

apoyando los dos pies en el suelo, proyectar el cuerpo hacia delante y caer en el foso.

- Medición: Se efectuará desde la parte de la raya más alejada al foso hasta la última huella que deja el cuerpo del aspirante sobre la arena del foso.

- Intentos: Se podrán realizar 3 intentos, siendo el tiempo máximo de preparación entre cada uno de ellos de 2 minutos.

- Invalidaciones: El salto debe realizarse con un solo impulso de los pies contabilizándose como nulo aquel en el que una vez separados los pies del suelo, vuelvan a apoyarse de nuevo para la impulsión definitiva. Es nulo el salto en el que el aspirante pise la raya en el momento de la impulsión.

Es nulo el salto que se produce por el apoyo alternativo y no simultáneo de los pies sobre el suelo.

- Marcas mínimas: Según el cuadro indicado de las pruebas y marcas mínimas.

3.4.- Lanzamiento de balón medicinal.

- Disposición: Pies separados y simétricos, sosteniendo el balón con ambas manos por encima y detrás de la cabeza.

- Ejecución: Se lanzará el balón con fuerza por encima de la cabeza de forma que caiga dentro del sector de lanzamiento.

- Medición: Deberá ser manual.

- Intentos: Se podrán realizar 3 intentos, siendo el tiempo máximo de preparación entre cada uno de ellos de 2 minutos.

- Invalidaciones: Levantar los pies del suelo en su totalidad o que el balón no caiga dentro de la zona de lanzamiento.

- Marcas mínimas: Según cuadro indicado de pruebas y marcas mínimas.

Cuadro de pruebas y marcas mínimas

Pruebas	Hombres							
	Hasta 31 a.	32-35 años	36-40 años	41-45 años	46-50 años	51-55 años	56-60 años	61-65 años
Carrera velocidad 60 metros	9"00	9"5	9"8	10"1	10"3	10"6	10"9	11"2
Carrera resistencia 1.000 metros	4'20"	4'45"	4'55"	5'05"	5'15"	5'25"	5'35"	5'45"
Salto de longitud pies juntos (metros)	2,00	1,80	1,70	1,60	1,50	1,40	1,30	1,20
Balón medicinal (4 kilogramos)	7,50	6,75	6,26	5,50	5,25	4,75	4,50	4,00
Pruebas	Mujeres							
	Hasta 31 a.	32-35 años	36-40 años	41-45 años	46-50 años	51-55 años	56-60 años	61-65 años
Carrera velocidad 60 metros	10"4	10"9	11"4	11"9	12"5	13"3	13"6	14"00
Carrera resistencia 1.000 metros	4'55"	5'20"	5'30"	5'45"	6'15"	6'45"	7'10"	7'25"
Salto de longitud pies juntos (metros)	1,70	1,50	1,40	1,20	1,00	0,85	0,75	0,70
Balón medicinal (3 kilogramos)	5,50	4,50	4,00	3,85	3,25	3,00	2,50	2,25

•50.190•

## AYUNTAMIENTO DE VILLARROBLEDO

### ANUNCIO

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 30 de abril de 2001, acordó aprobar definitivamente el Texto Refundido del Plan Parcial del Sector P.P.R-1 (D.O.C.M. número 117, de fecha 6 de noviembre de 2001, y en el B.O.P. número 135 de fecha 9 de noviembre de 2001) y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Base de

Régimen Local de 2 de abril de 1985, por medio del presente anuncio se hace público el texto íntegro de las Ordenanzas reguladoras de la edificación haciéndose constar expresamente que el referido Texto Refundido del citado Plan Parcial entrará en vigor una vez publicado completamente su texto en el B.O.P. y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la referida Ley.

## Documento número 2

### Ordenanzas reguladoras de la edificación

#### Capítulo 1.— Regulación general.

##### 1.1.— Objeto y fundamento de las Ordenanzas.

De conformidad con el artículo 26.b de la Ley 2/1998 de 4 de junio, de Ordenación del Territorio de la Actividad Urbanística, se redactan las presentes Ordenanzas reguladoras con el objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades, incluso las de carácter provisional, se realicen en la ejecución del Plan Parcial que regulan.

La edificación será preferentemente residencial, sin perjuicio de las edificaciones dotacionales a construir en las parcelas con tales usos específicos.

##### 1.2.— Contenido y régimen subsidiario.

El contenido de las Ordenanzas contempla las exigencias de la Ley Estatal 6/1998, del Reglamento de Planeamiento, del Reglamento de Gestión, y de la Ley Autonómica 2/1998, ajustándose igualmente a las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal de Villarrobledo de 1996 y a su Modificación Puntual de 1997 en el ámbito del P.P.R.-1.

Sin perjuicio del cumplimiento de las determinaciones establecidas en los citados Documentos, la Normativa Urbanística aplicable en el ámbito del presente Plan Parcial será la contenida en éste que, expuesta a continuación, prevalecerá sobre aquélla en todo lo que sea más restrictivo.

El Régimen de edificación simultánea a la urbanización se adecuará a lo establecido en el convenio para el desarrollo del Programa de Actuación Urbanizadora.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Normas Urbanísticas que, con carácter general, regula el citado P.O.M..

##### 1.3.— Ambito de aplicación.

Las presentes Ordenanzas corresponden y regulan la edificación de los solares que integran el ámbito del Plan Parcial Residencial denominado como P.P.R.-1 por el P.O.M. de Villarrobledo, de cuya Delimitación se acompaña el Plano de Ordenación correspondiente.

El campo de aplicación en el tiempo comenzará a partir de la fecha de la publicación del Programa de Actuación Urbanizadora en el que se integra, y su duración será ilimitada.

