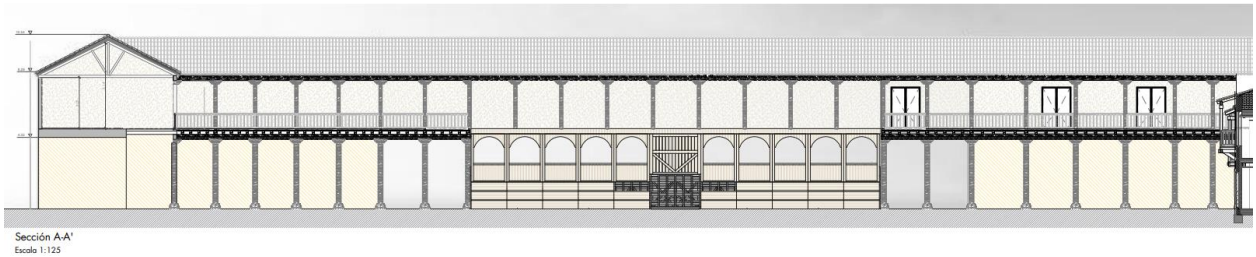
- PLANOS



Planta baja



Planta intermedia



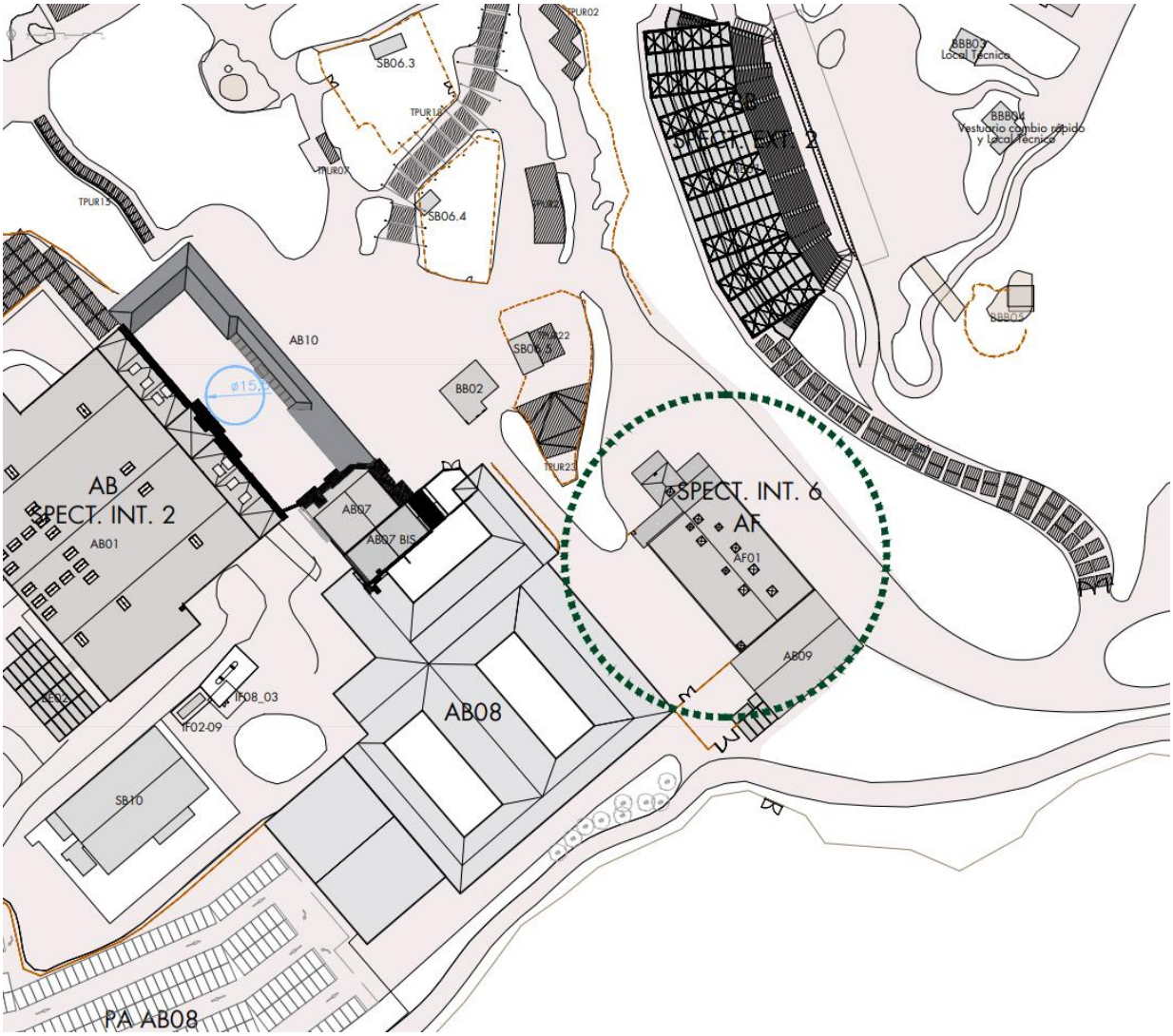
Sección A-A'

Sección B-B'

Sección C-C'

AF – ESPECTÁCULO INTERIOR 6

- LOCALIZACIÓN



- DESCRIPCIÓN

Según el programa de necesidades aportado por la propiedad, el edificio AF del parque estará destinado a un recorrido escénico decorado.

El edificio mantiene una morfología rectangular y un desarrollo longitudinal. Podríamos por tanto dividir el edificio en dos partes según el uso y destinatarios.

El espacio destinado a los visitantes está formado generalmente por espacios rectangulares dispuestos escalonadamente y de apariencia aleatoria, en torno a los cuales aparecen fosos y estanques donde tienen lugar distintas actividades y decoraciones, mientras que la parte destinada a los trabajadores mantiene una conformación ordenada en torno a unos pasillos de servicio. A su

vez el acceso se realiza a través de una serie de porches que sirven de espacio de espera exterior.

Esta construcción, al tratarse de uno de los edificios de espectáculos destinado al visitante, se dota de una serie de acabados exteriores y un estudio de detalle en fachadas visibles por el visitante, que lo singularizan con respecto al resto de edificios. Su tipología quedará recogida dentro de la categoría de "Edificio cerrado destinado a espectáculos" por tanto se considera edificio de PÚBLICA CONCURRENCIA.

Como se ha comentado anteriormente, el programa consta de un único edificio dividido en diferentes partes:

Acceso: Es la parte del edificio ornamentada exteriormente con motivos históricos, de menor altura y con cubierta inclinada.

Parte pública: Edificio destinado a sala de espectáculos cuyas características principales recaen en la percepción de los espacios, los acabados de altas calidades y el desarrollo funcional de los espacios y recorridos. Su aspecto final busca rememorar una época en la cultura española a través de su arquitectura y desarrollo.

Parte técnica/personal: espacio técnico debajo del recorrido escénico, de nulo acceso al visitante donde se dan cabida áreas destinadas al buen funcionamiento del espectáculo y del parque. Su uso está limitado únicamente a los trabajadores del parque.

El edificio dispone de una serie de cubiertas de carácter ornamental que completan la estética general del conjunto. A su vez, en la parte central y oculta, dispone de cubiertas planas invertidas y no transitables, que quedan escondas para la ubicación de diferentes sistemas y maquinaria.

El edificio consta de un acceso para el público a través de un espacio de espera cubierto con un porche y cercano a una salida diferenciada. En la zona privada, se disponen otras entradas/salidas que atienden a las diversas necesidades de los espacios. Además, a lo largo del edificio se disponen 4 salidas más de emergencia.

La disponibilidad interior de espacios queda subrogada al uso final de la instalación. En este caso, el programa se desarrolla a lo largo de un recorrido circular, que va atravesando distintos volúmenes que disponen a una misma cota. Ocasionalmente encontramos cuartos técnicos aislados. Los espacios privados o para los trabajadores se encuentran en la cota más baja teniendo recorridos completamente independientes de los del público.

- PROGRAMA

El edificio consta de una gran sala destinada a un uso de espectáculo a través de un recorrido escénico donde se desarrollan espectáculos vinculados a la temática artístico-temporal que representa la construcción dividida en diferentes “volúmenes” temáticos. En este espacio de grandes dimensiones encontramos un recorrido de más de 80 metros de longitud y una capacidad capaz de acoger a más de 400 personas.

En la zona destinada a los trabajadores del parque encontramos: un nivel técnico inmediatamente inferior a la zona pública para uso y mantenimiento de los espectáculos y en una cota inferior.

- USO

El edificio está destinado a albergar un uso de espectáculos mediante un recorrido escénico, por lo que consideramos que el uso general atendiendo a las indicaciones del Anejo A del CTE-DB-SI es el de Pública Concurrencia.

AF Espectáculo Interior 6 (Cota -2,75 m)	
Uso	m²
Estanque andén	60,55
Foso escena	50,57
Estanque de agua tormenta	165,76
Escalera técnica 1	5,35
Escalera técnica 2	4,76
Sala técnica 1	187,14
Sala técnica 2	203,10

Sup. ÚTIL COMPUTABLE	200,18
Sup. CONSTRUIDA COMPUTABLE	243,22

AF Espectáculo Interior 6 (Cota +0,00 m)	
Uso	m²
Porche	18,14
Entrada	2,60
Armario	1,35
Cobertizo 1	66,17
Biblioteca	47,15
Hall	21,45
Sala 1	107,32
Sala 2	263,87
Sala 3	198,95
Sala 4	201,05
Sala 5	203,90
Local Técnico 1	17,54
Cobertizo 2	34,85

Sup. ÚTIL COMPUTABLE	1.124,88
Sup. CONSTRUIDA COMPUTABLE	1366,73

Resumen	
Uso	m²
Sup. ÚTIL COMPUT. TOTAL	1325,06
Sup. CONSTRUIDA COMPUT. TOTAL	1.609,95

- MEMORIA URBANÍSTICA

- **Clasificación del suelo:** este proyecto se ubica en: Suelo rústico no urbanizable de protección paisajística

- **Tipologías:**

AF

	Tipología	Altura		Superficie
	PSI	PSI	Proyecto	Proyecto
a	Edificaciones para Espectáculos de Interior	20 m	7 m	4870,31m²

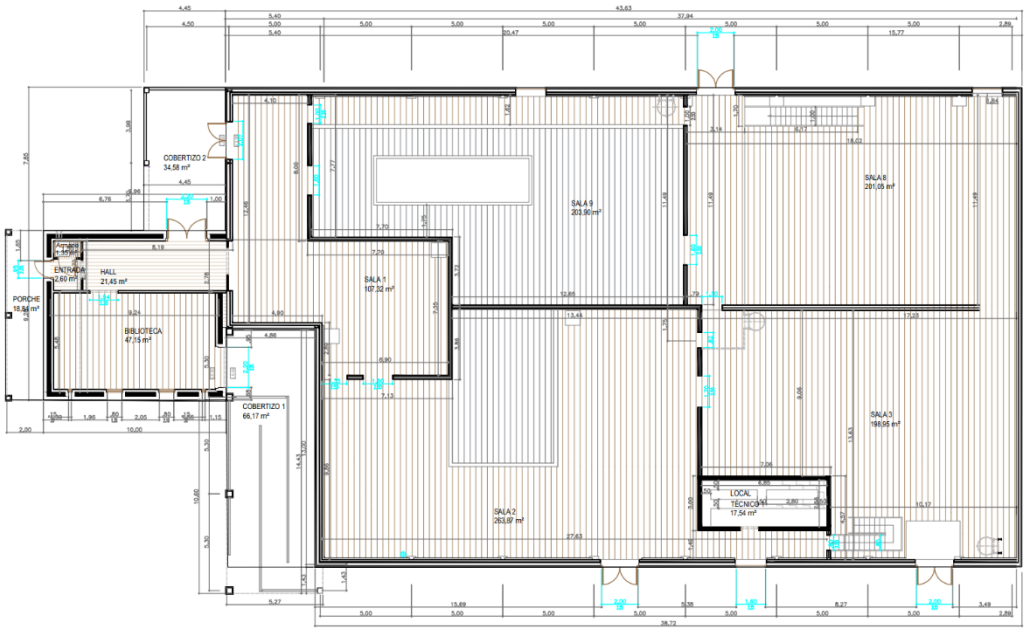
	Uso		Materiales	
	PSI	Proyecto	PSI	Proyecto
a	Espectáculo de interior	Espectáculo de interior	Según normativa PSI	Madera, acero, hormigón, piedra, cal.

- RESUMEN PRESUPUESTO

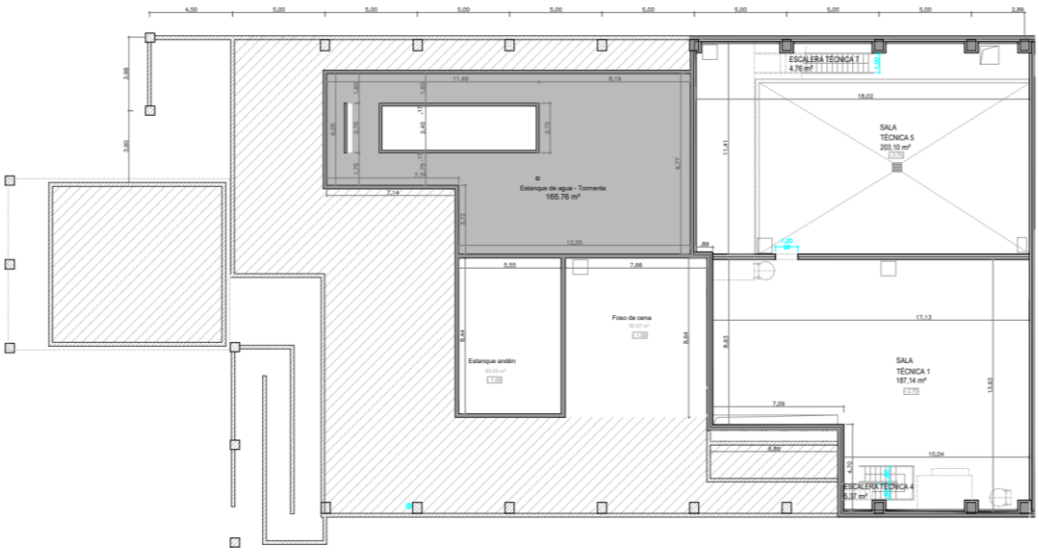
RESUMEN DE PRESUPUESTO AF

CAPÍTULO	RESUMEN		€
C01	ACTUACIONES PREVIAS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	.....	46.996,44 €
C02	CIMENTACIÓN Y SANEAMIENTO	.....	92.992,94 €
C03	ESTRUCTURA Y CUBIERTA	.....	302.706,92 €
C04	ALBAÑILERIA	.....	77.950,14 €
C05	REVESTIMIENTOS	.....	189.752,81 €
C06	CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA	.....	75.884,27 €
C07	AISLAMIENTO, VIDRIO E IMPERMEABIL	.....	52.398,53 €
C08	INSTALACIÓN DE FONTANERÍA	.....	22.670,01 €
C09	INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN	.....	279.256,73 €
C10	INST. ELÉCTRICAS MEDIA Y BAJA TENSIÓN	.....	274.702,92 €
C11	DETECCIÓN Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	.....	36.492,74 €
C12	EQUIPAMIENTO	.....	36.766,44 €
C13	CONTROL DE CALIDAD	.....	7.916,66 €
C14	SEGURIDAD Y SALUD	.....	20.460,41 €
C15	GESTIÓN DE RESIDUOS	.....	12.240,42 €
	TOTAL Presupuesto de Ejecución Material		**1.529.188,38 €**

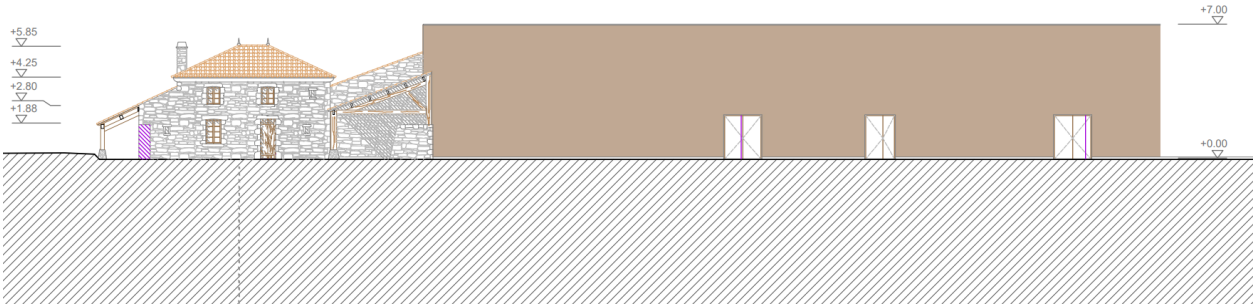
- PLANOS



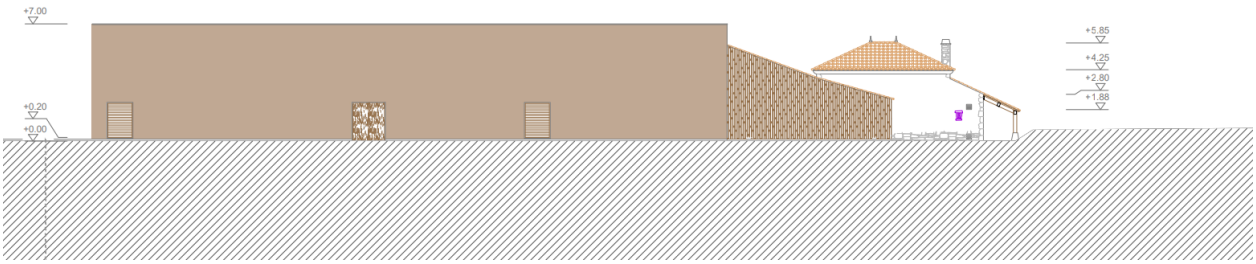
Planta +0.00



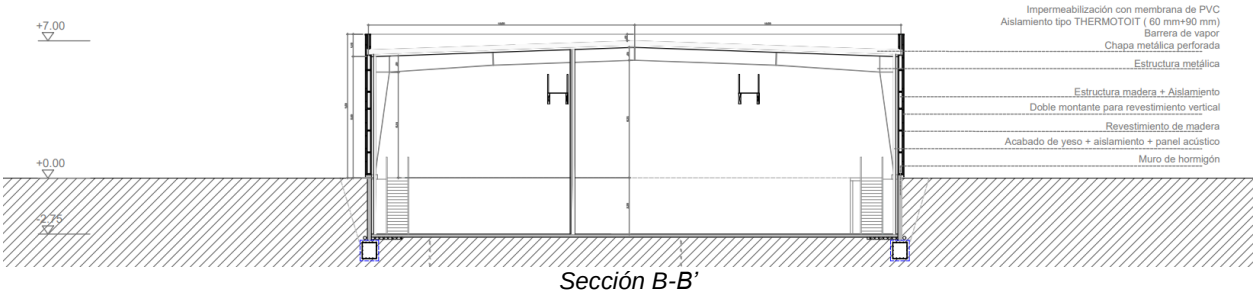
Planta -2.75



Alzado principal



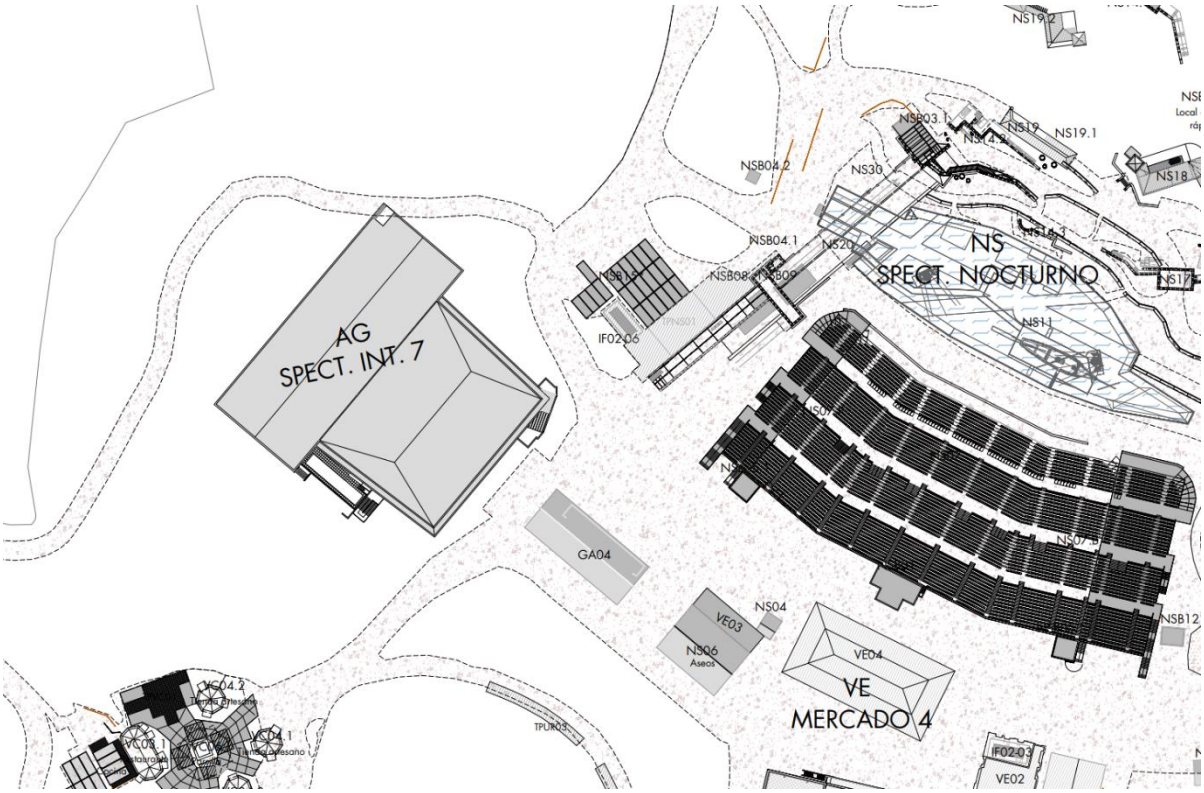
Alzado trasero



Sección B-B'

AG – ESPECTÁCULO INTERIOR 7

- LOCALIZACIÓN



- DESCRIPCIÓN

Según el programa de necesidades del edificio AG del parque temático estará destinado a sala de espectáculos.

El edificio mantiene una morfología cúbica con un cierto ensanchamiento en la parte de la grada. Podríamos por tanto dividir el edificio en dos partes según el

uso y destinatarios. El espacio destinado a los visitantes está formado de forma general por espacios cúbicos, mientras que la parte destinada a los trabajadores y al espacio de escenario, mantiene una conformación trapezoidal en planta.

Esta construcción, al tratarse de uno de los edificios de espectáculos destinado al visitante, se dota de una serie de acabados exteriores y un estudio de detalle en fachadas que lo singularizan con respecto al resto de edificios.

Su tipología quedará recogida dentro de la categoría de "Edificaciones para Espectáculos de Interior" por tanto se considera edificio de PÚBLICA CONCURRENCIA.

Como se ha comentado anteriormente, el conjunto consta de varias partes diferenciadas atendiendo a su naturaleza y funcionalidad.

Edificio Principal: Edificio destinado a sala de espectáculos cuyas características principales recaen en la percepción de los espacios, los acabados de altas calidades y el desarrollo funcional de los espacios y recorridos. Su aspecto final busca rememorar una época en la cultura española a través de su arquitectura y desarrollo.

El edificio consta de 3 accesos principales para el público ubicados. Además, para su evacuación, se disponen de más salidas en la fachada principal. En la zona privada, se disponen múltiples salidas que atienden a las diversas necesidades de los espacios. La disponibilidad interior de espacios queda subrogada al uso final de la instalación. En este caso, el cuerpo central, al tratarse de un edificio destinado a la representación y espectáculos, se encuentra dotado de una grada donde acoger más de 1900 personas y un gran escenario de más de 30 metros de longitud de apertura. Perimetralmente (para trabajadores), encontramos diversos espacios de servicios tales como vestuarios, baños, salas de máquinas…

Finalmente hay que mencionar que se localiza anexo al volumen principal, pero con conexión por el exterior se localiza un transformador, un grupo electrógeno y demás sistemas de alimentación del edificio.

- PROGRAMA

El edificio consta de una gran sala destinada a un uso de teatro y desarrollo de espectáculos vinculados a la temática artístico-temporal que representa la construcción. En este espacio de grandes dimensiones encontramos un escenario de más de 30 metros de longitud y un graderío capaz de acoger **1952 espectadores**.

A su vez, el edificio está dotado en la parte destinada al visitante de baños que incluyen plazas accesibles. Por otra parte, en la zona destinada a los trabajadores del parque encontramos; vestuarios (masculinos y femeninos), salas comunes, almacén y locales técnicos. En la parte exterior y aledaños del espectáculo se localizan dos bloques de baños que dan asistencia al edificio, y cuyo número quedará justificado dentro del cómputo global del parque.

- USO

El edificio está destinado a ser sala de espectáculos y teatro, por lo que consideramos que el uso general atendiendo a las indicaciones del Anejo A del CTE-DB-SI es el de Pública Concurrencia. Como complemento, el edificio consta de servicios de aseos, situados en la entrada.

Planta baja	
Uso	m2
Deambulatorio	387,96
Local Técnico 2	3,81
Vestíbulo PB 1	15,55
Vestíbulo PB 2	15,55
Aseo Público	11,83
Sala Común PB	52,32
Local Técnico 1	1,31
Vestíbulo de sala común	9,03
Vestuarios M	19,82
Vestuarios H	30,65
Aseos M	22,93
Aseos H	32,65
Pasillo – Vestíbulo	28,22
Bajo rellano 1	21,96
Bajo rellano 2	22,23
Huella Tribuna	516,92
Circulación Proscenio	419,74
Vestíbulo Salida	10,91
Espacio escénico	1967,37
Grupo Electrógeno	31,45
Local SSI	3,88
SAI	3,88
Local TGBT	24,31
Local TGS	2,50
Local Transformador	15,25
Sup. ÚTIL COMPUT.	**3670,29**
Sup. CONSTRUIDA COMPUT.	**3906,87**

Planta primera	
Uso	m2
Balcón 1	58,47
Balcón 2	65,34
Circulación Intermedia	102,05
Local Técnico 3	8,12
Rellano 1	27,62
Rellano 2	27,62
Rellano 3	6,51
Rellano 4	6,50
Vestíbulo 1 P1	10,09
Vestíbulo 2 P1	10,09
Sala común P1	59,01
Rellano	10,62
Sup. ÚTIL COMPUT.	**392,04**
Sup. CONSTRUIDA COMPUT.	**510,04**

Planta segunda	
Uso	m2
Corredor planta alta	157,06
Rellano P1 2 (3)	9,33
Rellano P1 2 (4)	9,33
Rellano P2 (3)	9,77
Rellano P2 (4)	9,77
Régie	19,81
Tribuna	490,82
Rellano	11,96
Almacén 1	17,85
Almacén 2	39,64
Sup. ÚTIL COMPUT.	**752,26**
Sup. CONSTRUIDA COMPUT.	**886,88**

Planta Técnica y Cubierta	
Uso	m2
Local Informático	25,60
Local Técnico 5	17,55
Local Técnico 6	18,03
Pasarelas Técnicas	240,48
Rellano (d)	3,81
Rellano (e)	1,54
Sup. ÚTIL COMPUT.	**307,01**
Sup. CONSTRUIDA COMPUT.	**385,54**

Resumen	
Sup. ÚTIL TOTAL	**5121,61**
Sup. CONSTRUIDA TOTAL	**5689,83**
Sup. OCUPACIÓN	**4333,03**

- MEMORIA URBANÍSTICA

- **Clasificación del suelo:** este proyecto se ubica en suelo rústico no urbanizable de protección paisajística (OE) y suelo rústico no urbanizable de protección ambiental (Dominio Público Hidráulico).

- **Tipologías:**

	Tipologías edificatorias	Altura		Superficie
	PSI	PSI	Proyecto	Proyecto
a	Espectáculo de interior	22 m	Cumbrera 17,63 m Escalera técnica 18 m	5689,83 m^2

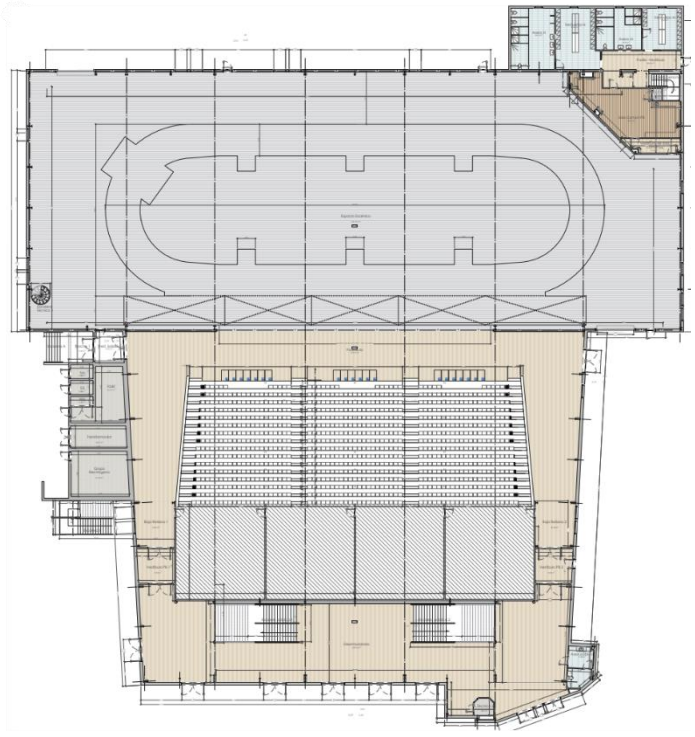
	Uso		Materiales	
	PSI	Proyecto	PSI	Proyecto
a	Terciario No Hotelero	Espectáculo de interior	Según normativa PSI	Piedra, ladrillos, Madera, metal y enfoscados.

- RESUMEN PRESUPUESTO

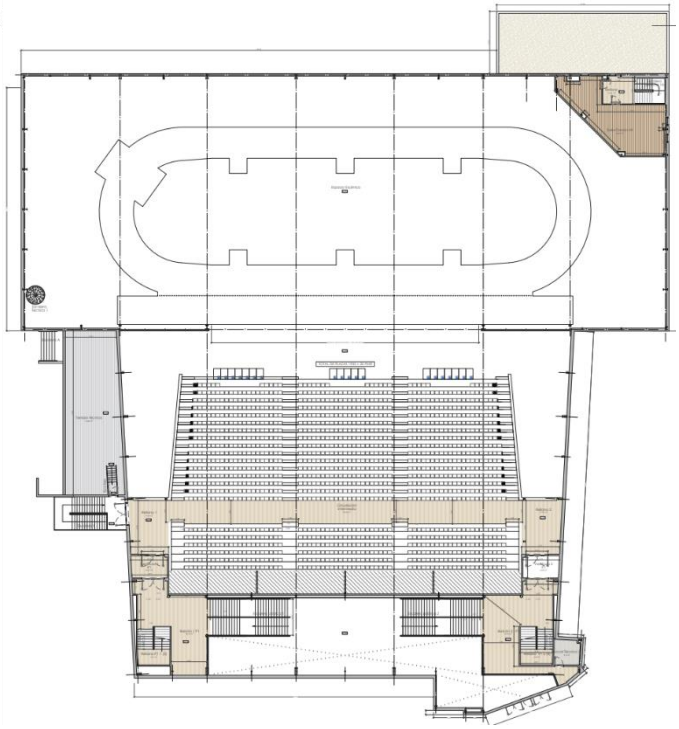
RESUMEN DE PRESUPUESTO AG01

CAPÍTULO	RESUMEN	€
C01	MOVIMIENTO DE TIERRAS	72.187,67 €
C02	CIMENTACIÓN	577.501,39 €
C03	ESTRUCTURA	1.443.753,48 €
C04	CUBIERTA	1.443.753,48 €
C05	CERRAMIENTO	1.299.378,13 €
C06	SANEAMIENTO	72.187,67 €
C07	PAVIMENTO	1.082.815,11 €
C08	ALBAÑILERÍA Y VARIOS	505.313,72 €
C09	CERRAJERÍA	144.375,35 €
C10	PINTURA	216.563,02 €
C11	CONTROL DE CALIDAD	72.187,67 €
C12	SEGURIDAD Y SALUD	216.563,02 €
C13	GESTIÓN DE RESIDUOS	72187,67394
TOTAL Presupuesto Ejecución Material		**7.218.767,39 €**

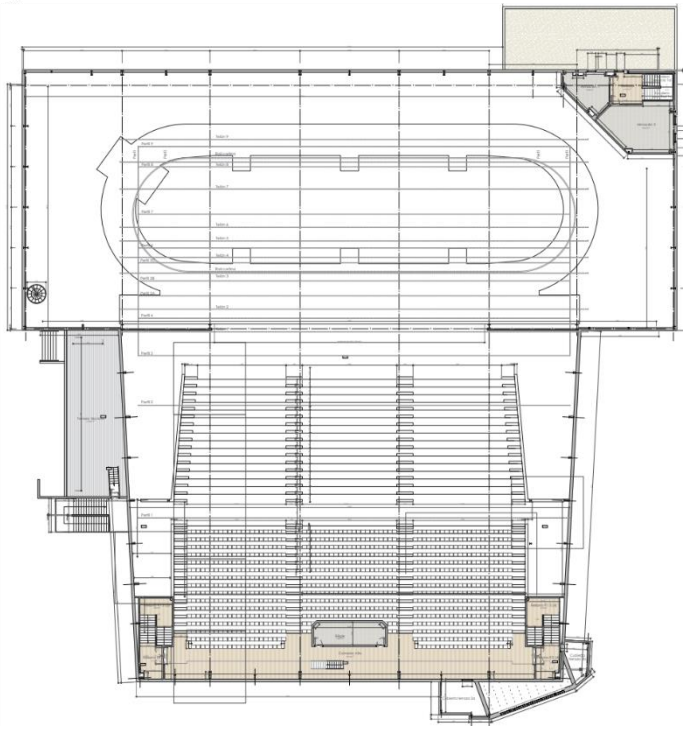
- PLANOS



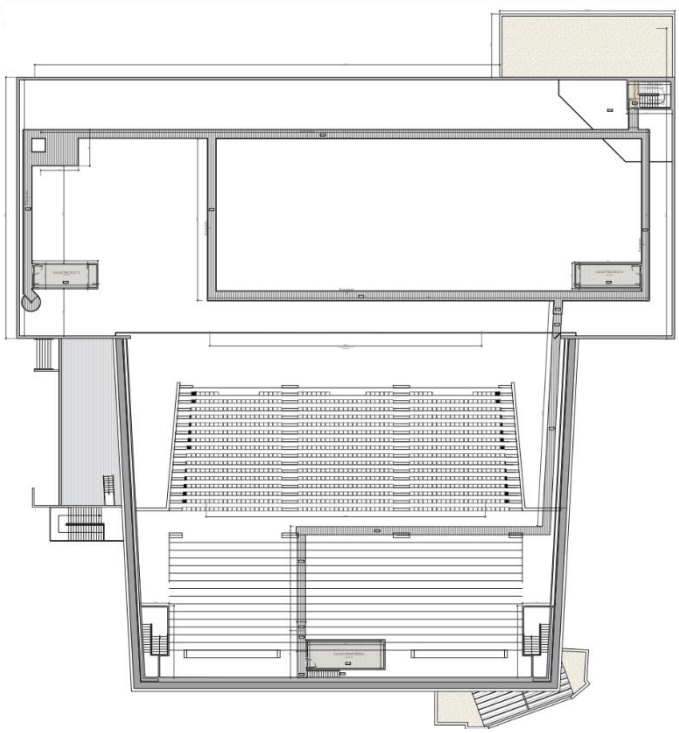
Planta baja



Planta intermedia

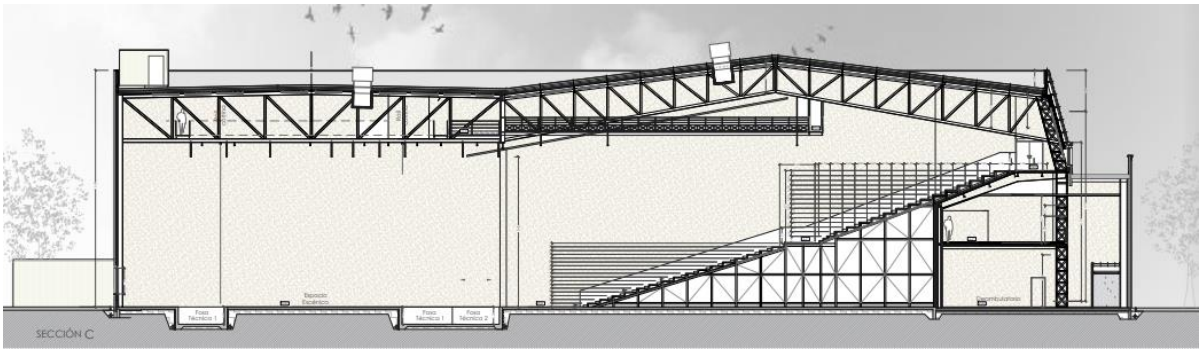


Planta alta



Planta pasarelas técnicas

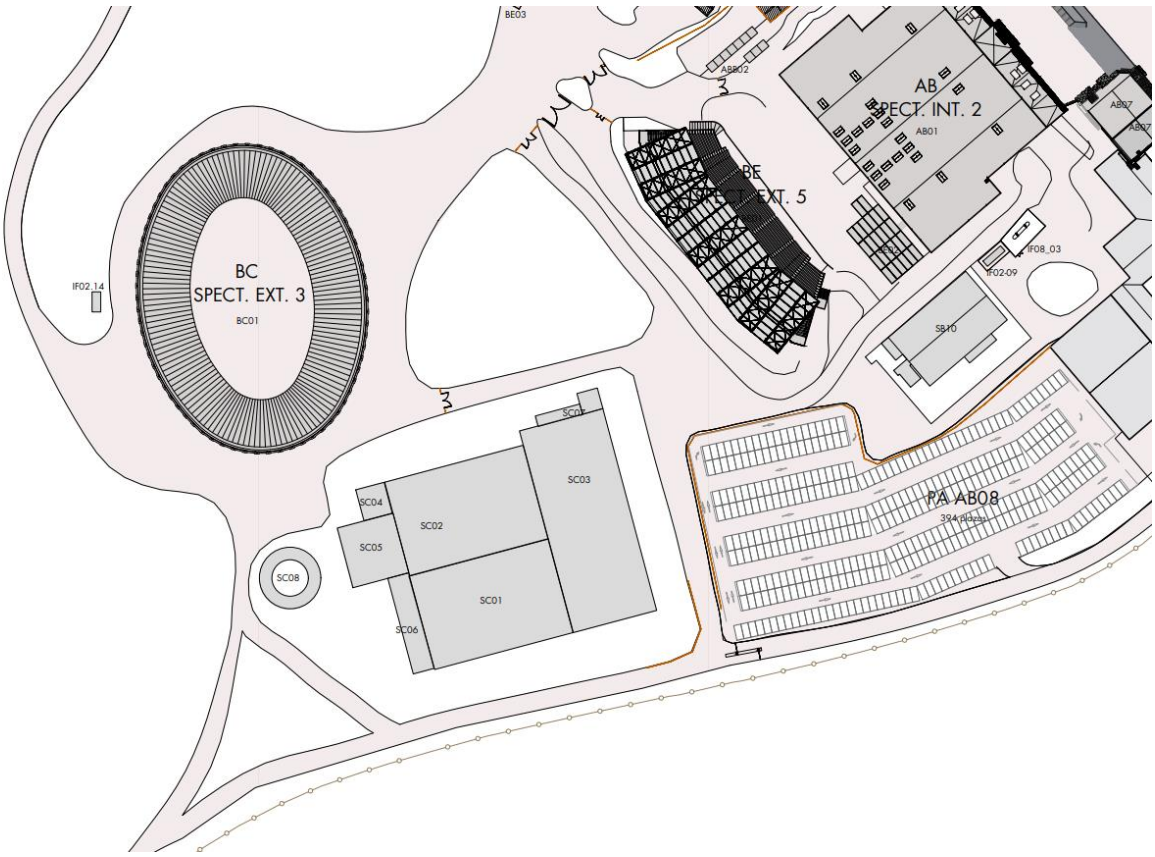
Alzados frontal y posterior



Sección central

SC - CABALLERIZAS

- LOCALIZACIÓN



- DESCRIPCIÓN

Según el programa de necesidades aportado por la propiedad, los edificios SC01, SC02, SC03, SC04, SC05, SC06, SC07, SC08 son las edificaciones destinadas a albergar caballería y a todas las tareas relacionadas con el cuidado de los equinos y la equipación para su monta.

Dentro de las edificaciones anexas a los establos, se destacan dos tipos: las destinadas al entrenamiento de los animales y las destinadas a su logística - almacén.

La construcción estará integrada en el entorno inmediato, utilizando siempre colores de acuerdo con la carta de color PSI que respeten el espacio natural local. Se evitarán los materiales de superficies con índice de brillo, susceptibles de emitir destellos.

La cubierta está formada por Panel Sándwich acabado en chapa lacada sin brillos sobre viguería metálica o de madera y lamina impermeable autoprotegida.

- PROGRAMA

El conjunto de las edificaciones se enumera a continuación y se detalla su programa:

SC01 Caballerizas: la edificación se destina principalmente a establo de caballos, se trata de un espacio cerrado y cubierto compuesto por un único espacio compartimentado en 60 boxes de 10,03 m2. Existirán dos zonas de ducha para la higiene de los equinos. La comunicación a los boxes y el abastecimiento de alimento se realiza mediante siete galerías longitudinales accesibles con sumideros lineales para facilitar la limpieza de los establos. Además, se dispondrá de una zona de Enfermería, otra a almacén de las sillas de montar y una tercera a almacén del resto de la equipación.

Construcción a base de estructura vertical metálica que alberga paneles prefabricados de cerramiento con recubrimiento de madera en la vertical. La estructura de la cubierta se conforma con viguería de acero o madera laminada y piezas galvanizadas de conexión. Rematada con tablero tipo sándwich y cubierta de chapa metálica.

La construcción estará integrada en el entorno inmediato, utilizando siempre colores de acuerdo con la carta de color PSI que respeten el espacio natural local. Se evitarán los materiales de superficies con índice de brillo, susceptibles de emitir destellos.

SC02 Caballerizas: la edificación se destina principalmente a establo de caballos, se trata de un espacio cerrado y cubierto compuesto por un único espacio compartimentado en 60 boxes de 10,03 m2. Existirán dos zonas de ducha para la higiene de los equinos. La comunicación a los boxes y el abastecimiento de alimento se realiza mediante siete galerías longitudinales accesibles con sumideros lineales para facilitar la limpieza de los establos. Además, se dispondrá de una zona de Enfermería, otra a almacén de las sillas de montar y una tercera a almacén del resto de la equipación.

Construcción a base de estructura vertical metálica que alberga paneles prefabricados de cerramiento con recubrimiento de madera en la vertical. La estructura de la cubierta se conforma con viguería de acero o madera laminada y piezas galvanizadas de conexión. Rematada con tablero tipo sándwich y cubierta de chapa metálica.

La construcción estará integrada en el entorno inmediato, utilizando siempre colores de acuerdo con la carta de color PSI que respeten el espacio natural local. Se evitarán los materiales de superficies con índice de brillo, susceptibles de emitir destellos.

SC03 Picadero: se trata de un edificio que se destina principalmente a zona de entrenamiento de jinetes y caballos, se trata de un espacio cerrado y cubierto compuesto por un único espacio de forma cuadrilonga sobre suelo blando.

Podrá existir un pilar que señale el centro del cuadro o de la vuelta, y dos pilares cerca y enfrente uno del otro, para mejor posicionar ciertas figuras del adiestramiento.

Construcción a base de estructura de pilares y cerchas de hormigón. La única celosía que cubre uno de los laterales del edificio, se produce por un listonado de madera. Rematada con tablero sándwich y teja curva árabe.

La construcción estará integrada en el entorno inmediato, utilizando siempre colores de acuerdo con la carta de color PSI que respeten el espacio natural local. Se evitarán los materiales de superficies con índice de brillo, susceptibles de emitir destellos.

SC04 Granero: la edificación se destina principalmente a almacén de alimentos para animales, se trata de un espacio cerrado por 3 de sus caras, abierto por una cara y cubierto compuesto por un único espacio.

Construcción a base de estructura vertical metálica que alberga paneles prefabricados de cerramiento con recubrimiento de madera en la vertical. La estructura de la cubierta se conforma con viguería de acero o madera laminada y piezas galvanizadas de conexión; la cubrición de las paredes es un revestimiento de madera ventilada. Rematada con tablero tipo sándwich y cubierta plana de chapa.

La construcción estará integrada en el entorno inmediato, utilizando siempre colores de acuerdo con la carta de color PSI que respeten el espacio natural local. Se evitarán los materiales de superficies con índice de brillo, susceptibles de emitir destellos.

SC05 Granero: la edificación se destina principalmente a almacén de alimentos para animales, se trata de un espacio abierto por todas sus caras menos por una, está cubierto y compuesto por dos espacios, el módulo principal y una ampliación.

Construcción a base de estructura vertical metálica, la parte que se Cierra es un tablonado de madera tematizada. La estructura de la cubierta se conforma con viguería de acero o madera laminada y piezas galvanizadas de conexión. Rematada con tablero tipo sándwich y chapa metálica.

La construcción estará integrada en el entorno inmediato, utilizando siempre colores de acuerdo con la carta de color PSI que respeten el espacio natural local. Se evitarán los materiales de superficies con índice de brillo, susceptibles de emitir destellos.

SC06 Vestuarios: la edificación se destina principalmente a unos vestuarios para los actores y actrices de los espectáculos con sus respectivos aseos, separados por una costurería entre medias. Se adhiere al edificio un taller de disfraces con zona de limpieza.

Construcción a base de estructura vertical de madera con aislamiento entre medias y recubierta por tableros de madera y chapa corrugada. Rematada con tablero tipo sándwich y cubierta de chapa.

La construcción estará integrada en el entorno inmediato, utilizando siempre colores de acuerdo con la carta de color PSI que respeten el espacio natural local. Se evitarán los materiales de superficies con índice de brillo, susceptibles de emitir destellos.

