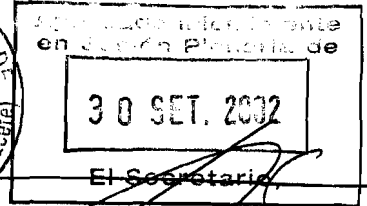


PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VILLARROBLEDO

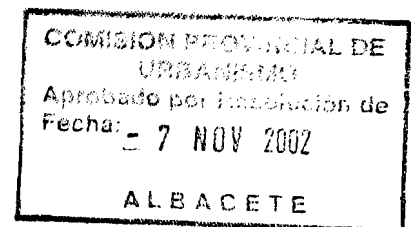
MODIFICACION PUNTUAL 1/2002



**PLAN GENERAL DE ORDENACION
URBANA**

MODIFICACION PUNTUAL 1/2.002

**Excmo. Ayuntamiento de
VILLARROBLEDO.**



MAYO DE 2.002

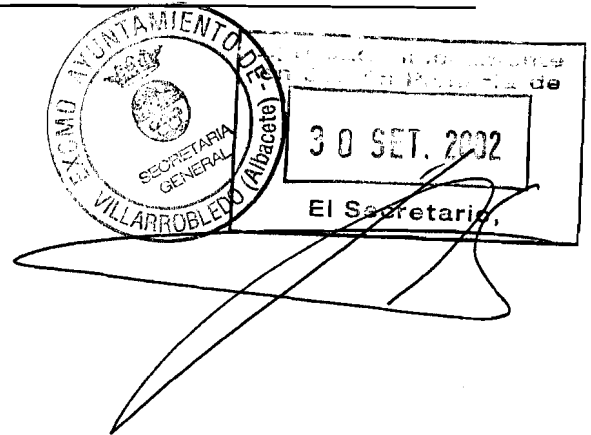
REDACTOR: ALFREDO MORENO PORTILLO, Arquitecto Municipal

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE VILLARROBLEDO. UNIDAD DE URBANISMO

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES. Pza. de Ramón y Cajal, 1, Tel.: 967028900 Fax.: 96714 51 93

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VILLARROBLEDO

MODIFICACION PUNTUAL 1/2002



COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO
Aprobado por Resolución de
Fecha: - 7 NOV 2002
ALBACETE

Indice

MEMORIA DE LA ORDENACION

- 1.- ANTECEDENTES DEL P.G.O.U.
- 2.- OBJETO Y FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U.
- 3.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO.
- 4.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN EN LAS PARCELAS RECLASIFICADAS.

PLANOS

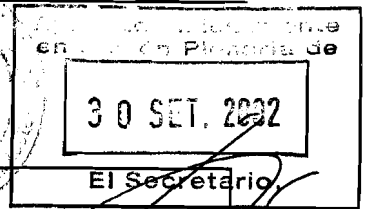
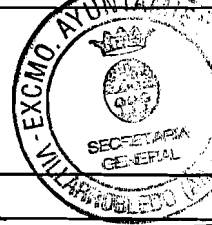
- O-0 ORDENACION GENERAL; Hoja 12; Escala 1:2.000
- O-2 CLASIFICACION DEL SUELO ZONIFICACION; Hoja única; Escala 1:5.000
- O-3 ZONIFICACION, ALINEACIONES Y RASANTES; Hoja 34; Escala 1:1.000
- O-11 ALINEACIONES ACOTADAS, ZONIFICACION Y E. C.; Hoja 34; E 1:1.000

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE VILLARROBLEDO. UNIDAD DE URBANISMO

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES. Pza. de Ramón y Cajal, 1, Tel.: 967028900 Fax.: 96714 51 93

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VILLARROBLEDO

MODIFICACION PUNTUAL 1/2002



MEMORIA DE LA ORDENACION

1.- ANTECEDENTES DEL P.G.O.U.

El Plan General que aquí se modifica puntualmente es vigente, con algunas modificaciones que más adelante se indican, desde el 11 de Julio de 1.991, fecha en que la Comisión Provincial de Urbanismo, reunida en Albacete, acordó la aprobación definitiva (parcial) del Plan General de Ordenación Urbana de Villarrobledo.

Como consecuencia de la necesidad de adaptar el Suelo Urbanizable y el No Urbanizable a la Ley 8/90 de fecha 25 de Julio de 1.990 sobre la Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo publicada en BOE número 179 de 27 de Julio de 1.990., se redactó la consiguiente modificación, que a su vez recogió una serie de pequeñas modificaciones puntuales tanto en el Suelo Urbano como en otras calificaciones y que fue aprobado definitivamente (el resto de documentación no aprobada en julio de 1.991) con fecha 25 de Febrero de 1.993.

Posteriormente, durante los años de vigencia del Plan se han realizados además una serie de modificaciones puntuales, tanto en el desarrollo de elementos normativos como en la Clasificación del suelo, todos ellos tendentes a adaptar en la mejor medida el desarrollo urbano sin modificar los criterios fundamentales, originalmente establecidos en la Memoria General del Plan, siendo la principal de ellas la denominada como Modificación 1.996-2, aprobada definitivamente por Comisión Provincial de Urbanismo en fechas 24 - 10-96 y 19-12-96, que incluyó un texto refundido de la Normativa Urbanística, así como una revisión del Programa de Actuación.