##### 1.4.— Competencias, interpretaciones e inspecciones.

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, serán asumidas por el Ayuntamiento de Villarrobledo, sin perjuicio de las que pudieran corresponder a otras administraciones. La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, será competencia del Ayuntamiento de Villarrobledo, que velará por el cumplimiento de las determinaciones de estas Ordenanzas y de la acomodación de las obras al Proyecto aprobado que sirvió de base para la concesión de la licencia de las mismas.

##### 1.5.— Conocimiento obligado de las Ordenanzas e infracciones al Plan Parcial.

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cum-

plimiento para todo promotor de edificación o urbanización por el solo hecho de firmar una solicitud de licencia de obra, conforme a lo establecido en las Disposiciones Legales vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa será imputable al propietario titular de la parcela en la que aquélla tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para el urbanizador, Ayuntamiento o propietarios, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento de los daños ocasionados.

##### 1.6.— Régimen jurídico.

Todos los actos acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución desarrollo de estas Ordenanzas serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

##### 1.7.— Vinculación de documentos.

Tendrán carácter vinculante en el presente Plan Parcial los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas reguladoras y sus anexos.
- Los documentos de Memoria, Convenio Urbanístico y Proposición Jurídico Económica integrantes del Programa de Actuación Urbanizadora.
- Los Planos de Proyecto de Planeamiento.

Las edificabilidades que se fijan en estas Ordenanzas y se concretan en el Cuadro Resumen de Características, –Cuadro C-4 de la Memoria del Plan Parcial–, se entenderán como máximas, mientras que las superficies de Equipamientos de Zonas Verdes serán mínimas.

##### 1.8.— Terminología de conceptos.

Los distintos conceptos de ordenación utilizados en la redacción de las presentes Ordenanzas tienen el significado expresado en el Plan de Ordenación Municipal.

#### Capítulo 2.— Régimen urbanístico del suelo.

##### 2.1.— Clasificación del suelo.

A los efectos de aplicación de las presentes Ordenanzas reguladoras, el ámbito territorial de este Plan Parcial se clasifica en las siguientes zonas:

- a.— Zonas de espacios libres
- Redes viarias y zonas verdes
- b.— Zonas edificables
- Equipamiento Escolar
- Equipamiento Social
- Equipamiento Comercial
- Equipamiento Dotacional sin uso específico
- Equipamiento Infraestructural Primario
- Equipamiento Infraestructural Secundario
- Residencial de Cesión
- Residencial Privado.

Todas estas zonas están definidas en el Plan Parcial en los siguientes documentos:

- Gráficamente en el Plano de Zonificación.
- Numéricamente en el Cuadro Resumen de Características de la Memoria.
- Legalmente a través de las Ordenanzas Particulares de cada una de las zonas.

##### 2.2.— Definición de las zonas.

###### Zonas de espacios libres:

Estas zonas abarcan aquellos suelos definidos en el Plan Parcial que no son susceptibles de edificar, y que tienen el carácter dominical de públicos.

– Redes viarias: Esta zona está constituida por las superficies de suelo destinadas al tráfico rodado y/o peatonal, incluyendo en las ocupadas por los Sistemas Generales y el Viario Ordinario interior del Plan Parcial.

– Zonas verdes: Comprenden los suelos destinados por el Plan Parcial a los diferentes usos de parques, de recreo, de expansión, jardines, peatonales o de esparcimiento.

#### 1. Zonas edificables:

Las zonas edificables son todas aquellas superficies de suelo definidas por el Plan Parcial que, por el contrario a los anteriores, son susceptibles de edificar, pudiendo ser de dominio y uso público o privado.

Suelos dotacionales: De acuerdo a la Legislación urbanística, todos los suelos dotacionales tendrán titularidad pública manteniéndose, hasta que reglamentariamente se determine, sin prefiar un uso específico.

No obstante lo dicho, la Disposición Transitoria Primera.3 de la L.O.T.A.U. exige que, mientras se produce el desarrollo reglamentario citado, para la reserva de suelo escolar se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento el cual, además, y por encontrarse en vigor, determina otros usos a prever. En consecuencia, este Plan Parcial asigna los usos que reglamentariamente han de quedar fijados, dejando el resto de suelo sin determinar. Así, tenemos:

– Equipamiento Escolar: Suelo de titularidad y dominio público afecto al uso docente, con la previsión de la superficie mínima requerida para la posible implantación de un Centro de E.S.O., esto es, 15.000 m<sup>2</sup>.

– Equipamiento Social: Suelo de titularidad y dominio público afecto al uso social.

– Equipamiento Comercial: Suelo de titularidad y dominio público afecto al uso comercial.

– Equipamiento Infraestructural Primario: Suelo de titularidad y dominio público destinado a la implantación de un depósito regulador de abastecimiento de aguas potables al Municipio.

– Equipamiento Infraestructural Secundario: Corresponde esta Zona a las superficies de suelo de titularidad privada, afectas a un uso de servicio público, para la futura cesión a las Compañías Suministradoras de servicios para la ubicación de centros de transformación, estaciones de bombeo o de reciclaje, estaciones reguladoras, etc.

– Dotacional sin uso específico: Este suelo, de titularidad y dominio público, es el resultante de restar al estándar fijado por el artículo 31 de la L.O.T.A.U. las superficies de suelo con uso específico, que son las citadas anteriormente. Para su ubicación y previsión se han tenido en cuenta los criterios municipales de necesidad de ampliación de dotaciones.

#### 2. Suelos con uso característico:

Este tipo de suelo es el que, sin más limitación que las Ordenanzas del presente Plan Parcial y del Plan de Ordenación Municipal al que completa, pueden edificarse con el uso característico de aquél, esto es, el residencial de baja densidad.

– Residencial Privado: Suelo con uso característico

residencial de baja densidad y tipología de edificación aislada, pareada o en hilera, de titularidad privada, correspondiente al Aprovechamiento Lucrativo susceptible de apropiación por los propietarios del suelo ordenado.