SC07 Estercolero/Enganche: la edificación se destina principalmente a zona de vertido de residuos de caballos. Se trata de un espacio abierto con dos módulos, los pórticos de almacenaje y el estercolero.

La zona porticada es un espacio de forma rectangular sobre solera de hormigón, construcción a base de estructura de madera con cubriciones de paneles prefabricados. Cubierta de panel sándwich.

El estercolero está compuesto por cuatro muros de hormigón sobre solera de hormigón con pendiente para el vertido de fluidos.

La construcción estará integrada en el entorno inmediato, utilizando siempre colores de acuerdo con la carta de color PSI que respeten el espacio natural local. Se evitarán los materiales de superficies con índice de brillo, susceptibles de emitir destellos.

SC08 Pista automática de entrenamiento: la edificación se destina principalmente a zona de entrenamiento para caballos, se trata de un espacio de pista circular con sistema de caminador automático, cerrado y cubierto, con suelo blando. Existirá un pilar que señale el centro del cuadro o de la vuelta entorno al que girará el caballo con su ronzal.

Construcción circular a base de estructura vertical de madera con cubierta metálica sobre el pasillo de ronda del caballo. La construcción estará integrada en el entorno inmediato, utilizando siempre colores de acuerdo con la carta de color PSI que respeten el espacio natural local. Se evitarán los materiales de superficies con índice de brillo, susceptibles de emitir destellos.

- USO

SC01 y SC02 Caballerizas	
Uso	m²
Boxes	601,80
Pasillo de Desplazamiento	126,80
Galerías de Preparación	474,08
Galerías de Alimentación	142,05
Escobero	8,81
Ducha 1	8,54
Ducha 2	8,54
Granero	8,81
Enfermería Equina	18,73
Local Técnico	9,40
Almacén	19,32
Sala Común	18,07
Servicio	9,76
Sala 1	35,93
Sala 2	36,08
Vestuario 1	10,98
Vestuario 2	6,97
Sup. ÚTIL COMPUTABLE	1.537,18
Sup. CONSTRUIDA COMPUTABLE	1676,78

SC03 Picadero	
Uso	m²
Picadero	1.900,75
Sup. ÚTIL COMPUTABLE	1.900,75
Sup. CONSTRUIDA COMPUTABLE	2.015,58

SC04 Granero	
Uso	m²
Granero	111,31
Sup. ÚTIL COMPUTABLE	111,31
Sup. CONSTRUIDA COMPUTABLE	113,32

SC05 Granero	
Uso	m²
Granero	427,56
Sup. ÚTIL COMPUTABLE	427,56
Sup. CONSTRUIDA COMPUTABLE	430,35

SC06 Vestuarios	
Uso	m²
Taller de Disfraces	29,82
Cuarto de Limpieza	2,95
Vestuario de Mujeres	51,49
Costurería	51,59
Vestuario de Hombres	90,52
Sup. ÚTIL COMPUTABLE	226,37
Sup. CONSTRUIDA COMPUTABLE	257,63

SC07 Estercolero	
Uso	m²
Pórtico Adjunto	105,30
Estercolero	94,08
Entrada	105,75
Sup. ÚTIL COMPUTABLE	199,33
Sup. CONSTRUIDA COMPUTABLE	208,57

SC08 Caminador	
Uso	m²
Pista de Ejercicio	127,29
Zona Interior	167,87
Sup. ÚTIL COMPUTABLE	127,29
Sup. CONSTRUIDA COMPUTABLE	135,64

- MEMORIA URBANÍSTICA

- **Clasificación del suelo:** este proyecto se ubica en SC01, SC02, SC03, SC04, SC05, SC06, SC07, SC08: Suelo rústico no urbanizable de protección paisajística.

- **Tipología:**

	Tipologías edificatorias	Altura		Superficie
	PSI	PSI	Proyecto	Proyecto
e	Equipamientos internos	Alero 6 m Cumbrera 8,5 m	Alero 4,02 m Cumbrera 7,66m	4837,84 m^2

	Uso		Materiales	
	PSI	Proyecto	PSI	Proyecto
e	Terciario Industrial y almacenaje	Equipamientos internos	Según normativa PSI	Madera, Hormig6n y acero.

- RESUMEN PRESUPUESTO

RESUMEN DE PRESUPUESTO SC01

CAPÍTULO	RESUMEN	€
C01	ACTUACIONES PREVIAS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	10.741.67 €
C02	CIMENTACIÓN Y SANEAMIENTO	21.509,72 €
C03	ESTRUCTURA Y CUBIERTA	68.869,89 €
C04	ALBANILERIA	18.314,73 €
C05	REVESTIMIENTOS	43.060,43 €
C06	CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA	17.097,27 €
C07	AISLAMIENTO, VIDRIO E IMPERMEABIL	11.672,81 €
C08	INSTALACIÓN DE FONTANERÍA	5.277,78 €
C09	INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN	62.685,27 €
C10	INST. ELÉCTRICAS MEDIA Y BAJA TENSIÓN	61.969,88 €
C11	DETECCIÓN Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	8.281,47 €
C12	EQUIPAMIENTO	8.262,76 €
C13	CONTROL DE CALIDAD	1.835,76 €
C14	SEGURIDAD Y SALUD	4.521,53 €
C15	GESTIÓN DE RESIDUOS	2.691,14 €
	TOTAL Presupuesto de Ejecución Material	**346.741,81 €**

RESUMEN DE PRESUPUESTO SC02		
CAPÍTULO	RESUMEN	€
C01	ACTUACIONES PREVIAS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	10.741.67 €
C02	CIMENTACIÓN Y SANEAMIENTO	21.509,72 €
C03	ESTRUCTURA Y CUBIERTA	68.869,89 €
C04	ALBANILERIA	18.314,73 €
C05	REVESTIMIENTOS	43.060,43 €
C06	CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA	17.097,27 €
C07	AISLAMIENTO, VIDRIO E IMPERMEABIL	11.672,81 €
C08	INSTALACIÓN DE FONTANERÍA	5.277,78 €
C09	INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN	62.685,27 €
C10	INST. ELÉCTRICAS MEDIA Y BAJA TENSIÓN	61.969,88 €
C11	DETECCIÓN Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	8.281,47 €
C12	EQUIPAMIENTO	8.262,76 €
C13	CONTROL DE CALIDAD	1.835,76 €
C14	SEGURIDAD Y SALUD	4.521,53 €
C15	GESTIÓN DE RESIDUOS	2.691,14 €
	TOTAL Presupuesto de Ejecución Material	**346.741,81 €**

RESUMEN DE PRESUPUESTO SC03		
CAPÍTULO	RESUMEN	€
C01	ACTUACIONES PREVIAS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	10.927,08 €
C02	CIMENTACIÓN Y SANEAMIENTO	21.880,57 €
C03	ESTRUCTURA Y CUBIERTA	70.058,56 €
C04	ALBANILERIA	18.630,85 €
C05	REVESTIMIENTOS	43.803,64 €
C06	CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA	17.392,34 €
C07	AISLAMIENTO, VIDRIO E IMPERMEABIL	11.874,28 €
C08	INSTALACIÓN DE FONTANERÍA	5.318,03 €
C09	INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN	63.767,19 €
C10	INST. ELÉCTRICAS MEDIA Y BAJA TENSIÓN	63.039,47 €
C11	DETECCIÓN Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	8.424,42 €
C12	EQUIPAMIENTO	8.405,46 €
C13	CONTROL DE CALIDAD	1.867,44 €
C14	SEGURIDAD Y SALUD	4.599,57 €
C15	GESTIÓN DE RESIDUOS	2.737,60 €
	TOTAL Presupuesto de Ejecución Material	**352.726,50 €**

RESUMEN DE PRESUPUESTO SC04

CAPÍTULO	RESUMEN	€
C01	ACTUACIONES PREVIAS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	610,98 €
C02	CIMENTACIÓN Y SANEAMIENTO	1.223,44 €
C03	ESTRUCTURA Y CUBIERTA	3.917,28 €
C04	ALBANILERIA	1.041,73 €
C05	REVESTIMIENTOS	2.449,26 €
C06	CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA	972,48 €
C07	AISLAMIENTO, VIDRIO E IMPERMEABIL	663,94 €
C08	INSTALACIÓN DE FONTANERÍA	297,36 €
C09	INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN	3.565,51 €
C10	INST. ELÉCTRICAS MEDIA Y BAJA TENSIÓN	3.524,81 €
C11	DETECCIÓN Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	471,05 €
C12	EQUIPAMIENTO	469,99 €
C13	CONTROL DE CALIDAD	104,42 €
C14	SEGURIDAD Y SALUD	257,18 €
C15	GESTIÓN DE RESIDUOS	153,07 €
	TOTAL Presupuesto de Ejecución Material	**19.722,50 €**

RESUMEN DE PRESUPUESTO SC05

CAPÍTULO	RESUMEN	€
C01	ACTUACIONES PREVIAS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	2.333,06 €
C02	CIMENTACIÓN Y SANEAMIENTO	4.671,76 €
C03	ESTRUCTURA Y CUBIERTA	14.958,32 €
C04	ALBANILERIA	3.977,90 €
C05	REVESTIMIENTOS	9.352,59 €
C06	CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA	3.713,48 €
C07	AISLAMIENTO, VIDRIO E IMPERMEABIL	2.535,30 €
C08	INSTALACIÓN DE FONTANERÍA	1.135,47 €
C09	INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN	13.615,04 €
C10	INST. ELÉCTRICAS MEDIA Y BAJA TENSIÓN	13.459,66 €
C11	DETECCIÓN Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	1.798,71 €
C12	EQUIPAMIENTO	1.794,67 €
C13	CONTROL DE CALIDAD	398,72 €
C14	SEGURIDAD Y SALUD	982,07 €
C15	GESTIÓN DE RESIDUOS	584,51 €
	TOTAL Presupuesto de Ejecución Material	**75.311,25 €**

RESUMEN DE PRESUPUESTO SC06

CAPÍTULO	RESUMEN	€
C01	ACTUACIONES PREVIAS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	2.855,07 €
C02	CIMENTACIÓN Y SANEAMIENTO	5.717,05 €
C03	ESTRUCTURA Y CUBIERTA	18.305,22 €
C04	ALBANILERIA	4.867,96 €
C05	REVESTIMIENTOS	11.445,22 €
C06	CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA	4.544,35 €
C07	AISLAMIENTO, VIDRIO E IMPERMEABIL	3.102,57 €
C08	INSTALACIÓN DE FONTANERÍA	1.389,51 €
C09	INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN	16.661,38 €
C10	INST. ELÉCTRICAS MEDIA Y BAJA TENSIÓN	16.471,23 €
C11	DETECCIÓN Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	2.201,16 €
C12	EQUIPAMIENTO	2.196,22 €
C13	CONTROL DE CALIDAD	487,94 €
C14	SEGURIDAD Y SALUD	1.201,79 €
C15	GESTIÓN DE RESIDUOS	715,29 €
	TOTAL Presupuesto de Ejecución Material	**92.161.96 €**

RESUMEN DE PRESUPUESTO SC07

El documento se ha guardado por última vez: Ahora mismo

		€
C01	ACTUACIONES PREVIAS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	152,44 €
C02	CIMENTACIÓN Y SANEAMIENTO	124,67 €
C03	ESTRUCTURA Y CUBIERTA	3,67 €
C04	ALBANILERIA	5.227,57 €
C05	REVESTIMIENTOS	325,20 €
C06	CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA	159,04 €
C07	AISLAMIENTO, VIDRIO E IMPERMEABIL	99,43 €
C08	INSTALACIÓN DE FONTANERÍA	14,31 €
C09	INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN	23.611,84 €
C10	INST. ELÉCTRICAS MEDIA Y BAJA TENSIÓN	7.777,50 €
C11	DETECCIÓN Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	5.185,00 €
C12	EQUIPAMIENTO	152,44 €
C13	CONTROL DE CALIDAD	124,67 €
C14	SEGURIDAD Y SALUD	3,67 €
C15	GESTIÓN DE RESIDUOS	5.227,57 €
	TOTAL Presupuesto de Ejecución Material	**42.680,67€**

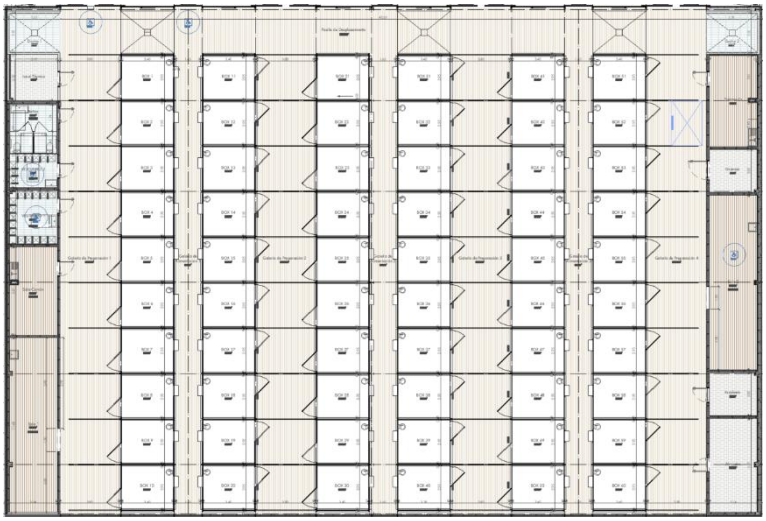
RESUMEN DE PRESUPUESTO SC08

CAPÍTULO	RESUMEN	€
C01	ACTUACIONES PREVIAS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	3.092,75 €
C02	CIMENTACIÓN Y SANEAMIENTO	6.192,97 €
C03	ESTRUCTURA Y CUBIERTA	19.829,03 €
C04	ALBANILERIA	5.273,19 €
C05	REVESTIMIENTOS	12.397,97 €
C06	CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA	4.922,65 €
C07	AISLAMIENTO, VIDRIO E IMPERMEABIL	3.360,84 €
C08	INSTALACIÓN DE FONTANERÍA	1.505,19 €
C09	INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN	18.048,36 €
C10	INST. ELÉCTRICAS MEDIA Y BAJA TENSIÓN	17.842,39 €
C11	DETECCIÓN Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	2.384,41 €
C12	EQUIPAMIENTO	2.379,04 €
C13	CONTROL DE CALIDAD	528,55 €
C14	SEGURIDAD Y SALUD	1.301,84 €
C15	GESTIÓN DE RESIDUOS	774,84 €
	TOTAL Presupuesto de Ejecución Material	**56.714,00 €**

RESUMEN	PRESUPUESTO
RESUMEN DE PRESUPUESTO SC01	346.741,81 €
RESUMEN DE PRESUPUESTO SC02	346.741,81 €
RESUMEN DE PRESUPUESTO SC03	352.726,50 €
RESUMEN DE PRESUPUESTO SC04	19.722,50 €
RESUMEN DE PRESUPUESTO SC05	75.311,25 €
RESUMEN DE PRESUPUESTO SC06	92.161,96 €
RESUMEN DE PRESUPUESTO SC07	42.680,67 €
RESUMEN DE PRESUPUESTO SC08	56.714,00 €
TOTAL	**1.332.800,50€**

- PLANOS

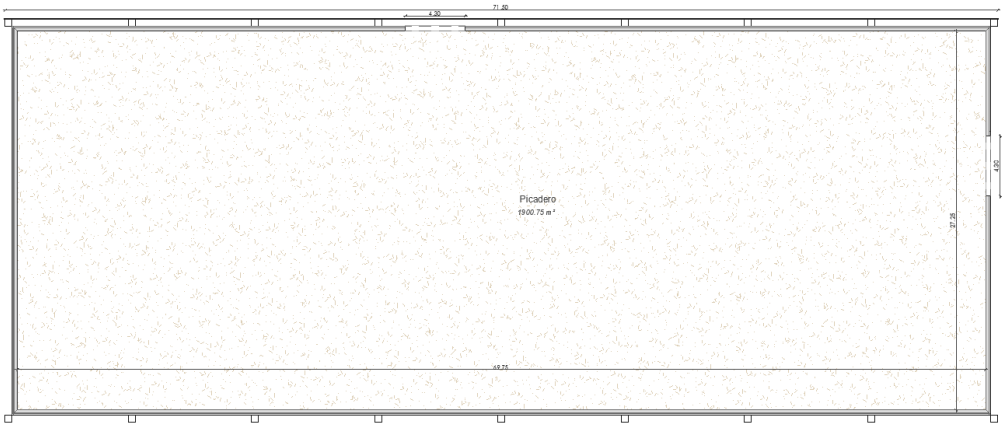
SC01 y SC02 Caballerizas



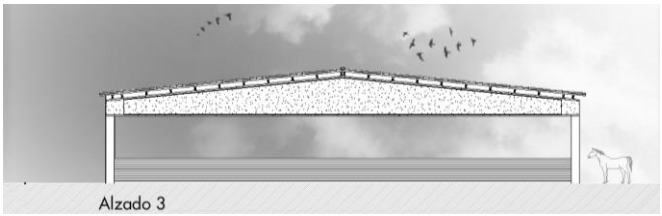
Planta

Sección longitudinal

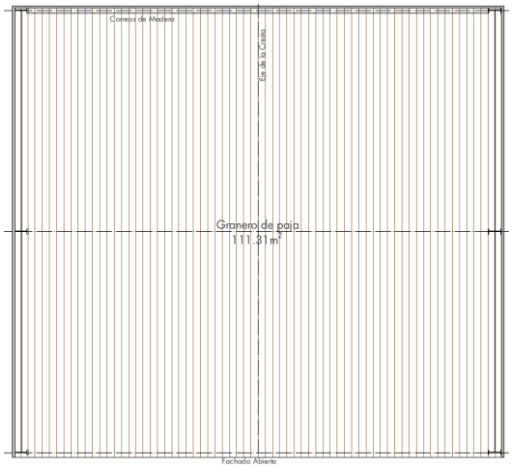
SC03 Picadero

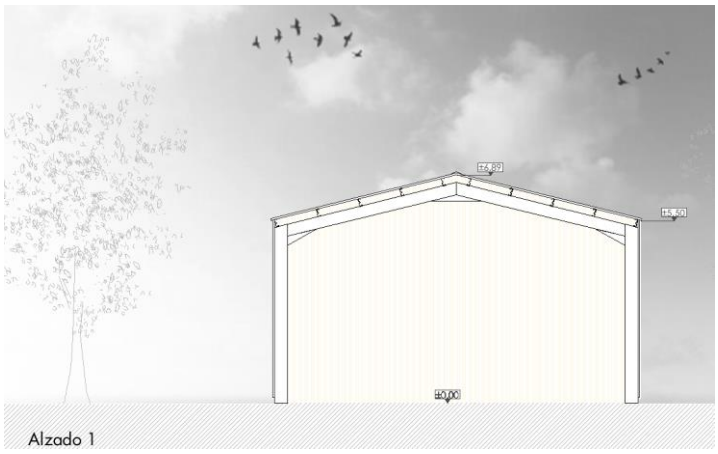


Planta

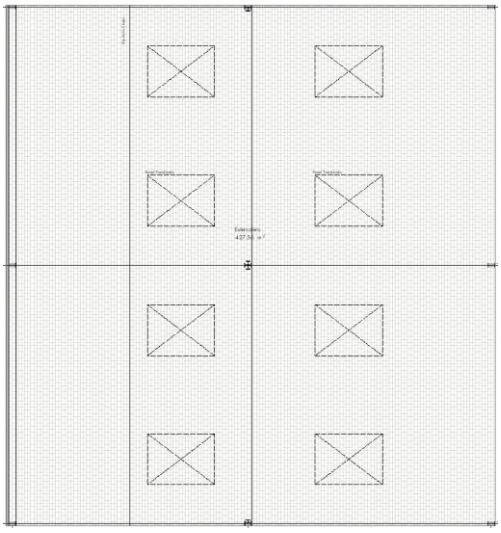


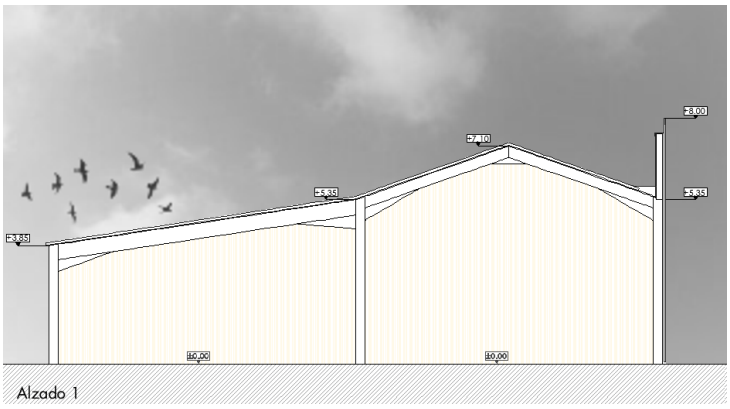
SC04 Granero





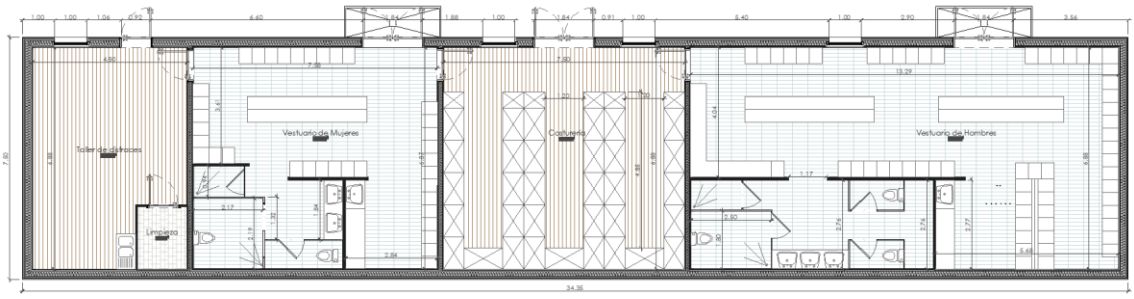
SC05 Granero





Alzado 1

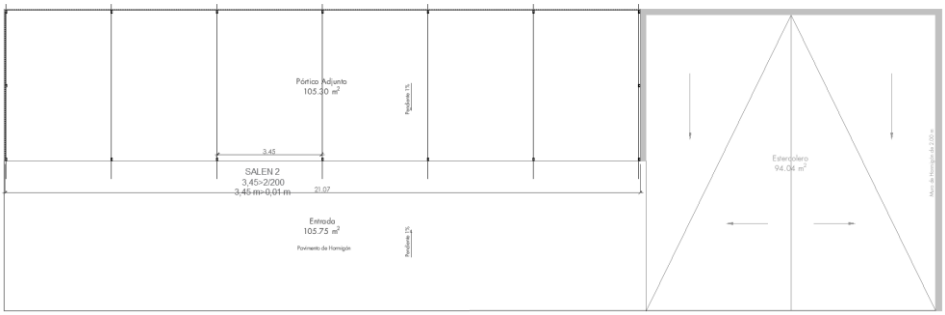
SC06 Vestuarios



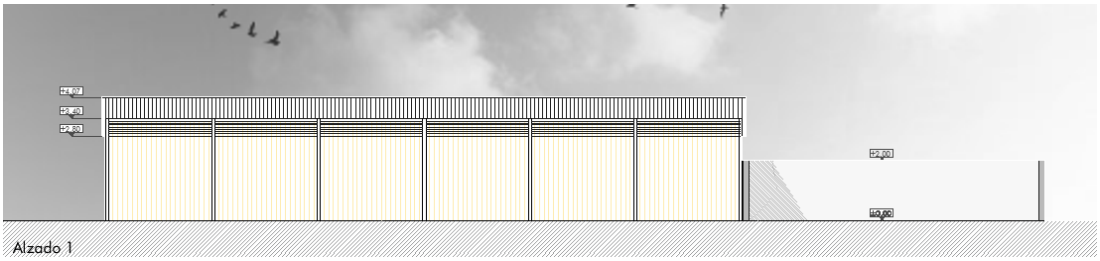
Planta

Fachada principal

SC07 Estercolero/Enganche

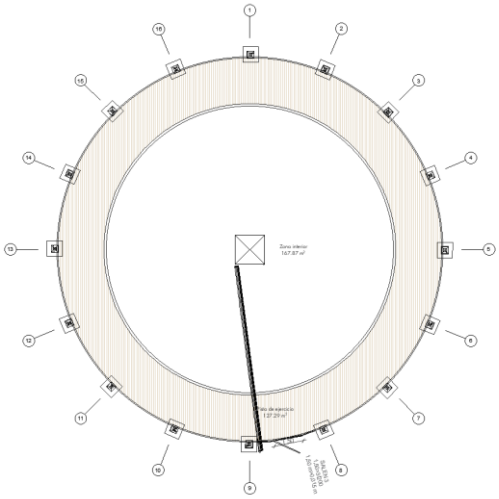


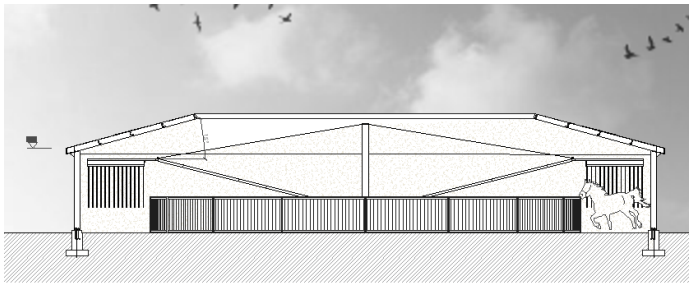
Planta



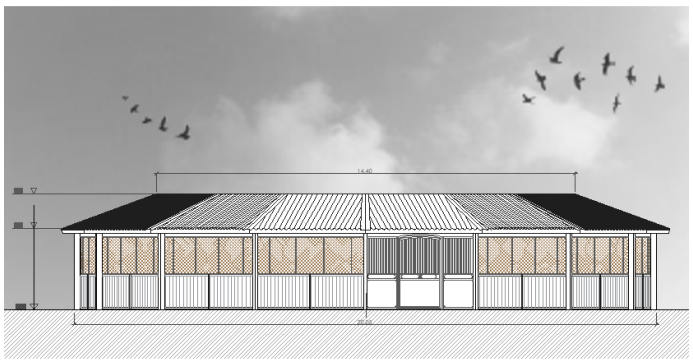
Alzado 1

SC08 Pista automática de entrenamiento





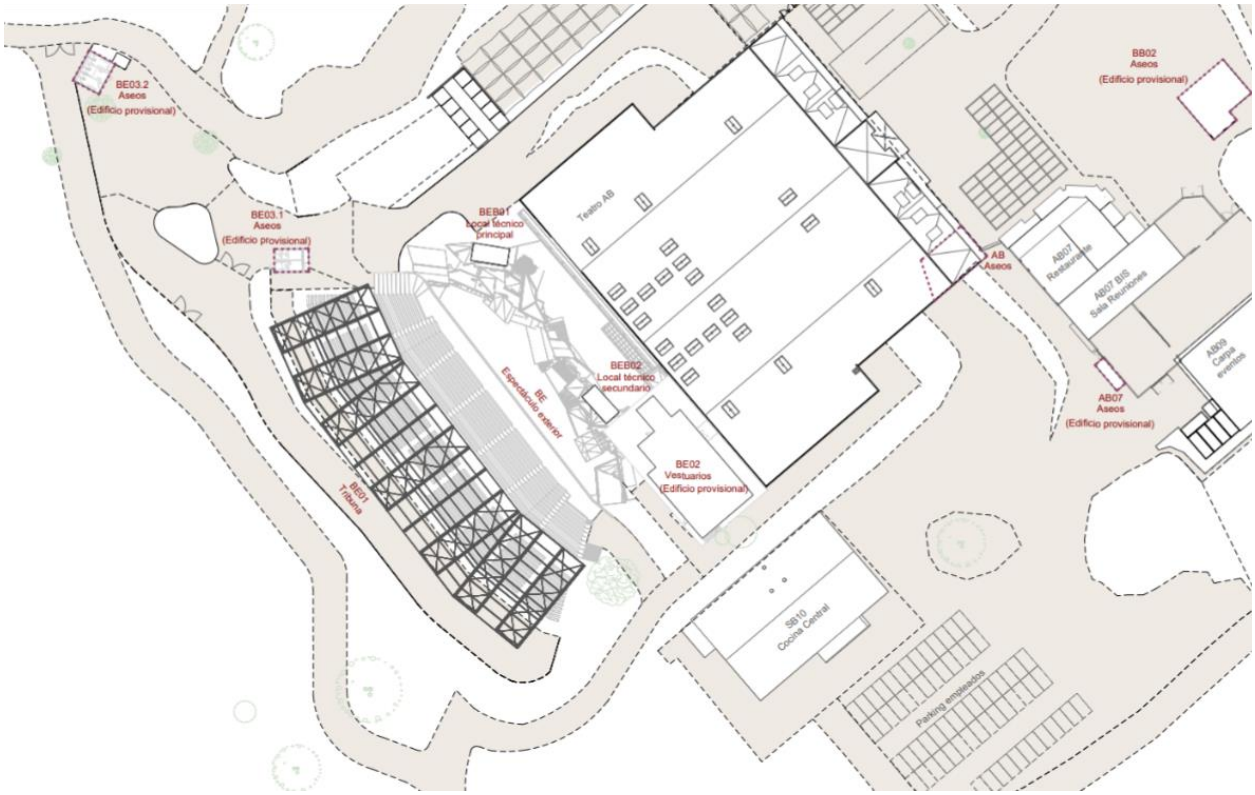
Sección
Escala 1:100



Alzado

BE – ESPECTÁCULO EXTERIOR 5

- LOCALIZACIÓN



- DESCRIPCIÓN

El complejo de espectáculo al aire libre (BE) consta de 3 edificaciones directamente relacionadas con la gestión de visitantes. También existe 1 módulo destinado a los actores y 2 módulos (BEB), que dan apoyo logístico y de mantenimiento. En total se dan 6 módulos o edificios en el área de actuación del Espectáculo Be.

Según el programa de necesidades aportado por la propiedad, el complejo recreativo del Espectáculo al aire libre BE está dirigido a albergar uno de los espectáculos con equinos y animales domésticos del parque. La exhibición consta de varios servicios para los visitantes tales como: dos módulos de aseos de carácter temporal, BE03.1 (incluyendo un espacio destinado a botiquín) y BE03.2 y una tribuna de grandes dimensiones, BE01.

Por otra parte, los edificios de relación directa con el Espectáculo al aire libre Backstage, tales como: vestuarios y aseos para los actores, BE02; y locales técnicos BEB01 y BEB02.

Los edificios vinculados al visitante se encuentran comunicados mediante la red caminos públicos del parque, mientras que los edificios Backstage que dan apoyo al espectáculo se sitúan alrededor de la tribuna y parte trasera del edifico AB, de tal forma que su acceso es privado. Todo ello queda complementado por diversas escenografías situadas en el espacio escénico frente a la tribuna.

Los edificios auxiliares (BE02, BE03.1 y BE03.2. BEB01 y BEB02) serán prefabricados, realizados con paneles sándwich, tanto en paredes como en techos. Los aseos, BE03, al estar destinados al visitante, están tematizados con madera. La disponibilidad interior de estos locales queda subrogada al uso final de las instalaciones.

BE01 Tribuna Exterior. Como núcleo de este complejo del Espectáculo al aire libre BE, encontramos la tribuna, que da cabida a un total de 2.932 espectadores.

2986 asientos + 30 adaptados = 3.016 PAX

- PROGRAMA

El conjunto del Espectáculo al aire libre BE consta de varios espacios diferenciados, módulos principales de uso del público en general y otros de uso del personal Backstage. Se enumeran a continuación y se detalla su programa:

BE01 Tribuna: recibe al visitante a través de grandes pasos que comunican los espacios internos, con el área previa de recepción de visitantes. Las salidas de la tribuna se realizan a través de escaleras en los laterales y pasos al mismo nivel desde estos mismos puntos, así como por los accesos traseros. Existe una escalera auxiliar en la zona trasera, de acceso rápido desde el camino.

La construcción de la Tribuna BE01, se adapta a la pendiente del terreno, apoyándose directamente sobre él con el uso de la madera como material principal. La contención del terreno con tablones de madera marca la altura de las tabicas que definen el graderío. Los bancos corridos, también con tablones de madera, son soportados por rollizos de madera hincados en terreno y como soporte de las tablas de madera que forma las tabicas del graderío. La morfología de la tribuna actual es de arco poligonal conformando mediante 3 grandes dovelas trapezoides de distribución B-A-B.

Para el desarrollo en altura, se ha buscado generar una forma parabólica analizando las líneas de visión de aquellas ubicaciones más desfavorables. De esta forma, las alturas de los diferentes anfiteatros varían con relación a la situación y visibilidad de los asistentes. El primer anfiteatro mantiene una altura de tabica de 16 cm, el segundo de 26 cm (se instala un peldaño de 13 cm de tabica y 30 cm de huella creando un ritmo de 55+30 cm en los pasillos escalonados).

La tribuna está cubierta con una marquesina de 14m de vuelos y 8 m de contravuelo, formada por pórticos de madera cada 5.81 m y cubierta ligera de madera.

BE02 Vestuarios (edificio provisional)-Ampliación AB02 (existente): construcción ligera con doble capa de revestimiento y aislamiento. La edificación consiste en una ampliación del edificio anteriormente designado como AB02, que mantiene su uso y se destina a los vestuarios de los figurantes que actuarán en el espectáculo, en conjunto con los del espectáculo AB. Para ello, se añaden algunos módulos en planta baja y se suplementa con una segunda planta. La construcción estará integrada en el entorno inmediato, utilizando siempre colores de acuerdo con la carta de color PSI que respeten el espacio natural local.

BE03.1 Aseos (edificio provisional): el espacio se destina a albergar unos aseos para el público del Espectáculo BE en su entorno más inmediato y un botiquín. Al estar destinado a la presencia continuada de personas se proyectan con estructura ligera con doble capa de revestimiento y aislamiento. Los acabados horizontales, pavimentos, se realizan en materiales cerámicos dada la presencia continua de humedad. La construcción está integrada en el entorno inmediato, utilizando siempre colores de acuerdo con la carta de color PSI respetando el espacio natural local. Estos aseos, junto con el BE03.2, y en conjunto con la dotación completa de servicios higiénicos del Parque a disposición del visitante, garantizan el cumplimiento de la normativa para la dotación mínima exigida en el nuevo espectáculo BE.

BE03.2 Aseos (edificio provisional): el espacio se destina a albergar los aseos del público del Espectáculo BE. Al estar destinado a la presencia continuada de personas se proyectan con estructura ligera con doble capa de revestimiento y aislamiento. Los acabados horizontales, pavimentos, se realizan en materiales cerámicos dada la presencia continua de humedad. La construcción está integrada en el entorno inmediato, utilizando siempre colores de acuerdo con la carta de color PSI respetando el espacio natural local. Estos aseos, junto con el BE03.1, y en conjunto con la dotación completa de servicios higiénicos del Parque a disposición del visitante, garantizan el cumplimiento de la normativa para la dotación mínima exigida en el nuevo espectáculo BE.

BEB01 Local Técnico Principal: construcción ligera con doble capa de revestimiento y aislamiento. La edificación se destina a local técnico. La construcción estará integrada en el entorno inmediato, utilizando siempre colores de acuerdo con la carta de color PSI que respeten el espacio natural local.

BEB02 Local Técnico Secundario: construcción ligera con doble capa de revestimiento y aislamiento. La edificación se destina a local técnico. La construcción estará integrada en el entorno inmediato, utilizando siempre

colores de acuerdo con la carta de color PSI que respeten el espacio natural local.

- <u>USO</u>

BE 01 Tribuna Uso Pública Concurrencia		
Uso	m^2	m^2 computable
Escaleras graderío inferior	153.70	153.70
Escaleras graderío superior	142.87	142.87
Graderío inferior	533.50	533.50
Graderío superior	747.00	747.00
Pasillo inferior	227.29	227.29
Pasillo intermedio	263.57	263.57
Pasillo superior	286.58	286.58
Sala de control	18.81	18.81
Zona de espera cubierta	418.48	418.48
Zona de espera descubierta	441.57	0.00
Sup. ÚTIL	3.233.36	2.791.79
Sup. CONSTRUIDA	3.302.30	2.857.72
Ocupación		2.857.72

BE 02 Vestuarios Uso restringido (Edif. Temporal)		
uso	m^2	m^2 computable
PLANTA BAJA		
Aseo PMR	6.81	0.00
Hall	85.13	0.00
Local técnico	6.86	0.00
Sala de costura 01	41.98	0.00
Sala de costura 02	42.55	0.00
Vestuario cambio rápido AB	84.32	0.00
Vestuario cambio rápido BE	84.21	0.00
PLANTA PRIMERA		
Comedor	27.75	0.00
Despacho	27.75	0.00
Sala descanso	56.07	0.00
Vestuario femenino	56.35	0.00
Vestuario masculino	55.77	0.00
Sup. ÚTIL	223.70	0.00
Sup. CONSTRUIDA	595.32	0.00
Ocupación		0.00

BE 03.1 Aseos Uso Pública Concurrencia (Edif. Temporal)		
Uso	m^2	m^2 computable
Aseo femenino	3.69	0.00
Aseo masculino	3.68	0.00
Aseo PMR	5.51	0.00
Botiquín	13.62	0.00

Sup. ÚTIL	26.51	0.00
Sup. CONSTRUIDA	30.58	0.00
Ocupación		0.00

BE 03.2 Aseos Uso Pública Concurrencia (Edif. Temporal)		
Uso	m^2	m^2 computable
Aseo femenino	20.64	0.00
Aseo masculino	13.45	0.00
Aseo PMR	6.41	0.00
Sup. ÚTIL	40.51	0.00
Sup. CONSTRUIDA	45.51	0.00
Ocupación		0.00

BEB 01 Local Técnico Principal Uso Restringido		
Uso	m^2	m^2 computable
Local Técnico Principal	21.45	21.45
Sup. ÚTIL	21.45	21.45
Sup. CONSTRUIDA	29.58	29.58
Ocupación		29.58

BEB 02 Local Técnico Secundario Uso Restringido		
Uso	m^2	m^2 computable
Local Técnico Secundario	21.45	21.45
Sup. ÚTIL	21.45	21.45
Sup. CONSTRUIDA	29.58	29.58
Ocupación		29.58

- MEMORIA URBANÍSTICA

BE01 Tribuna

	Tipología	Altura*		Superficie
	PSI	PSI	Proyecto	Proyecto
b	Espectáculos al aire libre	22 m	10.21 m	2857.72 m2

	Uso		Materiales	
	PSI	Proyecto	PSI	Proyecto
b	Terciario No Hotelero	Espectáculos al aire libre	Según normativa PSI	Revestimiento textil

BE02 Vestuarios

	Tipología	Altura		Superficie
	PSI	PSI	Proyecto	Proyecto
d	Edificaciones para servicios internos del personal del Parque	Alero 5 m Cumbrera 5 m	BE02: C-A: 4,88 m	BE02: 595,32 m^2

	Uso		Materiales	
	PSI	Proyecto	PSI	Proyecto
d	Servicio uso restringido	Vestuarios y oficinas	Según normativa PSI	Panel de chapa

BE03.1 y BE03.2 Aseos

	Tipología	Altura		Superficie
	PSI	PSI	Proyecto	Proyecto
c	Edificaciones para servicios al público	Alero 7 m Cumbrera 10 m	BE03.1: C-A: 2,44 m BE03.2: C-A: 2,44 m	BE03.1: 30.58 m^2 BE03.2: 45.51 m^2

	Uso		Materiales	
	PSI	Proyecto	PSI	Proyecto
c	Servicio al visitante	Aseos	Según normativa PSI	Panel de chapa

Local Técnico BEB01 y BEB02.

	Tipologías edificatorias	Altura		Superficie
	PSI	PSI	Proyecto	Proyecto
e	Equipamientos internos	Alero 6 m Cumbrera 8,5 m	BEB01: C: 4.32 m A: 2.92 m BEB02: C:4.32 m A: 2.92 m	BEB01: 29.58 m^2 BEB02: 29.58 m^2

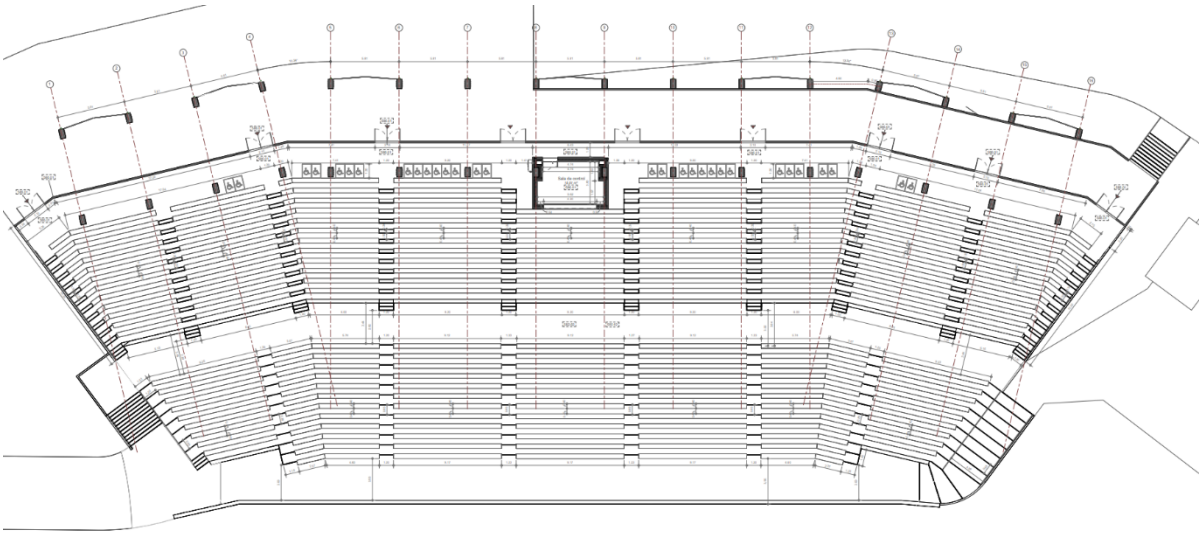
	Uso		Materiales	
	PSI	Proyecto	PSI	Proyecto
e	Uso terciario industrial y almacenaje	Equipamientos internos	Según normativa PSI	Piedra, ladrillos, madera y enfoscados

- RESUMEN PRESUPUESTO

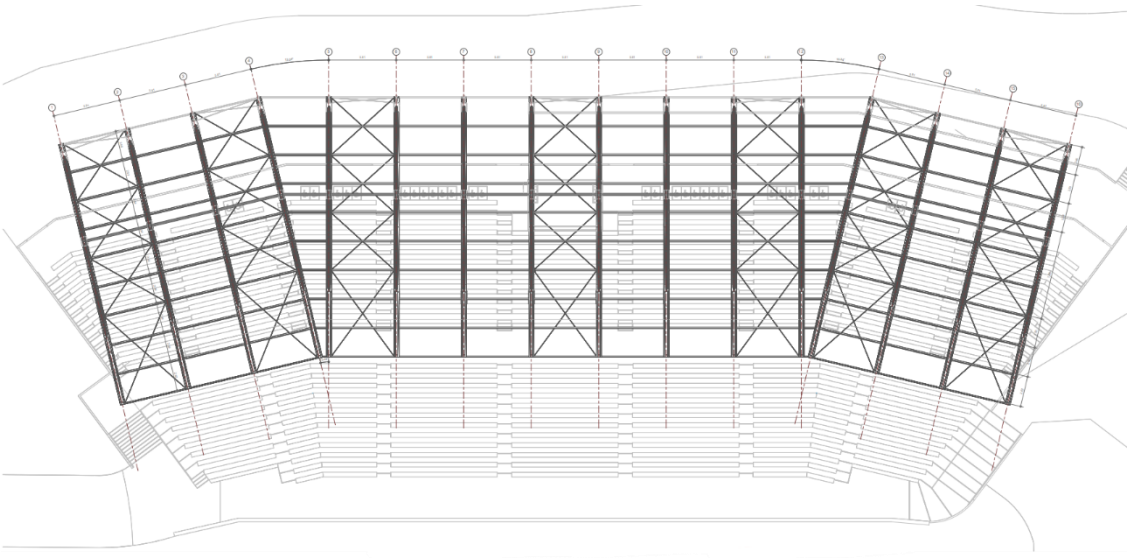
RESUMEN DE PRESUPUESTO
BE_ESPECTÁCULO AL AIRE LIBRE

CAPÍTULO	RESUMEN	IMPORTE	%
1	BE01_TRIBUNA	1,725,210.82	92.75
2	BEB01_LOCAL TÉCNICO PRINCIPAL	31,736.07	1.71
3	BEB02_LOCAL TÉCNICO SECUNDARIO	31,736.07	1.71
4	CONTROL DE CALIDAD	4,107.31	0.22
5	GESTIÓN DE RESIDUOS	25,539.12	1.37
6	ESTUDIO DE SEGURIDAD	41,825.49	2.25
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	**1,860,154.88**	

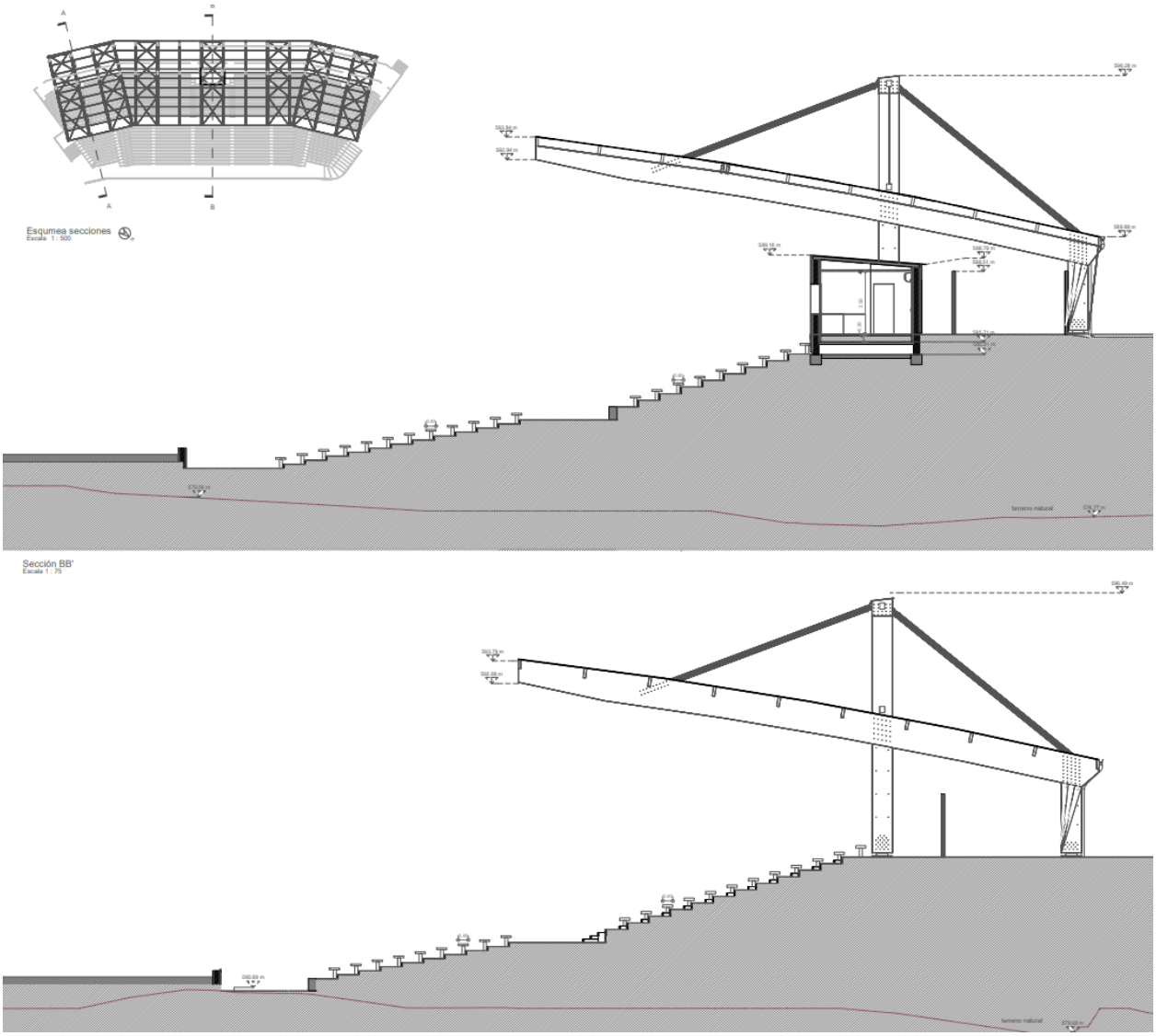
- PLANOS



Planta BE01



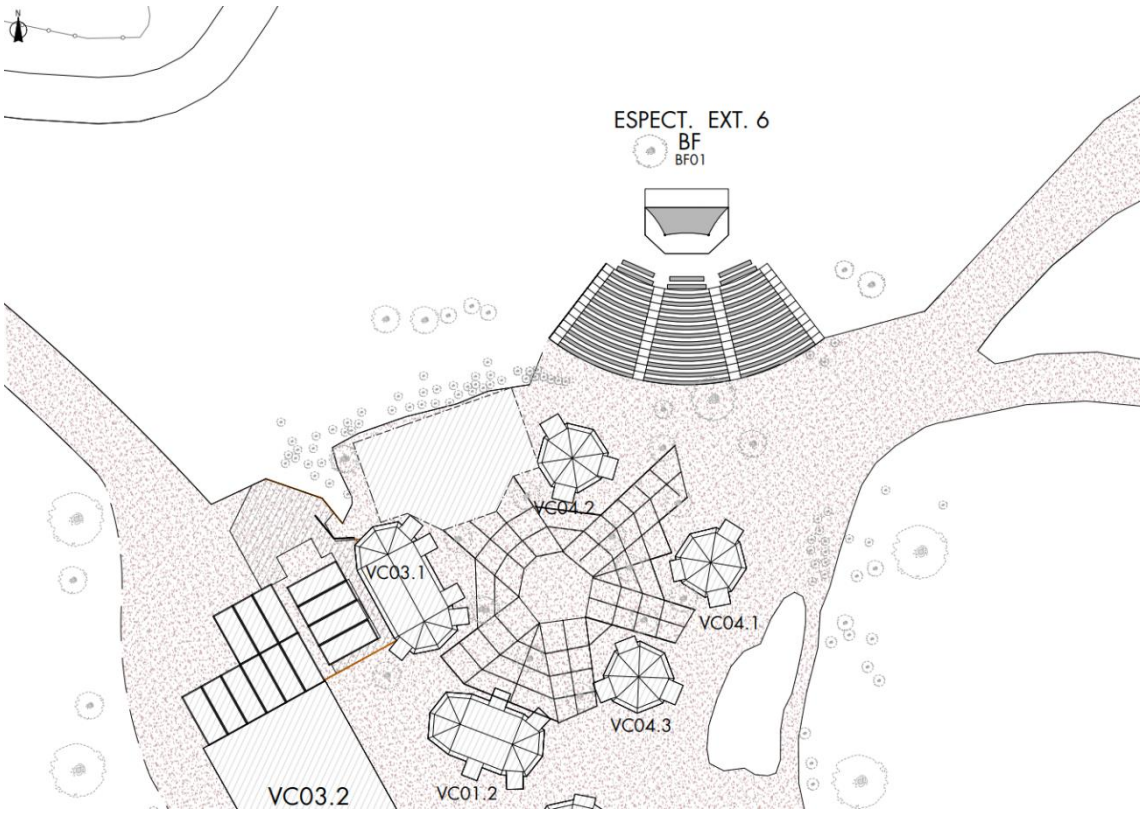
Planta cubierta BE01



Planta cubierta BE01

BF – ESPECTÁCULO EXTERIOR 6

- LOCALIZACIÓN



- DESCRIPCIÓN

Según el programa de necesidades aportado por la propiedad, El complejo recreativo del **BF01 Espectáculo de Exterior 6** está dirigido a albergar un pequeño espectáculo exterior. La exhibición consta de 2 piezas directamente relacionadas con la **gestión de visitantes:** gradas y pieza de escenario con almacenamiento.