También se tramitado un P.A.U. para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable denominado PPR-1, el cual incluye la aprobación de el correspondiente Plan Parcial.

El Plan Parcial PPR-1 fue aprobado definitivamente por Sesión del Pleno Municipal de fecha 27 de Septiembre de 1.999, redactándose posteriormente unas pequeñas modificaciones y un texto refundido del Plan Parcial, que fue aprobado definitivamente por Sesión de fecha 30 de Abril de 2.001

2.- OBJETO Y FINALIDAD DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL.

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE VILLARROBLEDO. UNIDAD DE URBANISMO

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES. Pza. de Ramón y Cajal, 1, Tel.: 967028900 Fax: 96714 51 93

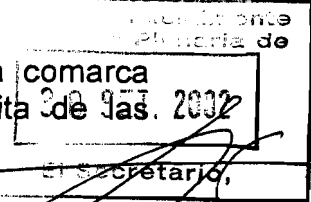
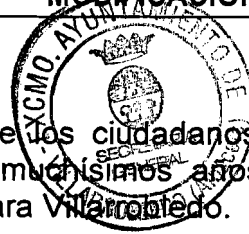
Aprobado por Resolución de
Fecha: - 7 NOV 2002

ALBACETE

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VILLARROBLEDO

MODIFICACION PUNTUAL 1/2002

Conocida es de sobra la reivindicación de los ciudadanos de la comarca natural de Villarrobledo, que desde hace muchísimos años solicita de las administraciones competentes un Hospital para Villarrobledo.



Tras los primeros estudios serios, realizados por la Administración para el futuro hospital, se aprobó en el pasado año el Plan Funcional del mismo, en el que se preveían tanto superficies de parcela y de edificación como recomendaciones para el entorno y sobre todo las comunicaciones y los accesos. Además el hospital contará con un helipuerto que debe ubicarse en las inmediaciones del mismo.

En otro tipo de actuaciones, el Ayuntamiento de Villarrobledo está estudiando la posibilidad de firmar un convenio con la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para la construcción de una Residencia de Mayores. A tal efecto, el Ayuntamiento debe aportar una parcela de suelo urbano dotacional apto para la construcción de la residencia.

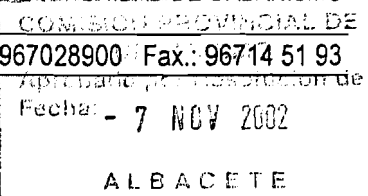
El Plan General de 1.991 (aún vigente en estos aspectos) ya incluía entre sus previsiones la datación de una parcela de suelo urbano clasificada como de uso dotacional sanitario; es una manzana completa formada por las calles de Alfonso X el Sabio, la Prolongación de la calle del Infante Jaime y la Futura Avenida del Norte. Es una zona ubicada entre la zona industrial de la margen izquierda de la Avenida de los Reyes Católicos y el casco urbano residencial de la población. Una gran parte de los terrenos calificados como de uso dotacional sanitario son de propiedad municipal.

El Ayuntamiento es por otra parte propietario de unas parcelas calificadas como suelo urbano residencial, incluidas en el ámbito del Plan Parcial PPR-1., y que proceden de la cesión obligatoria y gratuita del 10 % del aprovechamiento que realizan los propietarios del Sector.

Vistos los antecedentes anteriores, se pretende la reordenación de los recursos de suelo de que dispone el Ayuntamiento, por lo que se plantea la necesidad de incorporar unas modificaciones puntuales al Plan General y al Plan Parcial PPR-1. Estas modificaciones consisten básicamente en la "reclasificación" de varias parcelas de suelo urbano; es decir en el cambio del uso o destino finalista de las parcelas.

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE VILLARROBLEDO. UNIDAD DE URBANISMO

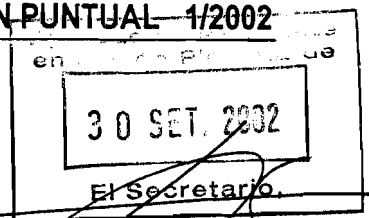
SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES. Pza. de Ramón y Cajal, 1, Tel.: 967028900 Fax.: 96714 51 93



ALBACETE

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VILLARROBLEDO

MODIFICACION PUNTUAL 1/2002



En concreto se pretenden las siguientes modificaciones:

PRIMERO: Las parcelas que está calificadas actualmente como Suelo Urbano de Uso Dotacional Sanitario, que configuran la manzana completa, formada entre las calles Alfonso X el Sabio, Prolongación de Infante Jaime y Futura Avenida del Norte se reclasifican, manteniendo su uso dotacional pero cambiando de destino, siendo ahora aptos también para la construcción de la residencia de mayores. En resumen se trata de modificar el cambio de USO DOTACIONAL SANITARIO por USO DOTACIONAL ASISTENCIAL.

SEGUNDO: Una porción de la parcela de propiedad Municipal, enclavada dentro de la manzana citada en el párrafo anterior, y que es recayente a las calles Alfonso X el Sabio, Prolongación de Infante Jaime y Futura Avenida del Norte se reclasifica en uso residencial de baja intensidad, para que pueda destinarse a la construcción de viviendas.