– Residencial de Cesión: Suelo, con uso característico residencial de baja densidad y tipología de edificación aislada, pareada o en hilera, de titularidad y dominio público, correspondiente al residual del aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación por los propietarios del suelo ordenado.

#### 2.3.– Condiciones de ejecución del Plan Parcial.

2.3.1.– Condiciones específicas como urbanización de iniciativa particular.

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan Parcial los compromisos que se deriven de la firma del convenio urbanístico para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora, relativos a las obligaciones inherentes al desarrollo del Plan Parcial de iniciativa particular en cuanto al carácter, garantías, plazos de desarrollo y demás obligaciones del urbanizador.

#### 2.3.2.– Procedimiento de gestión.

Su ejecución se realizará mediante el procedimiento de Gestión Indirecta de la Actuación Urbanizadora, y será llevado a cabo por el Agente Urbanizador adjudicatario del Programa de Actuación Urbanizadora, Urbanización Molino de Viento, S.A., tal como se regula y establece en los artículos 99 y 117 de la L.O.T.A.U.

#### 2.3.3.– Cesiones obligatorias.

Las cesiones obligatorias gratuitas a favor del Municipio serán las reiteradamente indicadas en el presente Plan Parcial, y que derivan de las obligaciones legales derivadas del Régimen Jurídico del suelo urbanizable. Igualmente las establecidas en el Plan de Ordenación Municipal, las cuales vienen definidas gráficamente en el Plano de Zonificación cuantificadas en el Cuadro Resumen de Características anexo a la Memoria.

#### 2.3.4.– Proyectos de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en los artículos 98 y ss. de la L.O.T.A.U. y en el Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento.

#### 2.3.5.– Desarrollo del Planeamiento.

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante alguno o algunos de los siguientes instrumentos:

– Aplicación directa de las Determinaciones Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial, todo ello de conformidad con el artículo 103 de la L.O.T.A.U.

– Adaptación de las anteriores cuando fuere necesario mediante la redacción de los Estudios de Detalle que autoriza la L.O.T.A.U. según lo dispuesto en el artículo 2.3.4 de las NN.UU. del P.O.M.

En cualquier caso, las actuaciones edificadoras sólo podrán compatibilizarse con las actuaciones urbanizadoras de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley y al descrito en el convenio urbanístico para el desarrollo de las previsiones del Programa de Actuación Urbanizadora.

#### 2.3.6.– Ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización del Sector se llevarán a

efecto de acuerdo con lo establecido en los artículos 175 y 176 del Reglamento de Gestión y alcanzarán todos los servicios y obras que se describen en los diferentes documentos que comprende el Programa de Actuación Urbanizadora en el que se incardina el presente Plan Parcial así como el Plan de Ordenación que desarrolla y, en particular, comprenderán las señaladas en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento.

En cuanto a sus características, las obras se ajustarán a las especificaciones y exigencias del Proyecto de Urbanización a redactar, el cual seguirá las señaladas en el Capítulo VII de la Memoria del Plan Parcial, sobre la descripción de las características de las infraestructuras de la Ordenación. El coste de las obras de urbanización se repercutirá de acuerdo a lo establecido en documento de Proposición Jurídico Económica y será desarrollado en el Proyecto de Reparcelación o instrumento análogo.

La cesión de las obras de urbanización se efectuará de acuerdo a lo establecido en el Convenio Urbanístico firmado con el Ayuntamiento de Villarrobledo y en cualquier caso se ajustará a lo dispuesto en los artículos 135 y ss. de la LOTAU.

Las obras de urbanización se llevarán a cabo conforme establecen los documentos Proposición Jurídico económica, y Convenio urbanístico, siendo desarrolladas de acuerdo a lo dispuesto en el Proyecto de Urbanización.

#### 2.3.7.- Conservación de la urbanización.

La conservación de la urbanización se realizará de acuerdo a lo establecido en el Capítulo V del Título V de la LOTAU, artículos 135 y ss.

#### 2.3.8.- Ejercicio de la facultad de edificar.

A los efectos de la edificación del Plan será de aplicación lo estipulado en los artículos 130 y ss. de la LOTAU y los artículos de las Normas urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal que no opongan a lo establecido en la Ley.

Asimismo, se aplicarán específicamente las regulaciones establecidas en el artículo 2.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General, relativo a la Intervención Municipal del uso del suelo, (licencias, autorizaciones, órdenes de ejecución, etc.).

### Capítulo 3: Ordenanzas generales.

#### 3.1.- Ordenanzas generales de la urbanización.

Las obras de urbanización del Sector deberán acomodarse, como ya se ha dicho en el artículo 2.3.f anterior, a las especificaciones y exigencias del Proyecto de Urbanización a redactar, el cual seguirá fielmente las señaladas en el Capítulo VII de la Memoria del Plan Parcial, sobre la descripción de las características de las infraestructuras de la Ordenación.

Las posibles obras de urbanización particulares que puedan o deban, en su caso, completar las generales del Sector respetarán, igualmente, el citado Proyecto de Urbanización.

#### 3.2.- Ordenanzas generales de la edificación.

Todas las edificaciones que se ejecuten dentro del ámbito territorial abarcado por el presente Plan Parcial serán reguladas por las Ordenanzas Particulares establecidas en el Capítulo 4 de este mismo Documento, las cuales anulan sustituyen a las Condiciones Particulares

de las Areas de Suelo Urbanizable Programado establecidas en el artículo 13.3.1 del Capítulo XIII de las NN.UU. del P.O.M.