Como núcleo de este Espectáculo existe una tribuna, que da cabida a un total de **552 espectadores.**

Su construcción se adapta en parte, a la pendiente del terreno donde se emplaza**,** esto es**,** apoyándose directamente sobre él con el uso de la madera como material principal. La contención del terreno con tablones de madera marca la altura de las tabicas que definen el graderío. Los asientos también están constituidos de madera soportados por pequeños postes de madera.

La disposición de las líneas de asiento, los anchos de pasos, barandillas y demás elementos de seguridad se han diseñado siguiendo las especificaciones según normativa y calculado para los 552 espectadores.

Existen 6 plazas accesibles, cumpliendo las plazas mínimas exigidas por normativa (una plaza cada 100 localidades).

La salida del recinto se produce hacia la parte superior de la grada. Que se encuentra directamente relacionada con el pueblo colindante VC y con el camino principal del parque que conecta el pueblo VD con el espectáculo de exterior BA.

- PROGRAMA

Como núcleo de este Espectáculo existe una tribuna, que da cabida a un total de **552 espectadores.**

546 asientos + 6 adaptados = 552 PAX

GRADA IZQUIERDA 179 PAX

GRADA INTERMEDIA 188+6 adaptados= 194 PAX

GRADA DERECHA 179 PAX

Su construcción se adapta en parte, a la pendiente del terreno donde se emplaza**,** esto es**,** apoyándose directamente sobre él con el uso de la madera como material principal. La contención del terreno con tablones de madera marca la altura de las tabicas que definen el graderío. Los asientos también están constituidos de madera soportados por pequeños postes de madera.

La disposición de las líneas de asiento, los anchos de pasos, barandillas y demás elementos de seguridad se han diseñado siguiendo las especificaciones según normativa y calculado para los 552 espectadores.

BF 01 Escenario: edificación proyectada con entramado estructural ligero de madera y recubrimiento de entablado del mismo material. La edificación es de uso restringido, para uso del personal que trabaja en el espectáculo. Además, se encuentra una zona de almacenaje para albergar los accesorios necesarios para la realización del espectáculo.

- USO

BF ESPECTÁCULO DE EXTERIOR SUPERFICIES		
	Uso	SUPERFICIE m²
PLANTA	Almacén	13,76
	Escenario	40.70
	Grada	260,03
	SUPERFICIE ÚTIL TOTAL Planta BAJA	**314.49**
	SUPERFICIE COMPUT. CONSTURIDA	**330.01**
	SUPERFICIE Ocupación	**330.01**

RESUMEN DE SUPERFICIES CONJUNTO BF

RESUMEN DE SUPERFICIES CONJUNTO BF	
Uso	m²
Sup. ÚTIL TOTAL	314,49
Sup. CONSTRUIDA COMPUTABLE TOTAL	330,01
Sup. OCUPACIÓN TOTAL	330,01

- MEMORIA URBANÍSTICA

- **Clasificación del suelo:** este proyecto se ubica en suelo antropizado

- **Tipologías:**

	Tipologías edificatorias	Altura		Superficie
	PSI	PSI	Proyecto	Proyecto
b	Espectáculos al aire libre	22 m	1,69 m	330,01 m²

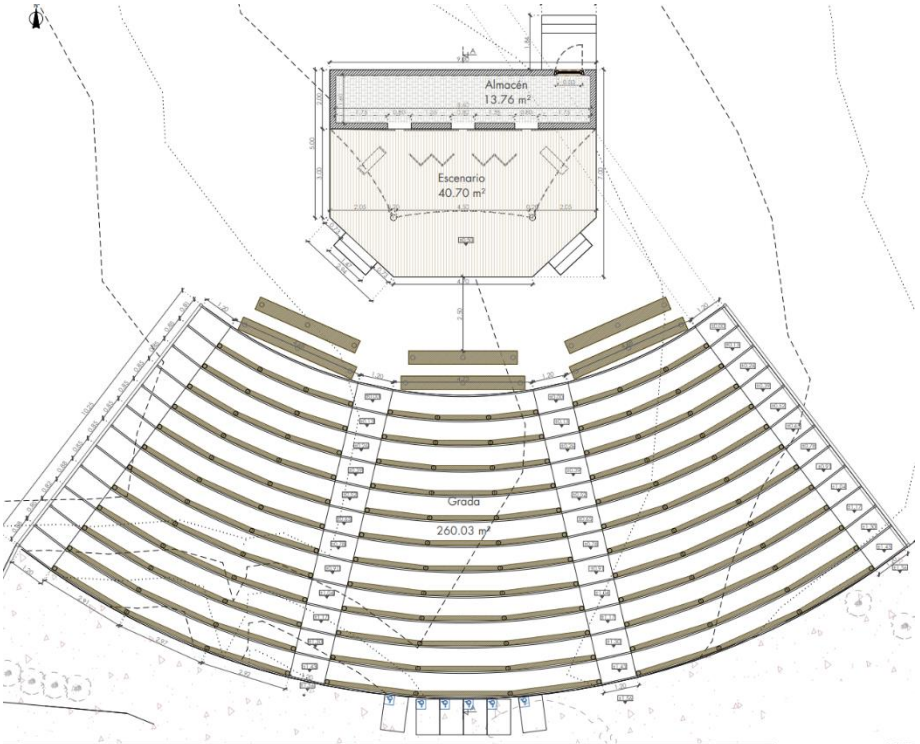
	Uso		Materiales	
	PSI	Proyecto	PSI	Proyecto
b	Uso terciario no hotelero	Espectáculos al aire libre	Según normativa PSI	Madera, acero y hormigón.

- RESUMEN PRESUPUESTO

RESUMEN DE PRESUPUESTO BF01

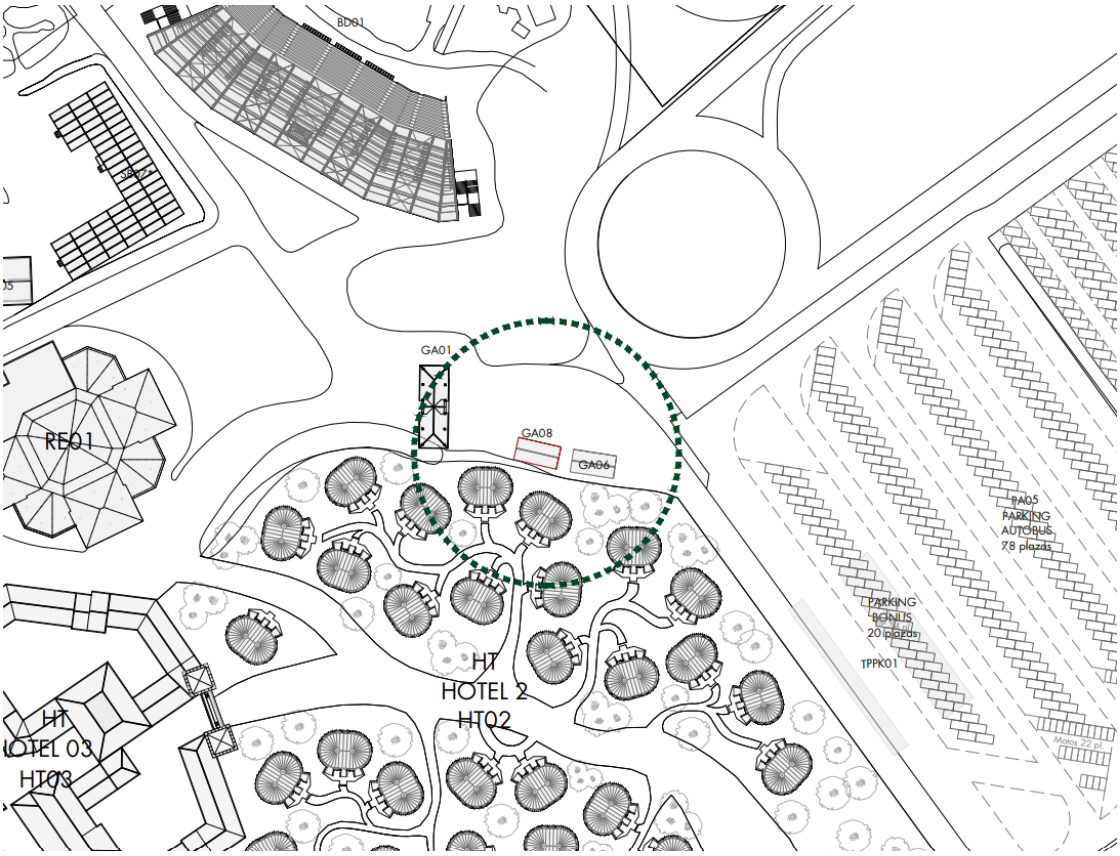
CAPÍTULO	RESUMEN	€
C01	ACTUACIONES PREVIAS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	10.627,17 €
C02	CIMENTACIÓN Y SANEAMIENTO	21.280,03 €
C03	ESTRUCTURA Y CUBIERTA	68.135,70 €
C04	ALBAÑILERIA	18.119,50 €
C05	REVESTIMIENTOS	42.601,38 €
C06	CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA	16.914,98 €
C07	AISLAMIENTO, VIDRIO E IMPERMEABIL	11.548,37 €
C08	INSTALACIÓN DE FONTANERÍA	5.172,07 €
C09	INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN	62.017,01 €
C10	INST. ELÉCTRICAS MEDIA Y BAJA TENSIÓN	61.309,26 €
C11	DETECCIÓN Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	8.193,19 €
C12	EQUIPAMIENTO	8.174,76 €
C13	CONTROL DE CALIDAD	1.816,18 €
C14	SEGURIDAD Y SALUD	4.473,33 €
C15	GESTIÓN DE RESIDUOS	2.662,46 €
	TOTAL Presupuesto de Ejecución Material	**343.045,39 €**

- PLANOS



GA08 - ASEOS

- LOCALIZACIÓN



- DESCRIPCIÓN

Según el programa de necesidades aportado por la propiedad, el edificio **Aseos GA08** está dirigido a albergar servicios necesarios destinados a visitantes del parque, relacionadas con la gestión y atención de visitantes.

Todas las zonas se encuentran desarrolladas manteniendo un criterio funcional que atiende a su actividad y a su vez cuidando las visuales y perspectivas que pueden generarse en el exterior (se evita en todo caso la vista de los espacios de servicios).

La disponibilidad interior de espacios queda subrogada al uso final de la instalación. Se realizará una distribución de mobiliario interior adaptado a las necesidades de cada situación.

- PROGRAMA

El módulo está construido de fábrica con acabados de monocapa. El espacio se destina a albergar los aseos del público del parque. La construcción estará integrada en el entorno inmediato, utilizando siempre colores de acuerdo con la carta de color PSI que respeten el espacio natural local.

El módulo queda a cota de suelo cumpliendo así la accesibilidad, tanto para el público en general como para el personal del conjunto.

- USO

GA08 Aseos	
Uso	m²
Porche	5,78
Aseos Femeninos	38,18
Aseos Masculinos	25,69
Sup. ÚTIL COMPUTABLE	69,65
Sup. CONSTRUIDA COMPUTABLE	86,88

- MEMORIA URBANÍSTICA

- **Clasificación del suelo:** este proyecto se ubica en: Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental (dominio público hidráulico).

- **Tipologías:**

	Tipologías Edificatorias	Altura		Superficie
	PSI	PSI	Proyecto	Proyecto
C	Servicios al público	Alero 7 m Cumbrera 10 m	Alero <7 m Cumbrera <10 m	86.88 m2

	Uso		Materiales	
	PSI	Proyecto	PSI	Proyecto
C	Terciario No Hotelero, Comercial	Servicios al público	Según normativa PSI	Madera, piedra hormigón

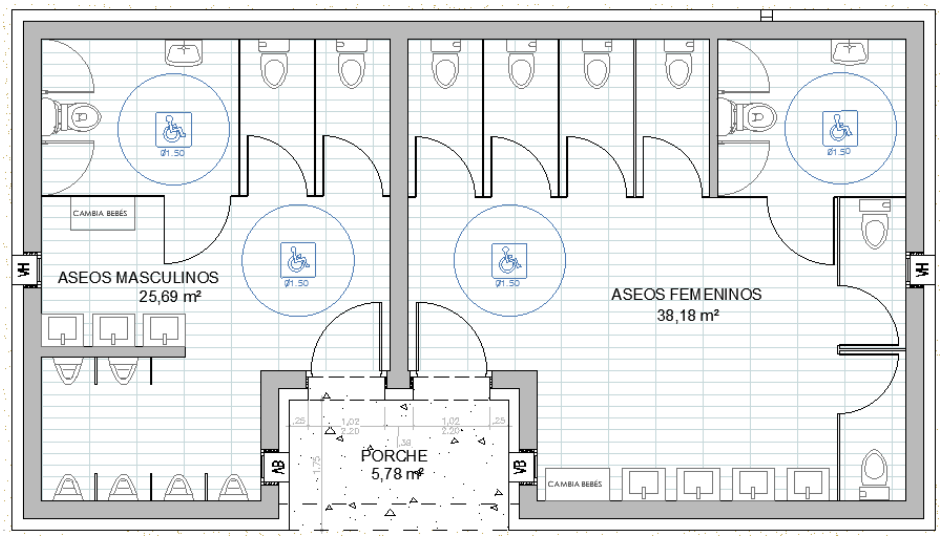
- RESUMEN PRESUPUESTO

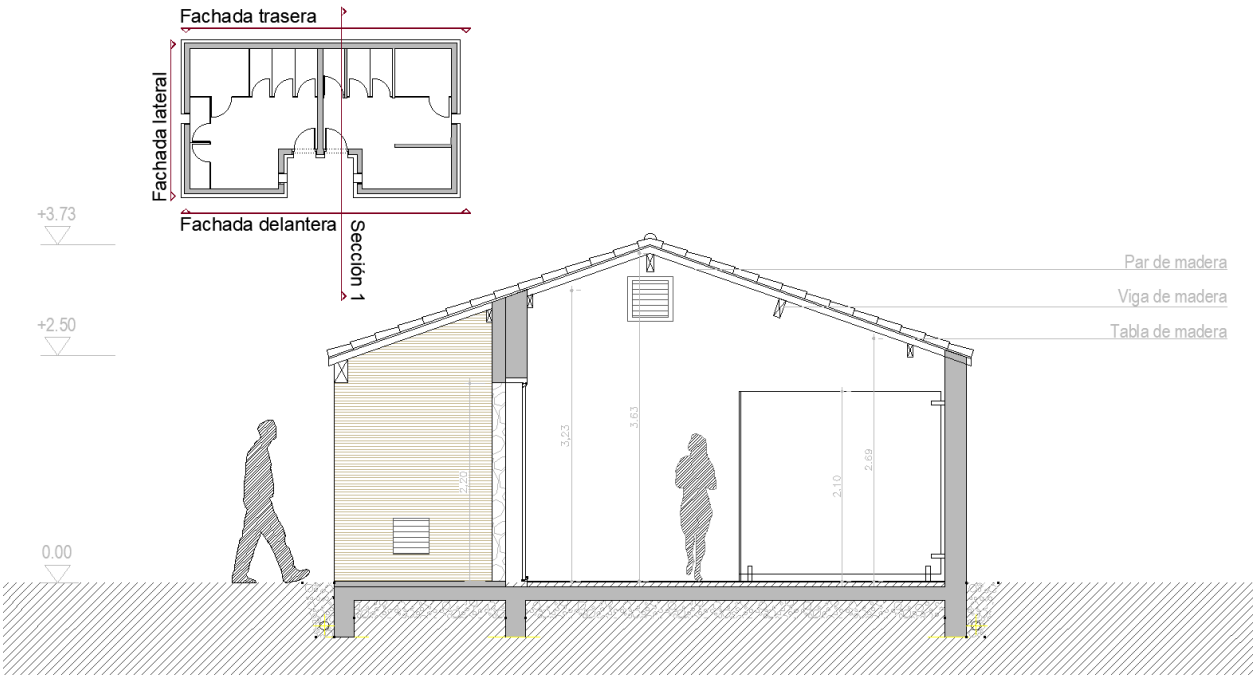
RESUMEN DE PRESUPUESTO GA08

CAPÍTULO	RESUMEN	€
C01	MOVIMIENTO DE TIERRAS	394,63 €
C02	CIMENTACIÓN	3.157,01 €
C03	ESTRUCTURA	7.892,52 €
C04	CUBIERTA	7.892,52 €
C05	CERRAMIENTO	7.103,27 €
C06	SANEAMIENTO	394,63 €
C07	PAVIMENTO	5.919,39 €
C08	ALBAÑILERÍA Y VARIOS	2.762,38 €
C09	CERRAJERÍA	789,25 €
C10	PINTURA	1.183,88 €
C11	CONTROL DE CALIDAD	394,63 €
C12	SEGURIDAD Y SALUD	1.183,88 €
C13	GESTIÓN DE RESIDUOS	394,62 €

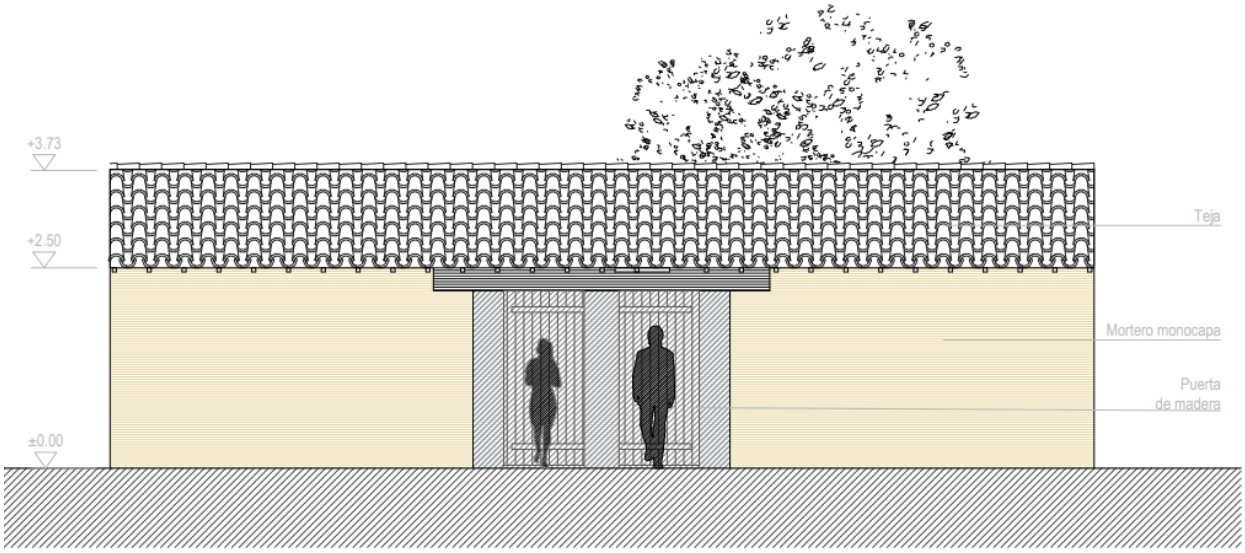
TOTAL Presupuesto Ejecución de Material **39.462,60 €**

- PLANOS





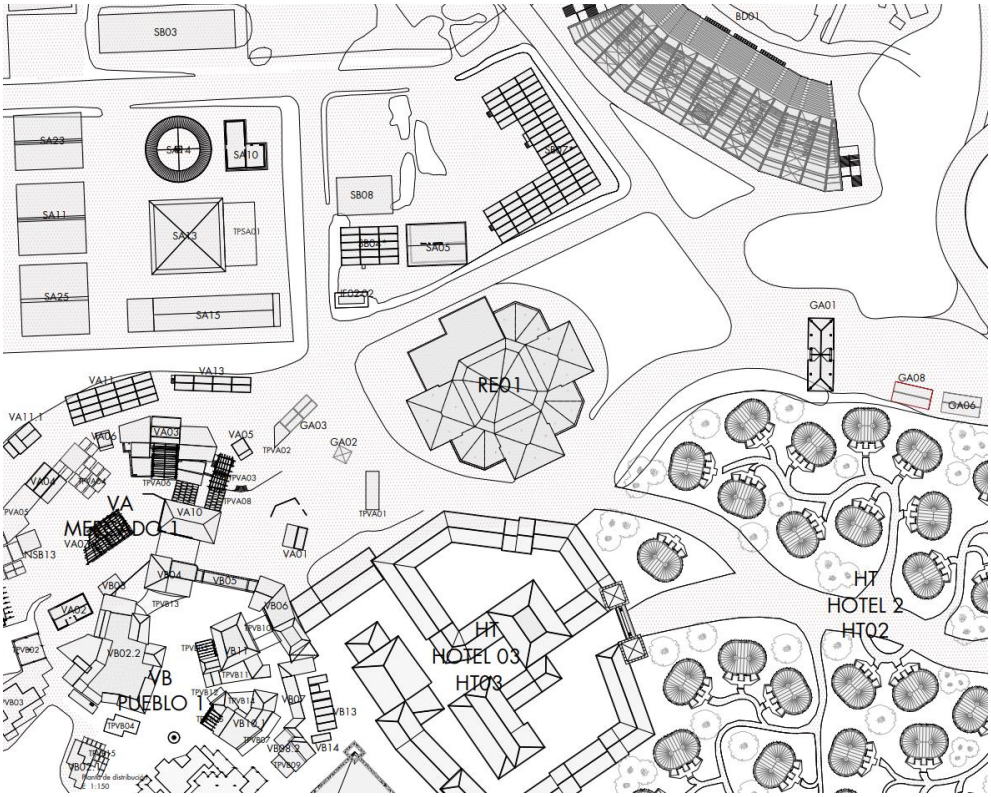
Sección 1



Fachada Principal

RE01 - RESTAURANTE

- <u>LOCALIZACIÓN</u>



- DESCRIPCIÓN

Según el programa de necesidades aportado por la propiedad, el edificio Restaurante RE01 del parque estará destinado a espacio de servicios y equipamientos para visitantes del parque.

El conjunto del conjunto mantiene una morfología que pretende simular el urbanismo propio de la arquitectura del siglo XIX. Para el diseño de los edificios del parque, se han considerado fachadas y escenas de la geografía española.

En el desarrollo de la estética del Restaurante podemos destacar su estilo ecléctico donde confluyen y reinterpretan la arquitectura industrializada del siglo XIX. En el desarrollo del restaurante, observamos cómo se ha implantado una imagen historicista a los edificios que configuran el parque, con la intención de generar diferentes perspectivas y heterogeneidad constructiva y estilística en el pequeño grupo de construcciones que conforman el conjunto.

Las fachadas mezclan los materiales propios de este estilo como son el hierro y acero laminado, el hormigón armado y el vidrio. A su vez, mantienen una estética de arquitectura popular con muros de ladrillo.

En todo caso, se estima que el desarrollo de los edificios del parque intenta simular la arquitectura tradicional, lo que significa que se observan ciertas licencias ornamentales que contrastan con las formas de construcción típicas de la zona. En todo caso resaltar la búsqueda por parte de la propiedad de generar una imagen que recuerde a la arquitectura tradicional castellana y su belleza compositiva.

Esta construcción, al tratarse de uno de los conjuntos principales del parque y generador de la imagen tradicional que se intenta instaurar, se dota de una serie de acabados exteriores y un estudio de detalle en fachadas que lo singularizan con respecto al resto.

A su vez, al convertirse en la antesala del parque y entrada principal del mismo, se busca que esa imagen historicista quede bien representada y patente en este caso.

Su tipología quedara recogida dentro de la categoría de "Edificaciones para equipamientos del parque" por tanto se consideran, todos ellos, edificios de PÚBLICA CONCURRENCIA, aunque dispongan de varias salas de uso privado.

Edificio RE01 *Restaurante:* edificio destinado al servicio al visitante situado en la parte central del parque formando parte de la entrada del parque. Todas sus fachadas son contempladas por los visitantes por lo que deben tener un tratamiento y acabados acorde al conjunto edificatorio.

Dispone de un gran espacio de sala con un aforo aproximado de 760 ubicados en mesas de diversas dimensiones. Desde 4 a 12 comensales por mesa. Para el desarrollo de la actividad, se encuentra dotado de un espacio para la preparación de comidas que incluye cámara frigorífica y varios almacenes y locales de servicio. Finalmente, este edificio se encuentra complementado por un paquete de aseos que incorpora espacio destinado a personas de movilidad reducida.

- PROGRAMA

El edifico consta de una sala principal que alberga a 760 comensales con una morfología en cruz, de manera que tres de los extremos conforman parte de ese espacio de comensales y el cuarto extremo es que destinado a albergar la zona de servicio y preparación de comida.

Todos los locales están dotados de aquellos espacios que necesiten para el correcto desarrollo de los trabajos y servicios que pretende ofrecer. Todos ellos quedan plasmados en la planimetría adjunta a esta memoria, en las características principales de la construcción y en el cuadro de superficies expresados a continuación.

- USO

RE01 RESTAURANTE SUPERFICIES ÚTILES Y DENSIDAD DE OCUPACIÓN		
	USO	SUPERFICIE ÚTIL m²
PLANTA BAJA	SALA RESTAURANTE	1279.04
	VESTÍBULO DE ENTRADA 1	29.41
	TAQUILLA 1B	11.66
	SALA DE SERVICIO 1	13.18
	SALA DE SERVICIO 2	13.34
	PORCHE 1	77.28
	VESTÍBULO DE ENTRADA 2	29.29
	TAQUILLA 2A	11.66
	SALA DE SERVICIO 3	13.31
	SALA DE SERVICIO 4	13.34
	PORCHE 2	77.28
	VESTÍBULO DE ENTRADA 3	16.75
	SANITARIO 1 H	15.47
	SANITARIO 2 M	32.35
	PORCHE 3	46.57
	SALA DE SERVICIO 5	8.26
	LT	19.65
	CUARTO DE LIMPIEZA	10.57
	LOCAL TÉCNICO	10.95
	DISTRIBUIDOR 1	22.19
	SALA DE SERVICIO 6	13.38
	SANITARIO PMR	7.26
	VESTIBULO SANITARIO PMR	5.91
	VESTUARIO 1-H	19.81
	VESTUARIO 2-M	30.32
	OFICINA	13.63
	CIRCULACION DE SERVICIO	69.15
	PORCHE 4	11.71
	DISTRIBUIDOR 2	29.41
	CUARTO DE BASURAS	5.84
	PLONGE	32.25
	ZONA DE LAVADO	17.09
	ALMACÉN 1	3.69
	ALMACEN 2	11.87
	ZONA DE PREPARACIÓN 1	24.13
	ZONA DE PREPARACION 2	22.49
	CÁMARA FRIGORÍFICA 1	21.58
	CÁMARA FRIGORÍFICA 2	16.27
	CÁMARA FRIGORÍFICA 3	10.67
	CÁMARA DE CONGELACION	12.95
	TOTAL SUPERFICIES	2130.97

	USO	SUPERFICIE m²
RE01 RESTAURANTE	SUP. CONS TOTAL COMPU	2265.85
	SUP.OCUPACIÓN	2332.96

- MEMORIA URBANÍSTICA

- **Clasificación del suelo:** este proyecto se ubica en suelo rústico no urbanizable de protección paisajística

- **Tipología:**

	Tipologías edificatorias	Altura*		Superficie
	PSI	PSI	Proyecto	Proyecto
C	Edificaciones para servicios al publico	Alero 7m Cumbrera 10m	Cumbrera 10,50 m	2265,85 m^2

	Uso		Materiales	
	PSI	Proyecto	PSI	Proyecto
C	Uso Terciario No Hotelero, Comercial.	Restaurante	Segun normativa PSI	Piedra, ladrillo, cubierta metálica (justificado por tematización).

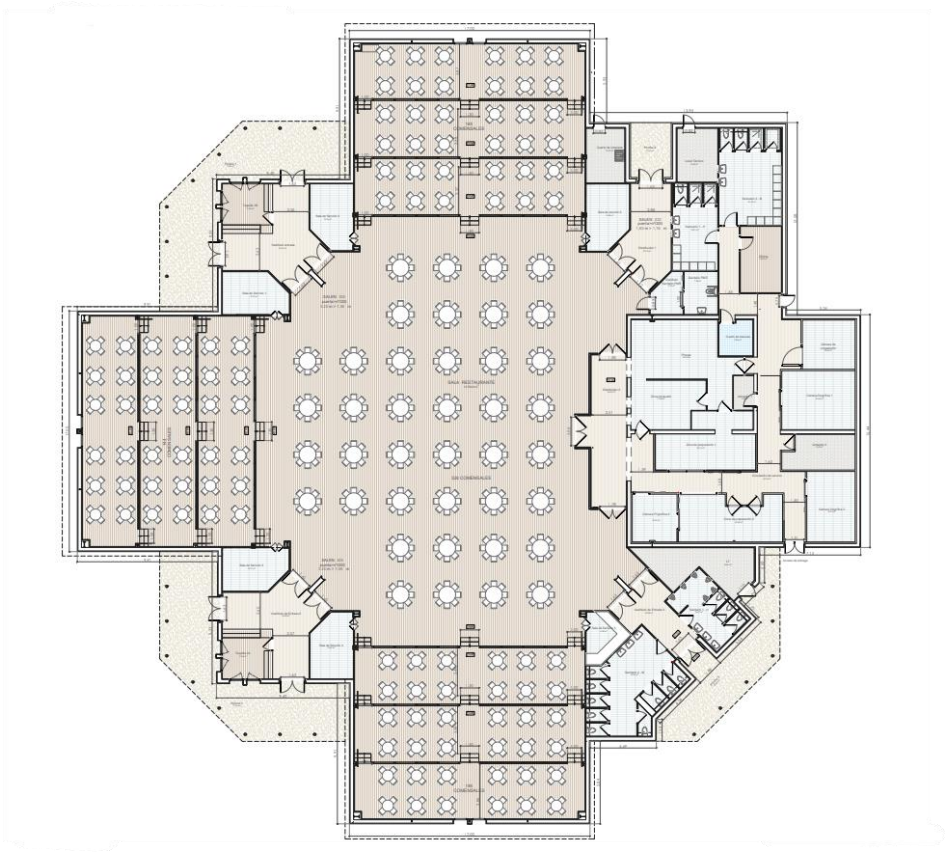
*En este caso superamos la altura permitida justificada por las características de su uso tal y como se indica en la normativa.

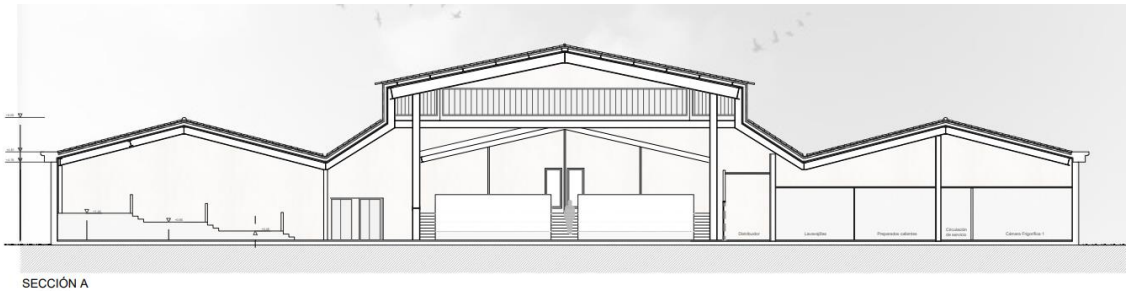
- RESUMEN PRESUPUESTO

RESUMEN DE PRESUPUESTO RE01

CAPÍTULO	RESUMEN	€
C01	MOVIMIENTO DE TIERRAS	21.808,86 €
C02	CIMENTACIÓN	174.470,87 €
C03	ESTRUCTURA	436.177,18 €
C04	CUBIERTA	436.177,18 €
C05	CERRAMIENTO	392.559,46 €
C06	SANEAMIENTO	21.808,86 €
C07	PAVIMENTO	327.132,88 €
C08	ALBAÑILERÍA Y VARIOS	152.662,01 €
C09	CERRAJERÍA	43.617,72 €
C10	PINTURA	65.426,58 €
C11	CONTROL DE CALIDAD	21.808,86 €
C12	SEGURIDAD Y SALUD	65.426,58 €
C13	GESTIÓN DE RESIDUOS	21.808,86 €
C14	MOVIMIENTO DE TIERRAS	21.808,86 €
C15	CIMENTACIÓN	174.470,87 €
TOTAL Presupuesto de Ejecución Material		**2.180.885,88 €**

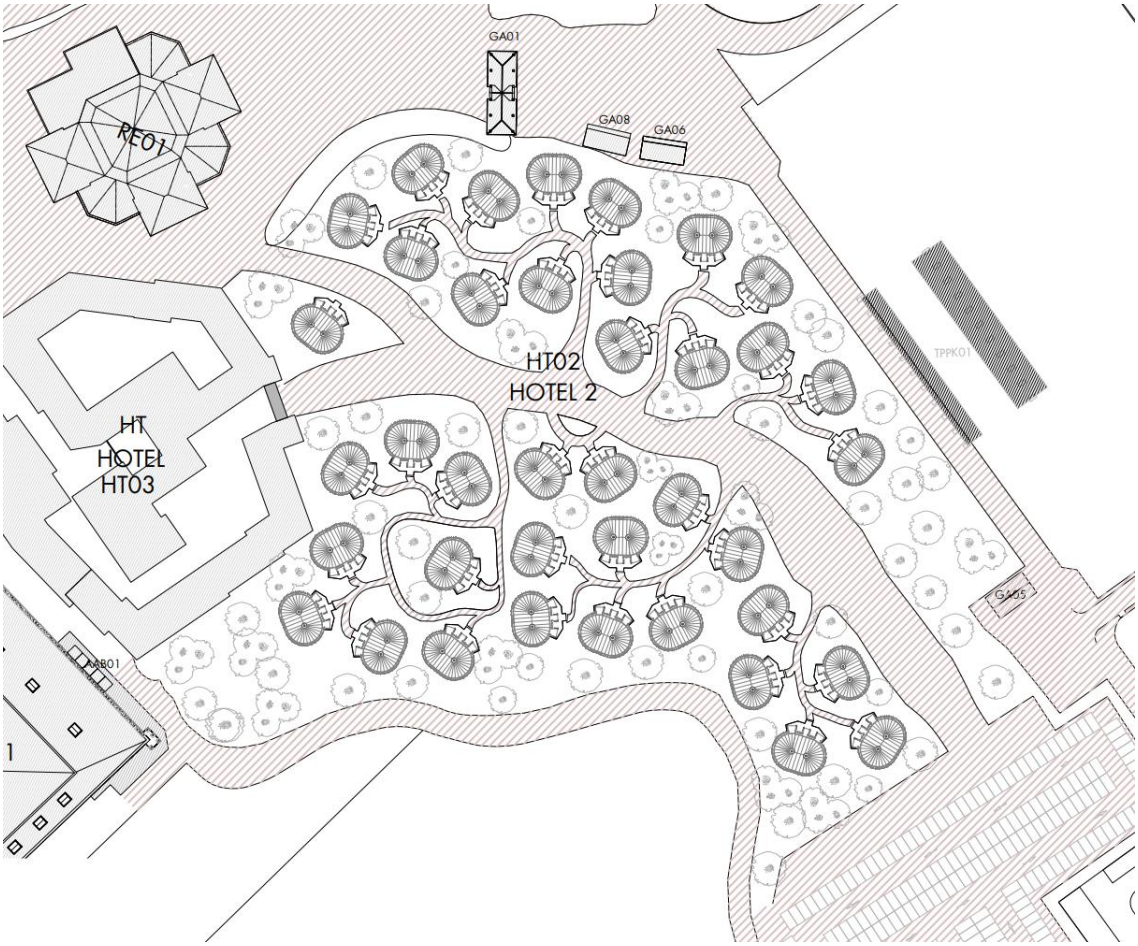
- PLANOS





HT02 – HOTEL 2

- LOCALIZACIÓN



- DESCRIPCIÓN

Según el programa de necesidades aportado por la propiedad, el **Hotel 2 (HT02)** está dirigido a albergar servicios necesarios destinados a visitantes del parque directamente relacionadas con el hospedaje de visitantes.

El conjunto se encuentra conformado mediante 39 piezas cuya morfología pretende simular el urbanismo orgánico de los asentamientos medievales.

Todos los edificios mantienen una configuración de planta totalmente irregular que obedece a las necesidades de la trama urbana que se quiere representar. En el interior, todos los edificios se encuentran desarrollados manteniendo un criterio funcional que atiende a su actividad y a su vez cuidando las visuales y perspectivas que pueden generarse en el exterior (se evita en todo caso la vista de los espacios de servicios).

Cada una de estas piezas que componen el conjunto están construidas con doble chapa de cerramiento y aislamiento intermedio, con suelo y techo del mismo material constituyendo un elemento cerrado ligero en contacto con el terreno mediante una losa de hormigón armado que funcionan como cimentación. Con fachada tematizada, los módulos quedan a cota de suelo cumpliendo así la accesibilidad, tanto para el público en general como para el personal del conjunto.

La disponibilidad interior de espacios queda subrogada al uso final de la instalación. Se realizará una distribución de mobiliario interior adaptado a las necesidades de cada situación.

- PROGRAMA

El conjunto del Hotel 2, HT02, consta de 39 piezas, cuyo uso es público en su perímetro y accesos colindantes y cuyo interior es accesible al público. En este caso, los espacios destinados a uso exclusivo del personal del parque que dan servicio a este hotel se encuentran ubicados en el hotel contiguo HT03.

El conjunto consta, por tanto, de un recorrido pseudo-circular delimitado por diversas construcciones que configuran un cinturón perimetral y otras que en el interior delimitan y desarrollan diversas vías internas.

A continuación, se enumera y de talla el programa de cada pieza que constituye el conjunto:

Pieza (3 habitaciones): la construcción en sí se caracteriza por tres habitaciones Cada una de las habitaciones contiene una cama doble, dos literas, y un cuarto de baño y aseo. Los espacios que albergan las camas mantienen la altura completa de la edificación, siendo los cuarto de baños acotados por un falso techo en el que se encuentran instalaciones de la edificación completa. El revestimiento exterior se realiza mediante lona decorativa, enrollable para permitir el acceso al interior del edificio.

Todas las habitaciones pueden comunicarse mediante una doble puesta abatible.

La construcción estará integrada en el entorno inmediato, utilizando siempre los colores de acuerdo con la carta de color PSI que respeten el espacio natural local.

En conjunto del hotel consta con un total de **39 piezas**, lo que da como resultado una suma de **117 habitaciones** dentro de un mismo complejo.

- USO

PIEZA (3 habitaciones)	
Uso	m²
Habitación 1	15,89
Habitación 2	20,11
Habitación 3	15,89
Pasillo 1	2,42
Pasillo 2	2,75
Pasillo 3	2,42
Baño 1	3,95
Baño 2	7,08
Baño 3	3,95
Espacio Niños 1	3,77
Espacio Niños 2	3,71
Espacio Niños 3	3,77
Entrada 1	4,54
Entrada 2	3,66
Entrada 3	4,54
Entablonado de Madera	24,20
Sup. ÚTIL COMPUTABLE	122,66
Sup. CONSTRUIDA COMPUTABLE	169,95

Resumen	
Uso	m²
Sup. ÚTIL COMPUTABLE	4.783,74
Sup. CONSTRUIDA COMPUTABLE	6.628,05

- MEMORIA URBANÍSTICA

- **Clasificación del suelo:** este proyecto se ubica en suelo rústico no urbanizable de protección paisajística.

- **Tipología:**

	Tipologfas edificatorias	Altura*		Superficie
	PSI	PSI	Proyecto	Proyecto
h	Edificiaciones para hospedaje del publico	Alero 7m Cumbrera 10m	Cumbrera 5,45 m	6.628,05m²

	Uso		Materiales	
	PSI	Proyecto	PSI	Proyecto
h	Uso Terciario Hotelero	Servicio al visitante	Segun normativa PSI	Madera,ladrill o,tela.