TERCERO: Las parcelas de propiedad Municipal denominadas como RC-2, RC-3 y RC-4, del Plan Parcial Residencial PPR-1, clasificadas actualmente como de uso residencial de baja densidad, pasan a ser reclasificadas como uso dotacional sanitario y junto con la parcela de uso dotacional sin uso específico denominada D-1, pasan a ser el soporte físico del futuro hospital de Villarrobledo.

CUARTO: En esta última actuación, en el ámbito referido en el párrafo anterior, además de reclasificar el uso de las parcelas, se elimina el trazado viario por el interior de las mismas, ya que el uso del hospital requiere de una sola parcela de grandes dimensiones, urbanizándose interiormente en función de las necesidades internas del proyecto. Los viarios que se eliminan en esta Modificación Puntual no suponen alteración de la trama urbana, ya que son meras vías locales para acceso a las parcelas reclasificadas.

En el cuadro siguiente se especifican las superficies de los diferentes usos afectados

USOS Y SUPERFICIES ANTES DE LA MODIFICACION

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE VILLARROBLEDO. UNIDAD DE URBANISMO

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES. Pza. de Ramón y Cajal, 1, Tel.: 967028900 Fax.: 96714 51 93

Aprobado por Resolución de
Fecha: 7 NOV 2002

ALBACETE

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VILLARROBLEDO

MODIFICACION PUNTUAL 1/2002

Aprobado inicialmente
la corrección en Sesión
Plenaria de fecha

30 DIC. 2002

El Secretario

Aprobado inicialmente
en Sesión Plenaria de

30 SET. 2002

El Secretario

USOS Y SUPERFICIES ANTES DE LA MODIFICACION

Parcela	Uso Residencial	Uso dotacional	Tipo
Manzana calles Alfonso X el Sabio, Prolongación de Infante Jaime y Futura Avenida del Norte	-	27.912 m ²	Sanitario
RC-2 del PPR-1	6.635 m ²	-	Baja densidad
RC-3 del PPR-1	7.970 m ²	-	Baja densidad
RC-4 del PPR-1	5.962 m ²	-	Baja densidad
D-1 del PPR-1	-	5.126 m ²	Sin uso específico
TOTALES	20.567 m²	33.038 m²	

USOS Y SUPERFICIES PROPUESTOS EN LA MODIFICACION

Parcela	Uso Residencial	Uso dotacional	Tipo
Parcelas entre calles Alfonso X el Sabio y Futura Avenida del Norte	-	17.912 m ²	Asistencial y sin uso específico.
Parcela Municipal entre calles Alfonso X el Sabio, Prolongación de Infante Jaime y Futura Avenida del Norte	10.000 m ²	-	Baja densidad
Parcela de agrupación en PPR-1	-	29.606 m ²	Sanitario
TOTALES	10.000 m²	47.518 m²	

Como puede observarse de la comparación de los cuadros anteriores, la superficie de uso dotacional se ve incrementada en un total de 14.480 m² mientras que la superficie de suelo con destino residencial de baja densidad resultan se disminuye notablemente. Con el fin de mantener el equilibrio entre suelos dotacionales y residenciales, este Ayuntamiento se propone mantener vivo ese excedente de edificabilidad residencial, con objeto de poder aplicarlo en futuras modificaciones que pudieran resultar necesarias para el desarrollo del Plan General.

En este sentido, se evalúa el excedente de edificabilidad residencial, y que podrá ser asumida en futuros aprovechamientos, en la cifra de 15.850,5 m² de techo residencial de baja densidad.

COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO
Aprobado por Resolución de
Fecha: - 7 NOV 2002

ALBACETE

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE VILLARROBLEDO. UNIDAD DE URBANISMO

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES. Pza. de Ramón y Cajal, 1, Tel.: 967028900 Fax.: 96714 51 93

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VILLARROBLEDO

MODIFICACION PUNTUAL 1/2002

Aprobado inicialmente
la corrección en Sesión
Plenaria de fecha

30 DIC. 2002

El Secretario

Aprobado inicialmente
en Sesión Plenaria de

30 SET. 2002

El Secretario

USOS Y SUPERFICIES FUTUROS

Parcela	Uso Residencial	Uso dotacional	Tipo
Parcelas entre calles Alfonso X el Sabio y Futura Avenida del Norte	-	17.912 m ²	Asistencial y sin uso específico.
Parcela Municipal entre calles Alfonso X el Sabio, Prolongación de Infante Jaime y Futura Avenida del Norte	10.000 m ²	-	Baja densidad
Parcela de agrupación en PPR-1	-	29.606 m ²	Sanitario
Excedente sin aplicar	15.850,5 m ² techo		Baja densidad
TOTALES		47.518 m²	

La presente modificación no altera la estructura general y orgánica del territorio, ni afecta a los fundamentos de las Normas Urbanísticas, pero en si misma si supone una facilidad en los instrumentos urbanísticos para permitir la construcción del futuro Hospital comarcal de Villarrobledo, una Residencia de mayores y la construcción de viviendas de baja densidad.

Por otra parte la Modificación no supone tampoco ningún tipo de aumento de densidad de población y por tanto no altera el sistema de zonas verdes ni espacios libres.

3.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO.