#### 3.3.- Ordenanzas generales estéticas.

No se establece en el presente Plan Parcial ninguna limitación estética en cuanto a la composición, materiales, tratamiento de huecos o cubiertas, etc., las cuales serán resueltas libremente por los Proyectistas en cada caso particular. Sin embargo, con el fin de dotar al conjunto de una cierta uniformidad de diseño urbano una correcta homogeneidad en su conjunto que la distinga y singularice como área residencial, a continuación se establecen las condiciones que, para el tratamiento externo de las parcelas, de la urbanización para protección del medio ambiente regirán en las edificaciones a realizar que, en consecuencia, tendrán carácter vinculante:

3.3.1. Cierres de parcelas vallados: Los cierres vallados a fachada de las parcelas se realizarán de forma que su impacto visual en el alzado general de la trama urbana resulte lo más diáfano posible, sin que ello menoscabe la privacidad de aquéllas. En consecuencia, se autoriza al vallado con obra de fábrica en cualquier material acabado, (piedra, ladrillo, enfoscado, etc.), hasta una altura máxima de sesenta (60) centímetros, completándose con elementos de cerrajería y setos vegetales, salvo en las zonas de entradas peatonales o de vehículos, que podrán efectuarse con portones singulares metálicos o de madera. Se procurará la homogeneización por cercanía en las actuaciones en las tonalidades de pinturas, materiales y elementos ornamentales o de iluminación.

3.3.2. Fachadas. La terminación de las fachadas se realizará, preferentemente, con enfoscados para pintar, con fábricas vistas de ladrillo en tonos rojos o marrones, o aplacadas en piedra natural.

Se prohíbe el empleo de azulejos y similares en los aplacados de fachada.

3.3.3. Cubiertas. Las cubiertas de las edificaciones serán en todos los casos inclinadas, tanto en las edificaciones principales como en las auxiliares, pudiéndose realizar terrazas únicamente si están convenientemente integradas e incorporadas estéticamente en el conjunto con la cubierta inclinada.

El material de cubierta será de teja o similar, prohibiéndose expresamente el empleo del fibrocemento, la chapa metálica y, en general, los materiales brillantes.

3.3.4. Pavimentación y mobiliario urbano. Responderá a las determinaciones generales del Proyecto de Urbanización del conjunto, por lo que cualquier actuación posterior de renovación o sustitución será consecuente con aquél.

3.3.5. Anuncios y rótulos. Los anuncios sólo se autorizarán en las parcelas con usos comerciales, se deberán definir en los Proyectos de Edificación. Los rótulos de señalización de las edificaciones de parcela responderán a un diseño uniforme.

3.3.6. Ajardinamientos. Los ajardinamientos de los espacios viarios se realizarán con arbolado lineal en las aceras y con especies vegetales en las medianas, que realcen el carácter verde del espacio público, procuran-

do lograr el máximo sombreado estival en las zonas peatonales. El interior de las parcelas se ajardinará de forma que se pueda lograr la integración de las edificaciones con el jardín, de tal modo que se perciban desde el exterior vinculadas a este ajardinamiento. Para ello, se procurará elegir el porte del arbolado en función de la altura de la edificación. Las especies arbóreas serán preferiblemente autóctonas, de hoja caduca.

#### 3.4.-Usos autorizados.

A los efectos de las determinaciones sobre el uso de la edificación, en el presente Plan Parcial se consideran los siguientes usos:

3.4.1. Uso residencial. Se permite la edificación de vivienda de baja densidad, en edificación aislada, pareada, adosada o en hilera.

3.4.2. Uso industrial. Se autorizan los Talleres Familiares o Artesanos, con las limitaciones descritas en el artículo 9.1.6.1, apartado a) de las NN.UU. del Plan General.

3.4.3. Uso de servicios terciarios. Está permitido en todas sus formas, siempre que sea en edificio exclusivo.

3.4.4. Uso dotacional. Usos permitidos en todas sus formas y situaciones:

- Uso Escolar
- Uso Deportivo
- Uso Socio-cultural
- Uso Religioso
- Uso Comercial
- Servicios de la Administración y otras actividades urbanas, (policía, limpieza, etc.)

Usos permitidos con limitaciones:

- Uso Sanitario: Sólo para Centros de Salud.
- Servicios infraestructurales: Sólo los ligados a la actividad residencial o industrias autorizadas.

Usos prohibidos:

- Uso Cementerio.

#### 3.5.- Condiciones particulares de los usos.

Dentro del ámbito territorial abarcado por el presente Plan Parcial serán de aplicación las Condiciones Particulares de los Usos reguladas en el Capítulo IX de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal, de las que se acompañan fotocopias como anexo número 1 al presente documento refundido.

#### Capítulo 4.- Ordenanzas particulares de las zonas.

##### 4.1.- Ordenanza particular de la zona de Red Viaria.

4.1.1. Ambito de aplicación. Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los Planos de Zonificación como Red Viaria de Sistemas Generales y como Red Viaria Ordinaria, que se han definido en el artículo 2.2.a de estas Ordenanzas.

4.1.2. Carácter. La Zona de Red Viaria corresponde a aquellos espacios libres de dominio uso público, inedificables, destinados a usos de tráfico rodado peatonal.

4.1.3. Condiciones de diseño. El trazado de la red, así como los perfiles longitudinales y transversales que se definen en el Plan Parcial deberán respetarse en la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, en el cual se completará su definición cumpliendo las Ordenanzas Generales de la Urbanización que se regulan en artículos anteriores. Se cuidarán al máximo

las condiciones estéticas del viario, sobre todo en los aspectos de jardinería y plantaciones, señalización, alumbrado, mobiliario urbano, etc., así como en la calidad de los materiales y la unidad de criterios de composición, procurando que el arbolado en alineaciones de calles y paseos se efectúe con especies autóctonas.

4.1.4. Condiciones de uso. Se permitirá el uso libre del tráfico rodado, peatonal y el de aparcamiento.

4.1.5. Condiciones de volumen. La edificabilidad será nula.

##### 4.2.- Ordenanza particular de las Zonas Verdes.

4.2.1. Ambito de aplicación. Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los Planos de Zonificación como Zonas Verdes, bien sean jardines, parques o áreas de juego, definidas en el artículo 2.2.a de estas Ordenanzas.

