

**PLAN GENERAL DE ORDENACION
URBANA**

MODIFICACION PUNTUAL 1/2.010

(Número 11 en el cómputo general)

**Excmo. Ayuntamiento de
VILLARROBLEDO.**

MARZO DE 2010

REDACTOR: **ALFREDO MORENO PORTILLO, Arquitecto Municipal**

**MODIFICACION PUNTUAL 1/2010 DEL PGOU DE VILLARROBLEDO,
(Número 11 en el computo general)**

INDICE:

1. ANTECEDENTES

1.1. EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA VIGENTE

1.2. ORDENAMIENTO JURÍDICO-URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3. ESTUDIO, INFORME O EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

4. JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN

4.1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN

4.2. IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO

4.3. OBJETO, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

4.4. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE

4.5. DETERMINACIONES PROPUESTAS

4.6. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

4.7. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA

4.8. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y LÓGICA SECUENCIAL

5. TRAMITACIÓN

NORMAS URBANÍSTICAS

PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CATÁLOGO DE SUELO PÚBLICO DE USO RESIDENCIAL

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

1. ANTECEDENTES.

1.1. EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA VIGENTE.

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 realizado 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 han tramitado varios P.A.U.'s para el desarrollo de Sectores de Suelo Urbanizable denominado: PPR-1 Suelo Urbanizable residencial; PPI-1 Suelo Urbanizable industrial; PAU Suelo Urbanizable industrial "Eras de Santa Lucía"; SE encuentra además en tramitación el PPI-3 Suelo Urbanizable industrial.

SE han tramitado reparcelaciones y PAU's en desarrollo del Unidades de Actuación en Suelo Urbano que no alteran el planeamiento previsto: R-2; R-3; R-4 y R-5.

1.2. ORDENAMIENTO JURÍDICO-URBANÍSTICO DE APLICACIÓN.

Relación no exhaustiva de las normas jurídicas relativas al suelo y al urbanismo:

1.2.1 Normativa del Estado:

- Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1.954.
- Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976, en lo que no se oponga a la legislación posterior vigente en la materia.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento, (BOE de 15 y 16 de septiembre), en lo que no se oponga a la legislación posterior vigente en la materia.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, Reglamento de Gestión Urbanística, (BOE de 31 de enero y 1 de febrero de 1.979), en lo que no se oponga a la legislación posterior vigente en la materia.
- Real Decreto 2187/1.978, de 23 de junio, Reglamento de Disciplina Urbanística, (BOE de 31 de enero y 1 de febrero de 1.979), en lo que no se oponga a la legislación posterior en la materia.
- Ley 16/1.985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1.985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Texto articulado afectado por la Ley 53/2002, Ley de acompañamiento a los Presupuestos Generales del Estado para el 2003 (BOE núm. 313 de 31 de diciembre de 2002).
- Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (BOE de 31 de diciembre).
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. (B.O.E. núm. 102 de fecha 29 de abril de 2006)
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo. (B.O.E. núm. 15 de fecha 22 de junio de 2008)

1.2.2 Normativa de la Comunidad Autónoma:

- Decreto 87/1993, de 13 de julio, sobre catálogos de suelo de uso residencial, (DOCM de 23 de julio de 1.993).

- Decreto 58/94, de 21 de junio, por el que se modifica la redacción de la disposición transitoria primera del Decreto 87/1993, de 13 de julio sobre catálogos de suelo de uso residencial, (DOCM de 21 de junio de 1.994)
- Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha. D.O.C.M. Núm 32, de 24 de junio de 1994.
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. D.O.C.M. Núm 54, de 5 de diciembre de 1997.
- Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, 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 (DOCM de 8 de abril de 2003).
- Decreto 242/2004, de 27 de julio de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM Num. 17 de 30 de julio de 2004).
- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM de 28 de septiembre de 2004).
- Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística (DOCM de 19 de enero de 2005).
- Ley 7/2005, de 7 de Julio y Ley 12/2005 de 27 de Diciembre de modificación del Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.
- Ley 12/2005, de 27 de Diciembre de 2005, de modificación del Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.
- Ley 4/2007, de 08-03-2007, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha. (D.O.C.M. Núm 60 de 20 de marzo de 2007).
- Ley 2/2009, de 14/05/2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (D.O.C.M. de 25 de mayo de 2009).

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Este apartado se remite a la Información Urbanística propia del Plan General de Villarrobledo.

3. ESTUDIO, INFORME O EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

El carácter de la modificación propuesta no requiere Evaluación de Impacto Ambiental. No concurren ninguna de las circunstancias previstas en los artículos 31.b), 39.8 y 39.9 del TRLOTAU.

4. JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN

4.1 PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

4.1.1. Bases Jurídicas de la Modificación.

La presente **modificación del Plan General** se realiza al amparo de lo establecido en el **artículo 34 del TRLOTAU**, en virtud del cual

“Corresponderá a los Municipios elaborar, modificar y revisar sus respectivos Planes de Ordenación Municipal...”.

La innovación introducida a través del presente documento afecta, únicamente, al **artículo 10.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General**, de *“Condiciones particulares de la zona 3.2 ZU 3.2”*.

El citado artículo forma parte de la ordenación detallada del Plan General. Por tanto, la reconsideración su contenido es subsumible en el concepto de **“Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de ordenación detallada”**.

En los siguientes apartados se justifica que la innovación propuesta tiene carácter puntual y no representa un replanteamiento global y sustantivo del Plan en vigor.

Este procedimiento de modificación se ajusta a las reglas establecidas en el artículo 41 del TRLOTAU y 119 del Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha.

4.1.2. Antecedentes Administrativos de la Modificación.

Como consecuencia del desarrollo urbanístico de algunos ámbitos de suelo urbano consolidado cuya ordenanza de aplicación sobre la tipología prevista es la ZU. 3.2, se ha venido observando que la incidencia del consentimiento de los colindantes para el adosamiento a los linderos establecido en la citada norma, puede ocasionar situaciones de difícil solución en cuanto a la adjudicación de solares resultantes de proyectos de equidistribución que para la materialización

del total aprovechamiento urbanístico posible requerirían de la obtención de dichos consentimientos.

Esta circunstancia puede conllevar un retraso de tramitación, que aunque en la práctica no ha sido determinante, sí que supone un obstáculo innecesario en la tramitación, sobre todo sí de lo que se trata es de la adjudicación de solar al mayor número posible de propietarios afectados, incluso en situaciones de propiedades de pequeña superficie, y en su consecuencia de propietarios minoritarios.

La obligación de retranquearse a los linderos es sencillamente imposible de cumplir en casos de manzanas con una multipropiedad superior a los cuatro solares, por lo que el acuerdo de adosamiento es necesario o en los casos de adjudicación de parcelas con una superficie en torno a mínima exigida según la normativa.

A ello debemos sumar el hecho de que la tipología que se impone en las zonas de aplicación de la ordenanza es la de unifamiliar adosada, y en su consecuencia, de acuerdo a la estructura parcelaria procede la consolidación del adosamiento a linderos laterales, con el respecto al resto de retranqueos establecidos en la norma.

Por todo ello, se propone modificar el artículo 10.5 de las NNUU del P.G.O.U. en el sentido de simplificar las condiciones para permitir el adosamiento lateral de los edificios en cada solar, sin que resulte necesario, como en la redacción actual de la norma, el consentimiento de los propietarios colindantes.

El artículo 10.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana quedará redactado en los siguientes términos:

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.

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

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 (laterales y fondo), respetando en todo caso la separación mínima al lindero de fachada (retranqueo obligatorio a la alineación de fachada).

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.

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.*

La única modificación recogida en el texto (apartado 10.5.2.6.e) se refiere a la eliminación de trabas para poder adosar las edificaciones lateralmente o por el fondo, respetando siempre la alineación a fachada, que anteriormente estaba redactada como :

~~*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.*~~

Y que ahora ha queda redactada como:

e) La nueva edificación podrá adosarse a uno o más de los linderos de parcela, respetando en todo caso la separación mínima al lindero de fachada (retranqueo obligatorio a la alineación de fachada).

4.2. IDENTIFICACION DEL ÁMBITO AFECTADO.

La modificación propuesta afecta a los edificios que se erijan en las ámbitos de suelo urbano donde es de aplicación de la ordenanza zonal ZU 3.2.

4.3. OBJETO, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

4.3.1. Objeto.

La presente innovación se elabora con el objeto de adecuar la ordenanza de edificación ZU 3-2, de suelo residencial con tipología para vivienda unifamiliar, aislada adosada o pareada (la mayoría incluidas en desarrollos sometidos a actuaciones urbanizadoras y con previsión de la equidistribución de beneficios y cargas de la actuación), para favorecer el uso del aprovechamiento urbanístico máximo otorgado por el planeamiento, y que se asigna en los referidos documentos de equidistribución a cada solar resultante de la actuación.

4.3.2. Justificación y conveniencia.

Al objeto de que el aprovechamiento total asignado por el planeamiento pueda ser adjudicado y aprovechado por los propietarios sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, y sin necesidad de otros acuerdos posteriores con propietarios colindantes, se hace necesario eliminar la referencia al acuerdo que posibilitaría dicho adosamiento.

4.4. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE.

Según el Plan General de Ordenación Urbana en vigor, el contenido actual del artículo 10.5 de las Normas Urbanísticas es el siguiente:

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.