Debido a la naturaleza de la modificación que se introduce en el Planeamiento, de acuerdo con el artículo 41 de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, promulgada por la Presidencia de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha, publicada en el D.O.C.M. de fecha 19 de Junio de 1.998, es procedente la figura de Modificación Puntual del Plan como instrumento urbanístico capaz de asumir y determinar estas modificaciones. Se ha elegido esta figura de planeamiento, y no la de Revisión por las siguientes razones:

- Las modificaciones que se introducen no modifican ni los Sistemas Generales ni la Estructura General y Orgánica del Territorio.
- Las parcelas reclasificadas tienen como destino principal la ampliación de las zonas dotaciones públicas del Plan General vigente y no afecta a la estructura del territorio

Aprobado por Resolución de
Fecha: - 7 NOV 2002

ALBACETE

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE VILLARROBLEDO. UNIDAD DE URBANISMO

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES. Pza. de Ramón y Cajal, 1, Tel.: 967028900 Fax.: 96714 51 93

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VILLARROBLEDO

MODIFICACION PUNTUAL 1/2002

Parcela	Uso Residencial	Uso dotacional	Tipo
Manzana calles Alfonso X el Sabio, Prolongación de Infante Jaime y Futura Avenida del Norte	-	27.942 m ²	3.0 Tipo Sanitario
RC-2 del PPR-1	6.635 m ²	-	Baja densidad
RC-3 del PPR-1	7.970 m ²	-	Baja densidad
RC-4 del PPR-1	5.962 m ²	-	Baja densidad
D-1 del PPR-1		5.126 m ²	Sin uso específico
TOTALES	20.567 m²	33.038 m²	

USOS Y SUPERFICIES PROPUESTOS EN LA MODIFICACION

Parcela	Uso Residencial	Uso dotacional	Tipo
Parcelas entre calles Alfonso X el Sabio y Futura Avenida del Norte	-	17.912 m ²	Asistencial y sin uso específico.
Parcela Municipal entre calles Alfonso X el Sabio, Prolongación de Infante Jaime y Futura Avenida del Norte	10.000 m ²	-	Baja densidad
Parcela de agrupación en PPR-1	-	29.606 m ²	Sanitario
TOTALES	10.000 m²	47.518 m²	

Como puede observarse de la comparación de los cuadros anteriores, la superficie de uso dotacional se ve incrementada en un total de 14.480 m² mientras que la superficie de suelo con destino residencial de baja densidad resultan se disminuye notablemente. Con el fin de mantener el equilibrio entre suelos dotacionales y residenciales, este Ayuntamiento se propone mantener vivo ese excedente de edificabilidad residencial, con objeto de poder aplicarlo en futuras modificaciones que pudieran resultar necesarias para el desarrollo del Plan General.

En este sentido, se evalúa el excedente de edificabilidad residencial, y que podrá ser asumida en futuros aprovechamientos, en la cifra de 10.567 m² de suelo residencial de baja densidad.

USOS Y SUPERFICIES FUTUROS

Parcela	Uso Residencial	Uso dotacional	Tipo
---------	-----------------	----------------	------

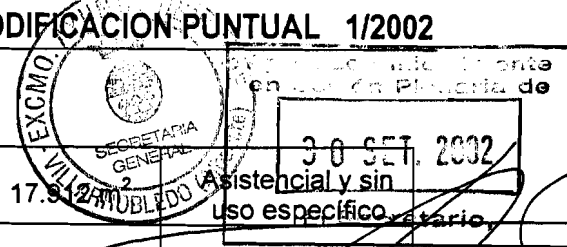
EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE VILLARROBLEDO. UNIDAD DE URBANISMO

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES. Pza. de Ramón y Cajal, 1, Tel.: 967028900 Fax.: 96714 51 93

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VILLARROBLEDO

MODIFICACION PUNTUAL 1/2002

Parcelas entre calles Alfonso X el Sabio y Futura Avenida del Norte	-	17.912 m ²	Asistencial y sin uso específico sanitario
Parcela Municipal entre calles Alfonso X el Sabio, Prolongación de Infante Jaime y Futura Avenida del Norte	10.000 m ²	-	Baja densidad
Parcela de agrupación en PPR-1	-	29.606 m ²	Sanitario
Excedente sin aplicar	10.567 m ²	-	Baja densidad
TOTALES	20.567 m²	47.518 m²	



La presente modificación no altera la estructura general y orgánica del territorio, ni afecta a los fundamentos de las Normas Urbanísticas, pero en si misma si supone una facilidad en los instrumentos urbanísticos para permitir la construcción del futuro Hospital comarcal de Villarrobledo, una Residencia de mayores y la construcción de viviendas de baja densidad.

Por otra parte la Modificación no supone tampoco ningún tipo de aumento de densidad de población y por tanto no altera el sistema de zonas verdes ni espacios libres.

3.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO.