4.2.2. Carácter. Las zonas verdes del Plan Parcial corresponden a espacios libres de dominio y uso público destinadas a usos de esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles.

4.2.3. Condiciones de diseño. Los jardines y áreas de recreo deberán estar ajardinados en más del setenta (70) por ciento de su superficie para que no se produzca barro y polvo, con plantaciones de arbolado y zonas libres de descanso. El ajardinamiento responderá a un diseño de carácter naturalista acorde con la integración de la tipología urbana que se pretende en el entorno natural.

4.2.4. Condiciones de uso. Los usos permitidos serán libres de esparcimiento, recreo, expansión y juego de niños y únicamente se permitirá como uso complementario la construcción de kioscos o casetas de bebidas con autorización temporal del Ayuntamiento. Se permitirán también instalaciones deportivas sin espectadores siempre que su diseño se integre en las zonas verdes.

4.2.5. Condiciones de volumen. Las condiciones de volumen de esta Zona serán las mismas que las de las Zonas Residenciales Privadas, (artículo 4.8 de este mismo documento), con las siguientes excepciones:

- Coefte. de edificabilidad neta: 0.10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Índice de ocupación: 0.10
- Altura máxima: 1 planta (3.50 m.)
- Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>
- Retranqueo mínimo a linderos: 5 metros (Las edificaciones no podrán adosarse a los linderos en ningún caso).

- Aparcamientos: Exento

##### 4.3.- Ordenanza particular de las zonas de equipamiento escolar.

4.3.1. Ambito de aplicación. Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los Planos de Zonificación como Zonas Dotacionales Escolares, definidas en el artículo 2.2.b de estas Ordenanzas.

4.3.2. Carácter. Los equipamientos corresponden a aquellas superficies de dominio público afectas a un servicio asimismo público, cuyas reservas han sido exigidas por el anexo del Reglamento de Planeamiento y por la L.O.T.A.U., que se destinan a usos docentes, en cualquiera de sus categorías, Preescolar, EGB o ESO.

4.3.3. Condiciones de diseño. Las edificaciones deberán armonizar con el conjunto de la zona respetando las condiciones específicas que establecen con carácter

general en este Plan como Ordenanzas de Protección.

4.3.4. Condiciones de uso. Estas zonas se podrán destinar a cualquiera de los usos públicos de equipamiento que prevé el Plan General en cualquiera de sus categorías, es decir escuelas, colegios o guarderías, dentro del uso docente o escolar. Pueden compatibilizarse los usos complementarios administrativos o sanitarios, siempre que queden integrados en el uso principal.

4.3.5. Condiciones de volumen. Las condiciones de volumen de esta Zona serán las mismas que las de las Zonas Residenciales Privadas, (artículo 4.8 de este mismo documento), con las siguientes excepciones:

- Coefte. de edificabilidad neta: 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Índice de ocupación: 0.80
- Altura máxima: 3 plantas (Libre)
- Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>

- Retranqueo mínimo a linderos: 5 metros (Las edificaciones no podrán adosarse a los linderos en ningún caso).

- Aparcamientos: 1 pl/100m<sup>2</sup>

4.4.- Ordenanza particular de las zonas de equipamiento social.

4.4.1. Ambito de aplicación. Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los Planos de Zonificación como Zonas de Equipamiento Social, definidas en el artículo 2.2.b de estas Ordenanzas.

4.4.2. Carácter. Corresponde a superficies de dominio público destinadas a establecimientos o instalaciones con fines sociales, ya sean clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., como complemento de los usos residenciales del Sector.

4.4.3. Condiciones de diseño. La edificación se ejecutará con un diseño que armonice con sus características estéticas señaladas como normas de protección para la edificación residencial del Sector, si bien se tendrá en cuenta el carácter singular del uso y destino que albergará el edificio.

4.4.4. Condiciones de uso. Se permiten todos los usos privados de tipo social como los ya mencionados clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc. Los usos permitidos en esta zona tendrán todos carácter de uso principal podrán ser por lo tanto alternativos en función del interés y la necesidad de dotación que requiera el área residencial.

4.4.5. Condiciones de volumen. Las condiciones de volumen de esta Zona serán las mismas que las de las Zonas Residenciales Privadas, (artículo 4.8 de este mismo documento), con las siguientes excepciones:

- Coefte. de edificabilidad neta: 0.80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Índice de ocupación: 0.80
- Altura máxima: 2 plantas (Libre)
- Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>

- Retranqueo mínimo a linderos: 5 metros (Las edificaciones no podrán adosarse a los linderos en ningún caso).

- Aparcamientos: 1 pl/100m<sup>2</sup>

4.5.- Ordenanza particular de las zonas de equipamiento comercial.

4.5.1. Ambito de aplicación. Esta Ordenanza se apli-

cará en las superficies que se grafían en los Planos de Zonificación como Zonas de Equipamiento Comercial, definidas en el artículo 2.2.b de estas Ordenanzas.

4.5.2. Carácter. Corresponde a superficie de dominio privado destinada a locales comerciales y de oficinas como complemento de los usos residenciales del Sector.

4.5.3. Condiciones de diseño. La fachada principal de estas zonas tendrá como característica específica la de una servidumbre de soportal con las siguientes determinaciones:

- Altura libre de forjado: 4.50 m.
- Retranqueo de fachada en P.B.: 3.00 m.
- Luz entre ejes de soportes: 4.00 m.
- Dimensiones de soportes acabados: 40 \* 40 cm.

(Los soportes se aplacarán en piedra caliza)

Este soportal dará frente exclusivo a la plaza que se diseña en el Plan Parcial, tiene por objeto la creación de un espacio público de relación que vigorice la vida social del conjunto. La edificación se ejecutará con un diseño que armonice con sus características estéticas señaladas como normas de protección para la edificación residencial del Sector.