- RESUMEN PRESUPUESTO

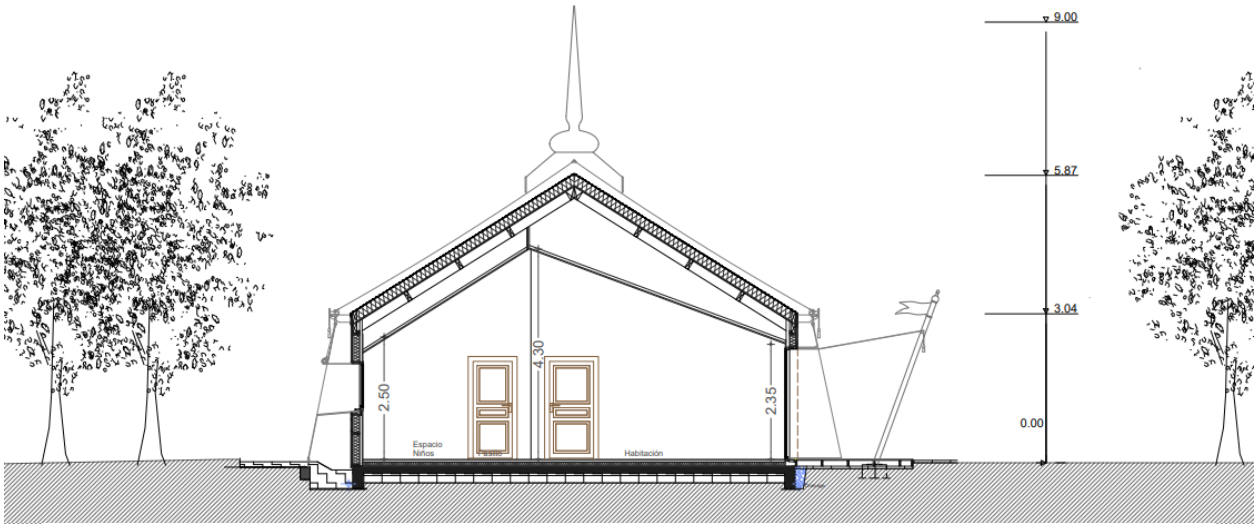
RESUMEN DE PRESUPUESTO (1 pieza)

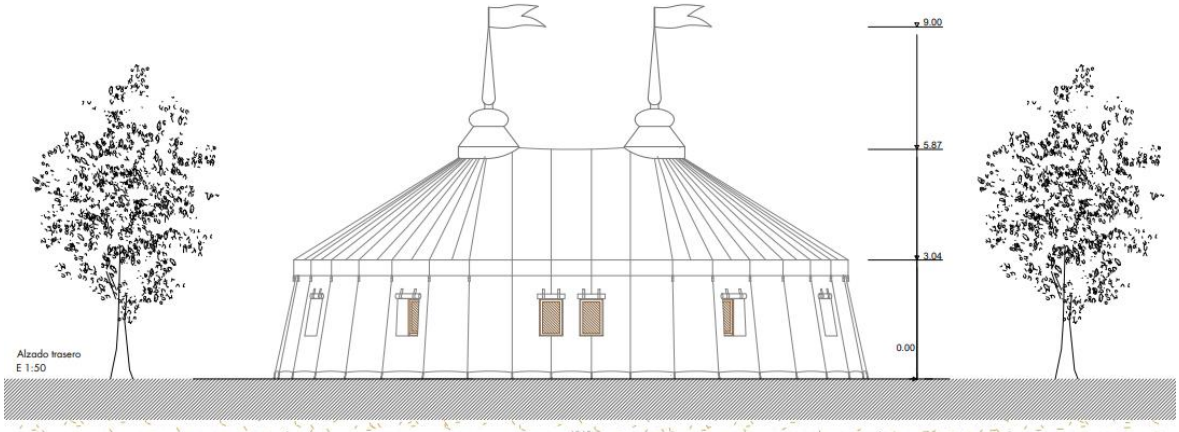
CAPÍTULO	RESUMEN	€
C01	ACTUACIONES PREVIAS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	2.478,31 €
C02	CIMENTACIÓN Y SANEAMIENTO	4.962,62 €
C03	ESTRUCTURA Y CUBIERTA	15.889,61 €
C04	ALBANILERIA	4.225,57 €
C05	REVESTIMIENTOS	9.934,87 €
C06	CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA	3.944,66 €
C07	AISLAMIENTO, VIDRIO E IMPERMEABIL	2.693,14 €
C08	INSTALACIÓN DE FONTANERÍA	1.206,15 €
C09	INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN	14.462,69 €
C10	INST. ELÉCTRICAS MEDIA Y BAJA TENSIÓN	14.297,64 €
C11	DETECCIÓN Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	1.910,70 €
C12	EQUIPAMIENTO	1.906,40 €
C13	CONTROL DE CALIDAD	423,54 €
C14	SEGURIDAD Y SALUD	1.043,20 €
C15	GESTIÓN DE RESIDUOS	620,90 €

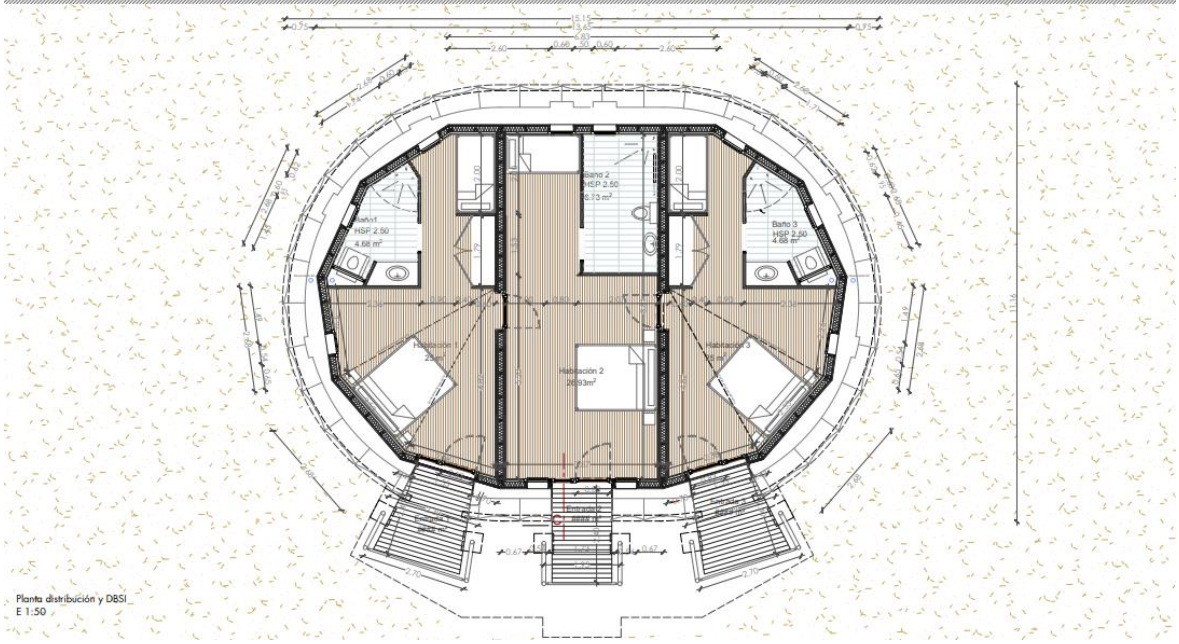
TOTAL Presupuesto de Ejecución Material **80.000,00 €**

RESUMEN	PRESUPUESTO
RESUMEN DE PRESUPUESTO 39 PIEZAS	80.000,00 €
TOTAL	**3.120.000,00€**

- PLANOS

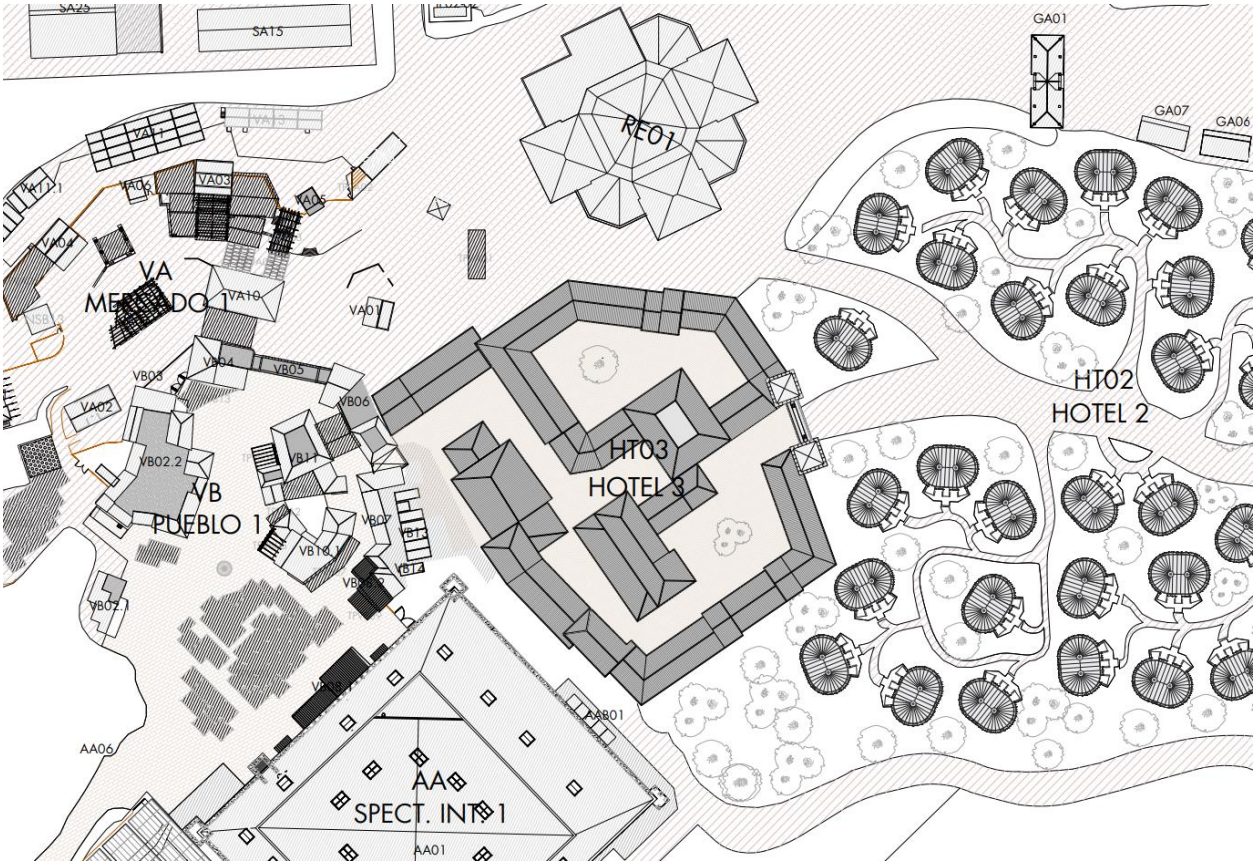

9.00
5.87
3.04
0.00
4.30
2.50
2.35
Espacio Niños
Habitación


9.00
5.87
3.04
0.00
Alzado trasero
E 1:50


Baño 2
HSP 2.50
Baño1
HSP 2.50
4.68 m²
Baño 3
HSP 2.50
4.68 m²
Habitación 2
Planta distribución y DBSI
E 1:50

HT03 – HOTEL 3

- LOCALIZACIÓN



- DESCRIPCIÓN

Según el programa de necesidades aportado por la propiedad, el **Hotel 3 (HT03)** está dirigido a albergar servicios necesarios destinados a visitantes del parque directamente relacionadas con el **hospedaje de visitantes.**

El conjunto se encuentra conformado por un total de 171 habitaciones distribuidas en 3 plantas de hospedaje cuya morfología pretende simular el urbanismo irregular de las tramas medievales.

El edificio mantiene una configuración de planta irregular que obedece a las necesidades de la trama urbana que se quiere representar. En el interior, todos los edificios se encuentran desarrollados manteniendo un criterio funcional que atiende a su actividad y a su vez cuidando las visuales y perspectivas que pueden generarse en el exterior (se evita en todo caso la vista de los espacios de servicios).

El edificio se encuentra resuelto mediante pilares tematizados, muros de fábrica y vigas de hormigón armado en los puntos en los que es necesario salvar luces mayores.

Se disponen cubiertas inclinadas con un acabado de teja árabe. Los porches se realizan con cubiertas inclinadas mediante estructura de madera.

Con fachada tematizada, los módulos quedan a cota de suelo cumpliendo así la accesibilidad, tanto para el público en general como para el personal del conjunto.

La disponibilidad interior de espacios queda subrogada al uso final de la instalación. Se realizará una distribución de mobiliario interior adaptado a las necesidades de cada situación.

- PROGRAMA

En este conjunto de grandes dimensiones encontramos un espacio destinado al hospedaje de visitantes del parque con un total de 171 habitaciones repartidas en 3 alturas, y dos espacios de restauración anexos, ubicados en la zona más próxima al parque, a nivel del acceso. El conjunto consta de un patio interior accesible al público a través de la recepción. Los propios edificios que albergan el programa del HT03 delimitan su recorrido. Esta disposición de construcciones va configurando vías internas y pasos cubiertos. En la zona destinada a los trabajadores del parque encontramos: zonas de almacenamiento, locales técnicos, zonas de lavandería, zonas de vestuarios, cocina para el restaurante y el bar y pequeños espacios de apoyo como almacenaje de ropa y locales técnicos.

A continuación, se enumera y de talla el programa que constituye el conjunto:

Habitaciones: todas las habitaciones parten de una única tipología cuya variación viene definida por la posición del aseo y la orientación de las habitaciones a los corredores y patios, por lo tanto, existen ajustes de superficie. Además, de los ajustes en aquellas habitaciones accesibles que cuentan con mayor superficie. Cada una de las habitaciones contiene una cama doble, litera, y un cuarto de baño y aseo. Los espacios que albergan las camas mantienen la altura completa de la edificación, siendo los cuartos de baños acotados por un falso techo en el que se encuentran instalaciones de la edificación completa.

Parte de las habitaciones se encuentran comunicadas de dos en dos por una puerta abatible, para una mayor flexibilidad para los grupos de visitantes con un número mayor de personas que las que pueden llegar a albergar cada una de las piezas de habitaciones.

La construcción estará integrada en el entorno inmediato, utilizando siempre los colores de acuerdo con la carta de color PSI que respeten el espacio natural local.

El conjunto del hotel consta con un total de **171 habitaciones**, lo que da como resultado una suma de **684 plazas** dentro de un mismo complejo.

Zonas de Restauración: el conjunto consta de dos zonas destinadas a la restauración: un restaurante y un bar. Ambos se ubican en el perímetro del conjunto, en relación directa con el parque, utilizando siempre los colores de acuerdo con la carta de color PSI.

- USO

HT03 SUPERFICIES PLANTA BAJA	
USO	SUPERFICIE m²
Escalera A1	19.76
Escalera B1	21.54
Escalera C1	17.28
Escalera D1	17.42
Escalera D1 Vest.Ind	4.50
Escalera E1	21.98
Escalera F1	21.68
Escalera G1	16.87
Escalera H1	14.64
Espacio Bar	177.22
Bar	17.29
Sanitario Bar	3.80
Sanitario Bar Distrib.	2.94
Sala Lavandería	38.98
L.Tech.01	3.49
Recepción	112.18
Sala Equipaje	15.66
Distribuidor Recepción	33.71
Sanitario Masculino 01	16.94
Sanitario Femenino 01	19.33
Vestuario Personal 01	17.51
Sala limpieza 01	9.81
L.Tech./Almacén 01	27.33
L.Tech.02	13.23
L.Tech./Almacén 02	14.81
L.Tech./Almacén 03	24.98
Espacio Restaurante	450.04
Espacio Servicio Restaurante	29.49
Sanitario Masculino 02	20.75
Sanitario Femenino 02	20.73
L.Tech. Restaurante	2.05
Distribuidor restaurante	6.30
Pasillo Servicio Cocina	17.58
Vest.Sanit. Cocina Masculino	10.44
Vest.Sanit. Cocina Femenino	10.44
Cocina	158.69
L.Tech.03	15.86
L.Tech.agua caliente/gas	12.77
Habitación T1 (x4) 31,39m²	125,36
Habitación T2 (x3) 32,09m²	96,27
Habitación T4 (x14) 30.30m²	424,20
Habitación T5 (x5) 30.07m²	150,35
Habitación T7 (x10) 29.83m²	298,30
Habitación T9 (x2) 33,39m²	66,78
Habitación PMR (x10)	394.26
Habitaciones T3 T6 T8 T10	128,85
SUPERFICIE TOTAL HABITACIONES P.BAJA _01-53	1684.37
SUPERFICIE TOTAL PORCHES	769,68
SUPERFICIE TOTAL Planta Baja	3914,05
SUPERFICIE COMPUT. CONSTRUIDA	4256,85

HT03 SUPERFICIES PLANTA PRIMERA	
USO	SUPERFICIE m²
Escalera A2	19.11
Escalera A2 Vest.Indep.	10.58
Escalera B2	29.19
Escalera B2 Vest.Indep.	7.00
Escalera C2	21.29
Escalera C2 Vest.Indep.	3.76
Escalera D2	17.42
Escalera D2 Vest.Indep.	4.44
Escalera E2	21.83
Escalera E2 Vest.Indep.	6.97
Escalera F2	18.94
Escalera F2 Vest.Indep.	4.48
Escalera G2	29.94
Escalera G2 Vest.Indep.	5.80
Escalera H2	17.50
Escalera H2 Vest.Indep.	5.46
Corredor 01	413.84
Corredor 02	184.77
L.Tech./Almacén 04	23.84
Local limpieza 02	27.10
L.Tech. 04	11.41
Lavandería 02	34.04
Local limpieza 03	14.45
Local limpieza 04	11.82
L.Tech.05	16.86
Lavandería 03	24.33
Local limpieza 05	12.74
Local limpieza 06	14.68
L.Tech./Almacén 05	21.69
L.Tech. 06	7.38
L.Tech./Almacén 06	15.04
Habitación T11 (x11) 30,63m²	336,93
Habitación T12 (x2) 31,63m²	63,26
Habitación T13 (x5) 30,82m²	154,10
Habitación T17 (x17) 30,64m²	520,88
Habitación T19 (x3) 31.82m²	95,46
Habitación T20 (x8) 29,83m²	238,64
Habitación T21 (x2) 36,12m²	72,24
Habitación T22 (x2) 30,85m²	61,70
Habitación T24 (x2) 37,67m²	75,34
Habitaciones T14 T15 T16 T18 T23 T25 T26	251.68
SUPERFICIE TOTAL HABITACIONES 54-112	1870.23
SUPERFICIE TOTAL Planta Primera	2927.92
SUPERFICIE COMPUT. CONSTRUIDA	3496,42

HT03 SUPERFICIES PLANTA SEGUNDA	
USO	SUPERFICIE m²
Escalera A2	19.11
Escalera A2 Vest.Indep.	10.58
Escalera B2	29.19
Escalera B2 Vest.Indep.	7.00
Escalera C2	21.29
Escalera C2 Vest.Indep.	3.76
Escalera D2	17.42
Escalera D2 Vest.Indep.	4.44
Escalera E2	21.83
Escalera E2 Vest.Indep.	6.97
Escalera F2	18.94
Escalera F2 Vest.Indep.	4.48
Escalera G2	29.94
Escalera G2 Vest.Indep.	5.80
Escalera H2	17.50
Escalera H2 Vest.Indep.	5.46
Corredor 01	413.84
Corredor 02	184.77
L.Tech./Almacén 04	23.84
Local limpieza 02	27.10
L.Tech. 04	11.41
Lavandería 02	34.04
Local limpieza 03	14.45
Local limpieza 04	11.82
L.Tech.05	16.86
Lavandería 03	24.33
Local limpieza 05	12.74
Local limpieza 06	14.68
L.Tech./Almacén 05	21.69
L.Tech. 06	7.38
L.Tech./Almacén 06	15.04
Habitación T11 (x11) 30,63m²	336,93
Habitación T12 (x2) 31,63m²	63,26
Habitación T13 (x5) 30,82m²	154,10
Habitación T17 (x17) 30,64m²	520,88
Habitación T19 (x3) 31.82m²	95,46
Habitación T20 (x8) 29,83m²	238,64
Habitación T21 (x2) 36,12m²	72,24
Habitación T22 (x2) 30,85m²	61,70
Habitación T24 (x2) 37,67m²	75,34
Habitaciones T14 T15 T16 T18 T23 T25 T26	251.68
SUPERFICIE TOTAL HABITACIONES 54-112	1870.23
SUPERFICIE TOTAL Planta Primera	2927.92
SUPERFICIE COMPUT. CONSTRUIDA	3496,42

- MEMORIA URBANÍSTICA

- **Clasificación del suelo:** este proyecto se ubica en suelo rústico no urbanizable de protección paisajística.

- **Tipología:**

	Tipologfas edificatorias	Altura*		Superficie
	PSI	PSI	Proyecto	Proyecto
h	Edificiaciones para hospedaje del publico	Alero 15m Cumbrera 17m	Alero 10m Cumbrera 13m	11.214,34m^2

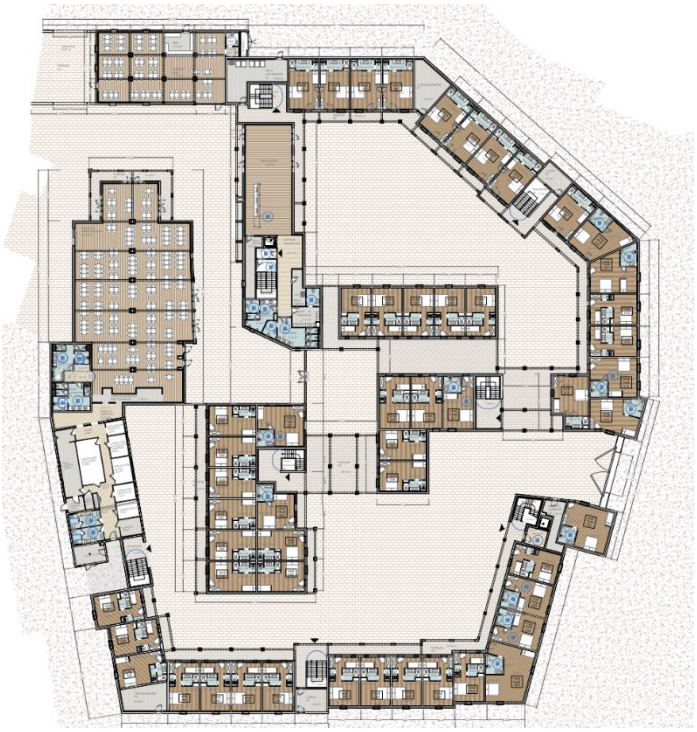
	Uso		Materiales	
	PSI	Proyecto	PSI	Proyecto
h	Uso Terciario Hotelero	Servicio al visitante	Segun normativa PSI	Madera,ladrill o,tela.

- RESUMEN PRESUPUESTO

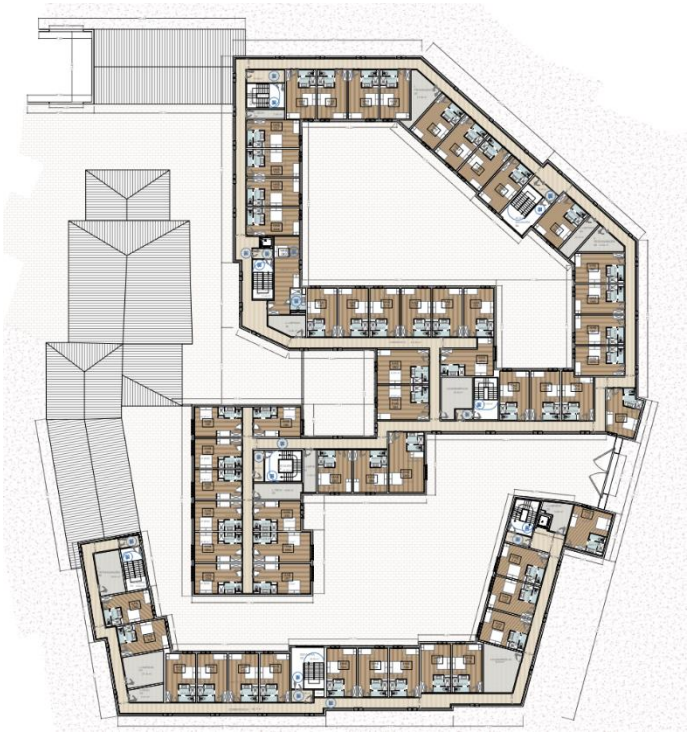
RESUMEN DE PRESUPUESTO

CAPÍTULO	RESUMEN	
C01	MOVIMIENTO DE TIERRAS	108.249,65 €
C02	CIMENTACIÓN	865.997,22 €
C03	ESTRUCTURA	2.164.993,04 €
C04	CUBIERTA	2.164.993,04 €
C05	CERRAMIENTO	1.948.493,74 €
C06	SANEAMIENTO	108.249,65 €
C07	PAVIMENTO	1.623.744,78 €
C08	ALBAÑILERÍA Y VARIOS	757.747,56 €
C09	CERRAJERÍA	216.499,30 €
C10	PINTURA	324.748,96 €
C11	CONTROL DE CALIDAD	108.249,65 €
C12	SEGURIDAD Y SALUD	324.748,96 €
C13	GESTIÓN DE RESIDUOS	108249,6521
	TOTAL Presupuesto Ejecución de Material	10.824.965,21 €

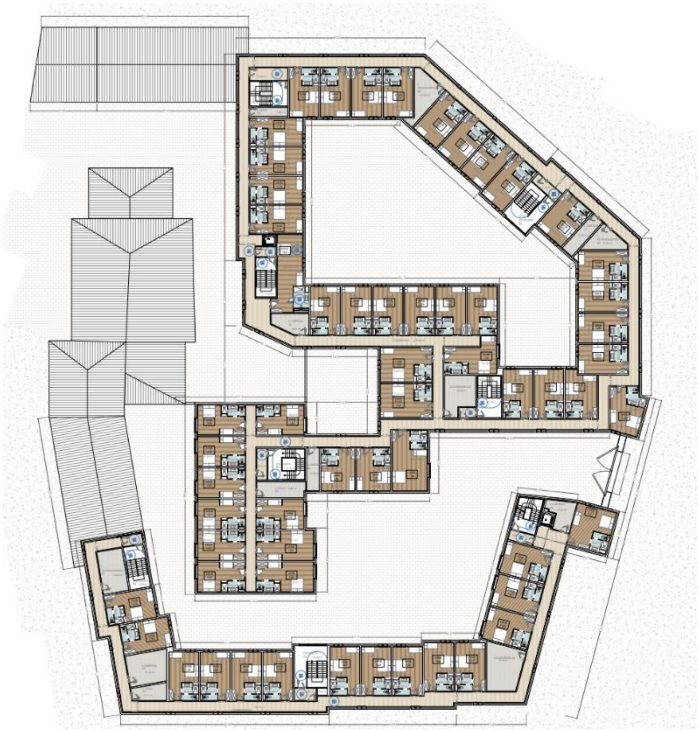
- PLANOS



Planta baja

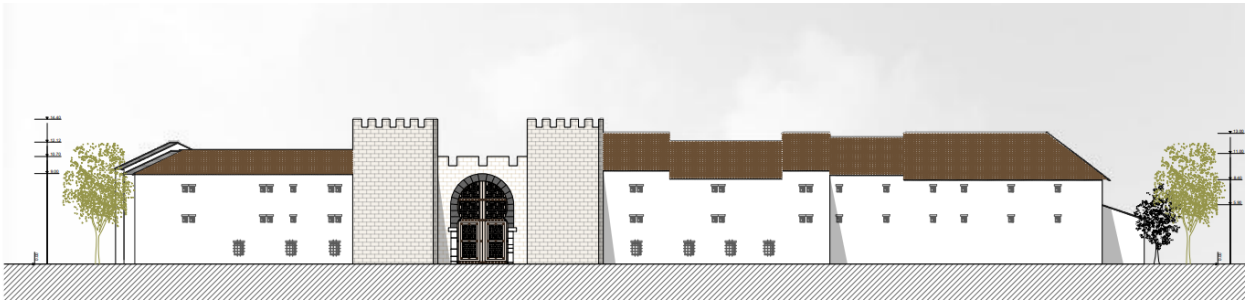


Planta primera



Planta segunda

Sección A-A'



Alzado 01

9.1.3. Plan de autoprotección contra incendios forestales (2024-2035)

El objeto del Plan de autoprotección contra incendios forestales (en adelante, PACIF, **Anexo VI**), es establecer las previsiones relativas al Parque Puy du Fou España en lo referido a la identificación y evaluación del riesgo por incendio forestal, las acciones y medidas necesarias para su prevención y control, así

como las medidas de protección y otras actuaciones a adoptar para este tipo de emergencias, a fin de evitar la generación o propagación de incendios forestales y facilitar las labores de extinción a los servicios públicos especializados.

9.1.4. Plan de emergencia y autoprotección

El Plan de Autoprotección del Parque Puy du Fou (**Anexo VI**), tiene por finalidad organizar los recursos humanos y los medios técnicos necesarios para la prevención y lucha contra riesgos catastróficos, así como la evacuación de las personas que se encuentren en el establecimiento en el momento de la materialización de los mismos, evitando, como primera prioridad, la pérdida de vidas humanas y en segundo lugar los daños materiales.

Este plan sigue las directrices indicadas en el anexo II del Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia. Ésta norma determina el contenido mínimo que deben incorporar estos planes en aquellas actividades, centros, establecimientos, espacios, instalaciones y dependencias que, potencialmente, pueden generar o resultar afectadas por situaciones de emergencia. Incide no sólo en las actuaciones ante dichas situaciones, sino también y con carácter previo, en el análisis y evaluación de los riesgos, en la adopción de medidas preventivas y de control de los riesgos, así como en la integración de las actuaciones en emergencia, en los correspondientes Planes de Emergencia de Protección Civil.

Entre los objetivos generales de este plan destacan:

- Prevenir y actuar ante la manifestación de riesgos catastróficos o de cualquier otro incidente que ponga en peligro a las personas, la actividad desarrollada en el Parque y los bienes de éste

- Garantizar la intervención inmediata por parte del personal del Parque y de las ayudas exteriores

- Garantizar la continuidad de la actividad del Parque

- Prever la posible evacuación del establecimiento

- Promover la resolución con el menor coste

- Tener prevista la posible intervención de ayudas exteriores

En resumen, el objetivo general del plan es optimizar la utilización de los recursos técnicos y humanos disponibles, con el fin de controlar con rapidez la evolución de la emergencia y minimizar sus consecuencias.

9.1.5. Impacto de género de la Innovación

Se mantienen las condiciones del PSI original.

9.1.6. Resumen de presupuesto total de obras de la Innovación del PSI

A continuación, se adjuntan cuadros resumen de los presupuestos de urbanización y edificación de la Innovación, los cuales ascienden en conjunto a **62.314.481,39 €.**

		FASE 4: 23-25	FASE 5: 26-27	FASE 6: 28-30	FASE 7: 31-32	FASE 8: 33-35	TOTALES
ARQUITECTURA							
NSB18	OFICINAS	154.000,37 €	-	-	-	-	154.000,37 €
BE01	ESPECTÁCULO EXT.	1.860.154,88 €	-	-	-	-	1.860.154,88 €
AB08	HOTEL 1	-	22.380.238,67 €	-	-	-	22.380.238,67 €
AB10	GRADA + TIENDAS	-	1.473.760,75 €	-	-	-	1.473.760,75 €
NS07	TRIBUNA + TIENDAS	-	489.357,82 €	-	-	-	489.357,82 €
AG01	ESPECTÁCULO DE INT.	-	7.218.767,39 €	-	-	-	7.218.767,39 €
SB09	ALMACÉN	-	-	123.900,00 €	-	-	123.900,00 €
SC01-SC08	CABALLERIZAS	-	-	1.332.800,50 €	-	-	1.332.800,50 €
BF01	ESP EXT 6	-	-	343.045,39 €	-	-	343.045,39 €
HT02	HOTEL 2	-	-	-	3.120.000,00 €	-	3.120.000,00 €
HT03	HOTEL 3	-	-	-	10.824.965,21 €	-	10.824.965,21 €
GA08	ASEOS PARKING	-	-	-	39.462,60 €	-	39.462,60 €
AF01	ESP INT 6	-	-	-	-	1.529.188,38 €	1.529.188,38 €
SB15	GUARDERÍA	-	-	-	-	1.399.217,72 €	1.399.217,72 €
RE01	RESTAURANTE	-	-	-	-	2.180.885,88 €	2.180.885,88 €
SB07	OFICINAS	-	-	-	-	614.905,54 €	614.905,54 €
TOTALES ARQUITECTURA		**2.014.155,25 €**	**31.562.124,63 €**	**1.799.745,89 €**	**13.984.427,81 €**	**5.724.197,52 €**	**55.084.651,10 €**
URBANIZACIÓN							
0.02	Explanación y Pavimentación	164.353,55 €	786.326,96 €	290.356,82 €	908.388,83 €	347.379,91 €	2.496.806,07 €
0.03	Saneamiento	310.969,61 €	220.178,25 €	88.596,79 €	472.789,06 €	141.022,51 €	1.233.556,22 €
0.04	Agua Potable	92.790,16 €	85.273,04 €	57.911,72 €	270.015,94 €	73.400,87 €	579.391,73 €
0.05	Energía Eléctrica	25.332,18 €	110.615,00 €	158.026,88 €	346.480,52 €	192.060,63 €	832.515,21 €
0.06	Alumbrado	-	522.730,97 €	23.939,76 €	260.536,07 €	30.725,47 €	837.932,27 €
0.07	Telecomunicaciones	23.785,76 €	26.378,99 €	26.942,82 €	54.866,38 €	30.777,22 €	162.751,17 €
0.08	Riego de Zonas Verdes	27.619,89 €	182.184,55 €	57.938,47 €	503.772,20 €	163.227,00 €	934.742,11 €
0.11	Mobiliarios y Cerramientos	9.380,00 €	94.365,51 €	10.955,00 €	28.920,00 €	8.515,00 €	152.135,51 €
TOTALES URBANIZACIÓN		**654.231,15 €**	**2.028.053,27 €**	**714.668,26 €**	**2.845.769,00 €**	**987.108,61 €**	**7.229.830,29 €**
TOTALES		**2.668.386,40 €**	**33.590.177,90 €**	**2.514.414,15 €**	**16.830.196,81 €**	**6.711.306,13 €**	**62.314.481,39 €**

10. PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS, CON DETERMINACIÓN DE FASES EN QUE SE DIVIDA LA EJECUCIÓN (ART. 20.1.F) DEL TRLOTAU)

Dado que se han introducido nuevos usos y tipologías edificatorias no contemplados en el PSI original fruto del desarrollo del Parque y la detección de nuevas necesidades propias de su actividad, se hace preciso acometer una importante inversión, la cual debe ser acomodada en el tiempo, tal y como se explica en el apartado 4.1.3. de la presente Memoria. Por ello, se ha producido una actualización del calendario de fases de ejecución del proyecto, pasando de 5 a 8, así como una ampliación del plazo hasta su finalización en el año 2035. Los proyectos edificatorios que se inaugurarán en cada fase se muestran en la siguiente tabla, cada uno de ellos lleva asociadas unas obras de urbanización que se ejecutarán en la misma fase que el proyecto edificatorio principal al que dan cobertura:

Fase	Año	Proyectos
4 *	2025	BE, AB09, NSB18, SB12, SB13 y SB14
5 **	2026 - 2027	AB08 y su aparcamiento, AB10, ampliación BA01, pueblo VE, PA02, AG y cambio de uso NS07
6	2028 - 2030	Ampliación NS y SB09, BD, BF y SC01-SC08
7	2031 - 2032	AD, HT02 y su aparcamiento, desplazamiento L2, SB02, HT03, GA01, GA06 y GA08
8	2033 - 2035	BC, AF, SB07, SB15 Y RE01

** La Fase 4 se corresponde con la definida con la misma numeración en el PSI aprobado en el año 2018 con sus 9 modificaciones no sustanciales aprobadas.*

*** La Fase 5 modifica la Fase 5 prevista en el PSI del 2018 y adelanta su ejecución 1 año.*

En la **fase 4**, en la que nos encontramos, se estrenarán las siguientes edificaciones en el año 2025:

- BE: espectáculo exterior 5 situado en la trasera del edificio AB
- AB09: se desplaza el restaurante a su posición definitiva
- NSB18: se construyen oficinas para parte del personal del parque junto al edificio existente de drones
- SB12: se construye un pequeño invernadero junto a la vivienda existente en la parcela
- SB13: se construye almacén para los equipos de operativa del parque.
- SB14: se construye sastrería central

De las cuales, NSB18 y SB14 son construcciones que aparecen en esta Innovación. El resto, son construcciones que ya existían en el PSI vigente y se mantienen o cambian de fase, según el caso, como se ha explicado en el apartado 4.2.6.

En la **fase 5**, que se desarrolla entre 2026 y 2027, se prevé la construcción de:

- El hotel AB08 y su aparcamiento
- Cierre de la plaza que hace de antesala al espectáculo AB, con la construcción de un edificio que sirve como tribuna y tiendas para los visitantes, el AB10
- Ampliación de la tribuna del espectáculo exterior BA
- Construcción de un nuevo poblado (VE) en la explanada de acceso al espectáculo nocturno
- Construcción, en esta misma explanada, del espectáculo interior 6 (AG)
- Completando el desarrollo de esta zona del parque, se construye bajo la tribuna del espectáculo nocturno (NS07) una serie de tiendas
- Se amplía el parking de visitantes hacia el norte de la parcela (PA02)

De las cuales, AB10 y PA02 son construcciones que aparecen en esta Innovación. El resto, son construcciones que ya existían en el PSI vigente y se mantienen o cambian de fase, según el caso, como se ha explicado en el apartado 4.2.6.

Para la **fase 6** (2028-2030), se propone:

- La última ampliación de la tribuna del espectáculo nocturno (NS)
- Construcción del almacén SB09
- Construcción de 2 espectáculos exteriores BD y BF, en dos polos opuestos del parque
- Construcción del complejo de caballerizas SC, situadas al suroeste de la parcela

De las cuales, SB09, BF y el conjunto de las edificaciones SC son construcciones que aparecen en esta Innovación. El resto, son construcciones que ya existían en el PSI vigente y se mantienen o cambian de fase, según el caso, como se ha explicado en el apartado 4.2.6.

La **fase 7,** 2031-2032, incluye la construcción de:

- El espectáculo interior 4 (AD)
- Dos nuevos hoteles (HT02 y HT03), que comparten instalaciones y aparcamiento
- Ligada a la construcción de ambos hoteles se desplaza el lago L2 y las construcciones ligadas a los accesos de visitantes: GA01, GA06 y GA08
- Se construye el edificio SB02, taller de decorados

De las cuales, HT02, HT03, GA08 son construcciones que aparecen en esta Innovación. El resto, son construcciones que ya existían en el PSI vigente y se mantienen o cambian de fase, según el caso, como se ha explicado en el apartado 4.2.6. Además, HT02 y HT03 son edificaciones con uso hotelero, introducido en esta Innovación.

Por último, la **fase 8**, que se desarrolla entre 2033 y 2035, supone:

- La construcción del espectáculo exterior 3 BC.
- La construcción de un espectáculo inmersivo (AF)
- La construcción de una guardería (SB15)
- La construcción de un restaurante para cerca de 750 comensales (RE01)
- La construcción del SB07, edificio en duro para las oficinas de los empleados.

De las cuales, AF, SB07, SB15 Y RE01 son construcciones que aparecen en esta Innovación. El resto, son construcciones que ya existían en el PSI vigente y se mantienen o cambian de fase, según el caso, como se ha explicado en el apartado 4.2.6. Además, el SB15 es una edificación con uso dotacional, introducido en esta Innovación.

Estas fases quedan reflejadas en el plano de fases incluido en el **Anexo III**, Fases de ejecución.

11. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO DE LA VIABILIDAD DEL PSI (ART. 20.1.G DEL TRLOTAU)

11.1. El contexto económico

En el plano económico, España presenta sólidas ventajas. Integrada en la zona euro, dispone de un marco jurídico y político estable, de una mano de obra bien formada y de una industria relativamente diversificada y exportadora: varios factores que le permiten figurar entre las economías desarrolladas tras tres décadas marcadas por una trayectoria de recuperación, que se ha visto acompañada por un importante incremento del nivel de vida de la población.

Tras un periodo post-crisis (2008-2012) marcado por importantes ajustes, la situación ha mejorado y se presentan perspectivas favorables. En efecto, entre 2021-2016, la economía española presentó un crecimiento medio del 2,6 % y creó 1,2 millones de empleos.

Con la crisis derivada de la pandemia por coronavirus, estos indicadores volvieron a experimentar una recaída, con un desplome del PIB de 2020 de hasta el 11,2% y pasando de una tasa de paro a principio de 2019 de 14,02% a un 16,13% a finales de 2020.

Estos indicadores comenzaron su recuperación a partir de 2021 con el fin de las medidas extraordinarias adoptadas para poner fin a la situación de emergencia creada por la pandemia por coronavirus. Más recientemente, preocupan otra serie de indicadores como es el crecimiento del IPC y el alza de tipos de interés.

Sin embargo, Toledo presenta factores muy esperanzadores para el sector del turismo, como son las altas tasas de ocupación hoteleras, que registran unos de los mayores datos de su historia.

Aunque la situación general de la economía pueda suscitar inquietudes, se reafirman a largo plazo los signos de restablecimiento y las ventajas del país, en particular en el ámbito turístico. La calidad de las infraestructuras por carretera y ferroviarias, la existencia de una clase media cuyo nivel de consumo se ha estabilizado y que aumenta desde hace algunos años y la disponibilidad in situ de mano de obra de calidad suponen los factores de éxito de la realización del proyecto de Parque en Toledo.

11.2. Experiencia empresarial con arraigo histórico

Fundado en 1977, Puy du Fou se ha impuesto de forma progresiva como una referencia internacional en el ámbito de los parques de ocio gracias a un modelo original basado en el espectáculo en vivo.

Al inspirarse artísticamente en el patrimonio histórico francés, Puy du Fou se ha desarrollado de forma paulatina para convertirse en el segundo parque francés en número de visitas y en el primero en términos de rentabilidad. En su origen articulado alrededor de la Cinéscénie, el Grand Parc, creado en 1988, conoció un desarrollo orgánico que no ha dejado de acelerarse con la creación anual de nuevos espectáculos vivos, la apertura de una academia de formación interna o incluso la constitución de un parque hotelero propio.

Este éxito ha sido reconocido internacionalmente mediante la atribución de numerosos premios, entre otros el de mejor parque del mundo (Grand Parc - 2012), el de mejor espectáculo del mundo (Cinéscénie 2014) y el de mejores creaciones originales del mundo (Amoureux de Verdun – 2015; Le Dernier Panache – 2016).

En el caso español, Puy du Fou abrió sus puertas al público en 2019 con su espectáculo nocturno “El Sueño de Toledo”, abriendo el parque temático con varios espectáculos y poblados históricos en 2021.

A pesar de un inicio con un menor volumen de visitantes de lo previsto debido a la pandemia de coronavirus causada por el virus SARS-CoV-2, Puy du Fou España se ha consolidado como un parque temático de referencia en España, con unas valoraciones elevadas por parte del público y acumulando diversos premios por la calidad artística y técnica de sus espectáculos (como el Mejor Espectáculo del Mundo en los IAAPA Brass Ring Awards, otorgado a “El Sueño de Toledo”, el galardón a mejor parque temático de Europa en los PAC Awards o el Best Live Entertainment otorgado por los Park World Excellence Awards por el espectáculo A Pluma y Espada). Así como el recién recibido premio de “El Mejor Espectáculo del Mundo” en los IAAPA Brass Ring Awards otorgado a “A Pluma y Espada” en 2024.

11.2.1 Desarrollo hotelero internacional del grupo

Puy du Fou Francia dispone de 6 hoteles dentro del complejo que ofrecen 500 habitaciones y aproximadamente 2.500 camas, ofreciendo un servicio de calidad tanto para familias como para la realización de eventos.

Cada uno de los diferentes hoteles están argumentados en algún periodo histórico concreto, tanto en su construcción como en su tematización, ofreciendo experiencias únicas y memorables.

La tasa de ocupación es del 90%, estando abiertos durante la temporada de apertura del Parque y para la realización de eventos. La demanda hotelera proviene de un 50% de consumidor final B2C (individuales), un 30% que provienen de grupos y un 20% asistentes a turismo de reuniones.

Entre las infraestructuras para acoger turismo de reuniones destaca el Palacio de Congresos “Le Théâtre Moliére”, ofreciendo un auditorio de 500 plazas y espacios modulares con capacidad de 10 a 1.000 personas. La oferta que el parque ofrece es atractiva para captar todo tipo de eventos, desde congresos y seminarios hasta exposiciones, incentivos y espectáculos. Consolidándose a lo largo de los años como dinamizador de la economía local y desestacionalizado de la actividad del parque.

11.2.2 Desarrollo hotelero en España

Puy du Fou España se ha convertido en un negocio consolidado y de referencia nacional, lo que conlleva a un incremento de la demanda turística en los próximos años, por lo que es necesaria generar oferta de alojamiento singular que cubra las necesidades de los visitantes, tanto nacionales e internacionales.

Al tratarse de un proyecto nuevo para Puy du Fou España, hemos tomado como referencia la experiencia histórica del Grupo operando hoteles en el parque francés, con el propósito de ofrecer experiencias únicas y memorables.

Con todo ello, la oferta de alojamiento estará compuesta con la construcción de 4 estrellas ambientados, que oferten en torno a 489 habitaciones en total para captar visitantes del parque, especialmente familias y asistentes a turismo de reuniones. Contará con una capacidad de aproximadamente 2.000 camas, ya que las habitaciones de un hotel Puy du Fou cuentan con 4 camas, con un marcado carácter claramente familiar.

La oferta de alojamiento se desarrollará en paralelo a la creación de un centro de convenciones. Este contará con salas de reuniones versátiles y modulares, diseñadas para acoger a grupos que participan en turismo de reuniones. El objetivo es proporcionar un espacio adecuado para la realización de reuniones de negocios, conferencias y eventos especiales.

Dado que el negocio hotelero constituiría una importante línea de negocio para Puy du Fou España, tal y como se comentará más adelante, en el futuro podría llegar a ser interesante la creación de una filial que se encargara de dicha línea de negocio para una mayor eficiencia y control en la gestión de este negocio.