Debido a la naturaleza de la modificación que se introduce en el Planeamiento, de acuerdo con el artículo 41 de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, promulgada por la Presidencia de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha, publicada en el D.O.C.M. de fecha 19 de Junio de 1.998, es procedente la figura de Modificación Puntual del Plan como instrumento urbanístico capaz de asumir y determinar estas modificaciones. Se ha elegido esta figura de planeamiento, y no la de Revisión por las siguientes razones:

- Las modificaciones que se introducen no modifican ni los Sistemas Generales ni la Estructura General y Orgánica del Territorio.
- Las parcelas reclasificadas tienen como destino principal la ampliación de las zonas dotaciones públicas del Plan General vigente y no afecta a la estructura del territorio
- Las Zonas Verdes, Dotacionales y de Espacios Libres que fija el Plan que se modifica son suficientemente amplias, y por encima de los estándares fijados en el Artículo 31 de la citada Ley Regional del Suelo, tanto para la densidad de edificación residencial, que no se modifica respecto de la

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE VILLARROBLEDO. UNIDAD DE URBANISMO

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES. Pza. de Ramón y Cajal, 1, Tel.: 967028900 Fax.: 96714 51 93

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VILLARROBLEDO

MODIFICACION PUNTUAL 1/2002



Comisión Provincial de Urbanismo de

30 SET. 2002

señalada en el Plan.

- Se cumple el estándar de cinco metros cuadrados de suelo por cada habitante en relación al total previsto por el Plan, Artículo 25 del Reglamento de Planeamiento y las previsiones de equipamiento, delimitación de espacios libres, zonas verdes, etc. que señala el artículo 29 del mismo reglamento, son también ampliamente cubiertos por el Plan General que se modifica.

Por otra parte, teniendo en cuenta los párrafos a) y b) del número 3 del citado artículo 41, es procedente el momento de la modificación ya que:

- Ha transcurrido más de un año desde la fecha de aprobación de la última revisión del Plan General - 11 de Julio de 1.991- por tanto no se dan las circunstancias restrictivas señaladas en el párrafo a) citado.
- No se ha fijado plazo para la vigencia del Plan, habiéndose aprobado en la modificación de 1.996 un nuevo documento refundido del Plan, que incluía la revisión del programa de Actuación del mismo, establecido en principio en ocho años, por lo que tampoco se dan las circunstancias restrictivas señaladas en el párrafo b) citado.

4.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN EN LAS PARCELAS RECLASIFICADAS.

Las Ordenanzas que se aplicarán en las diferentes parcelas que se reclasifican corresponden a las Normas Urbanísticas vigentes, aprobadas en el Plan General de Ordenación Urbana, texto refundido de las Normas aprobado definitivamente por Comisión Provincial de Urbanismo de fechas 24 -10-96 y 19-12-96.

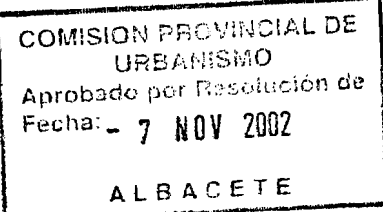
A continuación se extractan las Normas citadas particularizadas en cada caso:

PARCELAS DE USO DOTACIONAL SANITARIO:

Definidas en los planos adjuntos de esta Modificación con la denominación: SUDH

9.4.- USO DOTACIONAL

9.4.1.- DEFINICION



EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE VILLARROBLEDO. UNIDAD DE URBANISMO

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES. Pza. de Ramón y Cajal, 1, Tel.: 967028900 Fax.: 96714 51 93

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VILLARROBLEDO

MODIFICACION PUNTUAL 1/2002

Uso dotacional es aquél que sirve para proveer a los ciudadanos del necesario equipamiento educativo, cultural, sanitario y proporcionar los servicios ciudadanos de carácter administrativo o infraestructurales.

9.4.2.- CLASES DE USOS DOTACIONALES

A) Equipamiento:

...

Sanitario.

Incluye los edificios y locales destinados a funciones sanitarias, según los dos tipos siguientes:

A) Centros de salud.

B) Hospitales, residencias y grandes edificios sanitarios.

...

9.4.3.- CONDICIONES URBANISTICAS DE LOS USOS DOTACIONALES

9.4.3.1.- Altura y edificabilidad:

...

9.4.3.1.5.- Equipamiento sanitario

Para centros de salud la altura máxima, así como la edificabilidad, serán las fijadas para la zona urbana donde se encuentren ubicados.

Para hospitales, residencias y grandes edificios de uso exclusivo sanitario, y siempre que se trate de edificación aislada, la altura máxima será de tres (3) plantas y diez (10) metros, y el volumen máximo edificable será el resultado de aplicar una edificabilidad de 9 m³/m². Estos máximos podrán sobrepasarse si así lo exigieran las necesidades del edificio.

En hospitales, residencias y grandes edificios sanitarios, el porcentaje máximo de suelo ocupado con la edificación será del setenta (70) por ciento de la parcela.

...

9.4.4.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL

...

9.4.4.5.- Equipamiento sanitario

Cumplirán las condiciones vigentes en materia de sanidad.

Contarán con un espacio interior en la parcela de las dimensiones necesarias para el servicio de ambulancia.

...

9.4.5.- DOTACION DE APARCAMIENTOS EN EL USO DOTACIONAL

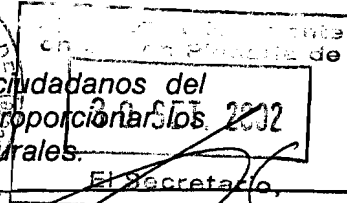
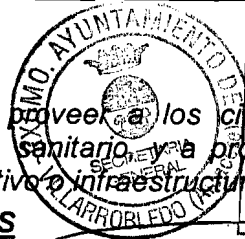
...

