

INDICE DE DOCUMENTOS

ANTECEDENTES DEL TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN NÚMERO 1.

MODIFICACIÓN NÚMERO 2.

MODIFICACIÓN NÚMERO 3.

BASE LEGAL PARA LA REDACCION DEL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO DE PLAN PARCIAL.

MEMORIA

4.- CARACTERISTICAS FISICAS DE LA ACTUACIÓN.

4.1.- Situación y Límite de la Actuación

4.2.- Características Topográficas

4.3.- Características Geotécnicas

4.4.- Usos, Edificaciones e Infraestructura

4.5.- Estructura de la Propiedad del Suelo

5. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

6.- ORDENACION DETALLADA SOLUCION URBANISTICA PROPUESTA

6.1.- Criterios generales

6.2.- Estructura de la Red Viaria

6.3.- Zonificación

6.4.- Cesiones obligatorias y gratuitas

Zonas verdes

Equipamiento dotacional

6.5.- Aparcamientos

6.6.- Otras reservas de suelo.

6.7.- Resumen General de la Actuación

6.8.- Cesión del 10 % del aprovechamiento.

ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

7.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL ZUI1.1

10.9.1.- DEFINICIÓN

10.9.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN PARA LA ZONA ZUI1.1

10.9.3.- CONDICIONES DE USO PARA LA ZONA ZUI1.1

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA ZUT

10.10.1.- DEFINICIÓN

10.10.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN PARA LA ZONA ZUT

10.10.3.- CONDICIONES DE USO PARA LA ZONA ZUT

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA ZUDP

10.11.1.- DEFINICIÓN

10.11.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN PARA LA ZONA ZUDP

10.11.3.- CONDICIONES DE USO PARA LA ZONA ZUDP

FICHA RESUMEN DE ORDENANZAS

ORDENANZA ZUI1.1: ORDENANZA INDUSTRIAL

ORDENANZA ZUT: ORDENANZA SUELO TERCARIO.

ORDENANZA ZUDP: ORDENANZA PARA EL SUELO DOTACIONAL.

PLANOS

- 1 ORDENACION DETALLADA
- 2 USOS PORMENORIZADOS
- 3 ORDENANZAS DE EDIFICACION
- 4 DEFINICION DE VIARIO

ANTECEDENTES DEL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO



**PLAN PARCIAL
INDUSTRIAL PPI-2**
TEXTO REFUNDIDO .Sep-2011

APROBACIÓN DEFINITIVA
PLENO DE 30 DE ENERO DE
2012

1. ANTECEDENTES

El Plan Parcial PPI-2, de desarrollo del Sector de Suelo Industrial denominado con el mismo nombre (PPI-2) en el P.G.O.U. de Villarrobledo, fue tramitado como parte de la Alternativa Técnica que acompañaba al Programa de Actuación Urbanizadora del Sector PPI-2, presentado por el agente urbanizador denominado URBANIZACION MOLINO DE VIENTO S.A., P.A.U. que fue aprobado y adjudicado por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 29 de Noviembre de 2.004 y publicado en el BOP de la provincia de Albacete el día 6 de Junio de 2005.

1.1. Modificación número 1.

El acuerdo de adjudicación del PAU y aprobación del PP, incluía una serie de objeciones y condiciones a cumplir por la urbanización, basadas en el informe del Ingeniero Técnico de Obras Públicas del Ayuntamiento, que entre otras cosas obligaba a contemplar la ampliación de varios viales, es por ello que con fecha de junio de 2006, se presenta un primer texto refundido, modificado del Plan Parcial, el cual contempla todas las modificaciones exigidas en el acuerdo de adjudicación, y que sirve de documento base para la posterior reparcelación de los terrenos.

Antes del pleno se advierten varios errores y se aprecia una contradicción entre los usos terciarios permitidos y prohibidos y respecto a su compatibilidad con los usos industriales, en el Pleno se propone que estos sean subsanados.