11.2.3 Estrategia de desarrollo sólido en España

Los equipos encargados del proyecto español se han apoyado de forma sistemática en las mejores prácticas desarrolladas por Puy du Fou en Francia. Al mismo tiempo respaldada por un sólido análisis del mercado local y del contexto competitivo, la estrategia de desarrollo comercial se ha llevado cabo a partir de hipótesis conservadoras de número de visitas. A esto se añade la elección de una apertura progresiva del proyecto, desde el año 2019, con un gran Espectáculo Nocturno y, a continuación, el Parque en su conjunto en 2021. Esta secuencia permitirá que el público se familiarice con la oferta y que la misma se adapte a los resultados obtenidos y se asegure un ajuste de los costes.

A este respecto, en 2023 se alcanzaron los más de 9.500 visitantes al parque en un mismo día y con grandes niveles de ocupación de la grada de El Sueño de Toledo, estando completa los días de más afluencia, especialmente sábados y domingos.

De nuevo, en 2024 se valida el elevado ratio de crecimiento de visitantes por día, habiendo alcanzado ya en lo que llevamos de temporada los más de 11.500 visitantes en los días de mayor afluencia.

11.3 Inversiones

Las nuevas inversiones previstas están dotadas de 64 millones de euros, que corresponden al proyecto de construcción de hoteles, y 186 millones de euros para la creación nuevos espectáculos innovadores, adecuación del parque a los crecientes flujos de visitantes, nuevos usos como una guardería. Todo ello tomando como referencia a Puy du Fou Francia, que ha demostrado su éxito y rentabilidad.

11.3.1. Fases de construcción

A continuación, se comentan los hitos principales de cada fase desde el punto de vista de negocio, sin perjuicio del detalle pormenorizado de las actuaciones edificatorias de la Innovación que se aborda en el apartado 10.

Fase 4 (2023-2025): durante la primera fase del proyecto se han realizado ya y se seguirán realizando inversiones relativas a dotar al parque cada vez de mayor contenido, incluyendo dos shows principales, alcanzando de esta forma un tiempo de visita medio al Parque superior a 1 día.

Fase 5 (2026-2027): en esta fase se enmarca la producción de un nuevo show, equivalente al show Mimo del parque francés, que ha sido galardonado en 2024 con el premio a Mejor Espectáculo del Mundo en su categoría en los IAAPA Brass Ring Awards, así como la creación de nuevos pueblos históricos que dotarán al Parque de un mayor contenido artístico y mayor oferta de tiendas y restauración.

En este sentido, en línea con el gran incremento de visitantes previstos y junto con el incremento del tiempo de visita a más de un día, se llevará a cabo la construcción del primer Hotel y Centro de Convenciones dotado de 24 millones de euros, con una fecha de apertura prevista en 2026 y que permitirá a Puy du Fou captar un mayor número de eventos que a día de hoy no se llegan a celebrar por falta de alojamiento cercano, así como evitar que el Parque vea frenado su crecimiento en visitantes.

Fase 6 (2028-2030): esta fase vendrá a consolidar el Parque como un destino de referencia, en el que una gran proporción de visitantes comience a visitar el parque al menos dos días, elevando la visita media al parque a 1,5 días por visitante, tal y como sucedió con el desarrollo del parque francés, llegando a alcanzar en torno a los 2 millones de visitantes.

Para acompañar el crecimiento del parque y su consolidación, se realizarán diversas inversiones durante esta fase, con el estreno de un nuevo show exterior en 2029 y fuertes inversiones enfocadas a mantener y adecuar la hospitalidad del Parque que acogerá cada vez a un número mayor de visitantes,

Fase 7 (2031-2032): con el incremento de visitantes y la duración media de la visita previstos hasta 2030, la demanda de alojamiento seguirá creciendo, haciendo que el primer hotel sea insuficiente para cubrir en un grado satisfactorio la gran demanda esperada cada vez más dependiente de la disponibilidad de camas.

Es por ello por lo que, será en esta fase en la que se incluirá la construcción de los siguientes dos hoteles, uno en 2031 y otro en 2032, para lo cual se llevará a cabo una inversión de 40 millones de euros. Estos dos hoteles complementarán la oferta del primer hotel, esperando alcanzar de media en los tres una ocupación del 90%, cifra muy similar a la actual tasa de ocupación del Parque francés.

Fase 8 (2033-2035): tras los grandes y rápidos crecimientos de visitantes de los años anteriores, realizamos una previsión prudente, considerando que, aunque todavía el parque no habrá alcanzado su madurez, si verá frenado su gran ritmo de crecimiento, registrando tasas de incrementos de visitantes menores que en fases anteriores.

Para que dicha tasa de crecimiento no se reduzca en exceso y para seguir potenciando el incremento en el tiempo promedio de visita, se llevarán a cabo más inversiones que harán que el Parque alcance una dimensión similar a la del parque

francés, especialmente a nivel de contenido artístico, convirtiendo al parque en un lugar de estancia.

En concreto se construirán y estrenarán otros dos nuevos shows, dotados con 25 millones de euros de inversión en total, adicionalmente a las inversiones que se realizarán para acompañar como siempre la mejora en la capacidad de hospitalidad de un mayor número de visitantes al parque.

11.4. Estructura de financiación

Para conocer la procedencia de los fondos con los que se financiarán las citadas inversiones, es importante separar éstas en dos grandes bloques:

Financiación del desarrollo del parque: las nuevas inversiones se financiarán con los flujos de caja positivos que ya genera el parque y que se irán incrementando.

Financiación de los hoteles: En este caso, dado el rápido ritmo actual de amortización de la deuda, se procederá a solicitar 22 millones de euros para la construcción del primer hotel, siendo aportada el resto de la inversión a través de fondos propios procedentes de los excedentes de caja generados por la superación de las expectativas financieras de estos dos últimos años. De cara a la financiación de los siguientes dos hoteles, acudiremos de nuevo a la financiación bancaria mayoritariamente (36 millones en total entre los dos), financiando gran parte de las inversiones con fondos ajenos, pero manteniendo un nivel de apalancamiento reducido en el conjunto del negocio debido a que cuando llegue el momento de construcción de dichos hoteles habremos amortizado ya gran parte de la deuda principal.

En este sentido, Puy du Fou ya ha comenzado las primeras rondas de contacto y negociación con bancos mayoritariamente españoles.

Si bien es cierto que el proyecto nació con el respaldo financiero de los bancos franceses, ya que conocían bien el negocio en Francia, otorgándonos interés y confianza con lo que conseguimos condiciones más favorables que las que a priori nos ofrecían muchos intermediarios financieros en España; durante los últimos años, debido al crecimiento y consolidación del negocio, hemos atraído la atención de los bancos españoles, que han demostrado su interés en financiar futuros proyectos de Puy du Fou España.

Puy du Fou España ha logrado establecer una sólida reputación y confianza entre los bancos, su crecimiento y consolidación en los últimos años ha demostrado ser un indicador sólido de su viabilidad y potencial a largo plazo, lo que facilitará su financiación, ya que los bancos han reconocido la fortaleza del proyecto.

11.4.1 Otras consideraciones

La implantación de un Parque de la relevancia de Puy du Fou generó diversas oportunidades que beneficiaron a los colaboradores y proveedores. Además de las repercusiones económicas indirectas, el desarrollo del Parque se tradujo automáticamente en la creación de importantes flujos económicos que proporcionó a sus colaboradores la ocasión de ofrecer sus servicios mercantiles.

Por consiguiente, los proveedores financiaron parte del proyecto durante períodos de tiempo sensiblemente mayores a los habituales en el sector. Esto redundó en el beneficio de ambas partes al lograr, el proveedor, un proyecto de gran tamaño y de largo plazo, el parque, una fórmula financiera dilatada en el tiempo.

Por otra parte, Puy du Fou ha llevado a cabo satisfactoriamente dos solicitudes de beneficios de incentivos regionales otorgados por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) para la corrección de desequilibrios económicos interterritoriales, al considerar que las inversiones a realizar reunían las características sociales y económicas del programa, la primera por las inversiones dedicadas a la apertura de su espectáculo nocturno y del parque de día y la siguiente por las inversiones realizadas destinadas a la mejora continua y el crecimiento del parque.

En este sentido, Puy du Fou ha obtenido la aprobación de ambas solicitudes, habiendo cumplido en 2022 con los objetivos establecidos en la primera solicitud y con previsión de cumplir los objetivos de la segunda solicitud en 2026.

11.5. Contexto y viabilidad del proyecto en Toledo: resultado de estudios de mercado

11.5.1 Detalles de la viabilidad de la zona

Un estudio detallado ha permitido que los equipos de Puy du Fou identifiquen todos los criterios de valoración pertinentes de las nuevas ubicaciones de los hoteles y espectáculos, a partir de una metodología desarrollada por el Grupo en el marco de los proyectos anteriores que ha llevado a cabo, así como la experiencia del equipo de Puy du Fou España en el desarrollo de nuevos espectáculos a lo largo de estos primeros años de su vida como proyecto. Este estudio ha permitido analizar las condiciones de accesibilidad y viabilidad de las ubicaciones, a las que se añaden otros aspectos sobre la ausencia de riesgo de ruidos asociados a los espectáculos y a los hoteles, debido al aislamiento de la zona.

La zona se beneficia de una situación geográfica particularmente privilegiada, en particular debido a su gran proximidad a Madrid y su nexo cultural con la ciudad de Toledo. La existencia de una red de carreteras de calidad, completada por una red ferroviaria moderna, garantiza una accesibilidad optimizada al emplazamiento desde

las diferentes regiones españolas. La presencia del aeropuerto internacional de Madrid también sitúa esta zona a pocas horas de las principales capitales europeas.

Adicionalmente, la elevada demanda de alojamiento hotelero generada por el parque y que tras los estudios realizados y evidencias actuales consideramos que irá progresivamente en aumento contribuye a determinar la idoneidad del momento y la zona para llevar a cabo este proyecto.

11.5.2 Resumen de estudios de mercado

Los equipos de Puy du Fou también han llevado a cabo un estudio de mercado completo en el marco del proceso de evaluación de la capacidad de crecimiento en número de visitantes para los próximos años basado también en las cifras de los primeros años de vida del proyecto, así como estudiar la necesidad e idoneidad de crear una oferta hotelera diferenciada que permita continuar con el crecimiento de visitantes del parque.

En particular, se han basado en la experiencia de estudios especializados que han permitido la realización de varios trabajos necesarios para la comprensión de las dinámicas del mercado hotelero nacional y el de Toledo en particular. También se ha llevado a cabo un trabajo de análisis del entorno competitivo, que ha permitido identificar con gran precisión a los actores que intervienen en el mercado hotelero y de los parques temáticos, en su amplio sentido, en su historia y su estrategia.

11.5.2.1. El mercado español del turismo

Según las últimas estimaciones de cierre de 2023, el turismo habría aportado en torno a 187 millones al total de la economía española, lo que representa un 12,8% del total de la economía nacional, alcanzando su máximo histórico hasta la fecha.

Estas cifras marcan claramente la importancia estratégica del sector turístico español, así como la consolidación de su recuperación tras las restricciones derivadas de la pandemia por coronavirus.

- Segundo destino de turismo internacional

A pesar de las grandes caídas del turismo internacional a raíz de la pandemia de Covid-19, España ha sido uno de los principales turísticos a nivel mundial con mayor recuperación con respecto a los datos de 2022, colocándose en el segundo destino turístico mundial, por detrás de Francia, contando con 71,7 millones de visitantes en 2022 en comparación con los 77,5 millones que visitaron Francia. Adicionalmente, en

los primeros 11 meses de 2023, España ha registrado un incremento en los turistas internacionales que han visitado nuestro país, colocándose en 79,8 millones de turistas.

En este sentido, España se posiciona como el destino preferido de nuestros vecinos europeos más poblados y con mayor nivel de rentas como son Reino Unido, Alemania y Francia.

Especialmente importante para España son también los mercados chino y japonés, con una clara tendencia creciente que se vio limitada por las restricciones de desplazamiento relativas a la pandemia, pero que continúan recuperándose a un buen ritmo.

- Un gran turismo nacional

El interés por los musicales y otros eventos culturales del mundo del espectáculo principalmente se concentra en las grandes ciudades españolas, como por ejemplo Madrid, Barcelona, Valencia y Zaragoza. La costa levantina también es preponderante en la costa septentrional, debido a la tradición turística de la zona y a un clima más adaptado. En efecto, la cercanía con Madrid y con otras ciudades de Castilla-La Mancha, como por ejemplo Ciudad Real y Albacete, hace de Toledo un lugar primordial en el interés por estos espectáculos alejados de la costa mediterránea.

Por lo tanto, el turismo nacional es muy importante, dado que el 89% de los españoles se quedan en su país por vacaciones.

Para entender un poco mejor la importancia de este mercado, hay que tener en cuenta que según los datos publicados por el INE relativos al año 2023, el 62,2% de los viajes nacionales son por motivos de ocio, epígrafe en el que se enmarca la propuesta de ocio cultural de Puy du Fou España.

España destaca como una potencia global en el ámbito del Turismo de Reuniones y Eventos, según el informe de la ICCA, posicionándose en el segundo lugar a nivel mundial, justo después de Estados Unidos. En cuanto a las ciudades, Madrid se encuentra en el sexto puesto, mientras que Toledo ocupa el puesto 292 a nivel internacional.

Durante el año 2023, la industria de reuniones experimentó un crecimiento significativo, alcanzando una cifra de negocios cercana a los 12.500.000€. Asimismo, alrededor de 10.000.000 de personas participaron en reuniones y eventos, con un gasto promedio del viajero de 335€, superando en tres veces el gasto del turista de ocio.

Las proyecciones indican que para el año 2024 se anticipa la llegada de 12.000.000 de turistas, generando una cifra de negocios estimada en 14.000.000€.

- El público objetivo de Toledo

Debido a su posición central, cerca de Madrid, la ciudad de Toledo posee un público objetivo particularmente interesante.

En 2023, se estima que la ciudad fue visitada por 2.000.000 de personas, y que un 30% de los visitantes a la ciudad de Toledo es turista (600.000), y un 70% excursionista (1.400.000). Esto significa que el público objetivo prioritario del Parque de Puy du Fou de Toledo es hoy en día básicamente local y está compuesto por personas en condiciones de realizar un desplazamiento en el día. Sin embargo, como ya se está apreciando en 2024, el público atraído por Puy du Fou comienza a proceder cada vez en mayor proporción de puntos de la geografía española más alejados y demandantes de pernoctación en el área cercana a Puy du Fou. Además, Puy du Fou ha contribuido de manera sustancial a incrementar el tiempo promedio de visita turística a la ciudad, ya que desde que Puy du Fou abrió sus puertas, si se quiere disfrutar del contenido artístico del parque y visitar también la ciudad, se ha de pernoctar en la ciudad, lo que incrementó la demanda de alojamiento; demanda que ha continuado creciendo estos años derivada de la capacidad de atracción cada vez mayor de la que goza el parque.

De las 2.000.000 personas que visitaron la ciudad de Toledo en el año 2023, se generaron 949.397 pernoctaciones, de los que el 30% proviene del mercado internacional y el 70% proviene del mercado nacional.

11.5.2.2. La oferta competitiva

En el año 2023, la ciudad de Toledo dispuso de 69 establecimientos hoteleros, que suman 2.622 habitaciones y 5.075 plazas. Sumado a ello, el alojamiento extra hotelero cuenta con 530 establecimientos y 2.929 plazas. Con todo ello, Toledo como destino turístico oferta 8.000 plazas de alojamiento al día.

Adicionalmente, existen siete proyectos aprobados para nuevos hoteles en el casco histórico que prevén poder ofertar unas 140 habitaciones que junto con el desarrollo de oferta de apartamentos turísticos se estima que generen 300 plazas hoteleras.

En Toledo, existen 36 espacios asociados al Toledo Convention Bureau, una oficina especializada en buscar y ofrecer las infraestructuras y recursos necesarios para la celebración de congresos y eventos en general.

Entre ellos, se destacan el hotel Beatriz de 4*, con capacidad para más de 2.000 personas en auditorio y 26 salas de reunión; el Palacio de Congresos de Toledo “El Greco”, con un auditorio para 975 asistentes y 4 salas panelables; y 12 hoteles de 3/4/5 * con equipamientos para acoger eventos. Además, se mencionan otros

espacios con salas de reuniones de más de 200 personas, espacios solo para eventos como el Cigarral del Ángel, y espacios singulares como el Castillo de Guadamur o el Laberinto del Rey.

Los parques de ocio nacionales se han convertido en localizaciones de referencia para la celebración de eventos corporativos y convencionales. En muchas ocasiones, los eventos corporativos requieren de servicios de alojamiento, gestionados a través de convenios con hoteles y cadenas hoteleras.

Especialmente digno de estudio, es el caso de PortAventura World que ha realizado una fuerte apuesta por el turismo de reuniones, creando la línea de negocio de gran prestigio PortAventura Business & Events Convention Centre, que cuenta con 24 salas multifuncionales con una capacidad total de 6.000 personas.

En cuanto al alojamiento, PortAventura cuenta con 6 hoteles dentro del recinto y en marcha de una ampliación de la oferta hotelera con la compra o gestión de hoteles ubicados fuera del parque.

De esta manera, PortAventura ha captado de forma precisa la tendencia en el mercado mundial de congresos a ofertar un servicio corporativo integral en el que no solo se incluyen salas de reuniones y ocio, sino también capacidad hotelera.

11.5.3 La estrategia comercial

Tres parámetros clave han determinado la estrategia comercial que han definido los equipos de Puy du Fou, basándose en su experiencia probada en este ámbito: por una parte, el cálculo del calendario de representaciones, que se lleva a cabo separadamente para El Sueño de Toledo y para el Parque; por otra parte, la estimación del número de visitas medias y; por último tasas de ocupación hotelera y otros drivers relevantes del sector hotelero, que determinará el tráfico generado por el Parque y el número de pernoctaciones y del que dependen todos los servicios ofrecidos, desde los espectáculos hasta la restauración; por último, la horquilla de tarifas, que debe adaptarse al cliente objetivo.

11.5.3.1. El Sueño de Toledo

El Espectáculo Nocturno inició su representación en el año 2019, con unas tribunas que acogían hasta 4.000 visitantes.

En los últimos tres años, la acogida del público ha sido tan notable, que se ha ido ampliando progresivamente la grada del espectáculo para que llegue a dar cabida a 7.000 personas ya en la temporada 2024, con previsión de llegar a ampliar más la grada con una capacidad de hasta unas 7.900 personas.

Además, de los 80 pases que inicialmente se ofrecieron en 2021, se ha casi duplicado el número hasta llegar a 152 pases previstos en 2024, número que a priori no crecerá especialmente en los siguientes años, ya que es un espectáculo que requiere de una meteorología de unas características concretas.

11.5.3.2 Parque

En cuanto al calendario de apertura del Parque, el número de días de apertura ha ido creciendo desde los 146 días de 2021 a los 180 actualmente previstos para la temporada 2024, y que irá aumentando hasta llegar aproximadamente a 200 días de apertura, contando ya por tanto con una amplitud de calendario superior a la del parque francés, debido a unas mejores condiciones climatológicas.

Por otra parte, el público objetivo identificado, que se beneficia de la proximidad inmediata de las ciudades de Toledo y Madrid, permite contar con un importante tráfico de visitantes diarios. Una comparativa entre los principales parques españoles, permite situar al parque de Puy du Fou en España como el tercero con mayor número de días operativos, en la media de sus principales competidores por proximidad geográfica.

11.5.4 El mercado hotelero en Toledo

Para conocer mejor el mercado hotelero, el equipo de Puy du Fou ha realizado un análisis de mercado sobre este sector, contrastando sus conclusiones con las de un informe de un externo independiente (ver **Anexo VI**).

El PSI original no se preveía la construcción de hoteles en el Parque, con el propósito de incentivar la actividad del sector hotelero local, comarcal y provincial e impulsar su crecimiento. No obstante, transcurridos cinco años desde la apertura del Night Show, la oferta disponible en dicho ámbito continúa siendo manifiestamente insuficiente, tal y como se detalla en el apartado 11.6.2., lo cual limita el crecimiento del número de visitantes del Parque.

El gran reto histórico del sector turístico toledano y que afecta especialmente al sector hotelero ha sido el de transformar al excursionista de un día en turista de varios días de estancia en la ciudad. En este sentido, Puy du Fou ha sido y seguirá siendo una pieza clave de esta transformación, en especial el impacto del espectáculo nocturno por su hora de finalización.

11.5.4.1 Oferta en el turismo de reuniones

Una parte importante de la ocupación hotelera la constituiría aquellos visitantes que acogemos mediante nuestra línea de negocio de eventos y convenciones.

En este sentido, hay que tener en cuenta que se trata de una línea de negocio que ha ido creciendo de forma rápida y constante, presentando ya ciertas limitaciones a la celebración de algunos eventos durante el 2023 debido a la falta de capacidad hotelera. En concreto en 2023 se han cuantificado en 12 los eventos perdidos por no disponer de plazas de alojamiento en Toledo, eventos que hubieran procurado a Puy du Fou cerca de 7.500 visitantes adicionales y una facturación próxima a 1M €.

Adicional a ese lucro cesante que podemos registrar sobre ofertas enviadas y rechazadas debido a la falta de capacidad hotelera, hay que considerar todas las ofertas de las diferentes agencias con las que trabajamos que ni siquiera nos llegan a plantear debido a esta limitación.

Teniendo en cuenta estos datos hemos establecido nuestras hipótesis para el plan de negocios, siendo mucho más conservadores que los datos que hemos recopilado.

11.5.4.2 Tiempo aproximado de visitas

En el cuadro de debajo se representa el tiempo aproximado de visita actual en función del contenido que ya oferta el parque en forma de grandes espectáculos y otras animaciones, contando a día de hoy el parque con horas suficientes de contenido para completar un día, con lo que ya en 2025 con la introducción del nuevo espectáculo sería necesario más de un día de visita al parque para poder disfrutar de todo su contenido, viéndose aún más incrementado este tiempo de visita promedio con el plan de inversiones propuesto.

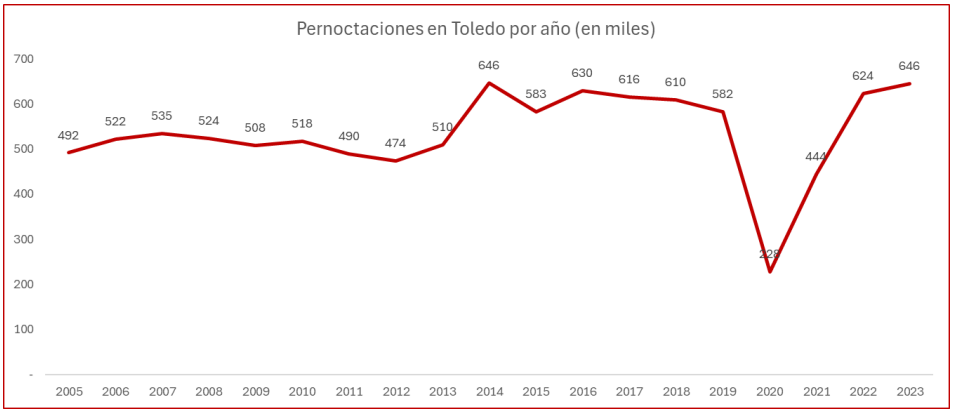
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
09:15 h	10:30 h	11 h	12:15 h	12:45 h	14:00 h	14:30 h	15:45 h	16:45 h	18:00 h	19:15 h	20 h

Este incremento de la visita conllevará un claro incremento del tiempo medio de pernoctación en la ciudad de Toledo, que no cuenta con suficiente capacidad de alojamiento como para acoger una demanda tan elevada.

11.5.4.3 Capacidad de la oferta hotelera en Toledo

Con todo ello, la capacidad de atracción de visitantes de Toledo se ha incrementado con la presencia de Puy du Fou, permitiendo adicionalmente que el turista que ya visitaba la ciudad alargue su estancia en la misma para poder visitar el parque.

En el siguiente gráfico elaborado a partir de datos publicados por el INE sobre pernoctaciones en Toledo, se puede apreciar que el número de habitaciones demandadas se ha recuperado del efecto que tuvo la pandemia sobre este sector.



Fuente: Elaboración propia con datos del INE

Adicionalmente, se observa que este año se ha batido récord de ocupación hotelera, junto con el año 2014, "Año del Greco", que implicó elevadas cotas de turismo y pernoctaciones en la ciudad.

En este sentido, el desarrollo de oferta hotelera en Toledo siempre ha estado limitada por las características urbanísticas de la ciudad, que no permiten hoteles de grandes dimensiones. En el caso concreto de Puy du Fou España, la ubicación lejos del casco histórico implica una menor competitividad de la oferta a no ser que esté asociada a un activo con capacidad de atracción como lo es Puy du Fou España.

Consideramos que el incremento de la demanda turística de Toledo y Puy du Fou España será constante durante los próximos años, tal y como nos viene demostrando el histórico de los últimos años, y la oportunidad para generar oferta hotelera cada vez será mayor. El destino en la actualidad solo cuenta con 17 establecimientos hoteleros de 4 y 5 estrellas, que ofrecen 845 habitaciones y 1.684 plazas.

11.6. Ingresos y rentabilidad de la inversión

11.6.1 Estudio de la demanda: afluencia del número de visitantes

La capacidad de generar ingresos depende en su práctica totalidad de la posibilidad de atraer visitantes al parque.

En este sentido, para realizar las estimaciones de visitantes nos basamos en las tasas de crecimiento de visitantes que hemos registrado tras el Covid, así como las cifras

de visitantes que superan nuestras estimaciones realizadas post-Covid. También hemos aplicado el comportamiento histórico de incremento de visitantes del parque francés siendo conservadores, especialmente en el intervalo 2030-2035.

11.6.2 Estudio de la demanda: capacidad hotelera actual de Toledo y su potencial

Toledo cuenta actualmente de 69 establecimiento hoteleros, que suman 2.622 habitaciones y 5.057 plazas según el registro DGTYA. Dentro de estos, la ciudad cuenta con 17 hoteles de mediana y alta categoría, de más de 3 estrellas. Además, se añade el alojamiento extra hotelero, con 530 establecimientos y 2.929 plazas, lo que eleva la oferta total de alojamiento diario en Toledo a 8.000 plazas.

En el año 2023, la ciudad recibió cerca de 590.000 turistas que se alojaron en establecimientos hoteleros. Del total, el 30% procedía del mercado internacional, mientras que el 70% provenía del mercado nacional. Estos visitantes generaron un total de 949.397 pernoctaciones, con una estancia media de 1,94 noches. En detalle, la estancia media para el mercado nacional fue de 1,85 noches, y para el mercado internacional fue de 2,13 noches.

Los principales mercados emisores de turistas nacionales hacia Toledo incluyen la Comunidad de Madrid, Andalucía, Castilla-La Mancha, la Comunidad Valenciana y Cataluña. En cuanto a los mercados internacionales, los más importantes en 2023 fueron Estados Unidos, Francia, el Reino Unido, Italia y Alemania.

Durante 2023, Puy du Fou España fue visitado por más de 1.118.000 personas. El 97% de los visitantes proviene del mercado nacional, el mercado internacional solo representa el 3%.

La visita al parque que genera necesidad de pernoctación surge, principalmente, de tres fuentes diferentes:

- Los visitantes cuya residencia se encuentra a más de 2 horas del parque. Estos visitantes representan un 44% del total. Especialmente importante en este sentido son todo tipo de grupos para los que apenas hay capacidad de alojamiento hotelero en Toledo.

- Visitantes con una residencia más próxima (1 hora) que compran un ticket de 2 días de visita al Parque o de ver el show nocturno un día y el parque diurno al día siguiente. Como se ha comentado con anterioridad el tiempo medio de visita al parque hoy en día es justo el necesario para ver el parque en 1 día. Sin embargo, con el nuevo show de 2025 ya no será suficiente, siendo necesario al menos 2 días de visita para poder disfrutar de todo el contenido artístico, por no mencionar las inversiones previstas en el horizonte 2025-2035, que aumentarán incluso más ese tiempo promedio de visita.

- Visitantes asociados al segmento MICE. Como se ha comentado con anterioridad sólo en 2023 registramos 12 eventos que no se celebraron por falta de alojamiento que hubieran supuesto 7.500 visitantes más para el parque y potencialmente también para la ciudad de Toledo. Adicionalmente a esos números que podemos cuantificar habría que añadir todos aquellos eventos, especialmente de grandes empresas, para los que directamente no nos contactan por conocer la acuciante falta de camas que hay en Toledo para albergar este tipo de eventos.

Es importante resaltar este último punto, ya que la industria de reuniones ha emergido como una herramienta crucial para dinamizar la economía de destinos turísticos a nivel mundial. Este sector tiene un impacto económico directo a lo largo de todo el año, complementando en muchos casos la actividad turística vacacional y contribuyendo así a la desestacionalización del turismo en el destino.

En Puy du Fou España, la captación de turismo de reuniones se inició en 2021, incrementándose su facturación en los 3 últimos años en un 418%. Se ha pasado de una facturación de 386.000€ en 2021 a 2.000.000€ en 2023, de los que 220.000€ pertenecen a la facturación en alojamientos de terceros.

La facturación en alojamiento de los asistentes gestionada por Puy du Fou España representa el 13% de la facturación total. Por parte del estudio del personal interno de la empresa, se han cuantificado un total de 12 eventos perdidos en el año 2023 por no disponer de plazas de alojamiento en Toledo, lo que hubiese procurado a Puy du Fou una facturación aproximada de 1.000.000€. Ello es debido a que la capacidad de captación de turismo de reuniones, en todo tipo de eventos, es dependiente de la disponibilidad de habitaciones de hoteles y capacidad de bloqueo a un precio razonable y con la debida antelación.

En caso de disponer de un hotel interior, ya que es la tipología de alojamiento que más demandan nuestros clientes de este sector, podríamos continuar con el desarrollo del parque y el potencial incremento de visitantes, así como ser capaces de realizar esta tipología de eventos que tanta repercusión económica positiva tendrían para Puy du Fou y para la ciudad de Toledo.

11.6.3 Rentabilidad económica del proyecto

Gracias a la experiencia obtenida estos años en la gestión del negocio de Puy du Fou en España, podemos proyectar las siguientes magnitudes financieras que recogen las estimaciones de los próximos años del negocio de Puy du Fou España, incluyendo tanto la gestión del Parque y El Sueño de Toledo como la nueva unidad de negocio hotelera:

Cifras en miles de euros

PLAN DE NEGOCIO	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
VISITANTES (Parque + Sueño)	*7%*	*7%*	*6%*	*8%*	*4%*	*5%*	*3%*	*3%*	*2%*	*2%*	*1%*
Visitantes total temporada Ordinaria	1.450.000	1.550.000	1.650.000	1.775.000	1.847.114	1.945.556	2.004.530	2.060.260	2.105.556	2.152.438	2.180.165
INGRESOS											
Entrada	37.845	42.478	47.730	54.121	59.208	65.406	70.523	74.094	77.370	80.775	83.520
F&B	12.325	14.229	16.359	19.006	21.360	24.299	27.038	30.013	33.127	36.573	40.008
Tiendas	4.135	4.685	5.287	6.029	6.650	7.425	8.109	8.834	9.570	10.370	11.134
Servicios	1.511	1.696	1.896	2.142	2.340	2.588	2.800	3.021	3.242	3.480	3.701
Evasión	870	930	1.122	1.278	1.330	1.401	1.443	1.483	1.516	1.550	1.570
Eventos	3.000	4.000	5.000	6.000	7.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
Otros+Refact.	585	613	645	685	720	764	806	850	897	949	1.000
Hoteles	0	4.898	8.016	9.142	10.310	10.770	17.315	26.442	27.662	28.978	30.297
TOTAL INGRESOS	**60.271**	**73.529**	**86.055**	**98.403**	**108.919**	**120.652**	**136.033**	**152.738**	**161.384**	**170.675**	**179.230**
Variacion anual	*12%*	*22%*	*17%*	*14%*	*11%*	*11%*	*13%*	*12%*	*6%*	*6%*	*5%*
TOTAL COSTES DIRECTOS	**14.671**	**18.316**	**21.729**	**25.009**	**27.907**	**31.195**	**35.170**	**39.908**	**42.834**	**46.046**	**49.231**
Margen bruto	*76%*	*75%*	*75%*	*75%*	*74%*	*74%*	*74%*	*74%*	*73%*	*73%*	*73%*
TOTAL GTOS. GRALES.	**30.066**	**33.663**	**36.453**	**39.788**	**43.473**	**49.013**	**53.730**	**57.342**	**61.181**	**63.886**	**66.211**
TOTAL COSTES + GASTOS	**44.737**	**51.979**	**58.182**	**64.797**	**71.380**	**80.208**	**88.900**	**97.250**	**104.015**	**109.932**	**115.442**
Margen Ebitda	*26%*	*29%*	*32%*	*34%*	*34%*	*34%*	*35%*	*36%*	*36%*	*36%*	*36%*
EBITDA	**15.534**	**21.550**	**27.872**	**33.606**	**37.540**	**40.445**	**47.133**	**55.489**	**57.369**	**60.743**	**63.788**
Amortizaciones, gastos financieros y extraordinarios	-15.529	-18.978	-20.809	-21.780	-22.576	-23.228	-26.438	-28.381	-28.111	-28.073	-28.501
Resultado antes de Impuestos	**5**	**2.573**	**7.063**	**11.825**	**14.964**	**17.217**	**20.694**	**27.107**	**29.258**	**32.670**	**35.287**

Del análisis de las simulaciones realizadas se desprende que el proyecto ya es rentable y lo continuará siendo, teniendo aún una gran capacidad de crecimiento derivada de la apertura de nuevos espectáculos en el parque, junto con el desarrollo de hoteles.

La construcción de hoteles presenta perspectivas de rentabilidad que constituyen una oportunidad para los inversores y para la región. Las principales magnitudes financieras relativas sólo a la unidad de negocio hotelera se exponen a continuación:

Los ingresos de los hoteles se dividen en las siguientes categorías:

- Ingresos por Alojamiento
- Ingresos por Restauración

A lo largo del período analizado, la masa de los ingresos tiene un comportamiento creciente sustentado principalmente por los dos siguientes factores:

- La calidad de las habitaciones que se ofrece unida a unos precios muy competitivos configura una oferta con un alto valor percibido por el visitante, como ya ocurre en el parque francés, lo que equivale a una promoción “boca-oreja” el público objetivo, favoreciendo el alojamiento de visitantes en los hoteles del parque cada año

- Partiendo de unos precios muy competitivos, existe margen para el incremento de estos a lo largo del periodo analizado

- Es importante destacar que las hipótesis de precios están basadas en el modelo de hotel de Puy du Fou, ya muy testado en la experiencia del parque

francés, ya que se trata de un hotel muy enfocado a un público familiar con habitaciones que disponen de entre 4 y 5 camas cada una.

En relación con los márgenes, tanto el margen bruto como el margen del resultado de explotación (EBITDA) presentan unos números muy atractivos como consecuencia del control de costes y la experiencia en la gestión de estos, después de 40 años de haberlos gestionado en el parque francés, cuyo modelo para el proyecto de Toledo es prácticamente el mismo. En este sentido, los márgenes de EBITDA sobre el total de ingresos del negocio hotelero se situarán entre al 45% y el 55%, especialmente gracias a las grandes sinergias con el parque, así como una práctica ausencia de comisiones de intermediación, lo que hace del proyecto hotelero una iniciativa que aumentará significativamente los márgenes del negocio de Puy du Fou España en su conjunto. Consideramos este escenario relativamente conservador, ya que este mismo margen en los hoteles del parque francés se sitúa en torno a entre el 60% y el 70%.

Las cifras anteriormente expuestas afirman que el proyecto es una inversión rentable y con visión de largo plazo.

11.6.4 Proyección de la cuenta de resultados

El equipo de Puy du Fou España realizó, a finales de abril de 2024, el modelo y el análisis de las proyecciones económicas para los próximos años y la repercusión que los hoteles Puy du Fou tendrían sobre dicho proyecto. Dicho ejercicio consistió en incluir todas las hipótesis elegidas en un plan de negocio propio realizado por los equipos de Puy du Fou mismos, según un formato derivado de la experiencia adquirida en el parque español tras varios años operándolo, así como la experiencia hotelera en Francia y a nivel internacional.

11.6.4.1 Ejercicios 2025-2030– Gran crecimiento del Parque y primer hotel

Debido a la actual situación de falta de camas en Toledo que se ha expuesto con anterioridad, y teniendo en cuenta los tiempos de licencias y construcción, se estima que el primer hotel y Centro de Convenciones esté operativo en 2026.

Este hotel contará con una tasa de ocupación inicial de en torno al 75%, tasa que consideramos prudente dado que se sitúa aproximadamente en la media de ocupación de Toledo, ya que no sólo estaría enfocado a la demanda del canal B2C sino que estaría más estrechamente relacionado con el sector de eventos y grandes convenciones incluyendo días que el parque está cerrado, así como con grupos B2B de distintas procedencias geográficas para los que es difícil encontrar capacidad hotelera suficiente a día de hoy en las proximidades del parque.

Esto nos llevaría a una facturación de en torno a 5 millones de euros el año de la apertura, que irá ascendiendo hasta alcanzar en 2030 una cifra de ingresos de 9 millones de euros, cuando consideramos que ya llevará un par de años en velocidad de crucero.

En cuanto al resto del negocio de Puy du Fou, las inversiones constantes y el crecimiento orgánico de visitantes esperado situará al parque en un nivel de asistencia de casi 2 millones de visitantes, con un tiempo media de visita al parque de 1,5 días. En cuanto a las cifras del negocio se situarán en un volumen de facturación de unos 120 millones a finales de 2030, con un margen de EBITDA inferior al 35%, lo que consideramos un escenario prudente en comparación con el modelo de negocio del parque francés.

11.6.4.2 Ejercicios 2028-2030 – Más hoteles y Parque de referencia

Debido al crecimiento de visitantes del parque y especialmente el crecimiento del tiempo de visita, la demanda de alojamiento será cada vez mayor, no pudiendo ser absorbida por la ciudad de Toledo, por lo que será en estos ejercicios cuando se proyecta la construcción de dos hoteles, uno en 2031 y otro en 2032, que permitirá a Puy du Fou no ver frenada su capacidad de captación de un número superior de visitantes a la par que aumentará la rentabilidad del negocio (debido al mayor margen aportado por los hoteles).

Adicionalmente, en este periodo también se realizarán inversiones en mejoras generales del Parque para poder acoger a un mayor número de visitantes a la par que se invierte en un espectáculo adicional para seguir generando nuevo contenido que enriquezca el contenido artístico del parque y atraiga la revisita constante para disfrutar de las novedades.

11.6.4.3. Ejercicios 2033-2035 – Inversión constante y consolidación del Parque como un destino de estancia

Será en este periodo cuando el parque termine de consolidarse como un parque al que acudir varios días, lo que supondrá nuestro principal motor de crecimiento de visitantes durante esa época, para la que no esperamos ya crecimientos tan acelerados como en las fases previas, situándonos por tanto en un escenario conservador.

Para conseguir llegar a ese tiempo de visita medio tan elevado serán necesarias llevar a cabo más inversiones de mejora constante de la hospitalidad, así como dos nuevos espectáculos grandes que permitirán que el parque español adopte una dimensión similar al del parque francés, consolidándose el modelo Puy du Fou.

11.6.5 Los costes de funcionamiento del proyecto de hoteles (Opex)

Se han calculado al detalle los costes de funcionamiento del proyecto a partir de análisis de los costes que actualmente soporta Puy du Fou España, así como la experiencia del Grupo en la gestión de hoteles en el parque francés habiéndolos tratado desde un punto de vista conservador.

Los costes directos y gastos generales presentan una tendencia creciente a lo largo del periodo, en consonancia con el incremento de la demanda operativa del parque. No obstante, el margen bruto se mantiene constante, lo que indica que la estrategia de precios es eficaz y que se están administrando correctamente los costes de las ventas.

Con todo ello, el Margen EBITDA es positivo y presenta una tendencia creciente, que llegará a alcanzar un 36% en 2035, esto se debe a la incorporación del negocio hotelero (que cuenta con mayores márgenes) al modelo de negocio de Puy du Fou.

11.6.6 Evolución de cash-flow del proyecto

En el cuadro que se presenta a continuación, se muestra la evolución de las partidas que afectan a la generación del cash flow del proyecto:

Cifras en miles de euros

FLUJOS DE CAJA	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Fondos Generados por las Operaciones (FGO)	17.329	20.340	32.091	30.321	41.613	36.787	46.003	52.351	59.742	60.386	62.872
Impuestos	0	0	0	-1.516	-2.706	-3.491	-4.054	-4.924	-6.527	-7.065	-7.918
FGO netos de Impuestos	**17.329**	**20.340**	**32.091**	**28.805**	**38.907**	**33.296**	**41.949**	**47.427**	**53.215**	**53.321**	**54.955**
Inversiones	-24.960	-31.576	-20.033	-15.297	-19.861	-27.023	-38.137	-27.137	-21.137	-14.537	-5.937
Actividades de financiación (deuda)	-6.300	22.323	-17.603	-17.325	-12.878	-1.365	-4.753	-17.951	-19.331	-7.953	-7.604
Dividendos	0	0	-1.000	-1.500	-2.000	-2.500	-3.000	-3.500	-4.000	-9.500	-10.000
Subvenciones y extraordinarios	0	0	5.000	9.000	0	0	0	4.000	4.000	0	0
CASH FLOW	-13.931	11.087	-1.545	3.683	4.168	2.408	-3.942	2.839	12.748	21.332	31.414
CASH FLOW ACUMULADO	**4.888**	**15.976**	**14.430**	**18.113**	**22.281**	**24.689**	**20.747**	**23.587**	**36.334**	**57.666**	**89.080**

Los Fondos Generados por las Operaciones (FGO) presentan un saldo claramente positivo desde el inicio debido al modelo de negocio ya implantado y asentado de Puy du Fou y cuyos flujos serán reforzados gracias a la incorporación de los hoteles.

Adicionalmente, en 2031 y 2032 debido a nuestro elevado ritmo de servicio de la deuda que repercutirá en un nivel de apalancamiento reducido en esos años, volveremos a solicitar dos préstamos bancarios (uno por año) enfocados a la construcción del segundo y tercer hotel.

Es importante resaltar que los FGO presentan una tendencia creciente a lo largo del proyecto, lo que nos permite acompañar el desarrollo del parque con los flujos de caja que éste irá generando, a la vez que iremos aumentando progresivamente la remuneración a los accionistas, marcando de nuevo el carácter claramente rentable del proyecto.

A partir de 2032, tras la construcción del tercer hotel, y la completa amortización de buena parte de la deuda, la creación de caja presenta una tendencia claramente creciente y sostenida, marcando la rentabilidad a largo plazo del proyecto.

11.6.7 Análisis de la rentabilidad del proyecto

Para mostrar la rentabilidad del proyecto se ha realizado el cálculo del valor actual neto (VAN) del proyecto, así como el cálculo de la tasa interna de retorno (TIR) del proyecto, a partir de los flujos que este genera y bajo las dos perspectivas siguientes:

Rendimiento de la inversión, esto es, la capacidad del proyecto para cubrir los costes de inversión mediante los fondos generados por las operaciones, con independencia de la estructura de financiación del proyecto.

Conforme a lo anterior, los flujos de caja del proyecto son los siguientes:

Cifras en miles de euros

RENDIMIENTO DE LA INVERSIÓN	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Renta Perpetua
FGO netos de Impuestos	17.329	20.340	32.091	28.805	38.907	33.296	41.949	47.427	53.215	53.321	54.955	
Inversión	-24.960	-31.576	-20.033	-15.297	-19.861	-27.023	-38.137	-27.137	-21.137	-14.537	-5.937	
Total flujos de caja	**-7.631**	**-11.236**	**12.058**	**13.508**	**19.046**	**6.274**	**3.812**	**20.290**	**32.078**	**38.785**	**49.018**	**1.633.936**

TIR	74%
VAN	1.280.703

Dado que el proyecto no tiene una temporalidad definida, sino que se concibe para un tiempo indefinido, el análisis de rentabilidad de la inversión requiere incorporar la valoración de una renta perpetua en el tiempo a partir del año 2035.

Dicha renta perpetua se ha calculado partiendo del flujo de caja del último año del periodo estudiado, año 2035, y aplicando una tasa de descuento del 3%. Para el cálculo de la renta perpetua, se ha tenido en cuenta inversiones de mantenimiento constante. Asimismo, y con el ánimo de emplear un escenario conservador, en el cálculo de la renta perpetua no se ha tenido en cuenta ninguna tasa de crecimiento del beneficio empresarial, siendo este constante a partir del año 2035.

La TIR del proyecto desde el lado de la inversión es del 74%, con un VAN superior a los 1.200 millones de euros.

Rendimiento del capital empleado (recursos propios y recursos ajenos), esto es, la capacidad del proyecto para retribuir a sus accionistas y amortizar la deuda y los intereses generados por ésta, con independencia de los costes de inversión.

Conforme a lo anterior, los flujos de caja del proyecto hasta el año en que finaliza el plazo de amortización de la deuda, año 2039, son los siguientes:

Cifras en miles de euros

RENDIMIENTO DEL CAPITAL	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
FGO netos de Impuestos	17.329	20.340	32.091	28.805	38.907	33.296	41.949	47.427	53.215	53.321	54.955	54.955	54.955	54.955	54.955
Amortización deuda y pago intereses	-6.300	22.323	-17.603	-17.325	-12.878	-1.365	-4.753	-17.951	-19.331	-7.953	-7.604	-7.256	-6.908	-4.768	-2.322
Total flujos de caja	**11.029**	**42.663**	**14.488**	**11.480**	**26.029**	**31.931**	**37.195**	**29.476**	**33.884**	**45.369**	**47.351**	**47.699**	**48.047**	**50.187**	**52.633**

VAN	404.157

De esta forma, se presentaría un VAN superior a los 400 millones de euros.

Hay que señalar que, a partir de la amortización total de la deuda, los flujos de caja netos para los años posteriores serán notablemente superiores, por lo que las rentabilidades sobre el capital serán más elevadas.

11.6.8 Análisis de sensibilidad

El estudio de sensibilidad del proyecto se ha realizado en base a la fluctuación que la tasa de ocupación de los hoteles pueda tener en la generación del cash flow del parque, así como en su rentabilidad, conforme a lo analizado en los apartados anteriores.

De este modo, se ha estudiado el impacto del proyecto en función de una variación, a la baja, la estimación de visitantes esperados del parque y la ocupación de los hoteles en un 5% con respecto al caso base.