9.4.5.5.- Equipamiento sanitario

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) camas.

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE VILLARROBLEDO. UNIDAD DE URBANISMO

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES. Pza. de Ramón y Cajal, 1, Tel.: 967028900 Fax.: 96714 51 93



COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Resolución de
Fecha: - 7 NOV 2002
ALBACETE

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VILLARROBLEDO

MODIFICACION PUNTUAL 1/2002

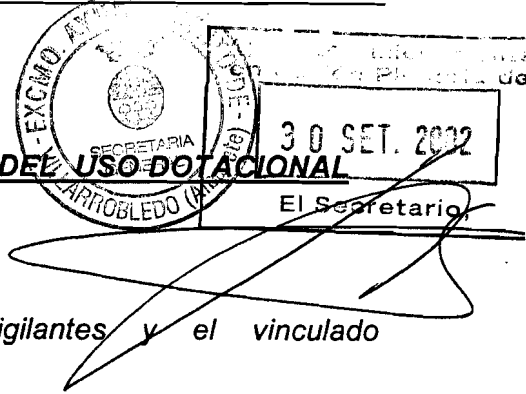
...

9.4.6.- CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD DEL USO DOTACIONAL CON OTRO USO

...

9.4.6.5.- Equipamiento sanitario

- *Residencial: permitido solamente para vigilantes y el vinculado estrictamente al uso sanitario.*
- *Industrial: incompatible en todas sus formas.*
- *Servicios terciarios:
Oficinas: permitidas ligadas al uso sanitario.*
- *Otros usos dotacionales:
Uso religioso: permitido vinculado al uso sanitario.
Servicios de la Administración y otros servicios urbanos: permitidos vinculados al uso sanitario.*



PARCELAS DE USO DOTACIONAL ASISTENCIAL:

Definidas en los planos adjuntos de esta Modificación con la denominación: SUDA

El Plan General no contempla específicamente este tipo de suelo dotacional, pero por asimilación a otros uso podremos aplicar las ordenanzas contenidas en la Normativa Urbanística relativa al uso del hospedaje en los servicios terciarios, aplicando la edificabilidad equivalente del uso residencial de baja densidad, predominante en el área.

9.3.- USO DE SERVICIOS TERCIARIOS:

9.3.1.- DEFINICION

Uso de servicio terciario es aquél que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos.

9.3.2.- CLASES DE USOS DE SERVICIO TERCIARIO

9.3.2.1.- Hospedaje

Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

...

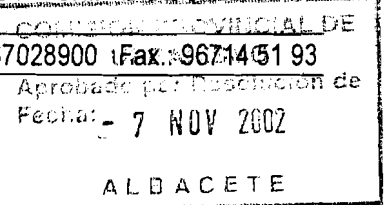
9.3.3.- CONDICIONES URBANISTICAS

Serán las correspondientes a la zona urbana donde se encuentre ubicada, semejantes en este caso a las condiciones de volumen para la ZU-3.2

Altura máxima

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE VILLARROBLEDO. UNIDAD DE URBANISMO

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES. Pza. de Ramón y Cajal, 1, Tel.: 967028900 (Fax.: 967145193



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VILLARROBLEDO

MODIFICACION PUNTUAL 1/2002

En esta zona la altura máxima para los nuevos edificios será de tres (3) plantas (baja más dos). Expresada en unidades métricas la altura máxima de cornisa será de nueve (9) metros.

Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima será de 1.50 m²/m² es decir, un metro y cincuenta decímetros cuadrados de superficie construida por cada metro cuadrado de parcela neta.

Ocupación máxima de parcela:

Se establece un índice de ocupación máxima del ochenta (80) por ciento de la parcela bruta.

Posición de la edificación

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a linderos de parcela que se regulan en los apartados que siguen:

a) Posición respecto a la alineación oficial exterior: la edificación guardará respecto a la alineación exterior una separación igual o mayor a 1/2 de la altura de cornisa de la nueva edificación, con mínimo de cuatro (4) metros. Los cerramientos opacos de parcela de más de un metro y veinte centímetros (1,20), tendrán carácter de edificación y se situarán retranqueados respecto de la alineación oficial cuatro (4) metros.

b) El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie, pero nunca podrá cubrirse ni ejecutar en él edificación alguna.

c) Posición respecto a la edificación colindante: los planos de fachada de la nueva edificación deberán guardar respecto de los planos de fachada de los edificios colindantes una separación igual o superior a la altura de cornisa de la nueva edificación. Esta separación podrá reducirse a la mitad cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

d) La nueva edificación respetará una separación al lindero igual o superior a 1/2 de la altura con un mínimo de tres (3) metros.

e) La nueva edificación podrá adosarse a uno o más de los linderos de parcela cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario. También podrán adosarse las edificaciones cuando los propietarios de las parcelas colindantes así lo acuerden. Si la parcela está enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera, también podrá adosarse la nueva edificación. En todo caso la edificación respetará las separaciones mínimas a los restantes linderos y edificios.