Dicha modificación con el nuevo texto fue aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 30 de Octubre de 2.006 y publicado en el BOP de la provincia de Albacete el día 16 de Abril de 2007. Por error la Modificación 1 es publicada tal y como estaba redactada inicialmente.

Con posterioridad, se advierte esta circunstancia y se publica la subsanación requerida en el BOP de la provincia de Albacete de fecha 30 de Mayo de 2007.


1.2 Modificación número 2.

Desde el momento de la aprobación hasta la fecha, y que supondrán la posibilidad de aumentar los servicios de la ciudad en la medida del crecimiento que la misma ha experimentado en tan breve espacio de tiempo.

El objeto de esta modificación principalmente ha sido la regulación de los usos habida cuenta de las cambiantes necesidades del sector industrial y de su delgada línea de separación con determinados usos considerados tradicionalmente terciarios, a fin de aclarar estas situaciones. Se modifican algunas ordenanzas al objeto de atender la ubicación de usos considerados terciarios y regular sus determinaciones.

Esta modificación número dos fue aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 25 de febrero de 2008 y su texto íntegro fue publicado en el BOP de la provincia de Albacete el 12 de Mayo de 2008.

1.3 Modificación número 3.

| | | | |
|--|---|--|---|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE VILLARROBLEDO</p> | <p>PLAN PARCIAL INDUSTRIAL PPI-2 TEXTO REFUNDIDO .Sep-2011</p> | | <p>APROBACIÓN DEFINITIVA PLENO DE 30 DE ENERO DE 2012</p> |
|--|---|--|---|

Por último, y en tramitación de manera paralela con este nuevo Texto Refundido, se ha realizado la Modificación Puntual número 3, consistente en eliminar del articulado de las Ordenanzas, toda posibilidad de realizar cualquier aprovechamiento residencial, ni siquiera a los efectos de guardería.

Esta modificación número tres ha sido aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 30 de Enero de 2012 y su texto íntegro será publicado en el BOP de la provincia de Albacete.

2. BASE LEGAL DEL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO DE PLAN PARCIAL.


Se redacta el presente texto refundido al amparo del artículo 153 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, que trata de especialidades en la tramitación de las modificaciones del planeamiento municipal y que literalmente dice en su apartado segundo:

"2. Los municipios podrán aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento-Pleno adoptado sin mayores formalidades, versiones completas y actualizadas de los Planes que hayan sufrido modificaciones."

Pues bien, se entiende que por la tortuosa tramitación y posteriores modificaciones y correcciones de errores que tiene el Plan Parcial PPI-2, es el momento de redactar un nuevo texto normativo que recoja todas las incidencias.

Como quiera que los apartados referentes a la explicación de cada una de las modificaciones, o la introducción y descripción de justificaciones que se desarrolla en el documento de la Modificación número 1, ya no tienen objeto en el nuevo texto refundido, eliminaremos de éste, aquellos aspectos no normativos, que carecen de utilidad urbanística una vez aprobado y tramitado el PAU. De esta manera, también eliminaremos los anexos documentales y el Estudio económico que acompaña al Plan Parcial.

También serán refundidos en un único documento, acompañando a esta memoria, aquellos planos de ordenación relativos a las diferentes condiciones urbanísticas de las parcelas y los cuales son normativos y vigentes para el desarrollo edificatorio de las parcelas del Plan.

| | | | |
|--|---|--|---|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE VILLARROBLEDO</p> | <p>PLAN PARCIAL INDUSTRIAL PPI-2 TEXTO REFUNDIDO .Sep-2011</p> | | <p>APROBACIÓN DEFINITIVA PLENO DE 30 DE ENERO DE 2012</p> |
|--|---|--|---|

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL



**PLAN PARCIAL
INDUSTRIAL PPI-2**
TEXTO REFUNDIDO .Sep-2011

APROBACIÓN DEFINITIVA
PLENO DE 30 DE ENERO DE
2012

3.- CARACTERISTICAS FISICAS DE LA ACTUACION.