4.5.4. Condiciones de uso. El uso principal será el comercial, hotelero o de oficinas en edificio exclusivo. Se admite como usos complementarios todos los dotacionales y el residencial para guardería de las instalaciones.

Quedan prohibidos los usos industriales y almacenes.

4.5.5. Condiciones de volumen. Las condiciones de volumen de esta zona serán las mismas que las de las Zonas Residenciales Privadas, (artículo 4.8 de este mismo documento), con las siguientes excepciones:

- Coefte. de edificabilidad neta: 1.20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Índice de ocupación: 0.80
- Altura única: 2 plantas (8.50 m.)
- Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>

- Retranqueo mínimo a linderos: 4 metros (Las edificaciones no podrán adosarse a los linderos en ningún caso).

4.6.- Ordenanza particular de las zonas de equipamiento sin uso específico.

4.6.1. Ambito de aplicación. Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los Planos de Zonificación como Zonas Dotacionales sin Uso específico, definidas en el artículo 2.2.b de estas Ordenanzas.

4.6.2. Carácter. Corresponde a superficies de dominio público afectas a un servicio asimismo público, cuya reserva se exige en la legislación urbanística, (L.O.T.A.U.), que, hasta que reglamentariamente se determine, no tienen prefijado un uso específico.

Dada la diversidad que este tipo de dotación puede acoger, la definición de las determinaciones urbanísticas son genéricas y aglomerantes de aquella, por lo que serán los Servicios Técnicos Municipales los que, previo Estudio de Detalle, establezcan las normas a establecer en cada caso.

4.6.3. Condiciones de diseño. Se tendrá un cuidado especial en los tratamientos estéticos compositivos de su diseño para lograr la mejor armonización con las áreas residenciales colindantes. En el caso particular de

los Equipamientos Deportivos se procurará afectar lo menos posible a la topografía del terreno a la hora de configurar las plataformas de juegos, con la obligación de tratar mediante jardinería los taludes que por excavación o explanaciones requieran la configuración de tales plataformas, tratando con arbolado el conjunto perimetral de las instalaciones.

4.6.4. Condiciones de uso. No se prefija en esta zona uso alguno, siempre que se respeten los usos autorizados dentro del ámbito del Plan Parcial, los cuales se enumeran en los apartados 3.4.3 y 3.4.4 de éste.

Se permiten como usos complementarios el residencial como vivienda unifamiliar para guardería de las instalaciones, los usos de oficinas ligadas a la administración de las instalaciones, la de hostelería con un máximo del veinte (20) por ciento de la superficie total construida.

4.6.5. Condiciones de volumen. Las condiciones de volumen de esta zona serán las mismas que las de las Zonas Residenciales Privadas, (artículo 4.8 de este mismo documento), con las siguientes excepciones:

- Coefte. de edificabilidad neta: 1.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Índice de ocupación: 0.80
- Altura máxima: 3 plantas (Libre)
- Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>
- Retranqueo mínimo a linderos: 4 metros (Las edificaciones no podrán adosarse a los linderos en ningún caso).

- Aparcamientos: 1 pl/100m<sup>2</sup>

4.7.- Ordenanza particular de las zonas de equipamiento infraestructural primario y secundario.

4.7.1. Ambito de aplicación. Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se graffian en los Planos de Zonificación como Zonas Dotacionales Infraestructurales para Servicios Urbanos, definidas en el artículo 2.2.b de estas Ordenanzas.

4.7.2. Carácter. Dentro de la denominación genérica de Equipamiento Infraestructural, caben dos categorías:

Primario: Corresponde a los servicios urbanos e infraestructurales situados sobre superficies de dominio público afectos a un servicio asimismo público, para la localización de los elementos que requieren las redes de infraestructuras los servicios urbanos, como por ejemplo la Estación Reguladora de Aguas Potables, las redes generales de Abastecimiento de Aguas de Saneamiento, con sus estaciones de bombeo de regulación, etc., y,

Secundario: Comprende los servicios urbanos e infraestructurales que corresponden a superficies de dominio privado afectos a un servicio público, para la localización de los elementos que requieren las redes de infraestructuras los servicios urbanos como instalaciones complementarias, como por ejemplo, los Centros de Transformación eléctricos, los armarios de acometidas individuales, etc.

4.7.3. Condiciones de diseño. En las zonas de servicios urbanos e infraestructurales no se establece parcela mínima pues será la que resulte necesaria para alojar las instalaciones permitidas.

Los elementos infraestructurales se tratarán con una

composición externa que armonice con las edificaciones evitando las soluciones de elementos prefabricados para no distorsionar el conjunto edificado, exigiendo cubiertas inclinadas de tejas cuando no sean subterráneos o se integren en la edificación.

4.7.4. Condiciones de uso. Los usos admisibles en las zonas de servicios infraestructurales serán los que corresponden a las instalaciones mecánicas o a elementos de distribución como centros de transformación, depósitos, bombeos, etc.

4.7.5. Condiciones de volumen. Las condiciones de volumen de esta Zona serán las mismas que las de las Zonas Residenciales Privadas, (artículo 4.8 de este mismo documento), con las siguientes excepciones:

- Coefte. de edificabilidad neta: 0.40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Índice de ocupación: 0.60

- Altura máxima: 1 planta (Libre)

- Parcela mínima: Libre

- Retranqueo mínimo a linderos: 5 metros (Las edificaciones no podrán adosarse a los linderos en ningún caso).

- Aparcamientos: Exento

4.8.- Ordenanza particular de las zonas residenciales.

4.8.1. Ambito de aplicación. Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se graffian en los Planos de Zonificación como Zonas Residenciales de uso característico, de carácter privado, definidas en el artículo 2.2.b de estas Ordenanzas.

4.8.2. Carácter. Corresponden a superficies de dominio privado con uso residencial en situación de edificios o bloques aislados, pareados o adosados.