9.3.4.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO

9.3.4.1.- Condiciones de hospedaje

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE VILLARROBLEDO. UNIDAD DE URBANISMO

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES. Pza. de Ramón y Cajal, 1, Tel.: 967028900 Fax.: 96714 51 93

ALCABETE

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VILLARROBLEDO

MODIFICACION PUNTUAL 1/2002

Además de las disposiciones legales vigentes sobre la materia, de las particulares de la Consejería de Industria y Turismo, **se cumplirá con las condiciones siguientes:**

9.3.4.1.1.- Dormitorios

Sus dimensiones mínimas serán iguales a las establecidas para los de las viviendas familiares; dispondrán además de un armario ropero de sesenta (60) centímetros de longitud mínima por cama o plaza.

Los accesos interiores cumplirán los requisitos exigidos en las viviendas familiares.

9.3.4.1.2.- Aseos

Todo local de utilización por el público dispondrá de un aseo independiente para cada sexo, dotado con retrete y lavabo.

...

9.3.4.5.- Condiciones de las salas de reunión

Cumplirán las condiciones del uso comercial y lo dispuesto en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

9.3.5.- DOTACION DE APARCAMIENTOS

9.3.5.1.- Hospedaje

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor.

...

9.3.6.- CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS

9.3.6.1.- Residencial

Compatible en todas sus formas.

9.3.6.2.- Industrial

Son de aplicación todas las compatibilidades e incompatibilidades descritas en el artículo 1.6.1 de este capítulo para el uso residencial.

9.3.6.3.- Dotacional

Escolar: uso compatible en todas sus formas.

Deportivo: uso compatible. Las instalaciones deportivas que requieran de instalaciones especiales, o que produzcan aglomeraciones o ruidos solo podrán ser instaladas en edificio exclusivo. Ligado al uso escolar se permite todo tipo de instalación deportiva, ya sea cubierta o al aire libre.

Socio-cultural: uso compatible.

Religioso: uso compatible.

Sanitario: uso compatible para centros de salud.

Dotacional comercial: uso compatible.

Servicios de la Administración y otros servicios urbanos: bomberos, policía, limpieza, etc.: uso compatible en todas sus formas.

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE VILLARROBLEDO. UNIDAD DE URBANISMO

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES. Pza. de Ramón y Cajal, 1, Tel.: 967028900 Fax: 96714 51 93

Aprobado por Resolución de

Fecha: 7 NOV 2002

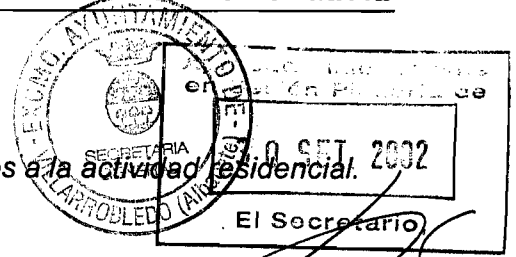
ALBACETE

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VILLARROBLEDO

MODIFICACION PUNTUAL 1/2002

Cementerios: uso prohibido.

Servicios infraestructurales: compatibles los ligados a la actividad residencial.



PARCELAS DE USO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD:

Definidas en los planos adjuntos de esta Modificación con la denominación: ZU.3.2.

10.5.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3.2, ZU-3.2

10.5.1.- Definición

Corresponde a edificación de carácter residencial, de vivienda de baja densidad en la zona señalada en el Plano de CLASIFICACION DEL SUELO Y ZONIFICACION con el código ZU-3.2, se sitúa esta zona a ambos lados de la Avenida del Este, entre calle La Roda, calle Colón y otras ZONAS.

La edificación será preferentemente de vivienda unifamiliar en edificación aislada, pareada, o adosada.

Las condiciones particulares que se describen para la zona ZU-3.2 referidas a la construcción de vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada, podrán ser extensivas a solares de las zonas ZU-3 y ZU-3-1 que opten por estas modalidades edificatorias.

10.5.2.- Condiciones de volumen para la ZU-3.2

10.5.2.1.- Alineaciones y chaflanes

Son las definidas en los planos de ALINEACIONES ACOTADAS (escala 1:1000).

10.5.2.2.- Altura máxima

En esta zona la altura máxima para los nuevos edificios será de tres (3) plantas (baja más dos). Expresada en unidades métricas la altura máxima de cornisa será de nueve (9) metros.

10.5.2.3.- Altura mínima

Será de una (1) planta.

10.5.2.4.- Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima será de 1.50 m²/m² es decir, un metro y cincuenta decímetros cuadrados de superficie construida por cada metro cuadrado de parcela neta.

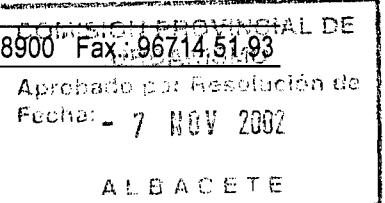
10.5.2.5.- Ocupación máxima de parcela:

Se establece un índice de ocupación máxima del ochenta (80) por ciento de la parcela bruta.