3.1.- Situación y Límite de la Actuación

Límites

El Plan Parcial coincide en su delimitación geométrica con el sector de Suelo Urbanizable Programado denominado PPI-2 en el Plan Genaro de Ordenación Urbana vigente. Recientemente se ha realizado un nuevo levantamiento topográfico del mismo. Afecta parcialmente a un total de 39 parcelas, las cuales en su mayoría tienen una parte de su superficie calificada como suelo urbanizable (la afectada por el Plan parcial) y otra, el resto, calificada como suelo rústico, siendo su delimitación física la siguiente:

- Límite norte: Línea artificial, marcada por el Plan general de Ordenación Urbana, que discurre cortando las parcelas catastrales números 5, 6, 7 y 211 del polígono 38 del Catastro de Rústica y las números 54854-12, 58864-02, 58864-03 del Catastro de Urbana.
- Límite este: Parcelas de Suelo Urbano Industrial consolidado y Avenida de los Reyes Católicos.
- Línea artificial, marcada por el Plan general de Ordenación Urbana, que discurre cortando las parcelas catastrales números 54854-15, 54854-13, 54854-06, 54854-05, 52832-02, 52832-03, 52832-04, 52832-05, 52832-11, 52832-06, 52832-07, 52832-13, 52832-12, 52832-08, 52832-09, 52832-10, del Catastro de Urbana.
- Límite sur: Trazado de la futura avenida de la Mancha en su tramo entre Avenida del Norte y Avenida de Picasent.

Superficie

Recientemente se ha realizado un nuevo levantamiento topográfico del mismo, según el cual la superficie total afectada por el Plan Parcial es 335.101,70 m².


3.2.- Características Topográficas

El área presenta una topografía bastante plana, con ligera inclinación Este – Oeste y más suave Norte - Sur.

Carece de accidentes topográficos dignos de señalar.

El terreno no presenta accidentes singulares. Tiene una suave pendiente en el sentido norte-sur, con un desnivel máximo de unos 8 m, por lo que se deberá ejecutar un movimiento de tierras para conseguir una nivelación de parcelas con pendiente uniforme y consecuente con la topografía de las vías a las que se conecta. A pesar de la diferencia de cotas, la pendiente resultante en viales y parcelas no será ningún problema de cara a la urbanización, ya que resulta en líneas generales inferior al 2%, debido a las grandes dimensiones del sector.

3.3.- Características Geotécnicas

| | | | |
|--|---|--|---|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE VILLARROBLEDO</p> | <p>PLAN PARCIAL INDUSTRIAL PPI-2 TEXTO REFUNDIDO .Sep-2011</p> | | <p>APROBACIÓN DEFINITIVA PLENO DE 30 DE ENERO DE 2012</p> |
|--|---|--|---|

La Mancha es una amplia depresión tectónica, originada en el Mioceno por los movimientos alpinos, delimitada por dos sistemas montañosos plegados y recubierta con materiales sedimentarios continentales y lacustres del final del terciario y comienzos del cuaternario.

La morfología plana obedece a que los materiales de este relleno son posteriores a la fase de plegamiento.

Nuestra parcela de estudio se encuentra emplazada, geológicamente en el MESOZOICO o ERA SECUNDARIA. Se sitúa en el CRETÁCICO, tercer y último período de la era anterior.

Los materiales que componen la columna estratificada son calizas cristalinas y microcristalinas, algo dolomitizadas, calizas detríticas, margas y arcillas, que se apoyan sobre el CRETÁCICO INFERIOR ALBIENSE compuesta su columna estratificada por arenas, areniscas y arcillas.

Además de los componentes de las columnas estratificadas existen afloramientos constituidos por una alternancia de arcillas, por lo común rojizas y frecuentemente yesíferas, areniscas pardas, calizas gris blanquecinas, greda y algunos lentejones de conglomerados. Hacia la superficie la serie suele hacerse más arcillosa.

La zona de calizas y arcillas es estable, con un conjunto impermeable, con drenaje superficial sin asientos y capacidad de carga variable pero relativamente alta. En la configuración actual, los terrenos son aptos para la urbanización, tanto para la cimentación de los furos edificios como para la formación de terraplenes en el trazado de los viales. Los terrenos, en principio, presentan unas características geotécnicas favorables para la edificación, con cargas admisibles y profundidades de cimentación que pueden considerarse normales, si bien será necesaria la realización de un estudio geotécnico previo a la ejecución de las obras.