11.6.8.1 Variación de la demanda a la baja en un 5%

En el caso que la afluencia de visitantes y la ocupación de los hoteles fuese un 5% inferior al inicialmente previsto, la generación de los flujos de caja del proyecto para el periodo analizado sería el que se muestra a continuación:

Cifras en miles de euros

FLUJOS DE CAJA	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Fondos Generados por las Operaciones (I	15.098	17.882	29.275	27.191	38.265	33.427	42.133	48.258	55.438	55.858	58.154
Impuestos	0	0	0	-819	-1.933	-2.664	-3.162	-3.959	-5.507	-5.992	-6.789
FGO netos de Impuestos	**15.098**	**17.882**	**29.275**	**26.372**	**36.332**	**30.764**	**38.971**	**44.299**	**49.931**	**49.866**	**51.365**
Inversiones	-24.960	-31.576	-20.033	-15.297	-19.861	-27.023	-38.137	-27.137	-21.137	-14.537	-5.937
Actividades de financiación (deuda)	-6.300	22.323	-17.603	-17.325	-12.878	-1.365	-4.753	-17.951	-19.331	-7.953	-7.604
Dividendos	0	0	-1.000	-1.500	-2.000	-2.500	-3.000	-3.500	-4.000	-9.500	-10.000
Subvenciones y extraordinarios	0	0	5.000	9.000	0	0	0	4.000	4.000	0	0
CASH FLOW	-16.162	8.628	-4.361	1.250	1.592	-124	-6.919	-289	9.464	17.877	27.824
CASH FLOW ACUMULADO	**2.525**	**11.153**	**6.793**	**8.043**	**9.635**	**9.511**	**2.592**	**2.302**	**11.766**	**29.643**	**57.467**

Hay que señalar que, en el caso de una reducción de los visitantes previstos y de la tasa de ocupación de los hoteles con respecto a lo inicialmente previsto, y por lo tanto una caída en los ingresos, la cuenta de resultados podrá amortizar una parte del descenso de dichos ingresos mediante la optimización de los gastos y costes operativos, lo que equivale a admitir que la gestión de costes y gastos de la cuenta de resultados del parque admite un margen de maniobra en el caso de caídas en el nivel de ingresos.

Bajo este supuesto, las rentabilidades del proyecto, conforme a lo analizado a este respecto en los apartados anteriores, se situarían en:

- **Rendimiento de la inversión**: los flujos de caja ofrecerían una TIR del 62% y un VAN superior a los 1.100 millones de euros para toda la vida del proyecto (indefinido)
- **Rendimiento del capital empleado**: los flujos de caja ofrecerían un VAN superior a los 350 millones de euros, para el periodo comprendido entre el año 2025 y 2039

11.7. Situación de solvencia del PSI

El art. 20.1 apartado g) del RPLOTAU establece que cuando el Promotor de un Proyecto de Singular Interés sea una persona o entidad privada sus medios económicos y financieros se acreditarán en la forma prevista por la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

La Sociedad Promotora Puy Du Fou España S.A. es una sociedad que lleva operando ya el negocio unos años, de los cuales la gran mayoría han sido bajo la situación pandémica excepcional por Covid-19, por lo que a los efectos de acreditación del presente apartado, nos basaremos no sólo en la solvencia económica y financiera de la Sociedad Promotora, sino también en la de la matriz francesa "Grand Parc Du Puy Du Fou", y ello al amparo de lo prevenido en el art. 75 de la Ley 9/2017 de 8 de Noviembre de Contratos del Sector Público que dispone:

Artículo 75 Integración de la solvencia con medios externos

"Para acreditar la solvencia necesaria para celebrar un contrato determinado, el empresario podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que durante toda la duración de la ejecución del contrato dispondrá de esa solvencia y medios, y la entidad a la que recurra no esté incursa en una prohibición de contratar".

En el presente caso, la disposición efectiva de los medios indicados en el precepto se acredita mediante la explicación de la estructura societaria del Grupo Puy du Fou.

En la actualidad, la Sociedad Promotora Puy du Fou España S.A. pertenece al Grupo Puy Du Fou conforme a la siguiente estructura societaria:

Por lo tanto, de acuerdo a la actual estructura societaria, la Sociedad Promotora Puy du Fou España S.A. pertenece al 50,70% a la sociedad matriz del grupo, Puy du Fou France SAS, a través de la sociedad intermedia Puy du Fou Signature SAS, que a su vez pertenece del mismo a modo al 100% a la sociedad matriz del grupo, Puy du Fou France SAS.

Sentado lo anterior, pasamos a analizar los medios de acreditación adicional de Solvencia que encontramos en el desarrollo reglamentario de la Ley de Contratos del Sector Público, más en concreto en el art.87.3 de la Ley 9/2017 de 8 de Noviembre de Contratos del Sector Público que indica:

"3. Para los contratos no sujetos al requisito de clasificación, cuando los pliegos no concreten los criterios y requisitos mínimos para su acreditación los licitadores o candidatos que no dispongan de la clasificación que en su caso corresponda al contrato acreditarán su solvencia económica y financiera con los siguientes criterios, requisitos mínimos y medios de acreditación:

a) El criterio para la acreditación de la solvencia económica y financiera será el volumen anual de negocios del licitador o candidato, que referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos concluidos deberá ser al menos una vez y media el valor estimado del contrato cuando su duración no sea superior a un año, y al menos una vez y media el valor anual medio del contrato si su duración es superior a un año.

A tal efecto, se muestran las Cuentas Anuales del año 2023 de Puy du Fou España, S.A. y de Puy du Fou France S.A.S. en el **Anexo I**.

12. DETERMINACIÓN DE LA FORMA DE GESTIÓN A EMPLEAR EN LA EJECUCIÓN DE LA INNOVACIÓN DEL PSI (ART. 20.1.H) DEL TRLOTAU)

12.1. Cumplimiento del artículo 20.1.H del TRLOTAU

De acuerdo a lo provisto en los artículos que configuran el PSI en el TRLOTAU (arts. 19 a 23, 33 y 42) es evidente que la norma solo parece admitir como procedimiento de ejecución que el promotor sea propietario de los terrenos que se ubica o bien que los obtenga por expropiación.

Este Proyecto de Singular Interés es de iniciativa privada, siendo la entidad promotora Puy du Fou España, S.A. y correspondiendo su ejecución, por tanto y de conformidad con lo dispuesto en el art. 22.1 del TRLOTAU, a la citada empresa.

12.2. Respecto de la gestión y la explotación operativa del parque

En lo relativo a la gestión operativa del parque, los equipos de los espectáculos, el servicio de producción técnica, los diferentes departamentos, etc., el Parque sigue operando de la misma manera que la descrita en al PSI inicial.

12.3. Respecto a la gestión de los nuevos hoteles

La gestión de los hoteles del Parque se realizará de manera directa por Puy du Fou España, S.A.

En caso de que fuera necesario recurrir a la creación de una empresa filial, se solicitaría una sustitución parcial en la posición jurídica del promotor del PSI en lo relativo a la gestión de los hoteles del Parque, petición que se formalizaría una vez obtenida la aprobación definitiva de la presente Innovación, dentro de las previsiones excepcionales del art. 21.2 del TRLOTAU.

13. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL (ART. 20.1.I) DEL TRLOTAU)

13.1. Justificación de los procedimientos de evaluación ambiental a seguir por la Innovación

La Innovación del Proyecto de Singular Interés del Parque Puy du Fou necesita de un proceso de evaluación ambiental, previa a su ejecución y desarrollo, que garantice su sostenibilidad e integración en el medio en que se ubica.

La Innovación necesita de la ejecución de una Evaluación de Impacto Ambiental ordinaria. Dicha Evaluación se presentará posteriormente vinculada a esta Memoria, como parte del **Anexo VI.**

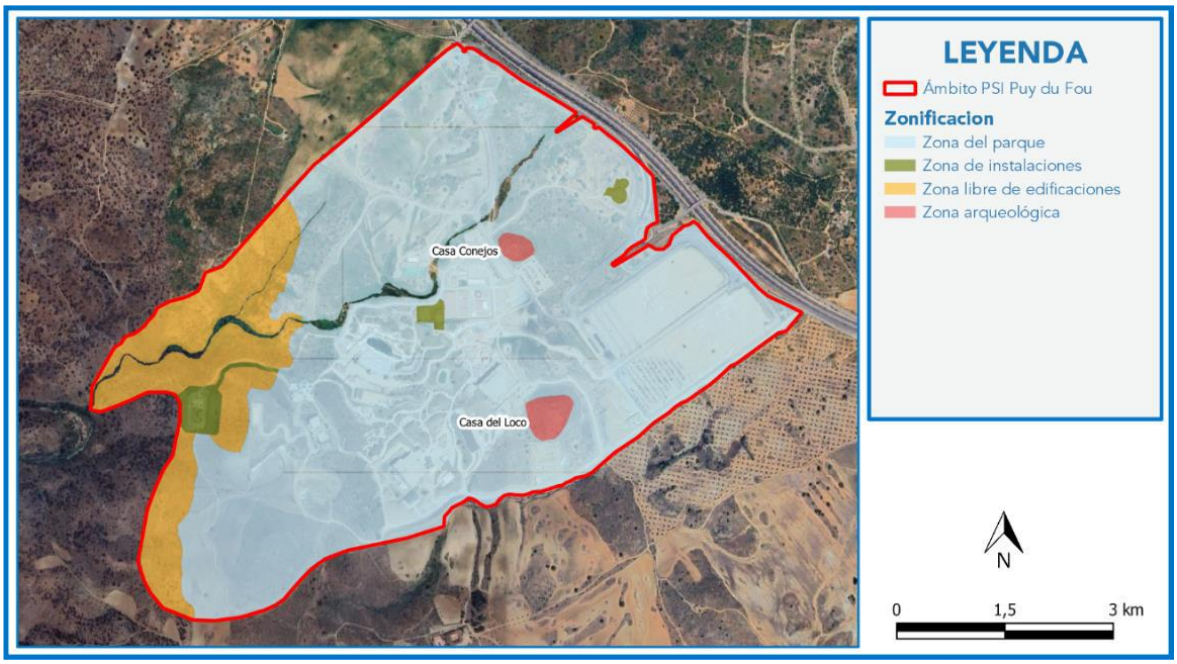
13.2. Extracto del documento de síntesis del Estudio Ambiental Estratégico.

13.2.1. Estudio de alternativas

13.2.1.1. Introducción

El estudio de alternativas está fundamentado en un análisis multivariante. Entre las variables analizadas se encuentran, por ejemplo, la Red Natura 2000, Espacios Naturales Protegidos, Hábitats de Interés Comunitario, vegetación, fauna y paisaje, así como otras variables de interés como la pendiente de los terrenos, el planeamiento urbanístico o impacto social sobre la población del ámbito de estudio.

Para la selección y valoración de las alternativas se aplica un modelo de restricción, un modelo de acogida y se seleccionan las alternativas para elegir la definitiva. En cuanto a estos dos modelos y teniendo en cuenta la propia zonificación del parque, todas las actuaciones tienen que realizarse dentro del ámbito del PSI en el espacio disponible para ellas, por lo que el área de estudio para las alternativas se reduce al ámbito mismo. Dentro de la “Zona del parque” representada en la siguiente figura en color azul, la zona de acogida y “corresponde a toda esta área menos las superficies “Zona de Instalaciones” y “Zona arqueológica”.



Detalle del área potencial y zonificación para la ubicación del proyecto.

13.2.1.2. Alternativas globales, valoración y selección de alternativa más viable

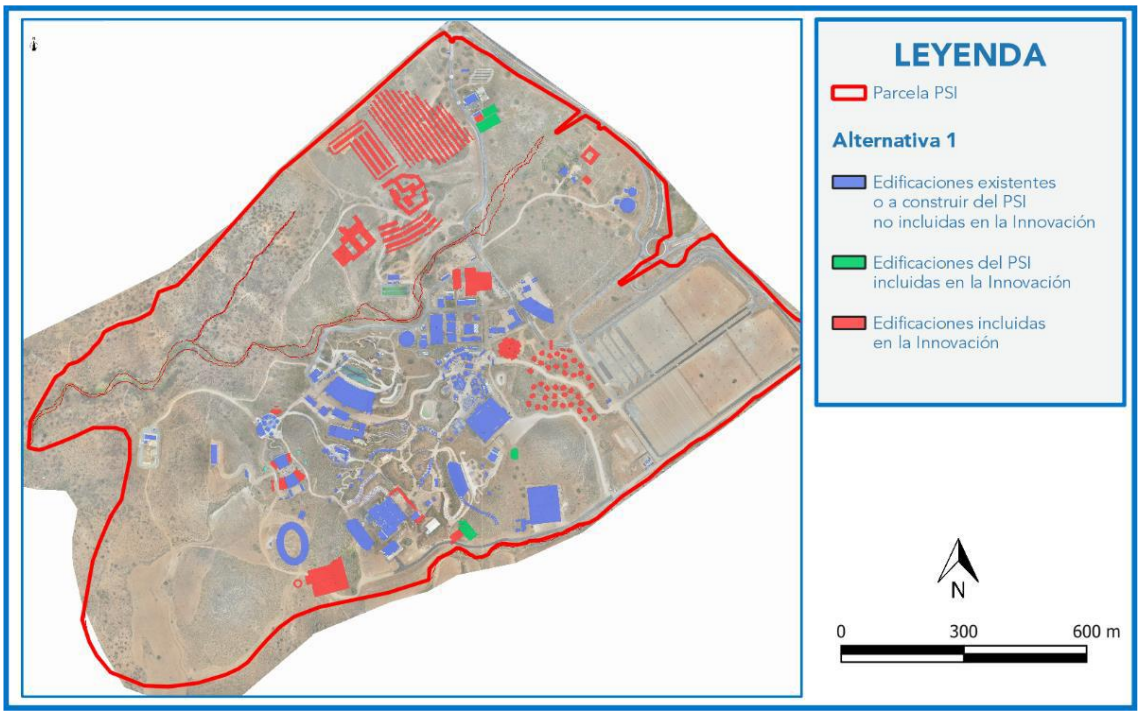
El análisis de las alternativas propuestas se ha basado en la evaluación del comportamiento de cada una de ellas en relación con un conjunto de criterios de distinta índole. Se trata, por tanto, de un análisis multicriterio, cuyo fin es identificar la alternativa que menos impacto genera sobre el medio ambiental y social.

Se configuran las siguientes alternativas:

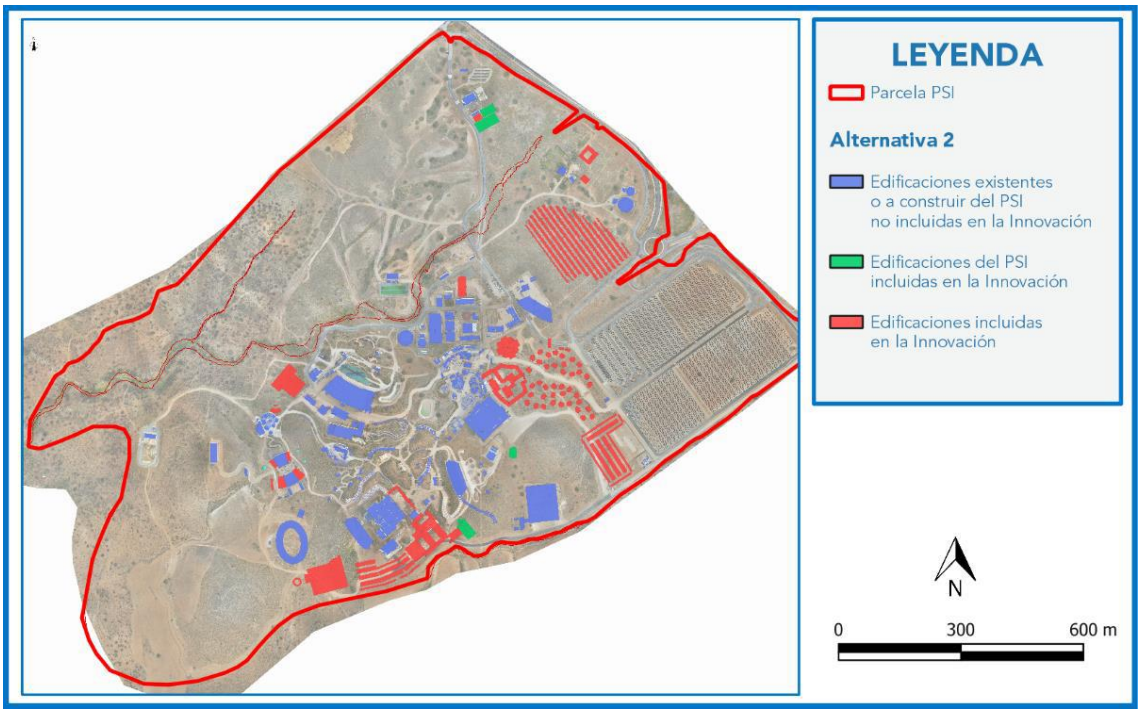
- Alternativa 0: No actuación.
- Alternativa 1
- Alternativa 2
- Alternativa 3

En el caso de la Innovación del parque, a la vista de la valoración global de las alternativas analizadas, se observa que la alternativa mejor valorada ambientalmente ha sido la 2. Son las afecciones sobre la hidrología, características físicas del medio y biodiversidad, y en concreto sobre la avifauna y la vegetación, y el planeamiento urbanístico, los que han decidido señalar esta opción como la más favorable.

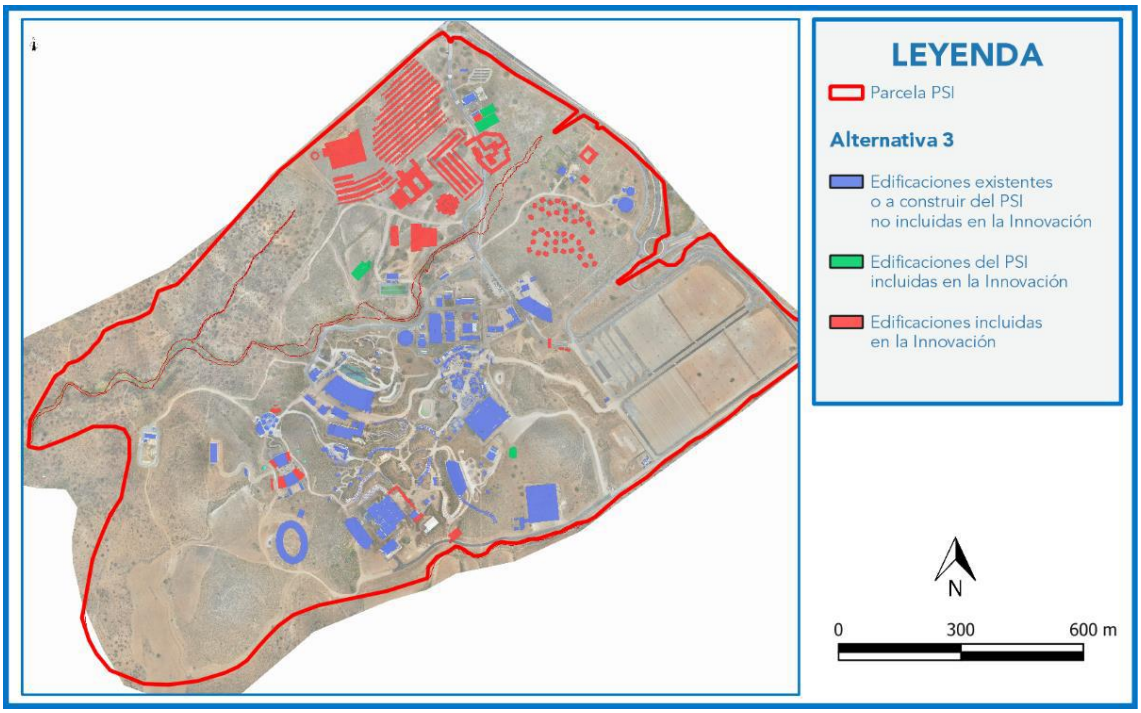
Las 3 alternativas planteadas son las siguientes:



Alternativa 1



Alternativa 2



Alternativa 3

13.2.2. Necesidades de suelo y utilización de los recursos naturales

El ámbito del PSI ocupa de forma permanente una superficie de 161,19 ha. Los movimientos de tierras durante la fase de construcción de las nuevas instalaciones del Parque no serán muy cuantiosos, debido a la filosofía de construcción del Parque, que aprovecha al máximo la orografía local.

Las nuevas instalaciones generarán 188.179 m^3 de movimientos de tierras. Se pretende aprovechar la mayor parte en las diferentes actuaciones que se tengan que hacer en el Parque, relleno de plataformas, creación de caballones para control de las visuales del parque y generación de caminos.

13.2.3. Inventario ambiental

13.2.3.1. Clima

Estaciones meteorológicas. Los datos para la determinación climatológica del proyecto son tomados del "SIGA, Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente". Se ha seleccionado la estación meteorológica más cercana al ámbito de estudio,

correspondiente a la estación de Toledo “Buenavista”, a 6 km aproximadamente dirección noroeste de Toledo, en las coordenadas geográficas latitud 39° 53' N y longitud 04° 02' O, a una altitud de 516 m.s.n.m.

Caracterización del clima. El clima marcadamente mediterráneo de estas tierras se caracteriza por tener una media anual de 15,70ºC y una oscilación térmica aproximada de 20,1ºC -considerando la media del mes más frío (enero) y la del más cálido (Julio)-. Con relación a las temperaturas más extremas, cabe destacar una media de las máximas del mes más cálido de 34,30ºC y una media de las mínimas del mes más frío de 1,40ºC.

El invierno se alarga desde el mes de diciembre al mes de febrero, cuando las temperaturas medias que se registran están por debajo de los 10ºC. El otoño y la primavera son de corta duración. La estación veraniega (cuando las temperaturas medias superan los 15ºC) suele durar seis meses siendo el periodo más cálido 3 meses. El periodo frío o de heladas abarca un total de 5 meses.

Respecto a las precipitaciones, se trata de precipitaciones escasas de 338,70 mm anuales. Se distribuyen de forma relativamente regular a lo largo de las estaciones de invierno primavera y otoño, reduciéndose a menos de la mitad en la estación de verano, produciéndose una sequía estival, característica de territorios de la región mediterránea. El periodo seco o árido es de 5 meses, coincidiendo con el máximo estío de julio y agosto.

Los vientos presentan una dirección predominante Oeste-Suroeste, seguido de los vientos de componente Este-Noreste.

13.2.3.2. Atmósfera

Tras el análisis de los diferentes informes y teniendo en consideración los registros de las estaciones meteorológicas más cercanas, se puede determinar que todos los contaminantes analizados cumplen con los valores límites dictados por la Directiva 2008/50/CE, a excepción del ozono (PM_{10}).

13.2.3.3. Geología, geomorfología y suelos

Planta de almacenamiento. La información geológica de la PA se ha extraído del Mapa Geológico de España (MAGNA) a escala 1:50.000 del Instituto Geológico y Minero (IGME), que para el ámbito de estudio se corresponde con la Hoja 629 Toledo.

De acuerdo con los datos del IGME la zona del PSI se localiza sobre materiales del Paleozoico, concretamente granitoides pre-hercínicos encontrando respecto a formaciones geológicas migmatitas, mármoles y granitoides indiferenciados.

En lo que respecta a la geomorfología, el proyecto se sitúa a entre los 580 y 625 metros de altitud. Los desniveles más señalados vienen determinados por la presencia de cursos fluviales, principalmente al suroeste del ámbito del parque.

En cuanto a la pendiente, la zona de estudio de las infraestructuras se implantará sobre zonas principalmente menores al 12% salvo las caballerizas y el espectáculo de interior 7, que se asientan sobre una zona con pendientes superiores al 15% y desnivel en el terreno.

En lo que se refiere al suelo, de acuerdo con el Mapa de Suelos de España realizado según la Soil Taxonomy de la USDA, los suelos mayoritarios en la zona de estudio son Inceptisoles, suelos jóvenes con un desarrollo incipiente. Los horizontes no están muy definidos. Presentan agua disponible para las plantas por más de medio año o por más de tres meses consecutivos durante la estación seca. Su nomenclatura acaba en EPT. Son los suelos más abundantes en la península (e islas).

Por último, tras consultar el Mapa de Estados Erosivos de España, se observa que la zona donde se ubican la mayor parte de las infraestructuras presenta un nivel erosivo de tipo 4, lo que significa la pérdida entre 25-50 t/ha al año), al norte del ámbito encontramos un nivel erosivo 3, correspondiente con pérdidas entre 12-25 t/ha al año.

Cabe destacar también que el proyecto no afecta a ningún elemento geomorfológico de interés ni lugar de interés geológico, encontrándose el más cercano a 4,25 km de distancia del parque.

13.2.3.4. Hidrología e hidrogeología

Las actuaciones se ubican dentro de la Cuenca Hidrográfica del Río Tajo.

El parque se sitúa a una distancia mínima de 2,4 km al sur del propio río Tajo. Varios riachuelos atraviesan el ámbito de estudio, todos ellos en dirección norte-sur hasta desembocar en el Arroyo de Guajaraz. Se tratan de riachuelos de escaso longitud y de carácter temporal, en su mayor parte con poca vegetación de ribera. En algunos casos los cauces temporales de menor tamaño, identificados según la cartografía suministrada por la Confederación Hidrográfica del Tajo, han desaparecido por completo y no se aprecia rasgos geomorfológicos fluviales bien definidos, probablemente debido al intenso uso agrícola al

que es sometido en suelo en esta zona. El riachuelo de Vallejo de la Ciervo atraviesa el ámbito de estudio por la zona norte, sin verse afectado por las nuevas infraestructuras, y se localiza a una distancia de 75 m de la nueva infraestructura más cercana, que corresponde al Espectáculo interior 5. Por otro lado, el otro riachuelo sin nombre, que transcurre por el sur del ámbito del proyecto, no se vería afectado por las nuevas infraestructuras.

Al sur del parque se observó in situ un curso de escorrentía formado por un periodo de intensas lluvias que no aparece en la cartografía.

Cabe decir también que, de acuerdo con el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), el ámbito objeto de estudio no afecta a zonas inundables con un periodo de retorno de 500 años (Q500).

Respecto a la hidrogeología, de acuerdo con la información de la Confederación Hidrográfica del Tajo, Toledo se localiza en la masa de agua subterránea denominada Aluvial del Tajo: Toledo-Montearagón (MASb 030.016). La mitad sur del término municipal, donde se localiza el proyecto, no está dentro de ninguna masa de agua subterránea.

13.2.3.5. Flora

Según los datos del Corine Land Cover del año 2018, teniendo en cuenta que las nuevas infraestructuras se van a localizar, en su mayoría, sobre terrenos ya alterados por otras infraestructuras del propio parque, se ha determinado no establecer una unidad de vegetación. La mayoría de las infraestructuras se localizan sobre superficies desnudas de arbolado, aun así, tenemos en cuenta las que sí interfieren en la vegetación de la zona Analizada la flora de zona en base a los documentos y normas señalados no se detecta ninguna especie catalogada.

En lo que respecta a los HIC, de acuerdo con las cartografías oficiales consultadas se ha podido localizar que parte del ámbito del parque ocupa una superficie con varios HICs, uno de ellos de carácter prioritario correspondiente con HIC 6220* “Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea”. Como resultado de dicho estudio específico se detectaron nítidamente hasta 11 comunidades vegetales básicas entre los que se encuentran 6 HIC, si bien ninguno de ellos fue calificado como prioritario.

13.2.3.6. Fauna

Se ha realizado en 2024 un estudio de avifauna, otro sobre la presencia de conejo en el ámbito del parque y otro sobre la conectividad para el lince ibérico y otros carnívoros.

Respecto al estudio de avifauna se concluye que la comunidad de aves rapaces es similar antes y después de la construcción del Parque destacando la presencia de un territorio reproductor de águila imperial. La continuidad de este territorio reproductor viene determinada por la presencia de una especie presa básica, el conejo.

Respecto al estudio sobre la presencia de conejo se ha concluido que a priori el desarrollo del proyecto afecta a una de las zonas con mayores concentraciones de la principal presa del águila imperial ibérica, como es el conejo europeo.

Sin embargo, esta concentración de conejo dentro del área del proyecto coincide con una baja presencia de predadores, como se ha podido comprobar en el estudio de conectividad de lince ibérico, lo cual fomenta notablemente el aumento de especies presa en la superficie de ubicación del Parque.

La alta presión antrópica en el área de desarrollo del proyecto, sumado a la elevada concentración de conejo europeo fuera de la misma, resulta en una reducción notable respecto a la presencia de especies depredadoras dentro de la superficie delimitada del Parque, lo cual se traduce en el alto número de observaciones registradas de conejo en el área del proyecto.

El estudio sobre la conectividad para el lince ibérico y otros carnívoros concluyó tras muestreos y análisis del área de estudio que el Proyecto de Innovación del Plan Singular de Interés (PSI)de Puy du Fou no causará impactos negativos significativos para la conectividad de dichas especies.

13.2.3.7. Espacios naturales y conservación de la naturaleza

Dentro del ámbito de ampliación de 5 km respecto al ámbito del PSI y de acuerdo con la Ley de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha (Ley 9/1999, de 26 de mayo) establece la necesidad de poner en práctica planes de conservación para las especies de fauna y flora silvestres que se encuentren amenazadas, encontramos dentro de Zonas de Protección y Conservación:

- Área Crítica de águila perdicera.
- Zona de Dispersión de águila imperial y águila perdicera.
- Zonas de Importancia para el buitre negro y el águila imperial.

13.2.3.8. Paisaje

Las principales unidades de paisaje que se han establecido son:

- Zona agrícola arbustiva. Esta unidad se presenta como dominante en el paisaje en la zona de estudio y sus alrededores. Ocupa aproximadamente la mitad de la parcela objeto de la actuación. Se trata de una unidad con importantes cambios estacionales, debido a la evolución cromática de los cultivos, así como al reverdecimiento y diversidad floral de las zonas de matorral en primavera

- Zona antrópica. Es la segunda más frecuente en el ámbito del PSI, se refiere principalmente a las instalaciones, viales y edificaciones ya construidas en el Parque, así como a la carretera CM-40 y su vía de servicio.

- Barrancos y cursos fluviales. Uno es el arroyo Vallejo de la Cierva, y el otro un afluente de este, que confluyen antes de llegar a la desembocadura en el arroyo Guajaraz. En cuanto a su extensión, se trata de un elemento que apenas ocupa superficie en el ámbito de estudio, ya que los barrancos presentan formas lineales embebidos por las zonas forestales.

- Terreno arbolado. Aproximadamente un cuarto de la parcela en la que se emplaza el PSI, concretamente el área oeste, estaría ocupada por un terreno en el cual se desarrolla un bosque de encinas, enebros, pino carrasco y pino piñonero, en el que abunda un matorral diverso dominado por la retama. No obstante, se hace hincapié en el hecho de que esta zona se vio afectada por el incendio forestal de 2022, por lo que actualmente este arbolado procedente de repoblaciones forestales realizadas 20 o 25 años atrás, no se encuentra en su máxima capacidad, habiendo sido necesaria la eliminación de pies calcinados de distintos ejemplares.

El principal impacto sobre el paisaje se relaciona directamente con la disminución de la calidad paisajística como consecuencia de la introducción de nuevas edificaciones en él. Sin embargo, se tiene prevista la ejecución de medidas que buscarán minimizarlo, por lo que la valoración final es que el impacto producido por el Proyecto en el paisaje es poco significativo.

13.2.3.9. Patrimonio histórico-arqueológico

En cumplimento del artículo 26 de la Ley 4//2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, se realizaron las siguientes consultas:

- Rastreo bibliográfico de la información disponible sobre la existencia de restos arqueológicos en el municipio y concretamente en el paraje de referencia, con el fin de conocer posibles datos sobre exploraciones realizadas con anterioridad. A partir de este material realizó un pequeño estudio de aproximación histórica incluido en el proyecto de intervención.

- Consulta de la carta arqueológica municipal, por medios telemáticos en el año 2017 del término municipal de Toledo (Toledo) con referencia a las parcelas objeto de intervención.

Los resultados del estudio determinaron la inexistencia de yacimientos arqueológicos inventariados dentro los terrenos de intervención, si bien existen yacimientos en el entorno inmediato:

- Área de prevención B15 “Zurraquín”, motivado por la presencia de una serie de construcciones de cronología moderna. Se localiza a unos 150 m al sur de los límites del proyecto.
- Ámbito de prevención B16 “Zurraquinillo”, que engloba un yacimiento arqueológico de cronología indeterminada. Se localiza a unos 800 m al sur de los límites del proyecto.

- Ámbito de protección A51 El Acebuchal que se genera entorno al sitio arqueológico del mismo nombre, caracterizado por la presencia en superficie de materiales islámicos. Se localiza a menos de 500 m al noreste de los límites del proyecto.

- Los yacimientos “Valle de la Tamuja”, “La Rivera”, “Fuente de la Teja”, de cronologías diversas, y las trincheras de El Risquillo, que datan de la Guerra Civil, también se encuentran en las proximidades. No presentan riesgo de afección por parte del proyecto, al encontrarse en la orilla opuesta del arroyo Guajaraz.

- Comprobación cartográfica: tras la revisión documental, se llevó a cabo un reconocimiento del terreno mediante fotografías aéreas y cartografía topográfica, con el objeto de diseñar una prospección superficial acorde al área de estudio.

- Prospección superficial: se revisó intensivamente la superficie afectada por la intervención con el fin de identificar anomalías edáficas o materiales arqueológicos que pudieran indicar la presencia de yacimientos. Durante estos trabajos se identificaron, de manera general, muy escasos fragmentos de material constructivo moderno/contemporáneo y contemporáneo. No obstante, junto al nacimiento de un arroyo estacional que se une al

arroyo Guajaraz por su margen izquierda, sobre una elevación suave, se encontraron los restos de una gran estructura en mampostería de granito y otras estructuras murarias que conformaban un cercado sobre la parte oeste de la ladera. Se encontró también material disperso en abundancia, fundamentalmente latericio y cerámico. La presencia del yacimiento fue notificada a la administración y cumplimentada su ficha de inclusión en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, bajo el nombre de "Casa del Loco". Al encontrarse dentro de las parcelas del proyecto, fue necesaria su protección y exclusión de la zona de actuación.

De manera general, en el EIA de 2018, el impacto sobre el patrimonio cultural y arqueológico fue valorado como Compatible. La ejecución del PSI garantiza la protección de los bienes patrimoniales referidos, además de favorecer su conservación y visibilidad al público.

13.2.3.10. Vías pecuarias y montes de utilidad pública

Se ha realizado una consulta cartográfica a través del Portal de Mapas de Castilla-La Mancha por la cual no se aprecia el paso de vías pecuarias por el interior de la parcela de la zona de estudio. Del mismo modo, existen varias vías pecuarias al sur y sureste cercanas al área de estudio, es el caso de la "Vereda del Camino de Noez a Toledo" a 1,6 km al sur, el "Cordel de San Martín" a 1,7 km y la "Cañada Real Segoviana de las Merinas" a 1,8 km. Encontramos también al este del área estudiada dos descansaderos, el "Descansadero de las Veredas" a 1,45 km y el "Descansadero del Cerro de los Palos" a 2,22 km. Todas ellas respetan el área de servidumbre.

Respecto a los Montes de Utilidad Pública (MUP), el parcelario no afecta a ningún MUP. Localizamos al norte del proyecto el MUP COD.64 "Los Gavilanes y Camino del Cementerio" de Toledo. Corresponde también con el nombre "Parcela Meseta Sur nº21 y 22". Se trata de un bosque de plantación de Pino carrasco (*Pinus halepensis*) sobre pasto fino, seco y bajo dentro del término municipal de Toledo. Se localiza a 6,21 km del área del proyecto y por tanto no existirá afección alguna.

13.2.3.11. Medio socioeconómico

El parque se localiza en el término municipal de Toledo, municipio perteneciente a la provincia de Toledo, comunidad autónoma de Castilla-La Mancha.

Según la información del Ayuntamiento de España, el municipio de Toledo cuenta con una población de 85.085 habitantes, según los datos para el año 2019. El municipio de Toledo ocupa una superficie de 231,76 km², y su población se distribuye entre varios núcleos de población con una densidad de 366,2 Hab/ km2.

Según los datos publicados por el SEPE en el mes de septiembre el número de parados ha subido en 28 personas.

Dentro de las actividades que nos ofrece Toledo encontramos Puy du Fou se trata de un parque temático situado en los Montes de Toledo, donde historia y naturaleza se dan la mano, es espectáculo y emoción a raudales. Un viaje en el tiempo. Esta actividad es un parque de especial interés en nuestro proyecto puesto que las actuaciones para las cuales se está realizando este estudio se encuentran dentro de este parque temático, siendo ampliaciones de las actividades ya existentes.

13.2.3.12. Población y salud humana

El ámbito de emplazamiento del parque se localiza lejos de núcleos urbanos. El más cercano estaría a más de 4 km de distancia. No obstante, las principales y potenciales afecciones consideradas son:

- El potencial efecto asociado al ruido: no se superan los niveles sonoros continuos equivalentes ni los niveles máximos puntuales, por lo que no se considera afección sobre la población. Independientemente y con objetivo de minimizar el impacto se tomarán medidas preventivas necesarias para asegurar el correcto funcionamiento de la maquinaria en cuanto a emisiones sonoras.

- Potencial efecto asociado a olores: Las acciones necesarias para acometer la construcción y desmantelamiento de esta no suponen fuente alguna de generación de olores, con lo que no existe afección a la población cercana ni efecto sobre la salud humana.

- Potencial efecto asociado al polvo generado en la construcción: La tipología de este impacto, dependiente de varios factores de imposible predicción, hace que no sea posible llevar a cabo una cuantificación objetiva de la magnitud de este impacto en términos reales de concentración de partículas en suspensión PM10

(µg/m3). En cualquier caso, se deberá asegurar que los niveles resultantes de concentración de partículas en el aire, en las zonas externas habitadas próximas a las zonas de actuación, no superen los límites establecidos por el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire. En relación con los efectos sobre la población y salud humana, estas emisiones de polvo serán sobre todo perceptibles en los momentos de viento, ya que durante las calmas se depositará en las inmediaciones del foco emisor. En circunstancias de viento, el área afectada por las emisiones dependerá de la dirección y velocidad del viento, si bien pueden considerarse imperceptibles a 100 m de la obra.

- Potencial efecto asociado a contaminación lumínica: dadas las características de las nuevas infraestructuras, no se espera una afección sobre las zonas residenciales cercanas.

13.2.4. Identificación y valoración de impactos

En la fase de construcción la mayor parte de los impactos son compatibles o no significativos. Se tienen en cuenta las siguientes consideraciones:

- Impacto atmosférico: se deberá cumplir el programa de Vigilancia Ambiental para que el impacto no se considere significativo en cuanto a la contaminación lumínica y el incremento de partículas en suspensión debido al tráfico de maquinaria y vehículos en la fase de construcción y desmantelamiento. Se considera importante realizar un seguimiento de control sobre los niveles sonoros y lumínicos de las nuevas actividades y su posible impacto a la atmósfera para detectar cualquier incidencia.

- Suelos: Movimientos de tierra y compactación del suelo producida por las actividades propias de la fase de obra en la zona de la edificación de las caballerizas.

- Suelos e Hidrología: Alteración de la estructura edáfica y erosión del suelo. Cabría realizar un seguimiento del Parque en cuanto a las posibles erosiones del terreno en periodos de climatología adversa con precipitaciones fuertes.

- Flora y vegetación: Modificaciones de la cubierta vegetal en toda la superficie necesaria para la ejecución de las obras. Eliminación de vegetación a consecuencia de la edificación de nuevas infraestructuras, de forma puntual.

- Paisaje: unidades más afectadas son la “antrópica” y la “agrícola-arbustiva” al albergar esta parte de las infraestructuras del Plan de Innovación.

- Socioeconómico: resulta un impacto positivo directo e indirecto correspondiente con la generación de puestos de trabajo para las nuevas actuaciones. El parque genera riqueza para el municipio toledano a través del turismo, la creación de infraestructuras de servicios, hoteleras y hosteleras, etc. El nuevo uso hotelero supondrá un impacto directo positivo en el parque y en el municipio de Toledo. La construcción de los hoteles dentro del propio Parque contribuirá, en gran medida, a la satisfacción de la demanda de ocio cultural, permitiendo a los visitantes la estancia en la ciudad de Toledo durante varios días (y no solo uno, destinado a visitar el Parque), con el consiguiente aumento de la cantidad de dinero invertido en la ciudad, impulsando así el negocio local y el incremento de puestos de trabajo para satisfacer esta demanda. Estos impactos compensarían cualquier posible impacto negativo que pudiera generarse, como el sobreturismo o una subida de precios en el municipio, impactos mitigables con un seguimiento de los visitantes.

En la fase de operación la mayor parte de los impactos son compatibles o no significativos, principalmente por ser una zona ya antropizada, con impactos debido a su actividad turística y los cuales, aparte de sufrir un aumento de visitantes, consumo de recursos, generación de ruido, emisión de contaminantes, etc. no se considera un aumento significativo de los mismos siempre y cuando se sigan el mantenimiento del parque y las medidas establecidas.

13.2.5. Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes

Dado el carácter particular del proyecto, declarado previamente como PSI, cabe mencionar que, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 19.1 del Decreto Legislativo 1/2023, en este caso concreto, es el Planeamiento Municipal de Toledo el que debe adaptarse a las innovaciones planteadas en el PSI.

Se realiza un análisis sobre cada uno de los elementos de planeamiento que concurren sobre esta modificación puntual con objeto de realizar un análisis sobre la compatibilidad de los mismos con el PSI, así como una

breve evaluación de los objetivos de protección medioambiental de dichos planes y su posible interrelación con la modificación puntual propuesta.

Se enuncian Planes de Ámbito Europeo, Planes de Ámbito Nacional, Planes Autonómicos y Planes de Ámbito Municipal. Con dichos planes se ha establecido una concordancia de mayor o menor grados y algunos de ellos se han tenido en especial consideración para la realización de los diferentes planes y medidas del parque.

13.2.6. Medidas preventivas, correctoras y compensatorias

De acuerdo con las afecciones evaluadas en el apartado 10 se deben ejecutar una serie de medidas preventivas, correctoras y compensatorias que minimicen el impacto del proyecto. Por ello, se deben de considerar los factores ambientales implicados, los aspectos del proyecto y las acciones u operaciones que se vayan a desarrollar con el objeto de un correcto diseño de medidas medioambientales. Estas medidas persiguen evitar, eliminar, disminuir y compensar los efectos ambientales negativos del proyecto además de, velar por la integración ambiental del mismo.

13.2.6.1. Actuaciones previas (fase de diseño)

Dentro de las actuaciones previas cabe destacar tres medidas a tener en cuenta:

- Medidas en el diseño del proyecto: Cabe destacar en este aspecto que durante la fase de diseño del proyecto se han tomado una serie de medidas, que permitan encontrar la mayor compatibilidad del proyecto con el medio. Estas medidas han ido encaminadas a encontrar las mejores soluciones técnicas que den mayor viabilidad al proyecto y su integración en el medio desde el punto de vista paisajístico. Se tiene en cuenta el diseño conceptual, el diseño de las edificaciones e instalaciones y el diseño del paisajismo.

- Medidas estratégicas generales: se deberá disponer previo al inicio de obras con las licencias, autorizaciones y permisos precisos para la ejecución de los trabajos. Además, se tendrán en cuenta una serie de medidas generales en base a residuos, consumo, mantenimiento, diseño de pluviales y aguas residuales, reducción de movimiento de tierras, etc.

- Medidas preventivas para la gestión y tratamiento de los residuos: Se tomarán medidas preventivas en obra con la finalidad de

fomentar, en este orden, la prevención, reutilización, reciclado y otras formas de valorización de los residuos asegurando que los destinados a operaciones de eliminación reciban un tratamiento adecuado. Las medidas se aplicarán en la adquisición de materiales, al comienzo de la obra, en la puesta en obra y en el almacenamiento en obra y durante la fase de operación.

13.2.6.2. Medidas compensatorias

Pese a que el proyecto no tendrá afecciones directas sobre espacios de la Red Natura, la afección a determinados elementos del medio biológico, como el conejo y otras especies presa de especies amenazadas, motiva la necesidad de implementar una serie de medidas compensatorias que mitiguen los impactos detectados sobre el vector biodiversidad.

Para ello, y en línea con la filosofía de PUY DU FOU ESPAÑA, se propone la ejecución de una serie de medidas que han sido agrupadas en dos apartados. Estas medidas son las que se propusieron en su momento para el PSI, y que siguen vigentes en el Plan actual:

- Plan de acción para la Biodiversidad: medidas destinadas a la conservación y fomento de la biodiversidad, desarrolladas en coordinación con la Conserjería de Medio Ambiente, Desarrollo Rural y detalladas en el Proyecto de Construcción.

- Bienestar animal y conservación de la naturaleza: el parque cumplirá con la normativa aplicable en materia de protección animal y utilización de animales salvajes. El PSI se compromete a realizar las siguientes medidas: Auditorías de bienestar animal, programas de cría en cautividad, programas de conservación y programas de educación ambiental. Además, referente a especies botánicas, ha establecido contactos para llevar a cabo un programa de conservación de especies amenazadas a través de sus viveros. En cuanto al uso de animales en el parque, esta actividad se realiza desde hace años en el parque homólogo francés. En él se puede comprobar que los animales se encuentran en perfecto estado físico como psicológico, hecho que da garantía de su perfecto cuidado, alimentación, en un entorno saludable que permite el desarrollo normal.

13.2.6.3. Presupuesto estimado de las medidas de mitigación

A continuación, se desglosa el presupuesto de las medidas incluidas tanto en el presenta Estudio Ambiental Estratégico como las incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental:

ID	DESCRIPCIÓN	TOTAL
1	PRESUPUESTO ACTUACIONES GENERALES, INCLUYENDO EL PVA	317.250,00 €
2	PRESUPUESTO PLAN DE ACCIÓN PARA LA BIODIVERSIDAD	115.840,30 €
3	PRESUPUESTO BIENESTAR ANIMAL Y CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA	43.750,00 €
		476.840,30 €

Presupuesto total de Medidas de Mitigación.