10.5.2.6.- Posición de la edificación

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE VILLARROBLEDO. UNIDAD DE URBANISMO

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES. Pza. de Ramón y Cajal, 1, Tel.: 967028900 Fax.: 96714.51.93



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VILLARROBLEDO

MODIFICACION PUNTUAL 1/2002

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a linderos de parcela que se regulan en los apartados que siguen:

- a) Posición respecto a la alineación oficial exterior: la edificación guardará respecto a la alineación exterior una separación igual o mayor a $1/2$ de la altura de cornisa de la nueva edificación, con mínimo de cuatro (4) metros. Los cerramientos opacos de parcela de más de un metro y veinte centímetros (1,20), tendrán carácter de edificación y se situarán retranqueados respecto de la alineación oficial cuatro (4) metros.
- b) El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie, pero nunca podrá cubrirse ni ejecutar en él edificación alguna.
- c) Posición respecto a la edificación colindante: los planos de fachada de la nueva edificación deberán guardar respecto de los planos de fachada de los edificios colindantes una separación igual o superior a la altura de cornisa de la nueva edificación. Esta separación podrá reducirse a la mitad cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
- d) La nueva edificación respetará una separación al lindero igual o superior a $1/2$ de la altura con un mínimo de tres (3) metros.
- e) La nueva edificación podrá adosarse a uno o más de los linderos de parcela cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario. También podrán adosarse las edificaciones cuando los propietarios de las parcelas colindantes así lo acuerden. Si la parcela está enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera, también podrá adosarse la nueva edificación. En todo caso la edificación respetará las separaciones mínimas a los restantes linderos y edificios.

10.5.2.7.- Fachada mínima

Se establece un frente de fachada mínimo para la parcela de siete (7) metros.

10.5.2.8.- Fondo máximo edificable

No se establece fondo edificable, sino que viene referido a la edificabilidad máxima.

10.5.2.9.- Parcela mínima

Se establece la superficie de parcela mínima en ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

10.5.2.10.- Condiciones de la parcela

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mínima de siete (7) metros.

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE VILLARROBLEDO. UNIDAD DE URBANISMO

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES. Pza. de Ramón y Cajal, 1, Tel.: 967028900 Fax.: 96714 51 93

Aprobado por Resolución de
Fecha: - 7 NOV 2002

ALBACETE

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VILLARROBLEDO

MODIFICACION PUNTUAL 1/2002

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a siete (7) metros.

Se exceptúan las parcelas que se destinan a usos dotacionales e infraestructurales.

10.5.2.11.- Patio de parcela

Se estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente en estas Normas Generales.

10.5.2.12.- Retranqueos

En las edificaciones en que el Ayuntamiento considere conveniente mejorar las condiciones de la circulación o por razones estéticas, aumentando el espacio vial, se podrá exigir, previo Estudio de Detalle, retranqueos, servidumbres de pórtico, de paso y de zonas diáfanas con edificación en soportes aislados.

10.5.3.- Condiciones de uso en la ZU-3.2

10.5.3.1.- Residencial

Se permite vivienda uni o plurifamiliar en baja densidad, en edificación aislada, pareada o adosada.

10.5.3.2.- Industrial:

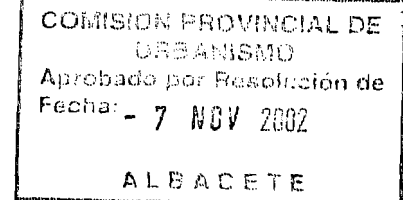
Se permite únicamente la instalación de talleres familiares o artesanos, con las limitaciones descritas en el artículo 1.6.1, apartado a), del Capítulo IX de estas Normas.

10.5.3.3.- Servicios terciarios

Permitidos en todas sus formas, siempre que sea en edificio exclusivo.

10.5.3.4.- Dotacional

- Escolar: uso permitido.
- Deportivo: uso permitido.
- Socio-cultural: uso permitido.
- Religioso: uso permitido.
- Sanitario: uso permitido para centros de salud.
- Dotacional comercial: uso permitido.
- Servicios de la Administración y otros servicios urbanos (policía, limpieza, etc.): uso permitido.
- Cementerios: uso prohibido.
- Servicios infraestructurales: permitidos los ligados a la actividad residencial o industria autorizada.

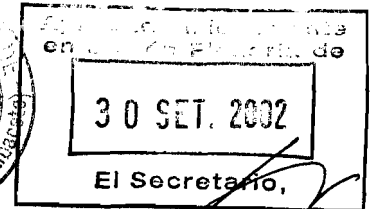
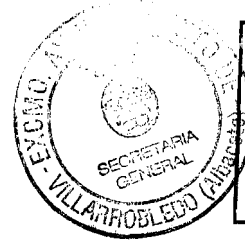


EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE VILLARROBLEDO. UNIDAD DE URBANISMO

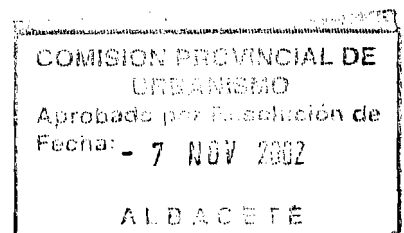
SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES. Pza. de Ramón y Cajal, 1, Tel.: 967028900 Fax.: 96714 51 93

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VILLARROBLEDO

MODIFICACION PUNTUAL 1/2002



PLANOS



EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE VILLARROBLEDO. UNIDAD DE URBANISMO

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES. Pza. de Ramón y Cajal, 1, Tel.: 967028900 Fax.: 96714 51 93