Sismicidad

El municipio de Villarrobledo (Albacete), se encuentra situado en la zona sísmica primera de la Norma Sismorresistente P.D.S. (1.974), con un grado de intensidad V de la escala macrosísmica internacional (M.K.S.).

De acuerdo con las prescripciones de esta Norma, no es obligatoria su aplicación, por lo tanto no será necesario considerar acciones sísmicas para el cálculo de estructuras. Según la nueva Norma (NCSE-94), aprobada por el Real Decreto 2543/1994, del 29 de Diciembre de 1.994, esta zona de la provincia de Albacete, se encuentra dentro de la zona de peligrosidad sísmica menor de 0,04, con lo que tampoco es necesaria su aplicación.

3.4.- Usos, Edificaciones e Infraestructura

Los terrenos en su estado natural son de carácter rústico y comprenden gran cantidad de parcelas, con antiguos cultivos de viñedo y cereal, las cuales en su mayoría se encuentran actualmente como eriales sin cultivar. Por otra parte tampoco tienen vegetación digna de consideración especial.

Existen las siguientes edificaciones dentro del sector a desarrollar:

- Diversas edificaciones, instalaciones y depósitos que conforman la planta de cogeneración que explota la empresa ENERGY WORKS VILLARROBLEDO S.L., en la parcela 54854-03

- Diversas edificaciones de carácter agrícola o ganadero, actualmente sin explotación, ubicados en la parcela 54854-08, propiedad de ALFONSO LOSA BONILLO.
- Diversas edificaciones de carácter agrícola y ganadero, actualmente explotadas como corral de ganado ovino, ubicadas en la parcela 52832-07, propiedad de ELVIRA HERREROS RUESCAS.
- Diversas edificaciones, instalaciones y depósitos que conforman la antigua planta depuradora de la empresa QUESOS FORLASA S.A., en la parcela 54854-02
- Diversas edificaciones, instalaciones y depósitos que conforman la planta depuradora de aguas residuales de la empresa QUESOS FORLASA S.A., en la parcela 54854-04

No se conoce la existencia de infraestructuras enterradas bajo la superficie de las parcelas, salvo las que pudieran existir en el interior de las parcelas y vinculadas a las edificaciones descritas en el punto anterior.

Tampoco se conoce la existencia de infraestructuras externas, salvo las propias edificaciones correspondientes a las instalaciones citadas en el número anterior.

Existen además dos líneas eléctricas aéreas de alta tensión que atraviesan el sector. Una de ellas es una línea de 66 KV, cuyo vuelo deberá ser eliminado del sector mediante el enterramiento de la mismas por la vía pública.

La otra línea, de 132 KV es la línea de alta tensión de evacuación de energía de la Planta de Cogeneración que la empresa ENERGY WORKS VILLARROBLEDO S.L., explota en la parcela 54854-03 del sector, y que partiendo del centro de transformación de la empresa, llega a la subestación de transformación de Villarrobledo. Esta línea no se modificará ni en sus características ni en su trazado.

Existen varios caminos agrícolas que deberán continuar con servicio después de la actuación, por lo que a través de espacios libres de uso público serán restituidos y conectados al nuevo trazado viario.

Existe un viejo camino que ya fue desviado hace años y que daba acceso posterior a varias parcelas recayentes a la Avenida de los Reyes Católicos. Este camino quedará transformado en un "callejón de servicio de acceso controlado", para dar servicio posterior a las parcelas recayentes a Avenida Reyes Católicos.

Todos los servicios e infraestructuras previstas en el nuevo polígono se diseñarán conectados directamente a los existentes en Avenida de los Reyes Católicos y futura Avenida de Castilla. Las rasantes del nuevo viario se ajustarán a las rasantes de los viarios existentes a los que se conecten.