13.2.7. Programa de vigilancia ambiental

Se establecen unas medidas de control y seguimiento de las actuaciones del Plan de innovación del PSI, que versan sobre las ya propuestas en el PGOU vigente. Las mismas garantizan que los efectos ambientales descritos en el Capítulo 10 se minimizan mediante la aplicación de las medidas propuestas en el Capítulo 12. Además, tienen como objetivo vigilar que los impactos de carácter compatible o asumible no se transformen en otros de mayor grado.

El plan de seguimiento se fundamenta en los siguientes principios de implementación:

- Se comprobará que todas las edificaciones e instalaciones del Parque cumplen con lo establecido en todas las innovaciones a la nueva normativa que se aplicará el PSI.

- Se comprobará que durante la fase de explotación se están llevando a cabo todas las medidas preventivas y correctoras propuestas en este estudio junto con el Plan de Mantenimiento habitual de la instalación. Se considera importante por parte del promotor asegurar que la gestión de residuos, la minimización del consumo de energía y de agua y la producción de ruidos se realiza conforme a la legislación vigente.

- Informes de seguimiento. Los informes de seguimiento tienen por objeto constatar la eficacia de las medidas preventivas y correctoras propuestas y garantizar el programa de vigilancia. Se

realizará una vigilancia y control periódico de todas las instalaciones.

- El Sistema de Gestión Ambiental de la instalación será el vehículo que permita integrar la vigilancia ambiental de las medidas aquí propuestas (así como todas las propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto y sus aprobaciones y licencias). La certificación y auditorías anuales de dicho Sistema de Gestión garantizarán la correcta implementación de las medidas.

- Cumplimiento de las directrices del Parque sobre las que se basa tanto la construcción como su funcionamiento, plenamente desarrollado en un contexto de respeto ambiental estratégico: Planeamiento del Parque en base a criterios ambientales, sensibilización de los visitantes y empleados sobre la protección del patrimonio natural, políticas activas en materia de protección de medioambiente y estrategia global de desarrollo sostenible del proyecto.

Se recogen en una tabla los diferentes objetivos ambientales e indicadores de seguimiento que se relacionan con dichas medidas con un código de seguimiento con la pretensión y finalidad de dar cumplimiento y lograr dichos objetivos ambientales.

13.3. Extracto del documento de síntesis del Estudio de Evaluación Ambiental

13.3.1. Impactos

La identificación de los impactos que se producirán sobre el medio a consecuencia de la instalación del parque se ha llevado a cabo de acuerdo con la metodología basada en los atributos considerados en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación de Impacto Ambiental y su modificación de Ley 9/2018, de 5 de diciembre.

En una primera fase se ha realizado una valoración cualitativa de los impactos mediante las interacciones que se producirán en el cruce “acción-factor”. Mediante la matriz de Leopold se han representado los impactos más relevantes del proyecto, así como su valoración respecto al grado del impacto efectuado. Por otro lado, se han caracterizado los impactos de manera cuantitativa mediante un examen multicriterio. Para

ello, se ha seguido el método Conesa1, mediante el que se determina la importancia de un determinado impacto según los siguientes atributos: Naturaleza, Intensidad, Extensión, Momento en que se produce, Duración o persistencia, Reversibilidad del efecto, Sinergia, Acumulación, Efecto, Recuperabilidad y Periodicidad.

13.3.1.1. Valoración de los impactos

Los impactos negativos identificados como severos tendrán como receptor ambiental a la geomorfología e indirectamente la edafología. Esto viene derivado de la cantidad de superficie ocupada de suelo y la necesidad de realizar grandes movimientos de tierras que les confiere una intensidad muy alta a lo que se une su irreversibilidad. Para estos impactos es necesario la aplicación de medidas compensatorias ya que no es posible mitigar ni corregir el impacto, por lo que quedaría un impacto residual que sí es posible compensar.

Los impactos moderados se centrarían en la calidad atmosférica, la edafología, la vegetación y la fauna. Todos ellos es posible reducirlos hasta niveles aceptables ambientalmente mediante las medidas preventivas y correctoras propuestas

Los factores ambientales hidrología y paisaje, así como los socioeconómicos, patrimonio y planeamiento urbanístico estarán afectados por impactos compatibles. En particular, el medio socioeconómico obtiene una valoración positiva, lo que puede compensar en parte otros impactos mediante la reinversión de los beneficios en políticas conservacionistas.

13.3.1.2. Sinergías y acumulación de impactos

Tras el análisis de las infraestructuras y zonas urbanizadas existentes, en construcción o proyectadas, se entiende que no existe ningún proyecto o infraestructura, que pueda afectar negativamente a los factores ambientales de referencia de modo sinérgico de forma significativa y en conjunto con el PSI.

En cuanto a la acumulación de impactos, no se tiene constancia de que impactos como los producidos por el proyecto puedan generar aditividad con otros generados en las áreas circundantes, dada la ausencia de proyectos que presenten actualmente las mismas afecciones. Sin embargo, y dada la interrelación entre los factores ambientales, la

[1] Guía metodológica para la evaluación del impacto ambiental. Conesa Fernández-Vítora, Vicente; Conesa Ripoll, Luis A., Conesa Ripoll, Vicente. Mundiprensa 2010. Cuarta edición revisado y ampliado. ISBN: 978-84-8476-384-0

valoración como moderada de la afección tanto a la vegetación, la fauna y la calidad atmosférica, es muy probable que generen efectos acumulativos que pueden manifestarse en uno u otro factor. Con las medidas correctoras adoptadas de forma independiente no se pueden asegurar que se pueda paliar esta acumulación de impactos, por lo que sería necesario y posible implementar medidas compensatorias. Estas medidas compensatorias pueden coincidir en parte con las propuestas para los impactos sobre la geomorfología.

13.3.2. Medidas preventivas y correctoras

13.3.2.1. Climatología y calidad del aire

Fase de diseño

- Correcto diseño de la red de alumbrado para disminuir los niveles luminosos y cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 1890/2008.
- Consideración de técnicas de arquitectura bioclimática.

Fase de construcción y desmantelamiento

- Limitación de velocidad en las pistas de tierra.
- Riegos periódicos de caminos y otras zonas de producción de polvo.
- Tapado de la superficie de la carga de los camiones.
- Colocación de perfiles en la rampa de salida/entrada camiones y riego de neumáticos.
- Revisiones de la maquinaria de obra.
- Protección contra el ruido producido por la maquinaria y vehículos de obra.
- Control de movimiento de maquinaria
- Control de los niveles acústicos de las obras.

Fase de operación

- Control de las medidas de control de la contaminación y las emisiones.
- Medidas de Control de la instalación correcta de medidas contra la contaminación lumínica: Disposición de los elementos de iluminación externa.

- Medidas de Control de la contaminación lumínica: Impacto lumínico en contraste con la situación preoperacional (Cumplimiento con la disposición cuarta de la Ley 34/2007 y en el RD 1890/2008 en cuanto a la contaminación lumínica y seguimiento del impacto por espectáculos pirotécnicos (Valoración anual de las posibles molestias que se puedan producir en las zonas habitadas próximas como consecuencia de la pirotecnia).
- Medidas de Control de la contaminación acústica.
- Medidas para minimizar el efecto invernadero.
- Medidas para una movilidad sostenible.

13.3.2.2. Geología y geomorfología

Fase de diseño

- Reducción de movimientos de tierra y mantenimiento de la topografía natural del terreno.
- Diseño de taludes de las motas y de los caminos con pendientes suaves y sistemas para evitar la escorrentía

Fase de construcción y desmantelamiento

- Retirada, acopio y conservación de la tierra vegetal en cordones cubiertos para evitar pérdidas de suelo por erosión.
- Construcción de arquetas de sedimentación en los finales de las cunetas que vayan a verter a los cauces naturales.
- Revegetación o instalación de mallado en los taludes para evitar los procesos de escorrentía y arrastre de materiales
- Construcción de un sistema de drenaje en la cabecera de los taludes, para evitar la circulación del agua y el consecuente arrastre de los materiales.
- Control de la delimitación del perímetro de obra y jalonamiento del perímetro de protección.
- Control de accesos temporales.
- Control de movimiento de maquinaria.
- Ubicación de zonas de acopio. Control de la no existencia de préstamos y vertederos.

Fase de operación

- Control de las arquetas de sedimentación, con vaciado periódico de las mismas.

- Control de la erosión de los taludes y de los sistemas para evitar la escorrentía en los mismos.
- Control del éxito de las revegetaciones de los taludes con reposición de marras
- Implementación de medidas adicionales para el control de la erosión en caso de detectar procesos de erosión activos en las instalaciones

13.3.2.3. Hidrología

Fase de diseño

- Medidas relacionadas con el diseño y uso eficiente de los recursos hídricos (xerojardinería).
- Diseño de sistemas de control de consumo de agua potable y consumo general de agua.
- Correcto diseño de red de pluviales y de aguas residuales.

Fase de construcción y desmantelamiento

- Control de la recepción de las autorizaciones pertinentes solicitadas al organismo de cuenca.
- Medidas preventivas básicas para la protección hidrológica.
- Control de las aguas residuales del campamento de obra.
- Seguimiento de instalación de balsas de decantación en zonas auxiliares.
- Seguimiento de la calidad de las aguas contenidas en balsas de decantación.
- Punto limpio para limpieza de canaletas de cubas de hormigoneras.
- Barreras de retención de sedimentos.
- Gestión de residuos y puntos limpios.
- Localización de zonas auxiliares temporales y permanentes. Clasificación del territorio.
- Control de la delimitación del perímetro de obra y jalonamiento del perímetro de protección.
- Control de accesos temporales.
- Control de movimiento de maquinaria.
- Revisiones de la maquinaria de obra.
- Ubicación de zonas de acopio. Control de la no existencia de préstamos y vertederos.

Fase de operación

- Empleo correcto del agua regenerada en la depuradora y seguimiento analítico.
- Procedimiento de gestión de residuos en fase funcionamiento.
- Control de la calidad del agua del vertido de la EDAR.
- Control del adecuado funcionamiento de las arquetas de sedimentación
- Control de la erosión de los taludes y de los sistemas para evitar la escorrentía en los mismos
- Control del éxito de las revegetaciones de los taludes con reposición de marras
- Implementación de medidas adicionales para el control de la erosión en caso de detectar procesos de erosión activos en las instalaciones

13.3.2.4. Edafología

Fase de diseño

- Reducción de movimientos de tierra y mantenimiento de la topografía natural del terreno.
- Mantenimiento de la porosidad del sustrato.

Fase de construcción y desmantelamiento

- Retirada, acopio y conservación de la tierra vegetal.
- Plataforma impermeabilizada en instalaciones auxiliares y parque de maquinaria.
- Procedimiento en caso de vertidos accidentales sobre el medio edáfico.
- Localización de zonas auxiliares temporales y permanentes. Clasificación del territorio.
- Control de la delimitación del perímetro de obra y jalonamiento del perímetro de protección.
- Control de accesos temporales.
- Control de movimiento de maquinaria.
- Revisiones de la maquinaria de obra.
- Ubicación de zonas de acopio. Control de la no existencia de préstamos y vertederos.
- Punto limpio para limpieza de canaletas de cubas de hormigoneras.
- Descompactación profunda y escarificado del terreno.

- Extendido de tierra vegetal procedente de los acopios de la obra. Extendido de tierras inertes de la propia obra. Reutilización de rocas.

Fase de operación

- Control anual de la estanqueidad de los depósitos de combustibles y sus redes de distribución.
- Control anual de la calidad del suelo y aguas subterráneas aguas abajo del espectáculo nocturno.
- Procedimiento de gestión de residuos en fase funcionamiento.
- Verificación de la valorización de residuos orgánicos animales.
- Correcto mantenimiento de las zonas verdes.

13.3.2.5. Vegetación

Fase de diseño

- Control de la ejecución del estudio botánico de detalle.

Fase de construcción y desmantelamiento

- Lavado de la vegetación.
- Protección de la vegetación natural. Reposición de superficies forestales.
- Minimización de la afección de las obras sobre el retamar y el retemar-encinar.
- Plan de prevención y extinción de incendios para la fase de obras.
- Clasificación del territorio. Localización de zonas restringidas, auxiliares temporales y auxiliares permanentes.
- Control de la delimitación del perímetro de obra y jalonamiento del perímetro de protección.
- Control de accesos temporales.
- Control de movimiento de maquinaria.
- Realización de un seguimiento de las podas, en caso de ser necesario.
- Ubicación de zonas de acopio. Control de la no existencia de préstamos y vertederos.
- Restauración de la cubierta vegetal. Hidrosiembras y mallas antierosión. Ejecución y seguimiento.
- Plantación. Ejecución y seguimiento.
- Plantación de álamos en la ribera del arroyo de Guajaraz.

Fase de operación

- Control de la Prevención de incendios. Plan de autoprotección.
- Medidas para controlar la posible afección del vertido de la EDAR sobre la geomorfología y vegetación del arroyo Guajaraz.
- Control de la ejecución del Plan de Acción de Biodiversidad (PAB).

13.3.2.6. Fauna y deterioro de hábitat

Fase de construcción y desmantelamiento

- Revisión inicial de la zona y ejecución de desbroces y retirada de tierra vegetal sin afección a fauna.
- Control de la instalación de medidas de protección de la avifauna en los tendidos eléctricos y seguimiento de colisiones.
- Limitación de desarrollo de actividades generadoras de ruido (Control de la no realización de obras nocturnas y desbroces entre los meses de abril y junio).
- Localización de zonas auxiliares temporales y permanentes. Clasificación del territorio.
- Control de la delimitación del perímetro de obra y jalonamiento del perímetro de protección.
- Control de accesos temporales.
- Control de movimiento de maquinaria.
- Ubicación de zonas de acopio. Control de la no existencia de préstamos y vertederos.
- Control de los niveles acústicos de las obras.
- Plantación de álamos en la ribera del arroyo de Guajaraz.

Fase de operación

- Medidas anticolisión y electrocución de fauna.
- Revisión del funcionamiento de las medidas de escape para la fauna silvestre.
- Rescate de la fauna que entre de manera esporádica al interior del Parque.
- Medidas para controlar la posible afección del vertido de la EDAR sobre el galápago leproso.
- Control de la fuga de fauna exótica o doméstica.
- Control de la ejecución del Plan de Acción de Biodiversidad (PAB).
- Seguimiento escrupuloso de la Ley 7/2023, de 28 de marzo, de protección de los derechos y el bienestar de los animales

13.3.2.7. Paisaje

Fase de diseño

- Consideración de técnicas de arquitectura bioclimática y sostenible.

Fase de construcción y desmantelamiento

Además de las medidas ya citadas para la vegetación, la hidrología, la geología y la geomorfología:

- Correcta retirada, acopio y conservación de la tierra vegetal.
- Desmantelamiento de las instalaciones y limpieza de la zona de obras.
- Desmantelamiento de los caminos de acceso a obra.
- Descompactación profunda y escarificado del terreno.
- Instalación de caballones paisajísticos, sobre todo en el área próxima a Casas de Zurraquín.
- Restauración de la cubierta vegetal. Hidrosiembras y mallas anti-erosión. Ejecución y seguimiento.
- Restauración de la cubierta vegetal. Plantación.
- Ejecución y seguimiento de la Restauración de las zonas utilizadas para elementos auxiliares temporales de obra.

Fase de operación

- Correcta gestión de los residuos.
- Sustitución progresiva de las plantaciones de especies alóctonas por especies autóctonas.

13.3.2.8. Patrimonio histórico

Fase de construcción y desmantelamiento

- Realización de control arqueológico en los trabajos que impliquen movimiento de tierras. En el caso en que durante la vigilancia en obra se hallen restos u objetos con valor cultural se procederá a la paralización inmediata de los trabajos en la zona de afección y se comunicará el descubrimiento al organismo competente de la Junta de Castilla-La Mancha.
- Cualquier nueva edificación o instalación se llevará a cabo fuera de la zona de protección de los yacimientos, respetándose el vallado que delimita el perímetro de los mismos.

- En todo momento se mantendrá en buenas condiciones el vallado de los cuatro yacimientos arqueológicos y sus entornos de protección, de forma que no se alteren por los trabajos o por el acceso de maquinaria o de personas no autorizadas.
- Los terrenos de los yacimientos El Espartal, la Casa de los Conejos y El Majano se clasificarán como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural (Zona Arqueológica).

Fase de operación

- En todo momento se mantendrá en buenas condiciones el vallado de los cuatro yacimientos arqueológicos y sus entornos de protección, de manera que no se alteren por la presencia de vehículos o personas no autorizadas.
- La realización de cualquier actividad en terrenos de los yacimientos o sus entornos de protección será consultada previamente al órgano correspondiente de la Consejería de Consejería de Educación, Cultura y Deportes de la Junta de Castilla-La Mancha.

13.3.2.9. Medio socioeconómico

Fase de construcción y desmantelamiento

- Se fomentará, en la medida de lo posible, la contratación de personal del entorno, fomentando así la generación de empleo en las localidades afectadas por el proyecto.
- Se priorizará la adquisición de materiales, maquinarias y contratación de servicios a proveedores del entorno cercano, favoreciendo así la economía de la zona.

Fase de operación

- Se fomentará en la medida de lo posible la contratación de personal del entorno, fomentando así la generación de empleo en las localidades afectadas por el proyecto.

13.3.2.10. Planeamiento urbanístico

Fase de construcción y desmantelamiento

- Los terrenos de los yacimientos El Espartal, la Casa de los Conejos y El Majano se calificarán como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural (Zona Arqueológica).

13.3.3. Medidas Compensatorias

Debido a lo descrito en el apartado 6, es necesario adoptar medidas compensatorias. Para el desarrollo detallado de cada una de ellas es necesario la redacción de un proyecto específico donde se recojan todas las variables a tener en cuenta y se describa la forma de proceder. Estas medidas habrán de ser aprobadas por el órgano competente en materia ambiental.

Se resumen aquí las medidas propuestas.

- Medida destinada a compensar el impacto en el relieve y la pérdida directa de suelo. Restauración hidrológico-forestal de la zona de la finca afectada por los incendios recientes.

  Reforestación con especies autóctonas buscando la fijación del terreno en la cuenca del arroyo de Vallejo de la Cierva, ante la pérdida masiva de la cubierta vegetal. La superficie a compensar será en proporción 1:1 respecto a la afectada por los movimientos de tierras.

- Medida destinada a compensar la pérdida de hábitat. Promoción de zonas de matorral.
  Mediante plantaciones o por favorecimiento de la vegetación existente en aras de una sucesión ecológica favorecida hacia formaciones más maduras, en una extensión igual a la mitad del área afectada por el proyecto

- Cría en cautividad de especies incluidas en el Catálogo de especies amenazadas. Creación de un centro de cría.

  Como medida compensatoria, Puy du Fou ofrece sus instalaciones y programa para la cría en cautividad de lechuza común, de modo que puedan aportarse ejemplares (en huevo o recién eclosionados) para cría en cautividad que la Consejería de Desarrollo Sostenible lleva a cabo en el CERI, complementando programas ya en marcha en dicho centro.

13.3.4. Plan de Vigilancia Ambiental

La finalidad del Plan de Vigilancia Ambiental (PVA) consiste en asegurar que las medidas preventivas, correctoras y compensatorias propuestas se cumplan de manera adecuada, que se minimicen los impactos hacia los que van dirigidas, especialmente los considerados como significativos, y que se evite la aparición de impactos residuales no deseados.

El PVA será supervisado por el equipo de control ambiental por parte de la Dirección de Obra del promotor. Se llevará a cabo durante las tres fases del proyecto.

Vigilancia ambiental durante la fase de obras:

- Detectar y corregir desviaciones, con relevancia ambiental, respecto a lo proyectado en el Proyecto de Construcción.

- Supervisar y verificar la correcta ejecución de las medidas ambientales recogidas en el apartado 7 del presente estudio. De manera especial se verificarán las siguientes medidas:

    - Delimitación del perímetro de obra y jalonamiento del perímetro de protección, previo al desbroce y tala de vegetación y a la ejecución de los movimientos de tierra.
    - Control de la ejecución y eficacia de las medidas de protección de fauna.
    - Control de la localización de zonas auxiliares temporales y permanentes.
    - Protección hidrológica e hidrogeológica.

    Integración paisajística del conjunto de la obra y en especial de las nuevas superficies creadas (taludes de desmonte, taludes de terraplén, etc.) y de los elementos de obra.

    - Protección y conservación de los suelos.
    - Protección y conservación de la vegetación.
    - Prevención y control de molestias por polvo en edificaciones cercanas.
    - Realización de las actuaciones arqueológicas.
    - Gestión integral de los residuos generados durante las obras de acuerdo con la legislación vigente.

- Determinar la necesidad de suprimir, modificar o introducir nuevas medidas.
- Realizar un seguimiento de la evolución de los elementos ambientales relevantes.

- Detectar impactos no previstos en el Estudio de Impacto Ambiental ni en el Proyecto de Construcción, con el fin de proponer las medidas adecuadas para reducirlos, eliminarlos o compensarlos.
- Describir el tipo de informes y la frecuencia y periodo de su emisión.

Seguimiento ambiental durante la fase de operación:

El plan de vigilancia ambiental controlará la extensión temporal de esta fase considerando la relevancia ambiental de los efectos adversos previstos.

- Verificar la correcta evolución de las medidas aplicadas en la fase de obras.
- Comprobar la eficacia de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias establecidas y ejecutadas. Cuando la eficacia se considere insatisfactoria, determinar las causas y establecer los remedios adecuados.
- Verificar el correcto desarrollo de la revegetación propuesta (hidrosiembras y plantaciones de árboles y arbustos), y de la prevención y control de procesos erosivos.
- Realizar un seguimiento de la respuesta y evolución ambiental del entorno a la implantación de la actividad.
- Alimentar futuros estudios de impacto ambiental de ampliaciones no previstas en el momento inicial del diseño.

El Programa de Vigilancia Ambiental se estructura en base al cumplimiento de las medidas preventivas y correctoras establecidas en el presente Proyecto, recogidas en la tabla correspondiente y se llevará a cabo a lo largo toda la vida del proyecto.

14. CONFORMIDAD A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN VIGOR APLICABLE A LOS TERRENOS COMPRENDIDOS POR LA INNOVACIÓN (ART. 20.1.J) DEL TRLOTAU)

El presente apartado pretende condensar las previsiones recogida en el art. 20.1.i) del TRLOTAU, así como en el art. 16.1. A. del RPLOTAU en sus apartados 5º y 6º.

14.1. Situación urbanística de los terrenos

La totalidad del ámbito de la Innovación mantiene la clasificación de suelo rústico considerada en el Proyecto de Singular Interés, que, a su vez, se remitía a la prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, aprobado definitivamente por la Orden de la Consejería de Política Territorial de 10 de noviembre de 1986 (DOCM 18 de noviembre de 1986) y por Orden de 27 de julio de 1987 (DOCM 4 de agosto de 1987) y Normativa Urbanística publicada en el BOP de 26 de marzo de 2018, cambiando la categoría de suelo no urbanizable sin protección, equivalente a suelo rústico de reserva según nomenclatura del TRLOTAU, por la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Por tanto, dentro del ámbito de la Innovación del Proyecto de Singular Interés se distinguen las siguientes subcategorías de suelo rústico:

- Suelo rústico no urbanizable de protección paisajística
- Suelo rústico no urbanizable de protección forestal
- Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental del dominio público hidráulico
- Suelo Rústico no urbanizable de protección cultural (arqueológico)

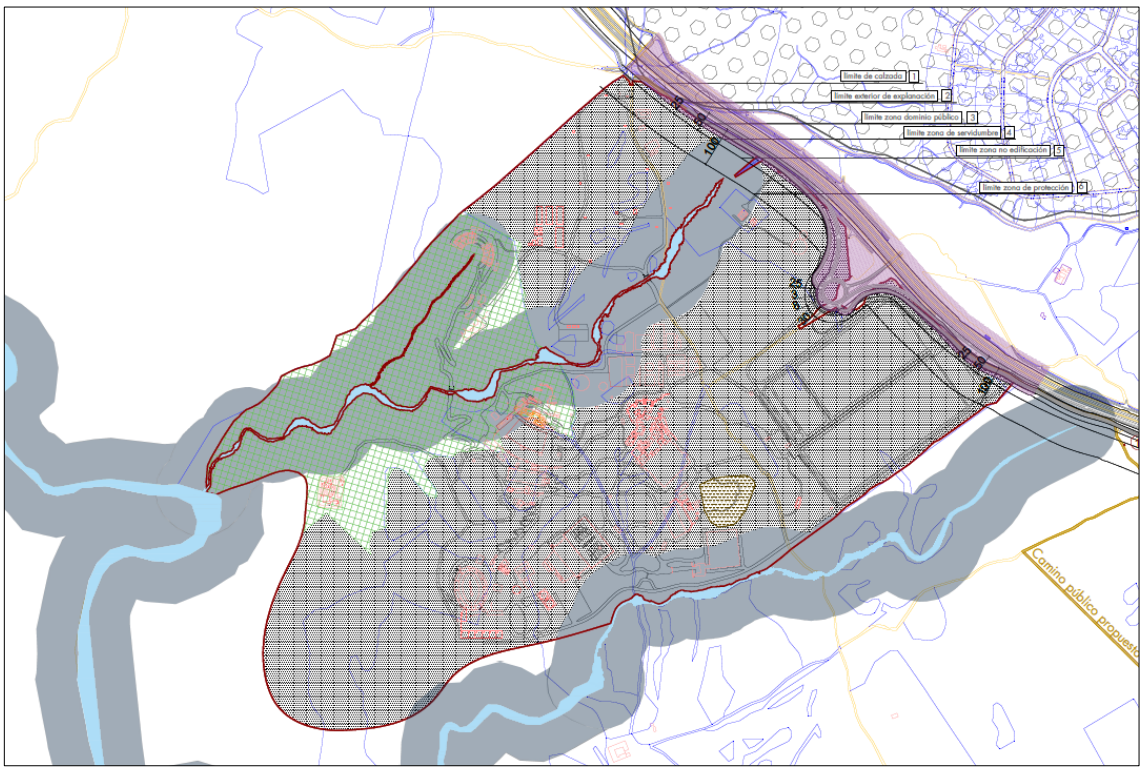


Figura 15-1. Plano de clasificación del PSI originario (2018)

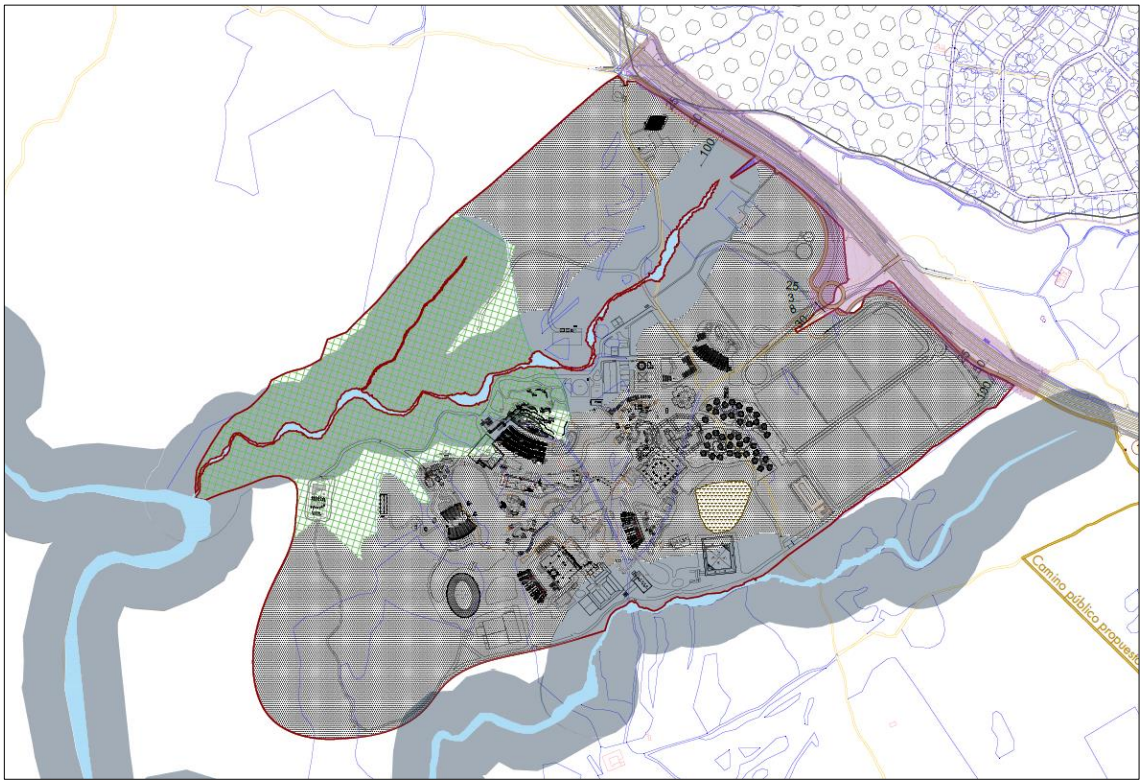
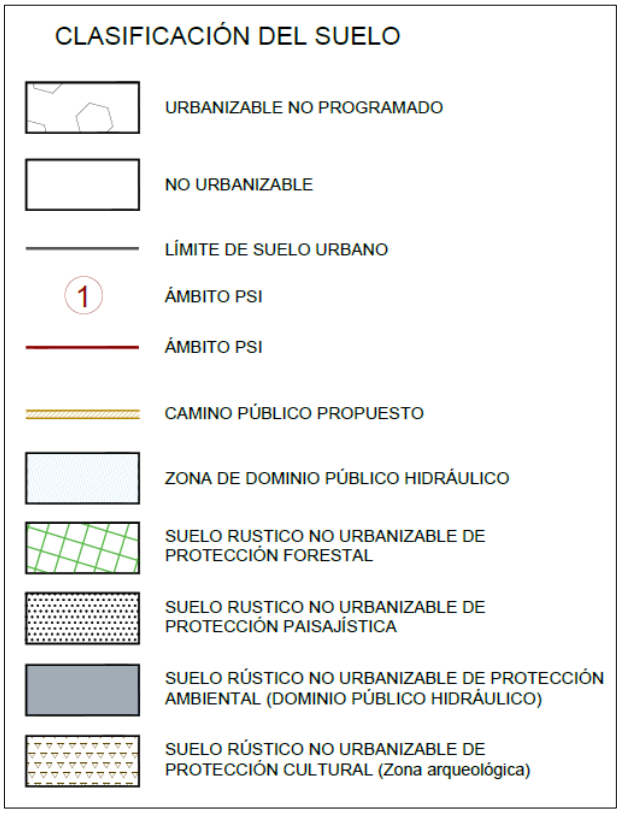


Figura 15-1. Plano de clasificación propuesta por la Innovación del PSI

En ambos planos,



Las determinaciones urbanísticas del PSI originario, publicadas en el BOP n.º 3, de 4 de enero de 2019, prevén una serie de usos globales que se van a mantener: terciario, industrial y dotacional. Sobre estos, se van a incorporar los siguientes usos pormenorizados:

Usos globales	Usos pormenorizados		PSI / Innovación
	Nomenclatura RP	Nomenclatura PGOU	
Terciario	Comercial	Comercial	PSI
	Hostelero	Sala de reuniones	PSI
	Hotelero	Hotelero	Innovación
	Oficinas	Oficinas	PSI
	Recreativo	Espectáculos	PSI
Industrial	Almacenaje	Almacenes	PSI
Dotacional	Comunicaciones	Garaje aparcamiento	PSI
	Zonas Verdes	Dotacional zona verde	PSI

	Equipamientos: infraestructuras y servicios urbanos	Dotacional equipamiento	PSI
	Equipamientos: educativo	Cultural	Innovación
	Equipamientos: cultural-deportivo	Cultural	Innovación

Como puede verse en la tabla anterior, los usos pormenorizados que se introducen a resultas de la presente Innovación se encuentran englobados en usos globales que ya estaban contemplados en el PSI originario. Así, el uso pormenorizado hotelero pertenece al uso global terciario, del mismo modo que los usos pormenorizados educativo y cultural-deportivo pertenecen al uso global dotacional. Por tanto, las novedades provocadas por la Innovación en lo que respecta a nuevos usos se limitan a desarrollar los usos globales preexistentes y autorizados con la aprobación del PSI originario.

14.2. Normativa urbanística de aplicación

14.2.1 Modificación Puntual n.º 30 del PGOU de Toledo

La Modificación Puntual n.º 30 del PGOU, cuya aprobación definitiva fue publicada en el DOCM n.º 83, de 2 de mayo de 2022, y en el BOP n.º 29, de 13 de febrero de 2023, de Toledo contiene algunas cuestiones que afectan a las Normas Urbanísticas del PGOU de Toledo, contenidas en el Refundido de la Modificación Puntual n.º 28.

Esta modificación se redactó con el fin de poder reajustar ciertos artículos y/o determinaciones de las normas urbanísticas que, con la anulación del Plan de Ordenación Municipal, la vuelta a la vigencia del Plan General de año 86 o las afecciones generadas por la pandemia, se quedaron obsoletas, sin sentido de aplicación o requerían una actualización con el objeto de posibilitar o facilitar la implantación de actividades que favorezcan la mejora de la situación socioeconómica actual y satisfagan la demanda de ciertos servicios y necesidades[2].

Entre las cuestiones antedichas, la Modificación Puntual n.º 30 elimina el concepto de edificabilidad en suelo rústico y se remite directamente a los

[2] Fuente: Ayuntamiento de Toledo (https://www.toledo.es/wp-content/uploads/2021/06/modificacion-puntual-30-del-pgmout.pdf)

parámetros de parcela mínima y ocupación máxima establecidas en la Instrucción Técnica de Planeamiento:

Por Orden 84/2022, de 1 de abril, de la Consejería de Fomento (DOCM nº 83 de 2 de mayo de 2022) se aprobó definitivamente, con carácter parcial, la Modificación Puntual número 30 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo en lo relativo a las siguientes determinaciones:

- Supresión del concepto de edificabilidad en suelo rústico, aplicando directamente los de parcela mínima y ocupación máxima establecidos en la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, adaptándose de esta manera a la normativa vigente y a la Instrucción primera "Aplicación ITP de suelo rústico a planes generales" de la Dirección General competente en Urbanismo, publicada en el DOCM de 7 de agosto de 2017. Afecta al artículo 415, al 421 y al 422 de las Normas Urbanísticas. (…)

NORMAS URBANÍSTICAS

1- ARTÍCULO 415

Estas áreas quedan grafiadas en los planos correspondientes del presente Plan General.

En las áreas de especial protección, no podrá colocarse ningún tipo de carteles anunciadores ni de propaganda.

Las áreas definidas en el artículo 414.a) y b) se protegen por su ubicación y con el fin de garantizar el mantenimiento de vistas del conjunto monumental. Las áreas definidas en el artículo 414.c) y d) se protegen por sus especiales ubicaciones cercanas a la vega del río Tajo, y con el fin de garantizar el respeto al medio natural actual.

En la finca Mirabel definida en el artículo 414.b) se permite el uso hotelero.

En el resto de las zonas protegidas se permiten los usos y actividades de ocio, recreo, deportivos o de esparcimiento que resulten compatibles con el medio donde se ubiquen. En la implantación de cualquiera de los usos o actividades citados en este tipo de suelo se deberá realizar una evaluación de impacto ambiental que justifique la compatibilidad citada, de acuerdo con lo previsto en la normativa medioambiental vigente.

Los terrenos adscritos a las mencionadas instalaciones deberán estar inscritas como parcela indivisible en el registro de la Propiedad y no podrá efectuarse ningún tipo de segregación ni parcelación.

Las obras, construcciones e instalaciones deberán cumplir con la parcela mínima y la ocupación máxima establecidas en la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, cuya última redacción ha sido aprobada por la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento. Las edificaciones no podrán ser superiores a una planta ni a cinco (5) metros de altura. Las fachadas deberán adecuarse al entorno, debiéndose acabar en piedra, ladrillo tradicional o revoco. Las cubiertas deberán ser a varias aguas con acabado de teja.

3.- ARTÍCULO 421

Normativa de las edificaciones.

Las obras, construcciones e instalaciones deberán cumplir con la parcela mínima y la ocupación máxima establecidas en la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, cuya última redacción ha sido aprobada por la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento.

La altura máxima permitida para edificios destinados a viviendas, será de 6 m sobre el nivel del terreno, en contacto con la edificación, correspondiente a dos plantas.

La altura máxima permitida para las edificaciones destinadas a otros usos distintos de viviendas, será el que quede justificado en el correspondiente proyecto, y cuya composición sea acorde con la tipología tradicional en Toledo, y preserve la unidad ambiental del paisaje.

14.2.2 Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico

Como se ha visto, el PGOU se remite a la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, que deroga la anterior Instrucción Técnica, bajo cuya vigencia se aprobó el PSI, aprobada por Orden de 31 de marzo de 2003, modificada, a su vez, por órdenes de la Consejería de Fomento de 1 de febrero 2016 y de 15 de enero de 2019 (DOCM n.º 26, de 9 de febrero, y DOCM n.º 20, de 29 de enero, respectivamente).

La Innovación cumple sobradamente con los requisitos de superficie mínima y ocupación máxima establecidos por el art. 10 de la ITP. En términos de ocupación, queda por debajo del límite del 10% de superficie máxima ocupada (en lugar del 5 % que se fijaba en la versión anterior de la Instrucción Técnica de Planeamiento), situándose en el 7,26 %.

14.3. Determinaciones urbanísticas aplicables al ámbito de la Innovación del PSI

Artículo 1. Ámbito de aplicación

El presente documento forma parte de la Innovación del Proyecto de Singular Interés “Parque Puy du Fou España” en la ciudad de Toledo y tiene por objeto establecer las determinaciones urbanísticas aplicables al suelo y a las edificaciones, construcciones e instalaciones englobadas en dicha Innovación, dentro del ámbito del Proyecto de Singular Interés.

Artículo 2. Clasificación del suelo en el ámbito de la Innovación (OE)

La totalidad del ámbito de la Innovación mantiene la clasificación de suelo rústico considerada en el Proyecto de Singular Interés, que, a su vez, se remitía a la prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, aprobado definitivamente por la Orden de la Consejería de Política Territorial de 10 de noviembre de 1986 (DOCM 18 de noviembre de 1986) y por Orden de 27 de julio de 1987 (DOCM 4 de agosto de 1987) y Normativa Urbanística publicada en el BOP de 26 de marzo de 2018, cambiando la categoría de suelo no urbanizable sin protección, equivalente a suelo rústico de reserva según nomenclatura del TRLOTAU, por la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Por tanto, dentro del ámbito de la Innovación del Proyecto de Singular Interés se distinguen las siguientes subcategorías de suelo rústico:

- Suelo rústico no urbanizable de protección paisajística
- Suelo rústico no urbanizable de protección forestal
- Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental del dominio público hidráulico
- Suelo Rústico no urbanizable de protección cultural (arqueológico)

Artículo 3. Usos permitidos y prohibidos.

A. Suelo rústico no urbanizable de protección paisajística (OE)

1. El área que comprende esta denominación de suelo rústico está definida en el plano de ordenación 04_Clasificación y Calificación (incluido en el Anexo III) y se corresponde con el suelo rústico no

urbanizable de protección paisajística del PSI. Es la superficie con el mayor número de metros cuadrados, situándose en el norte, este y sur del ámbito del PSI.

2. En el suelo de protección paisajística de la presente Innovación, se mantienen los usos ya recogidos en el art. 415 del Plan General de Ordenación Urbana (ocio, recreo, deportivo y esparcimiento) y, adicionalmente, se permitirán los siguientes usos:

- Uso terciario:

    - Comercial
    - Hostelero
    - Oficinas
    - Hotelero
    - Recreativo

- Uso industrial:

    - Almacenaje

- Uso dotacional:

    - Comunicaciones
    - Zonas verdes
    - Equipamientos
    - Infraestructuras y servicios
    - Educativo
    - Cultural-deportivo

3. En el suelo de protección paisajística de la Innovación, se prohíben los usos previstos por el Plan General de Ordenación Urbana, con la excepción de los expresamente permitidos en el apartado anterior.

B. Suelo rústico no urbanizable de protección estructural (OE), con la subcategoría, "Protección estructural forestal".

1. El área que comprende esta denominación de suelo rústico está definida en el plano de ordenación 04_Clasificación y Calificación (incluido en el Anexo III) y se corresponde con el suelo rústico no urbanizable de protección estructural forestal del PSI. Esta superficie

se encuentra situada en el oeste del ámbito que nos ocupa, rodeando el suelo rústico no urbanizable de protección ambiental del dominio público hidráulico del PSI, entre medias de este y el suelo rústico no urbanizable de protección paisajística (OE).

2. En el Suelo rústico no urbanizable de protección estructural forestal del presente PSI, se mantienen los usos ya recogidos en el art. 415 del Plan General de Ordenación Urbana (ocio, recreo, deportivo y esparcimiento) y, adicionalmente, se permitirán los siguientes usos:

- Uso terciario:

    - Comercial
    - Hostelero
    - Oficinas
    - Hotelero
    - Recreativo

- Uso industrial:

    - Almacenaje

- Uso dotacional:

    - Comunicaciones
    - Zonas verdes
    - Equipamientos
    - Infraestructuras y servicios
    - Educativo
    - Cultural-deportivo

3. En el suelo de protección estructural forestal del presente PSI, se prohíben los usos previstos por el Plan de General de Ordenación Urbana, con la excepción de los expresamente permitidos en el apartado anterior.

C. Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental de dominio público hidráulico.

1. El área que comprende esta denominación de suelo rústico está definida en el plano de ordenación 04_Clasificación y Calificación

(incluido en el Anexo III) y se corresponde con el suelo rústico no urbanizable de protección ambiental del dominio público hidráulico del PSI, al que se adscriben los bienes de dominio público hidráulico y sus zonas de protección. Esta superficie se encuentra situada en el oeste y sur del ámbito del PSI.

2. Se mantienen los usos ya recogidos en el art. 415 del Plan General de Ordenación Urbana (ocio, recreo, deportivo y esparcimiento) y, adicionalmente, se permitirán los siguientes usos en la zona de policía de cauces, siempre que cuenten, en su caso, con la previa autorización del organismo competente en la materia:

- Uso terciario:
    - Comercial
    - Hostelero
    - Oficinas
    - Hotelero
    - Recreativo

- Uso industrial:
    - Almacenaje

- Uso dotacional:
    - Comunicaciones
    - Zonas verdes
    - Equipamientos
    - Infraestructuras y servicios
    - Educativo
    - Cultural-deportivo

3. En el suelo de protección ambiental de dominio público hidráulico del presente PSI se prohíben los usos previstos por el Plan de General de Ordenación Urbana, con la excepción de los expresamente permitidos en el apartado anterior.

D.- Suelo rústico no urbanizable de protección cultural (arqueológico).

En el suelo rústico no urbanizable de protección cultural (arqueológico) del presente PSI, definido en el plano de ordenación 04_Clasificación y Calificación (incluido en el Anexo III), se mantienen los usos ya recogidos en el art. 415 del Plan General de Ordenación Urbana (ocio, recreo, deportivo y esparcimiento), debiendo contar con la previa autorización del organismo competente en la materia.

Artículo 4. Condiciones generales de las edificaciones.

A. Materiales

Los acabados de fachada deberán ser materiales que se integren en el paisaje, podrán ser de fábrica de sillería o mampostería de piedra, fábrica de ladrillo tipo de “era”, revestimientos con madera para paramentos verticales, se podrán utilizar revocos con morteros en color según listado y lonas o telas. Se admite la utilización de ilustraciones historicistas con resinas, morteros o cualquier tipo de material que representen interpretaciones o recreaciones de elementos arquitectónicos a modo de teatralización. Se podrán utilizar materiales como prefabricados de hormigón, hormigón in situ, fenólicos, cerámicos, chapa/acero lacada sin brillos, resinas, polímeros, plásticos sin brillo.

Los materiales naturales de madera, barro, cal, piedra, ladrillo, cerámica recuperada antigua y fibras vegetales serán prioritarios en las recreaciones historicistas.

Las cubiertas podrán ser planas, a una, dos o varias aguas atendiendo a las necesidades establecidas por el uso y morfología de la edificación. Se emplearán materiales naturales, vegetales, cerámicos o cualquier otro que mantenga un acabado de color no reflectante.

B. Color de los acabados exteriores

Se incluyen todos los colores de referencia permitidos en PECHT de la ciudad de Toledo.

NÚM. REF.	A.C.C. N.C.S.	NOMBRE
01	C0.30.30	4739-Y89R Almazarrón
02	C0.30.40	3047-Y88R Rojo Gaitanas
03	C4.30.40	3840-Y78R Rojo Ladrillo
04	C8.30.50	2642-Y72R Teja
05	E0.40.50	3045-Y40R Naranja Dorado
06 Jabonero	E4.30.60	2330-Y30R Amarillo
07 Toledano	E4.20.70	1818-Y36R Revoco
08 Temple	E8.10.80	1007-Y42R Alabastro
09	E8.15.55	3612-Y26R Novelda
10	E8.15.65	2412-Y30R Valdelobos 1

NÚM. REF.	A.C.C. N.C.S.	NOMBRE
11	E8.20.70	1920-Y25R Cardo Cigarral
12 Lorenzana	E8.30.70	1333-Y26R Amarillo
13	F2.25.75	1324-Y15R Trigo
14	F2.15.75	1313-Y25R Mazapán
15	F6.10.70	1108-Y23R Beige Piedra
16	G0.05.70	2203-Y14R Gris Granito
17	Q0.10.60	2814-B22G Azul Armiño
18	S0.10.60	2814-R95B Azul Acero
19	B2.10.25	6713-R04B Granate Greco
20	E4.25.30	6318-Y27R Pardo Ajimez
21	G8.20.50	4220-G66Y Verde Montes
22	N0.10.20	7806-B85G Verde Galiana
23	E4.10.30	7106-Y34R Betún
24	S0.10.50	4114-R96B Cielo Tormenta
25	U0.20.50	3131-R74B Azulete
26	ON.00.31	7300-N Negro Escoria
27	C4.05.20	7804-Y94R Forja Cadenas
28	H2.05.45	5104-G61Y Verde Tajo
29	E4.10.40	6006-Y46R Marrón Perdiz
30	C0.20.30	5723-Y88R Rojo Corpus
31	C8.10.20	7607-Y79R Marrón Artesonado
32	E4.40.50	3144-Y27R Ambar Imperial
33	F2.06.84	0805-Y37R Blanco Llagueado

Artículo 5. Condiciones específicas de las edificaciones

A. Tipologías edificatorias

Sobre las 7 tipologías edificatorias del PSI original, se añaden 2 adicionales (h e i), resultando las siguientes:

a. Ordenanza tipología Edificaciones para Espectáculos de Interior
b. Ordenanza tipología Edificaciones para Espectáculos al aire libre
c. Ordenanza tipología Edificaciones para servicios al público
d. Ordenanza tipología Edificaciones para servicios internos del personal del Parque
e. Ordenanza tipología Edificaciones para equipamientos internos del Parque
f. Ordenanza tipología Edificaciones para infraestructuras e instalaciones internas del Parque

g. Ordenanza tipología Instalaciones y Equipamientos de acondicionamiento exterior en Zonas Verdes ajardinadas y espacios libres no ajardinados
h. Ordenanza tipología Edificaciones para Hoteles
i. Ordenanza tipología Edificaciones para Centros de Formación

Tipo a. Edificaciones para Espectáculos de Interior

Las edificaciones de tipo (a) son aquellas que se destinan a albergar los espectáculos singulares cubiertos, ya sea por necesidad funcional (protección de climatología, oscuridad controlada, control de visitantes) o por exigencia de la demanda específica de cada espectáculo desarrollado.