4.8.3. Condiciones de uso. Se permite el uso de vivienda en las situaciones de edificios o bloques aislados, pareados o adosados. En caso de conjuntos de viviendas con servicios comunes de piscinas, trasteros, garajes, etc., las condiciones de volumen se calcularán sobre la superficie total de la parcela edificable, sin perjuicio de que la parcelación sea libre formando propiedad horizontal o conjunto inmobiliario, de forma que las zonas comunes queden adscritas a las fincas privativas y no puedan segregarse como fincas independientes. Como usos complementarios únicamente se autorizan las oficinas en la categoría de despachos profesionales y talleres artesanos anejos a la vivienda, con un máximo de un cuarenta (40) por ciento de la superficie total construida en cada expediente.

Se autoriza el uso comercial en esta zona únicamente en las parcelas colindantes con la Avenida del Norte, siempre que la fachada comercial esté orientada a la citada vía, y que la superficie construida con tal uso sea inferior al sesenta (60) por ciento de la superficie total construida en cada expediente.

4.8.4. Condiciones de diseño.

4.8.4.1. Condiciones de las parcelas edificables.

4.8.4.1.1. Fachada mínima. Se establece una fachada exterior mínima para cada solar de ocho (8) metros.

4.8.4.1.2. Parcela mínima. La superficie de parcela mínima se establece en doscientos (200) metros cuadrados.

Se exceptúan de estas condiciones, así como de las del artículo siguiente, las parcelas que se destinen a usos dotacionales o infraestructurales.

4.8.4.1.3. Condiciones de la parcela. A los efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a.- La superficie de cada una de las parcelas finales será igual o mayor que doscientos (200) metros cuadrados.

b.- El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mínima de ocho (8) metros.

c.- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior que ocho (8) metros.

4.8.4.2. Condiciones de volumen.

4.8.4.2.1. Alineaciones y chaflanes. Las alineaciones exteriores de las parcelas serán las definidas en los planos correspondientes del Plan Parcial. Estas alineaciones, así como los linderos laterales y el testero, serán las que sirvan de base para la delimitación del área de movimiento de la edificación para el cálculo de la edificabilidad.

Se define como superficie de parcela neta la delimitada por las alineaciones exteriores de la misma, los linderos laterales y el lindero testero.

4.8.4.2.2. Altura máxima. La altura máxima se establece para los nuevos edificios en dos (2) plantas. En unidades métricas, la máxima altura de cornisa será de siete (7.00) metros.

El cómputo de plantas, así como la medición de la altura máxima se tomará en cualquier punto de la rasante de la acera. La altura de cornisa se medirá hasta la cota del plano inferior del forjado de cubierta. La altura máxima del semisótano, para no ser considerado como planta computable será de ciento treinta, (130), centímetros, medidos en cualquier punto de la rasante de la acera hasta la cota del plano superior del forjado de techo de aquél.

En tal caso, deber respetarse igualmente la altura máxima de cornisa de siete (7) metros.

En el caso de bloques o conjunto de viviendas promovidos en proyecto unitario, situados sobre parcelas cuya rasante así lo exija o aconseje, la altura máxima de aquellos podrá escalonarse, tomando como parámetro de escalonamiento mínimo una unidad de vivienda. En este caso la altura máxima se tomará en el punto medio del parámetro de escalonamiento adoptado.

4.8.4.2.3. Construcciones por encima de la altura máxima. Las edificaciones deberán cubrirse con tejados inclinados preferentemente, pudiéndose realizar terrazas únicamente si están convenientemente integradas e incorporadas estéticamente en el conjunto con la cubierta inclinada. En ambos casos, sólo se admitirán las siguientes construcciones por encima de la altura máxima de coronación:

- Una planta de edificación, de tres (3) metros máximos de altura de cornisa, cuyo plano de fachada esté

situado a una distancia igual o superior a siete (7) metros de la alineación oficial de la parcela.

En este caso, el espacio resultante entre las fachadas principal y retranqueada del edificio podrá cubrirse con una cubierta inclinada cuya pendiente podrá superar la máxima establecida en el apartado siguiente, pudiendo llegar hasta el borde superior del forjado de techo de la planta retranqueada. La cubierta de ésta, por el contrario, deberá ajustarse a la pendiente máxima autorizada.

- Las vertientes de cubierta inclinada, cuya directriz inferior no podrá sobresalir por encima de un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una pendiente superior a un cincuenta (50) por ciento.

- Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa.

- Los antepechos, barandillas, o remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna excepto paneles de captación de energía solar, chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación u otras reglamentaciones específicas o, en su defecto, el buen hacer constructivo.

4.8.4.2.4. Altura mínima. Se establece una altura mínima, en edificaciones adosadas entre sí, o a los linderos laterales de parcela, de dos (2) plantas. En el caso de edificaciones aisladas íntegramente, -exentas-, la altura mínima se establece en una (1) planta.

4.8.4.2.5. Volumen edificable. El volumen máximo edificable de una parcela viene establecido por el agotamiento de sus parámetros máximos de ocupación, área de movimiento y coeficientes de edificabilidad máxima.

4.8.4.2.6. Coeficientes de edificabilidad. El coeficiente de edificabilidad máxima para esta Zona, establecido en superficie edificada sobre superficie de parcela neta, es el de un entero cincuenta centésimas de otro, ( $1.50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ), metros cuadrados edificados sobre metro cuadrado de parcela neta.

4.8.4.2.7. Ocupación máxima de parcela. Se establece un índice de ocupación máxima sobre parcela neta de un ochenta (80) por ciento, debiendo cumplirse además, simultáneamente, todas las demás determinaciones en cuanto al área de movimiento y al volumen de la edificación.