3.5.- Estructura de la Propiedad del Suelo

La delimitación del ámbito de actuación está formada por 39 parcelas de suelo rústico, que catastralmente están identificadas como:

| nº orden | Refer. Catastral | Titulares |
|----------|------------------|-----------------------------|
| 1 | 51792-01 | MELERO GUTIÉRREZ, SEBASTIÁN |
| 2 | 51792-02 | QUESOS FORLASA S.A. |

| | | |
|----|----------|----------------------------------|
| 3 | 51792-03 | QUESOS FORLASA S.A. |
| 4 | 51792-04 | QUESOS FORLASA S.A. |
| 5 | 52832-02 | DESCONOCIDO |
| 6 | 52832-03 | RANGEL FERNÁNDEZ, CARIDAD |
| 7 | 52832-04 | MORCILLO SEGOVIA, MANUEL |
| 8 | 52832-05 | MORENO GIRÓN, JULIÁN |
| 9 | 52832-06 | HARO BONILLO, ANTONIO |
| 10 | 52832-07 | HERREROS RUESCAS, ELVIRA |
| 11 | 52832-08 | CASTILLO CARRETERO, LORENZO |
| 12 | 52832-09 | ROLDAN BALLESTEROS, JOSE ANTONIO |
| 13 | 52832-10 | CALERO MONTEJANO, JOSEFA |
| 14 | 52832-11 | LA OSSA GUALDA, VICENTA |
| 15 | 52832-12 | CASTILLO CARRETERO, LORENZO |
| 16 | 52832-13 | CASTELLANOS OLIVARES, CARMEN |
| 17 | 58851-01 | ORTEGA JIMÉNEZ, NATIVIDAD |
| 18 | 58851-02 | ROLDAN MORCILLO, FRANCISCO |
| 19 | 58851-03 | CAÑADAS ALCAÑIZ, BLASA |
| 20 | 54854-01 | MORCILLO, MANUEL |
| 21 | 54854-02 | QUESOS FORLASA S.A. |
| 22 | 54854-03 | ENERGY WORKS VILLARROBLEDO SL |
| 23 | 54854-04 | QUESOS FORLASA S.A. |
| 24 | 54854-05 | MARTÍNEZ MOYA, JESÚS |
| 25 | 54854-06 | FIEL ALCÁNTARA, ALFONSO |
| 26 | 54854-07 | HORMIGONES VILLARROBLEDO SA |
| 27 | 54854-08 | LOSA BONILLO, ALFONSO |
| 28 | 54854-09 | NAVARRO FLORES, ELADIO Y OTRO |
| 29 | 54854-10 | ORTIZ CEREZO, FRANCISCO |
| 30 | 54854-11 | HORMIGONES VILLARROBLEDO SA |
| 31 | 54854-12 | DESCONOCIDO |
| 32 | 54854-13 | FERNÁNDEZ DOMÍNGUEZ, JOSÉ BLAS |
| 33 | 54854-14 | LOSA BONILLO, ALFONSO |

| | | |
|----|-----------------------|-------------------------------------|
| 34 | 54854-15 | GENTO MINAYA, PEDRO ANTONIO |
| 35 | 54854-16 | QUESOS FORLASA S.A. |
| 36 | 58864-01 | ALCAÑIZ CAÑADAS, VALERIANO |
| 37 | 58864-02 | VIUDA DE RICARDO GARCÍA MORCILLO |
| 38 | 58864-03 | VIUDA DE RICARDO GARCÍA MORCILLO |
| 39 | Pol: 38 Parcela: 05 | ANTONIO HARO BONILLO |
| 40 | Pol: 38 Parcela: 06 | JUAN ROLDAN SERRANO |
| 41 | Pol: 38 Parcela: 07 | ANTONIO HARO BONILLO |
| 42 | Pol: 38 Parcela: 09 | GESTIONES Y DES. PATRIMONIALES S.A. |
| 43 | Varios caminos sin c: | AYUNTAMIENTO DE VILLARROBLEDO. |