Tipo b. Edificaciones para Espectáculos al aire libre

Las edificaciones de tipo (b) son aquellas que se destinan a albergar los espectáculos singulares descubiertos. Principalmente son espectáculos destinados a albergar un mayor número de visitantes, los espectáculos que en ellos se representan se definen por aprovechar el marco y el propio entorno del Parque como fondo escénico (pirotecnia, cetrería, escenarios conformados por edificaciones de atrezo a tamaño real, etc.). Existen también espectáculos descubiertos que emulan edificaciones históricas como el Anfiteatro Ibero Romano que, aunque esté protegido con un toldo móvil (velum o velario), no pierde su carácter de edificación abierta.

Tipo c. Edificaciones para servicios al público

Las edificaciones de tipo (c) son aquellas que se destinan directamente a dar servicio al visitante. Éstas están relacionadas con las necesidades y demandas del público que visita el Parque. Se pueden destacar varios grupos, como son los aseos, bares, puntos de información, cajeros automáticos, taquillas, boutiques y tiendas, restaurantes, enfermerías, puestos de artesanía, pensión canina, sala de prensa, etc.

Tipo d. Edificaciones para servicios internos del personal del Parque

Las edificaciones de tipo (d) son aquellas de acceso restringido que se destinan exclusivamente al uso de los empleados del Parque. Éstas están

relacionadas con las necesidades y demandas marcadas por los empleados: aseos, vestuarios, restaurante interno, salas de descanso, oficinas, guardería, etc.

Tipo e. Edificaciones para equipamientos internos del Parque

Las edificaciones de tipo (e) son aquellas que se destinan a la infraestructura directa e indirecta del Parque y sus espectáculos. Podemos destacar dos grupos:

- Mantenimiento: directamente relacionado con el Parque y sus espectáculos. Hangar, almacenes, talleres, cocinas, controles, costura y lavandería, cabinas de proyección, torres de control, torres técnicas, locales técnicos, locales de drones, etc.

- Gestión de animales: Caballos (Cuadras, pista de entrenamiento, pistas automáticas, anexos de caballería, cabinas, veterinaria). Granja (perrera, refugio para animales). Pajarera (criadero de aves, cetrería, cuarentena, almacén de alimentación).

Tipo f. Edificaciones para infraestructuras e instalaciones internas del Parque

Las edificaciones de tipo (f) son aquellas que se destinan a los servicios de ingeniería del Parque: locales técnicos, estación depuradora de aguas residuales (EDAR), almacenamiento de desechos, depósitos de agua, subestación eléctrica, centros de transformación eléctricos, depósitos de GLP e infraestructuras.

Tipo g. Instalaciones y Equipamientos de acondicionamiento exterior en zonas verdes ajardinadas y espacios libres no ajardinados

Las instalaciones y equipamientos de tipo (g) son aquellos que se destinan a acondicionar las zonas libres del Parque (zonas verdes y espacios libres no ajardinados). Se trata de pequeñas construcciones decorativas distribuidas por todo el Parque, de estilo arquitectónico relacionado con la temática concreta de cada sector.

Pueden existir construcciones practicables (pequeños puentes, túneles, templetes de banda de música, escenarios para pequeños conciertos o

teatros al aire libre), construcciones basadas en mobiliario urbano (pérgolas, pasarelas, cubriciones con vegetación, paseos cubiertos con celosías, fuentes ornamentales, parques infantiles) y arquitecturas efímeras basadas en construcciones escenográficas decorativas que ornamentan y decoran el Parque.

Tipo h. Edificaciones para Hoteles

Las edificaciones de tipo (h) son aquellas que se destinan al alojamiento de visitantes y a la dotación de servicios relacionados con la industria hotelera, incluyendo entre sus dependencias áreas de servicios, áreas recreativas y áreas comunes, de estilo arquitectónico relacionado con la temática concreta del Parque.

Tipo i. Edificaciones para Centros de Formación

Las edificaciones de tipo (i) son aquellas que acogen las actividades propias de los centros de formación del Parque, destinados a la prestación de servicios de mejora de la capacitación de los empleados y otros usuarios interesados.

B. Alturas, número de plantas

1. Altura de la edificación es la dimensión máxima que puede alcanzar el número de plantas señaladas por la Innovación del Proyecto de Singular Interés.

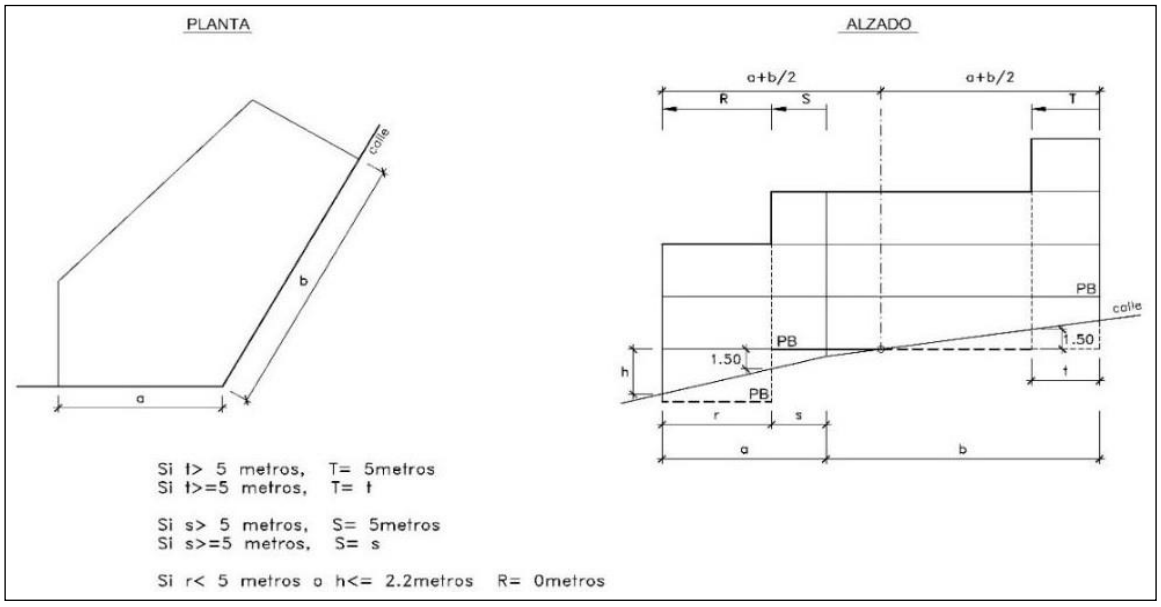
2. Para medir la altura se tomará como planta baja la referida a la cota de implantación en el terreno, tomada en el punto medio del frente de la alineación exterior. Para el establecimiento de la cota de referencia de planta baja se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

   Cuando la parcela disponga de dos o más alineaciones discontinuas, exteriores o interiores, se determinará por el punto medio de cada frente.

3. Las alturas se medirán entre la cota de referencia de planta baja y el arranque de la cubierta, inmediatamente por encima del último forjado.

4. La regulación de alturas máximas viene especificada en cada tipología edificatoria.
5. La altura máxima establecida comprende todos los volúmenes construidos tanto externos como internos. A partir de dicha altura, sólo podrán sobresalir los planos inclinados de cubierta y aquellos elementos de instalaciones que por razones tecnológicas o de funcionamiento requieran este emplazamiento imprescindiblemente. En todo caso, se deberá minimizar su impacto mediante una correcta integración en el paisaje.

6. Cuando en una misma área de proyección edificatoria concurran circunstancias topográficas por las que la diferencia de nivel entre dos o más frentes sea superior o igual a 6 metros con una pendiente resultante igual o superior al treinta por ciento (30%) entre dichos puntos, se podrá ajustar la cota de referencia de planta baja, con el objetivo de conseguir la mejor adaptación a su entorno.



a	Nº de plantas 2 Altura de Alero 20 m Altura de Cumbrera 20 m	Régimen de Suelo Rústico 6 m a alero 8,5 m a cumbrera, salvo que las características	Edificaciones no podrán ser superiores a una planta ni a 5 metros de altura

b	Nº de plantas 4 Altura de Cumbrera 22 m	específicas del uso hicieran imprescindibles superarlas en alguno de sus puntos	
c	Nº de plantas 2 Altura de Alero 7 m Altura de Cumbrera 10 m (VB08 altura a alero 15,88 y a cumbrera 17,02)		
d	Nº de plantas 1 Altura de Alero 5 m Altura de Cumbrera 5 m (SB04 tiene una planta técnica que aumenta la altura a Alero 5,72 y Cumbrera 8,00 m)		
e	Nº de plantas 2 Altura de Alero 6 m Altura de Cumbrera 8,5 m		
f	Nº de plantas 3 Altura de Alero 9 m Altura de Cumbrera 12 m		
g	N.º de plantas: 2 Altura de alero: 6 m Altura de cumbrera: 8,5 m		
h	N.º de plantas: 4 Altura de alero: 15 m Altura de cumbrera: 20 m		
i	N.º de plantas: 2 Altura de Alero: 7 m Altura de Cumbrera: 10 m		

a. Ordenanza tipología Edificaciones para Espectáculos de Interior

- Las construcciones no podrán presentar más de 2 plantas
- La altura hasta el alero será inferior a 20 metros
- La altura hasta cumbrera será inferior a 20 metros
- Se aplicarán las medidas anteriores salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos. Se permitirá superar las anteriores alturas para elementos auxiliares u ornamentales de la construcción, como antenas, para-rayos, etc., que se encuentren justificados por el uso de la edificación

b. Ordenanza tipología Edificaciones para Espectáculos al aire libre

- Las construcciones no podrán presentar más de 4 plantas
- La altura hasta cumbrera será inferior a 22 metros
- Se aplicarán las medidas anteriores salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos. Se permitirá superar las anteriores alturas para elementos auxiliares de la construcción u ornamentales de la construcción, como antenas, para-rayos, etc. que se encuentren justificados por el uso de la edificación

c. Ordenanza tipología Edificaciones para servicios al público

- Las construcciones no podrán presentar más de 2 plantas
- La altura hasta el alero será inferior a 7 metros
- La altura hasta cumbrera será inferior a 10 metros
- Se aplicarán las medidas anteriores salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos. Se permitirá superar las anteriores alturas para elementos auxiliares u ornamentales de la construcción, como antenas, campanarios, para- rayos, etc., que se encuentren justificados por el uso de la edificación (VB08 altura a alero 15,88 y a cumbrera 17,02)

d. Ordenanza tipología Edificaciones para servicios internos del personal del Parque

- Las construcciones no podrán presentar más de 1 planta
- La altura hasta el alero será inferior a 5 metros
- La altura hasta cumbrera será inferior a 5 metros
- Se aplicarán las medidas anteriores salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos. Se permitirá superar las anteriores alturas para elementos auxiliares de la construcción, como antenas, para-rayos, etc., que se encuentren justificados por el uso de la edificación (SB04 tiene una planta técnica que aumenta la altura a alero 5,72 y cumbrera 8,00 m)

e. Ordenanza tipología Edificaciones para equipamientos internos del Parque

- Las construcciones no podrán presentar más de 2 plantas
- La altura hasta el alero será inferior a 6 metros
- La altura hasta cumbrera será inferior a 8,5 metros

- Se aplicarán las medidas anteriores salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos. Se permitirá superar las anteriores alturas para elementos auxiliares de la construcción, como antenas, para-rayos, torres técnicas y de control, etc., que se encuentren justificados por el uso de la edificación

f. Ordenanza tipología Edificaciones para infraestructuras e instalaciones internas del Parque

- Las construcciones no podrán presentar más de 3 plantas
- La altura hasta el alero será inferior a 9 metros
- La altura hasta cumbrera será inferior a 12 metros
- Se aplicarán las medidas anteriores salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos. Se permitirá superar las anteriores alturas para elementos auxiliares u ornamentales de la construcción, como antenas, para-rayos, etc., que se encuentren justificados por el uso de la edificación

g. Ordenanza uso-tipología Instalaciones y Equipamientos de acondicionamiento exterior en Zonas verdes ajardinadas y espacios libres no ajardinados

- Las instalaciones y equipamientos no podrán presentar más de 2 plantas
- La altura hasta el alero será inferior a 6 metros
- La altura hasta cumbrera será inferior a 8,5 metros
- Se aplicarán las medidas anteriores salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos. Se permitirá superar las anteriores alturas para elementos auxiliares u ornamentales de la construcción, como antenas, para-rayos, etc., que se encuentren justificados por el uso de la edificación

h. Ordenanza tipología Edificaciones hoteleras.

- Las construcciones no podrán presentar más de 4 plantas
- La altura hasta cumbrera será inferior a 20 metros
- La altura hasta el alero será inferior a 15 metros
- Se aplicarán las medidas anteriores salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en

alguno de sus puntos. Se permitirá superar las anteriores alturas para elementos auxiliares u ornamentales de la construcción, como antenas, para-rayos, etc., que se encuentren justificados por el uso de la edificación

i. Ordenanza tipología Edificaciones para Centros de Formación

- Las construcciones no podrán presentar más de 2 plantas
- La altura hasta cumbrera será inferior a 10 metros
- La altura hasta el alero será inferior a 7 metros
- Se aplicarán las medidas anteriores salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos. Se permitirá superar las anteriores alturas para elementos auxiliares u ornamentales de la construcción, como antenas, para-rayos, etc., que se encuentren justificados por el uso de la edificación

C. Criterios de medición de la ocupación del suelo, superficies

1) Superficie de actuación

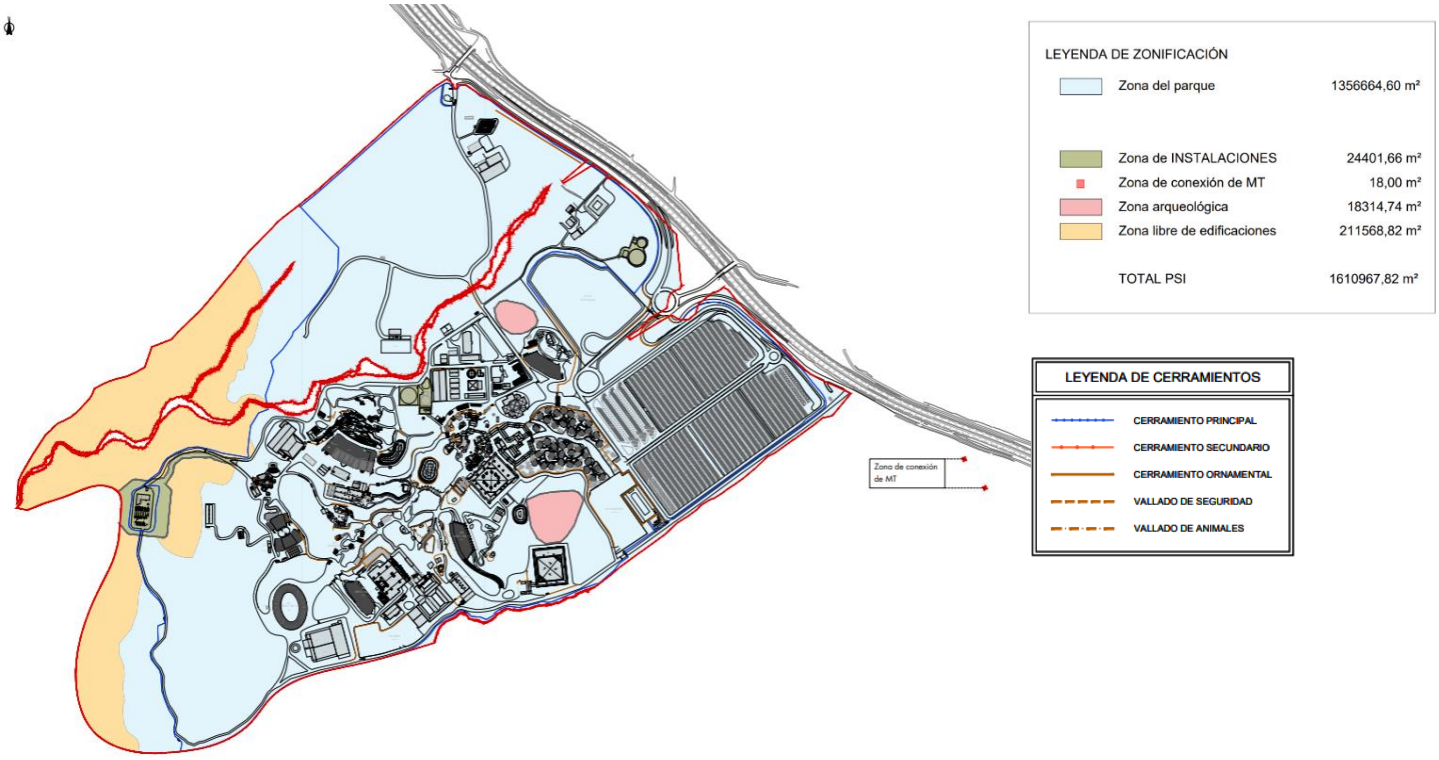
La parcela mínima de actuación para la presente Innovación la constituye la superficie total del propio ámbito de actuación del Proyecto de Singular Interés.

	PGOU	ITP	PSI	Cumple
Superficie mínima de parcela	Se remite a ITP	15.000,00 m^2	1.610.967,82 m^2	Sí

2) Zonificación

La parcela definida por la Innovación ocupa una superficie total de 1.610.967,82 m2. El plano de zonificación ha cambiado, quedando refundidas muchas de las zonas que antes se diferenciaban. Se han considerado cuatro zonas dentro de dicha parcela, que son: zona libre de edificación, zona de Parque, zona de instalaciones y zona arqueológica.

En la zona libre de edificación no se permitirá ningún tipo de edificación.



3) Ocupación

La Modificación Puntual n.º 30 del PGOU de Toledo elimina el concepto de edificabilidad, y establece que *"las obras, construcciones e instalaciones deberán cumplir con la parcela mínima y la ocupación máxima establecidas en la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, cuya última redacción ha sido aprobada por la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento."*

La Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, establece que la ocupación máxima permitida para edificaciones será del 10%, en lugar del 5% establecido por la instrucción técnica de planeamiento aprobada por la Orden de 31 de marzo de 2023 de la Consejería de Obras Públicas, ya derogada.

Con la Innovación, la ocupación sobre el ámbito del PSI corresponde al 7,26 % del total de 1.610.967,82 m^2 de parcela, con un total de metros cuadrados ocupados de 117.008,31 m^2.

	PGOU	ITP	PSI	Cumple
Ocupación máxima permitida para edificaciones	Se remite a ITP	10%	7,26 %	Sí

D. Condiciones técnicas y constructivas de las instalaciones

Se aplicará en función del uso en concreto del edificio el Código Técnico de la Edificación con todos sus Documentos Básicos.

Artículo 6. Retranqueo de edificaciones

El retranqueo de edificaciones será de 50 metros a eje de camino público y de 10 metros a linderos de parcelas privadas colindantes, respetando lo establecido por el art. 420 del PGOU.

Artículo 7. Viales.

Los viales quedan diferenciados en 3 tipologías:

A. Viales generales

Viales de conexión con la red viaria municipal. Acceso y comunicación con el parking. Este viario podrá ser conglomerante bituminoso y/o asfáltico. Los citados viales habrán de cumplir con la Norma 6.1.I-C de Firmes, la Norma 5.2.-C de Drenajes y Norma 3.1.I-c de Trazado.

B. Viales de servicio

En el interior de la parcela. Destinados a vehículos de servicios y comunicación. Este viario podrá ser de zahorra compactada, mezclas terrizas de planta o in situ con conglomerantes hidráulicos, estabilizaciones in situ con conglomerantes hidráulicos, y/o mezclas bituminosas y/o mezclas asfálticas.

C. Viales internos

Viales destinados a la conectividad interior de la parcela y parking. Quedan vinculados a la necesidad en cada caso particular con los siguientes materiales:

- Tierra compactada
- Pavimento terrizo continuo natural tipo Aripaq
- Gravillas
- Zahorras
- Mezclas terrizas de planta o in situ con conglomerantes hidráulicos
- Suelos estabilizados in situ con conglomerantes hidráulicos
- Adoquinado piedra natural o prefabricados acordes a la tabla de color
- Hormigón impreso acorde a la tabla de color
- Asfalto coloreado
- Cerámicos
- Caucho coloreado acorde con la tabla de color
- Cualquier otro que acredite sus características de sostenibilidad

Artículo 8. Carteles publicitarios, señalización y de información. Toldos

Se permite la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias, rótulos y rótulos bandera (luminosos o no), o instalaciones de características similares, relacionados con la actividad desarrollada en el ámbito de la Innovación, de conformidad con lo regulado en la presente normativa y sin perjuicio de las limitaciones impuestas por la normativa sectorial de carreteras o de dominio público hidráulico.

Su ubicación, disposición, composición, color, materiales y demás características serán las definidas por el titular de la actividad desarrollada en el ámbito del Proyecto de Singular Interés, con la siguiente condición:

A fin de garantizar las condiciones de seguridad y calidad de las vallas y carteles publicitarios o informativos, se exigirá dirección facultativa cuando:

- Superen los 32,19 metros cuadrados de superficie.
- El borde se encuentre a una altura superior a 2,25 metros de la rasante del terreno y supere los 10 metros cuadrados de superficie.
- El punto más alto de la instalación supere los 5 metros medidos desde la rasante del terreno.
- Cuando se trate de colocación de carteleras superpuestas, luminosas o mecánicas.

Se permite la colocación de banderines y toldos en el ámbito de la Innovación, de conformidad con lo regulado en la presente normativa. Su ubicación, disposición, composición, color, materiales y demás características serán las definidas por el titular de la actividad desarrollada en el ámbito del Proyecto de Singular Interés, con la siguiente condición:

A fin de garantizar las condiciones de seguridad y calidad de los toldos, se exigirá dirección facultativa cuando superen los 4 metros de saliente o vuelo desde el plano de fachada.

Las barras tensoras y demás elementos de la instalación se deberán situar a una altura mínima sobre el nivel de la rasante de 2.25 metros, sin que ningún punto del toldo o banderín, se sitúe a menos de 2 metros.

Se permite la utilización de toldos, parasoles y sombrillas como soportes publicitarios.

Artículo 9. Seguridad y cerramientos

El proyecto contempla tres (3) tipos de cerramientos.

A. Cerramiento Principal

Este cerramiento principal cierra los limites esenciales del parque temático. Esencialmente, este vallado engloba todas las zonas empleadas por el parque para desarrollar su actividad, ya sea como labor particular dentro de todo el conjunto o zona de movilidad interna, ya sea de los visitantes recibidos o los trabajadores que contribuyen a un correcto desarrollo del mismo.

Constituido en una malla metálica de acero galvanizado anudada que se monta sobre estructura portante con postes metálicos cada 2,50 metros embebidos en pequeños pocillos de suportación con 50 cm de profundidad y diámetro de 20 cm. La altura máxima de este cerramiento no será nunca mayor a los 2,00 metros y el inicio de esta respecto al suelo no será superior a 15 cm. El mallado del cerramiento estará formado por alambres rígidos de acero galvanizado que forman cuadradillos de 15 cm de largo por 5 de alto.

Todo el sistema de delimitación carecerá de alambre de espino, elementos cortantes, punzantes o rebabas, voladizo o visera superior, dispositivos o trampas que permitan la entrada de animales a su interior y dificulten su salida, y en ningún caso presentará dispositivos de anclaje al suelo diferentes de los postes.

También se instalará interiormente, salidas practicables para animales, para permitir que salga la fauna vertebrada terrestre de mediano y gran tamaño que se introduzcan de forma accidental en el interior del cerramiento.

Por motivos ornamentales, en zonas puntuales, este cerramiento impermeable, estará integrado con elementos decorativos y de ambientación del Parque.

Por motivos acústicos, la naturaleza del cerramiento principal podrá cambiar, para permitir disminuir la contaminación acústica fuera del ámbito del PSI, en las zonas que sea necesario.

B. Cerramiento secundario

Además del cerramiento principal anteriormente descrito, se contará con un cerramiento secundario, que se emplazará sobre el resto del perímetro de la parcela, que no queda cerrado por el principal. Esencialmente serán las zonas naturales al sur de la parcela de emplazamiento del proyecto, donde no se va a ejercer ningún tipo de actividad, que se ha denominado como “Zona libre de edificación”, a excepción de la instalación de la depuradora.

Este cerramiento tendrá una altura de 2,00 metros respecto al suelo y se constituye de una estructura portante realizada a base de postes de acero galvanizado de 2,10 metros de altura y 10 cm de diámetro, separados una distancia de 2,50 metros y anclados al terreno mediante pequeños dados de hormigón en masa de 30 cm de diámetro y 30 cm de profundidad. Sobre dicha estructura se dispondrá de una malla de acero galvanizado de simple torsión, con un paso de cuadrícula de 5 x 5 cm.

Se anexará exteriormente otra malla a la anteriormente descrita, de la misma composición, pero en este caso de 2 cm de cuadrícula, pero solo en los primeros 50 cm respecto al terreno con la finalidad de no permitir el paso de fauna al interior del recinto especialmente de los conejos, previniendo los daños que podría causar, tanto a la vegetación de las zonas ajardinadas, como a decorados, ambos partes esenciales del Parque.

También se instalará interiormente, salidas practicables para animales, para permitir que salgan los animales que se encuentren en el interior del cerramiento.

Por motivos acústicos, la naturaleza del cerramiento secundario podrá cambiar, para permitir disminuir la contaminación acústica fuera del ámbito del PSI, en las zonas que sea necesario.

Se deberá contar con la autorización de la CHT para la instalación de ambos tipos de cerramientos en zona de afección de cauces públicos, zona de servidumbre, policía y Dominio Público Hidráulico.

C. Cerramiento ornamental

Este cerramiento tendrá una altura de 2,00 metros respecto al suelo y se constituye de una estructura portante realizada a base de postes de acero galvanizado de 2,10 metros de altura y 10 cm de diámetro, separados una distancia de 2,50 metros y anclados al terreno mediante pequeños dados de hormigón en masa de 30 cm de diámetro y 30 cm de profundidad. Sobre dicha estructura se dispondrá de una malla de acero galvanizado de simple torsión, con un paso de cuadrícula de 5 x 5 cm.

Se anexará exteriormente otra malla a la anteriormente descrita, de la misma composición, pero en este caso de 2 cm de cuadrícula, pero solo en los primeros 50 cm respecto al terreno con la finalidad de no permitir el paso de fauna al interior del recinto especialmente de los conejos, previniendo los daños que podría causar, tanto a la vegetación de las zonas ajardinadas, como a decorados, ambos partes esenciales del Parque.

También se instalará interiormente salidas practicables para animales, para permitir que salgan los animales que se encuentren en el interior del cerramiento.

Artículo 10. Plantación y habilitación paisajística

Las nuevas plantaciones deberán ser compatibles con el medio natural local.

En las plantaciones con motivación paisajística en Zonas No Ajardinadas que se emplacen en sectores de naturaleza agraria (agrícola y forestal), se utilizará mayoritariamente flora autóctona (tanto de índole forestal, como agrícola), salvo excepciones por necesidad de empleo de plantas de crecimientos rápidos, para la eliminación de impactos visuales, siempre que no estén en la lista de especies prohibidas Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

En las Zonas Ajardinadas se podrán implantar todo tipo de especies de jardín, así como ejemplares de especies exóticas, siempre que no estén en la lista de especies prohibidas Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

Se permitirá el uso y montaje de instalaciones de riego necesarias, para las Zonas No Ajardinadas, como las Zonas Ajardinadas, como otras necesarias para el correcto mantenimiento del jardín.

En los jardines estará permitido el uso de fuentes y estanques, nebulizadores, como la instalación de mobiliario urbano acorde al uso del ajardinamiento.

El diseño de las plantaciones y ajardinamientos estará encaminado a proteger, mantener y potenciar el paisaje existente, de modo que lejos de suponer una intrusión en el mismo, estén totalmente integradas en él. Para ello se realizarán refuerzos de la vegetación arbustiva y arbórea propia de linderos, ribazos y setos que, de manera natural, o usados por el hombre de forma secular en las áreas agrícolas y forestales. Igualmente se realizarán plantaciones para generar paseos de sombra que permitan a los usuarios del Parque realizar las visitas con un alto grado de confort.

Artículo 11. Plan de prevención contra incendios forestales y plan de emergencia

Se tendrá en cuenta la normativa sectorial vigente al respecto, en aplicación de la Ley 43/2003, se publicó la Orden 111/2023, de 24 de mayo, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, por la que se aprueba el Plan de prevención, vigilancia y extinción de incendios forestales de Castilla-La Mancha para 2023.

Al respecto se ha formulado un plan de autoprotección contra incendios forestales que será incluido como parte del plan general de emergencia del Parque.

Las medidas que impondrá este plan de autoprotección contra incendios forestales buscarán la protección del Parque ante cualquier incendio de índole forestal, procedente del exterior del Parque o para el control de los incendios de índole forestal que se pudieran producir de forma fortuita por la actividad del Parque. Se atenderá especialmente a los riesgos producidos por la utilización de fuegos artificiales.

Para ello, cual se diseñarán medidas de defensa pasiva y activa, consistentes esencialmente en el manejo de la vegetación, creando un área de defensa perimetral en base a un área cortafuegos, de una anchura variable en función de la vegetación asociada a éstas y el emplazamiento de las edificaciones que permita la defensa eficaz. Se podrá mantener la vegetación natural existente o la implantación de nueva vegetación con motivo de integración paisajística, siempre y cuando se empleen especies

adecuadas poco inflamables, y que no haya continuidad de copas ni de arbustos.

Se manejará la vegetación presente para limitar su combustibilidad, mediante el control del extracto herbáceo, reduciendo su poder combustible. Igualmente se realizará un control del estrato arbóreo y arbustivo con la limitación a una densidad y cabida cubierta adecuada, donde los pies arbóreos estén libres de vegetación en sus primeros 2 m.

En las zonas donde pueda haber limitaciones en la anchura de actuación del área de defensa perimetral del Parque y edificios, se establecerán otras medidas de diseño e implantación de medidas activas, que permitan garantizar el correcto funcionamiento de defensa contra incendios forestales.

Se dispondrá de otras medidas más específicas de defensa en caso de potenciales riegos de ignición de incendio forestal, como la utilización de pirotecnia en los espectáculos, en base a la defensa pasiva, con el manejo de la vegetación en la zona de actuación; y otras medidas activas, como humectadores del terreno, que garanticen la defensa contra incendios forestales en estas zonas.

Se dispondrá en todo caso de accesos adecuados a los equipos de extinción, incluidas las zonas forestales del Parque. Dichos accesos tendrán unas características y dimensiones mínimas, definidas según el Anexo VI, de “Especificaciones relativas a los planes de autoprotección por riesgo de incendio forestal de las nuevas edificaciones o instalaciones ubicadas en áreas de interfaz urbano-forestal”.

Artículo 12. Contaminación acústica y lumínica

Se prevé la posibilidad de instalación en caso de ser necesario de barreras o elementos de mitigación del ruido con motivo de cumplir las prescripciones medioambientales de las Administraciones competentes.

Respecto de la Iluminación, no se realizará ninguna innovación, y se regirá por la normativa vigente.

Disposiciones adicionales

PRIMERA. - La presente Normativa entrará en vigor y tendrá plenos efectos una vez se proceda a la publicación del Acuerdo del Consejo de Gobierno

de Castilla-La Mancha por el que se aprueba definitivamente la Innovación del PSI Parque Puy du Fou España en el Diario Oficial de Castilla la Mancha y se publique de forma íntegra su contenido normativo particular en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo.

SEGUNDA. - El régimen de usos previsto en cada una de las Tipologías Edificatorias previstas en el artículo 5, así como el resto de las condiciones previstas en el resto del articulado operarán de forma directa.

TERCERA. - Cualquier innovación o alteración sustancial de las prescripciones del Acuerdo de Consejo de Gobierno de aprobación del PSI habrá de ser tramitada por las reglas contenidas en el Capítulo 4 del Procedimiento para la aprobación de las innovaciones en los Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística regulados en el Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004.

Cualquier modificación no sustancial del contenido del PSI habrá de ser tramitada ante el órgano sustantivo y deberá ser informada por la Consejería de Desarrollo Sostenible y de Cultura a los efectos de determinar si la misma supone una alteración sustancial de las determinaciones originales de la DAE y de la DIA. Habiendo obtenido todos los informes favorables, así como una resolución de exención de evaluación ambiental, la citada modificación no sustancial será aprobada por resolución de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Territorial.

CUARTA. - Una vez vigente, la presente Normativa Urbanística de la Innovación del PSI “Parque Puy du Fou España” (publicación en el BOP) se incorporará a la normativa urbanística municipal que esté en vigor en ese momento bien vía modificación puntual del planeamiento o bien vía revisión del mismo, sin que estas incorporaciones al planeamiento municipal condicionen su vigencia.

QUINTA. - Al objeto de dar cumplimiento a lo prevenido en el art. 121 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU en sus apartados 1º a 4º en relación con el art. 20.1 j) del TRLOTAU, la Memoria Informativa y Justificativa, los Planos de Ordenación y el Estudio de Impacto Ambiental recogidos en este precepto, propios de cualquier innovación de planeamiento, serán los que conforman la Innovación del Proyecto de Singular Interés que ha sido objeto de aprobación definitiva.

SEXTA. - Todas las cuestiones que no hayan sido reguladas en la presente normativa, se regularán de forma supletoria por la normativa de aplicación en vigor en el municipio siempre y cuando las mismas no entren en directa contradicción con su articulado.

SÉPTIMA. - La ocupación edificatoria prevista para cada tipología que no haya sido materializada, en su totalidad o en cualquiera de sus fases, bien por modificaciones de proyecto, bien por la no necesidad, se podrá materializar, en cualquiera de los usos previstos dentro de los perímetros de zonificación de las edificaciones planteadas y siempre y cuando no se supere el porcentaje de ocupación máximo contemplados en el artículo 5.C apartado 3.

OCTAVA. - En un escenario de modificación de la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre los requisitos sustantivos que deban cumplir las obras, construcciones o instalaciones en suelo rústico, resultarán de directa aplicación los porcentajes de ocupación que se fijen en la citada normativa, sin necesidad de que la citada modificación legislativa suponga una innovación de las determinaciones urbanísticas del PSI. Si se diera esta circunstancia, en la modificación no sustancial que pudiera corresponder en ese momento se habrá de incorporar la nueva previsión de ocupación.

15. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR (ART. 20.1.K) DE TRLOTAU)

Las obligaciones que ha de asumir el promotor quedan concretadas en el apartado k) del art. 20.1 del TRLOTAU y art.15.1.k) del RPLOTAU señala:

Traducidas estas obligaciones al caso que nos ocupa, las mismas se concretan en la presente relación numerada, de asunción expresa e inequívoca por parte de la empresa promotora a los efectos prevenidos en el art.16.1.E) del RPLOTAU:

a) Obligación de ejecutar la Innovación y satisfacer las prestaciones patrimoniales públicas que en derecho correspondan.

Ejecutar la actuación conforme a las previsiones de la Innovación en los plazos de inicio y terminación previstos en la Memoria Informativa y Justificativa de la Innovación del PSI Puy du Fou España, disponiendo la empresa Promotora hasta diciembre de 2035 para la culminación de toda la ejecución del proyecto.

Asimismo, el promotor se compromete y obliga a satisfacer las prestaciones patrimoniales públicas que en derecho correspondan, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 22 del TRLOTAU *"La ejecución de los Proyectos de Singular Interés",* que dice:

Asimismo, el promotor se compromete y obliga a satisfacer las prestaciones patrimoniales públicas que en derecho correspondan, teniendo en cuenta lo dispuesto en el art. 22 del TRLOTAU y en la legislación concordante que resulte de aplicación.

En concreto, en virtud del art. 64.3 d) del TRLOTAU, la presente actuación devengará un 4,00 % en concepto de canon de participación pública, que corresponderá por mitades al Excmo. Ayuntamiento de Toledo y a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

A los efectos del canon de participación pública antedicho, y con carácter provisional teniendo en cuenta los presupuestos que vienen consignados en el apartado 9.1.6 de la Memoria Informativa y Justificativa de la Innovación, la cifra total de inversión en obras, construcciones e instalaciones asciende a la cantidad de 52.614.639,77 €.

b) Obligación de reponer las obras y los servicios de titularidad pública que pudiesen verse afectados con ocasión de la ejecución de las obras de infraestructuras o edificación objeto de la Innovación

La entidad promotora se compromete a reponer las obras y los servicios de titularidad pública que pudiesen verse afectados con ocasión de la ejecución de las obras de infraestructuras o edificación objeto del PSI, en el tiempo y forma que así prescriban las entidades públicas titulares de las mismas.

c) Otras obligaciones

- Constituir la garantía del 1,5% del PEM a favor de la Administración de la Junta de Comunidades de Castila-La Mancha.

- En el caso de que se recurriese a una empresa filial para la construcción y gestión de los hoteles del parque por medio de la correspondiente sustitución parcial de este promotor aceptada por el Consejo de Gobierno, PUY DU FOU ESPAÑA, S.A. asume el compromiso de avalar a dicha filial en el cumplimiento de las prestaciones públicas patrimoniales que le pudieran corresponder.

Se adjunta, como documento **Anexo II**, documento firmado por el Consejero Delegado de la empresa promotora dónde consta la asunción expresa y firme de cumplimiento de todas estas obligaciones.

16. ESTABLECIMIENTO DE GARANTÍAS (ART. 20.1.L) DE TRLOTAU)

El art.20.1.l) del TRLOTAU establece que, dentro de las determinaciones del PSI, se han de contemplar las *"…garantías que, en su caso, se presten y constituyan, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere la letra k) y en los plazos que se definen en la letra f)."*

La ley en este punto se está refiriendo a las garantías que ha de prestar el promotor para asegurar la ejecución total del Proyecto en los plazos previstos. Esta garantía fue fijada por la Administración en el 1,5 % del PEM.

En todo caso, el importe, momento y la forma de constitución de las garantías que se presten dando cumplimiento a las obligaciones establecidas en la letra K del artículo 20, punto 1º, del TRLOTAU, así como el momento y la forma de su devolución se determinarán en cada supuesto por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y esta empresa, promotora, acatará las mismas.

17. CONEXIONES EXTERIORES (ART. 19.3 DE TRLOTAU)

Las conexiones exteriores son las mismas que las implantadas en el Proyecto de origen. La implantación de los nuevos usos no supone una variación sustancial en los flujos de tráfico actualmente existentes que hagan precisa la adopción de nuevas medidas o ejecución de infraestructuras de acceso adicionales.

A efectos de adveración de lo anteriormente manifestado, se anexa Estudio de Tráfico elaborado por SENER INGENIERÍA Y SISTEMAS, S.A. (**Anexo VI**), cuyas conclusiones extractamos a continuación:

- *El tráfico previsto en el Parque temático Puy du Fou evaluado en el año horizonte 2035 durante el periodo punta de la mañana es asumible desde el punto de vista del Nivel de Servicio. La evaluación del impacto en los desplazamientos ya existentes se ha considerado en cuanto se analiza el Nivel de Servicio (NS). El impacto en las infraestructuras directamente afectadas es asumible al presentar, de forma general, un NS "A" y "B" en los escenarios 1 y 2, que corresponden a la horquilla baja y media. Únicamente el NS es inferior ("D", un NS asumible) en el escenario 2, en la calle urbana más cercana a los aparcamientos del Parque (Link 101).*

- *Adicionalmente se ha probado un escenario de máximos, para probar la demanda máxima admisible por las instalaciones, que ocurriría en caso de que el 60% de la demanda diaria del parque accede en el periodo de una hora, considerando además que la demanda de partida es el aforo máximo diario completo de los visitantes del Parque Puy du Fou.*

- *Respecto al periodo punta de la tarde, es reseñable la no concurrencia de la hora punta de la tarde de la infraestructura viaria (entre las 16:00-17:00h) con la hora punta de la tarde del parque (entre las 20:00-21:00h), que ocurre previo al inicio del espectáculo nocturno, con lo cual no fue necesario comprobar este periodo, siendo el periodo de la mañana más desfavorecedor.*

- *Se considera necesario mantener el encauzamiento correcto del tráfico en la conexión de los accesos, para evitar intensidades elevadas en este punto, sin más recomendación que una ayuda en el viario interior para agilizar los movimientos de los flujos que deben acceder al estacionamiento, tanto de ligeros como de autobuses.*

- *El Estudio de Tráfico analiza el efecto en el tráfico, no en el empleo, el efecto en las infraestructuras y no su impacto en el empleo, esto es objeto de otros análisis, y sobre el impacto en las infraestructuras, no son las asociadas al casco histórico de Toledo las que deben preocuparnos, porque el flujo más intenso de visitantes llega al parque Temático a través de la CM-40 desde Madrid, usando las circunvalaciones de Toledo desde Madrid (origen fundamental de visitantes).*

- *La máxima intensidad prevista en hora punta es inferior a 5.000 vehículos, que desde el punto de vista del tráfico es asumible. Los efectos colaterales de sonoridad y emisiones de CO^2 no corresponde evaluarlos en el estudio de tráfico, y mucho menos los de una autovía ya en operación que en su momento superó el proceso correspondiente de DIA (Declaración de Impacto Ambiental).*

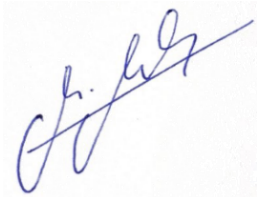
18. HOJA DE FIRMAS

La presente memoria informativa y justificativa ha sido redactada por los siguientes profesionales:

Fdo.: D. ª María Utrilla Paniagua
Arquitecta

Fdo.: D. Joaquín Sánchez-Garrido Juárez
Abogado

Fdo.: D. ª Silvia Simeón García
Graduada en Derecho



Fdo.: D. ª María Medrano López
Abogada

Fdo.: D. Roberto Pérez Morgado
Financiero

Fdo.: Eduardo Gómez Navamuel
Ingeniero Industrial

Fdo.: D. Rodrigo Fernández-Mellado
Licenciado en CC Biológicas

ANEXO I. DOCUMENTACIÓN SOCIETARIA

- Copia de la Escritura de Modificación del Domicilio social de la Promotora

- Copia de Escritura de Elevación a Público de Acuerdos Sociales (transformación de la Sociedad PUY DU FOU ESPAÑA S.L. en una SOCIEDAD ANÓNIMA), de fecha 1 de octubre de 2022

- Copia de Escritura de Elevación a Público de la Ampliación de Capital en fecha 29 de diciembre de 2022 en la cuantía de DOCE MILLONES DE EUROS (12.000.000,00 €)

- Cuentas anuales 2023 Puy du Fou España, S.A. y Puy du Fou France S.A.S.

ANEXO II. DOCUMENTO DE ASUNCIÓN EXPRESA POR LA PROMOTORA DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA INNOVACIÓN DEL PSI

ANEXO III. PLANOS DE ORDENACIÓN

- Planta general
- Estructura catastral
- Fases de ejecución
- Zonificación
- Plano de alturas
- Tipologías
- Edificaciones del PSI

ANEXO IV. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

- Memoria de urbanización
- Explanación y pavimentación (planos + presupuesto)
- Saneamiento (planos + presupuesto)
- Agua potable (planos + presupuesto)
- Electricidad (planos + presupuesto)
- Alumbrado (planos + presupuesto)
- Telecomunicaciones (planos + presupuesto)
- Zonas verdes (planos + presupuesto)
- Accesibilidad, evacuación y emergencias. (planos + presupuesto)
- Mobiliario urbano (planos + presupuesto)

ANEXO V. PROYECTOS BÁSICOS DE EDIFICACIÓN

- NS07 - Tiendas
- NSB18 – Oficinas
- SB09 – Almacén
- SB15 – Guardería
- AB08 - Hotel 1
- AB10 - Grada + tiendas
- AF01 - Espectáculo Interior 6
- SC01-SC08 – Caballerizas
- BF01 - Espectáculo exterior 6
- GA07 - Aseos parking
- RE01 – Restaurante
- HT02 - Hotel 2
- HT03 - Hotel 3
- BE - Proyecto de Ejecución del Espectáculo Exterior 5

ANEXO VI. ESTUDIOS E INFORMES

- Evaluación medioambiental del Proyecto
    - Estudio de impacto lumínico
    - Estudio de impacto acústico
    - Integración paisajística
- Evaluación medioambiental estratégica
- Plan de emergencia y autoprotección
- Plan de autoprotección por incendios forestales
- Estudio de tráfico
- Informe sobre el sector hotelero e industria de reuniones en Toledo
- Tramitaciones administrativas
    - Resoluciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo existentes en materia de autorización de vertidos y reutilización de agua de la EDAR.
    - Incoación de expediente de autorización de obras en zona de policía de cauces ante la Confederación Hidrográfica del Tajo.
    - Resolución de 22 de julio de 2024, de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento, por la que se autoriza a Puy du Fou España S.A. la ejecución de las obras para la rehabilitación del firme, drenaje y señalización del camino de servicio de la Autovía CM-40, entre los pp.kk. 13+685 y 15+895 margen derecha.
    - Informe de afección del segundo yacimiento arqueológico (Modificación Puntual No Sustancial n.º 2, año 2019).