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

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.

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.

4.5. DETERMINACIONES PROPUESTAS.

En resumen, las determinaciones incluidas en la presente modificación consisten en eliminar de la regulación actualmente vigente, el acuerdo con los propietarios colindantes para poder adosar la edificación al lindero no sólo en conjuntos de proyecto unitario, sino a cualquier proyecto de unifamiliar. Quede muy claro que la presente modificación no permite ni un mayor aprovechamiento ni unas condiciones de ocupación o alturas superiores a las contenidas en el planeamiento. Únicamente se permite que el aprovechamiento otorgado por el plan pueda materializarse en la parcela sin necesidad de

retranqueos a las parcelas colindantes, pero respetando siempre el resto de condiciones que fija la Normativa de aplicación (Norma zonal ZU 3.2) (Alturas, Edificabilidad, Ocupación Retranqueo a Fachada, Usos, Compatibilidades, etc.)

Esta nueva regulación no implica modificaciones de la tipología edificatoria, ya que el adosamiento que ahora se “facilita”, está permitido por la normativa vigente, incluso sin necesidad de acuerdo de colindantes en determinados casos. La nueva redacción del artículo, lo único que opera es en la forma de poder acceder a ese adosamiento, eliminando la condición de autorización de colindantes.

4.6. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

4.6.1. Justificación de la solución propuesta.

En los apartados anteriores se ha expuesto la conveniencia de proceder a modificar el artículo 10.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

En este documento se propone la **modificación del artículo 10.5 de la NNUU del PGOU** en el sentido de eliminar la necesidad de acuerdo con los propietarios colindantes.

Esta modificación se justifica en lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, en su nueva redacción contenida en la Ley 2/2009, de 14/05/09, de Medidas Urgentes en Materia de la Vivienda y Suelo y el punto 9 del artículo 20 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, por los que los Planes incluirán en sus determinaciones de ordenación detallada la determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, legitimando de esta forma directamente la actividad de ejecución en suelo urbano sin necesidad de planeamientos adicionales.

4.7. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA

La innovación introducida a través del presente documento afecta, únicamente, a la documentación escrita del PGOU, concretamente al artículo 10.5 de las NNUU. Dicho artículo, forma parte de la **ordenación detallada**, en virtud de lo establecido en el anteriormente citado artículo 24 del TRLOTAU, así como en el artículo 20 del Reglamento de Planeamiento vigente, que establece:

“Artículo 20. Determinaciones de la ordenación detallada (OD)

La ordenación detallada (OD) se compone de las siguientes determinaciones:

- 1. Establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y*

bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), tanto para el suelo urbano (SU), como para los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) y para el suelo rústico (SR) no incluidas en la ordenación estructural (OE).”

Por lo que la innovación que ahora se plantea, es solo de carácter detallado (no modifica alturas, edificabilidades, usos, ocupaciones, etc) y por tanto no afecta a la Ordenación Estructural del Plan.

4.8. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y LÓGICA SECUENCIAL.

De conformidad con lo establecido en el artículo 30 del TRLOTAU, los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio. Esta modificación, por la materia de que es objeto no implica inversiones públicas ni privadas, por lo que no requiere una evaluación específica en el estudio Económico-financiero.

5. TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA DEL DOCUMENTO.

El presente documento constitutivo de una Modificación del Plan General de Villarrobledo deberá someterse a la tramitación administrativa oportuna para innovaciones que afectan a determinaciones correspondientes a la **ordenación detallada**, hasta la obtención de su aprobación definitiva.

Este procedimiento de modificación se debe ajustar a las reglas establecidas en el artículo 41 del TRLOTAU y del 119 del Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha con las particularidades del artículo 152 del mismo reglamento.

NORMAS URBANÍSTICAS

Las determinaciones propuestas en la presente Modificación se incluyen en un **nuevo artículo 10.5 modificado** de las Normas Urbanísticas del Plan General, denominado "Condiciones particulares de la zona 3.2 ZU 3.2" que anula y sustituya al artículo 10.5 anterior.

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.

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

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, respetando en todo caso la separación mínima al lindero de fachada (retranqueo obligatorio a la alineación de fachada).*

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.*

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.

PLANOS DE INFORMACIÓN

La presente innovación no requiere planos de información.

PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La presente innovación no requiere planos de ordenación.

CATÁLOGO DE SUELO PÚBLICO DE USO RESIDENCIAL

Esta modificación no afecta a las determinaciones del Catálogo de Suelo Residencial Público del Plan General vigente.

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

Esta modificación no afecta a las determinaciones del Catálogo de Bienes Protegidos.

Villarrobledo, Abril de 2010
El Arquitecto Municipal,

Fdo. Alfredo Moreno Portillo