Se da la circunstancia de que no todas las parcelas se encuentran afectadas en su totalidad por la actuación urbanizadora, sin o más bien al contrario, casi todas las parcelas tienen una parte incluida dentro del sector del Suelo Urbanizable Programado y un resto en Suelo No Urbanizable Libre Permanente, asimilable al Suelo Rústico de Protección de la actual Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

En el proyecto de Reparcelación que oportunamente será redactado para garantizar la justa equiparación de cargas y beneficios derivados de la Actuación Urbanizadora, deberán ser tenidas en cuenta todas estas circunstancias y calculadas exactamente la proporción de terreno de cada parcela incluida exactamente dentro del sector.

A modo de avance y sin que la relación sea exhaustiva ni definitiva, se obtendrían el siguiente cuadro:

| Nº | Referencia Catastral | Titulares | Superficie inicial (1) | Superficie afectada | Ocupación |
|----|----------------------|-----------------------------|------------------------|---------------------|--------------|
| 1 | 51792-01 | MELERO GUTIÉRREZ, SEBASTIÁN | 7.500 | 5.034,95 | Completa (*) |
| 2 | 51792-02 | QUESOS FORLASA S.A. | 10.250 | 9.954,85 | Completa (*) |
| 3 | 51792-03 | QUESOS FORLASA S.A. | 7.938 | 7.321,45 | Completa (*) |
| 4 | 51792-04 | QUESOS FORLASA S.A. | 2.700 | 1.051,94 | Parcial |
| 5 | 52832-02 | DESCONOCIDO | 5.500 | 56,65 | Parcial |
| 6 | 52832-03 | RANGEL FERNÁNDEZ, CARIDAD | 9.000 | 3.649,70 | Parcial |
| 7 | 52832-04 | MORCILLO SEGOVIA, MANUEL | 7.750 | 7.162,75 | Parcial |
| 8 | 52832-05 | MORENO GIRÓN, JULIÁN | 5.000 | 3.154,45 | Parcial |
| 9 | 52832-06 | HARO BONILLO, ANTONIO | 4.875 | 4.299,65 | Parcial |
| 10 | 52832-07 | HERREROS RUESCAS, ELVIRA | 7.000 | 7.108,55 | Parcial |
| 11 | 52832-08 | CASTILLO CARRETERO, LORENZO | 5.000 | 4.038,40 | Parcial |