4.8.4.2.8. Área de movimiento. La proyección en planta de la edificación sobre rasante en todos sus puntos, incluso cuerpos volados, balcones, terrazas o miradores, podrá situarse libremente dentro del área de movimiento de la parcela, la cual se define por las separaciones a las alineaciones exteriores, a los linderos

laterales de parcela de testers, que se regulan en los apartados siguientes:

– Posición respecto a la alineación oficial exterior: La edificación que se proyecte adosada a uno o a ambos linderos laterales de parcela guardará una separación obligatoria igual a cuatro (4) metros medidos desde la alineación oficial exterior. En el caso de edificaciones situadas sobre solares en esquina, esta alineación deberá respetarse obligatoriamente en ambas fachadas. A estos efectos no se tendrá en cuenta el retranqueo a la alineación correspondiente al chaflán existente entre éstas. La edificación que se proyecte totalmente aislada podrá situarse libremente dentro de la parcela, respetando en cualquier caso una separación igual o superior a cuatro (4) metros medidos desde la alineación oficial exterior. El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín, aparcamiento en superficie o, en su caso, a rampa de acceso al sótano o semisótano en las condiciones establecidas en el artículo 4.8.4.3 de estas Ordenanzas, no pudiendo cubrirse en ningún caso.

– Posición respecto a los linderos laterales de parcela: Las Condiciones Particulares de las Áreas de Suelo Urbanizable del Plan General, (Capítulo XIII del P.G.O.U.), autoriza que las nuevas edificaciones puedan adosarse a uno o más linderos de parcela cuando así lo acuerden sus respectivos propietarios. Los nuevos edificios podrán adosarse a uno o más de los linderos laterales de parcela, en cualquier caso y situación, debiendo cumplir el resto de los parámetros urbanísticos por retranqueos a la alineación exterior oficial y al lindero testero, altura, volumen y ocupación exigidos. Los paramentos ciegos que, como consecuencia de la potestad anterior queden vistos deberán resolverse de forma que se anule, dentro de lo posible, el impacto negativo de aquéllos.

– Posición respecto a los linderos de testero: La edificación guardará una separación igual o superior a un medio (1/2) de su altura de cornisa, con un mínimo de tres (3) metros. Como excepción, podrá adosarse al lindero testero la edificación situada en la planta baja, con un límite de altura de cornisa de trescientos cincuenta (350) centímetros. Asimismo, quedan exceptuados de este requisito las edificaciones situadas sobre solares en esquina, las cuales podrán adosarse a ambos linderos testers libremente.

– Edificación bajo rasante: La edificación cuya cara superior del forjado de techo esté situada a una cota de rasante inferior a ciento cuarenta (140) centímetros, (sótanos o semisótanos), podrá adosarse completamente a los linderos laterales de parcela de testero, pero no a la alineación oficial exterior, a la que respetará el retranqueo mínimo establecido de cuatro (4) metros. El retranqueo a la alineación oficial exterior sólo podrá invadirse con rampas de acceso a sótanos o semisótanos en las condiciones establecidas en el artículo 4.8.4.3 de estas Ordenanzas.

– Fondo máximo edificable: No se fija este parámetro, siendo el área de movimiento el único parámetro que regula la posición y ocupación del edificio dentro de la parcela.

– Separación entre bloques: La separación entre bloques exentos, o conjunto de viviendas adosadas, será igual o superior a un tercio (1/3) de la altura de cornisa del bloque más alto, con un mínimo de cuatro (4) metros. El espacio libre resultante podrá adscribirse a usos de jardín, aparcamiento en superficie o, en su caso, a rampa de acceso a sótanos o semisótanos en las condiciones establecidas en el artículo 4.8.4.3 de estas Ordenanzas.

4.8.4.3. Aparcamientos. El artículo 31.d de la L.O.T.A.U. establece que la dotación mínima de aparcamientos debe ser de una (1) plaza de garaje por cada cien (100) m<sup>2</sup> de techo residencial, lo que se cumple ampliamente en el presente caso. Para ello, el estándar mínimo que se fija con carácter general en todo el ámbito de esta zona es el de la dotación mínima de una plaza de garaje por cada unidad de vivienda.

Las plazas de garaje deberán preverse en el interior de las parcelas, y cumplirán las Condiciones de los Aparcamientos y Garajes en los edificios establecidas en el artículo 5.3.5.11 de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal en vigor.

No obstante lo anterior, los garajes de viviendas unifamiliares con capacidad para uno o dos coches como máximo, previo informe favorable de la Comisión responsable de Tráfico del Ayuntamiento, se podrán proyectar con las siguientes determinaciones excepcionales:

a.– La meseta horizontal exterior mínima a prever será de dos (2), metros medidos desde la alineación oficial exterior.

b.– La pendiente máxima de la rampa de acceso a la planta de garaje será de un veinte (20) por ciento.

c.– La anchura libre mínima de la rampa de acceso a la planta de garaje será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

4.9.– Ordenanza particular de las zonas residenciales de cesión a la administración.

4.9.1. Ambito de aplicación. Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los Planos de Zonificación como Zonas Residenciales de uso característico, de Cesión a la Administración, definidas en el artículo 2.2.b de estas Ordenanzas.

4.9.2. Carácter. Corresponden a superficies de dominio público destinadas a usos residenciales en situaciones de edificios o bloques aislados, pareados o adosados.

4.9.3. Condiciones de uso, diseño y volumen. Las condiciones de uso, diseño y volumen de esta zona serán las mismas que las de las Zonas Residenciales Privadas, (artículo 4.8 de este mismo documento).

Villarrobledo, marzo de 2001.–El Equipo Redactor del Texto Refundido: Miguel Angel Gomez Huedo, Arquitecto. Vicente Parrón García, Abogado. José Manuel Sánchez Luis, Arquitecto.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos oportunos en Villarrobledo a 20 de diciembre de 2001.–El Alcalde, Pedro Antonio Ruiz Santos.