| | | | | | |
|----|----------|------------------------------|--------|-----------|--------------|
| 12 | 52832-09 | ROLDAN BALLESTEROS, J. ANTOI | 6.750 | 5.856,80 | Parcial |
| 13 | 52832-10 | CALERO MONTEJANO, JOSEFA | 19.250 | 6.477,55 | Parcial |
| 14 | 52832-11 | LA OSSA GUALDA, VICENTA | 3.250 | 433,10 | Parcial |
| 15 | 52832-12 | CASTILLO CARRETERO, LORENZO | 2.000 | 1.243,90 | Parcial |
| 16 | 52832-13 | CASTELLANOS OLIVARES, CARMÍ | 2.000 | 307,40 | Parcial |
| 17 | 58851-01 | ORTEGA JIMÉNEZ, NATIVIDAD | 14.000 | 14.286,15 | Completa (*) |
| 18 | 58851-02 | ROLDAN MORCILLO, FRANCISCO | 5.625 | 4.968,10 | Completa (*) |
| 19 | 58851-03 | CAÑADAS ALCAÑIZ, BLASA | 4.250 | 6.201,20 | Completa (*) |
| 20 | 54854-01 | MORCILLO, MANUEL | 4.750 | 4.823,10 | Completa (*) |
| 21 | 54854-02 | QUESOS FORLASA S.A. | 17.875 | 16.447,35 | Completa (*) |
| 22 | 54854-03 | ENERGY WORKS VILLARROBLEDO S | 32.250 | 33.338,86 | Completa (*) |
| 23 | 54854-04 | QUESOS FORLASA S.A. | 8.250 | 8.958,50 | Completa (*) |
| 24 | 54854-05 | MARTÍNEZ MOYA, JESÚS | 12.125 | 11.084,70 | Parcial |
| 25 | 54854-06 | FIEL ALCÁNTARA, ALFONSO | 23.375 | 20.025,60 | Parcial |
| 26 | 54854-07 | HORMIGONES VILLARROBLEDO S | 8.938 | 8.574,20 | Completa (*) |
| 27 | 54854-08 | LOSA BONILLO, ALFONSO | 18.250 | 20.672,42 | Completa (*) |
| 28 | 54854-09 | NAVARRO FLORES, ELADIO Y OTI | 7.000 | 5.307,23 | Completa (*) |
| 29 | 54854-10 | ORTIZ CEREZO, FRANCISCO | 9.750 | 8.831,45 | Completa (*) |
| 30 | 54854-11 | HORMIGONES VILLARROBLEDO S | 8.937 | 10.027,90 | Parcial |
| 31 | 54854-12 | DESCONOCIDO | 9.750 | 3.410,55 | Parcial |
| 32 | 54854-13 | FERNÁNDEZ DOMÍNGUEZ, JOSÉ E | 37.350 | 29.335,70 | Parcial |
| 33 | 54854-14 | LOSA BONILLO, ALFONSO | 12.375 | 11.809,13 | Completa (*) |
| 34 | 54854-15 | GENTO MINAYA, PEDRO ANTONIO | 12.000 | 5.136,45 | Parcial |
| 35 | 54854-16 | QUESOS FORLASA S.A. | 5.000 | 5.831,00 | Completa (*) |
| 36 | 58864-01 | ALCAÑIZ CAÑADAS, VALERIANO | 16.375 | 16.561,20 | Completa (*) |
| 37 | 58864-02 | VDA DE RICARDO GARCÍA MORCÍ | 7.500 | 7.212,75 | Parcial |
| 38 | 58864-03 | VDA DE RICARDO GARCÍA MORCÍ | 250 | 543,95 | Parcial |
| 39 | 38 / 05 | ANTONIO HARO BONILLO | 20.735 | 2.996,75 | Parcial |
| 40 | 38 / 06 | JUAN ROLDAN SERRANO | 9.602 | 271,10 | Parcial |
| 41 | 38 / 07 | ANTONIO HARO BONILLO | 25.649 | 1.793,41 | Parcial |
| 42 | 38 / 09 | GESTIONES DES. PATRIM. S.A. | 12.194 | 584,60 | Parcial |

| | | | |
|----|--------|--------------------------|----------|
| 43 | Camino | AYUNT. DE VILLARROBLEDO. | 3.085,83 |
| 44 | Camino | AYUNT. DE VILLARROBLEDO. | 3.593,43 |
| 45 | Camino | AYUNT. DE VILLARROBLEDO. | 2.177,30 |

(1) Superficie Inicial según catastro.

(*) Como se puede observar existe gran disparidad entre los datos de superficie según catastro y los que se han medido sobre los planos del mismo. Esta disparidad se resolverá mediante el correspondiente levantamiento topográfico previo a la redacción del Proyecto de Reparcelación.

4. PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR: DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

De acuerdo con lo previsto en el artículo 30 de la LOTAU, el Plan General de Ordenación Urbana establece las DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL, aplicables a la Actuación Urbanizadora, que se concretan en los párrafos siguientes de éste apartado y en un plano denominado "*ORDENACIÓN ESTRUCTURAL*" en el que se recogen las determinaciones relativas a éste aspecto. En dicho plano, y de manera gráfica se expresan los usos globales y compatibles, la delimitación gráfica del área de reparto así como los sistemas generales.

Las condiciones generales para el desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable Programado se contemplan en el Capítulo VI de la normas Urbanísticas del Plan General, mientras que en el Capítulo XIII, apartado 13.3.2 se describen las condiciones particulares de desarrollo del Sector PPI-2, que literalmente se transcriben:

13.3.2.- Condiciones particulares de las zonas PPI-1, PPI-2

13.3.2.1.- Definición

Esta ordenanza regula las condiciones para las edificación en las zonas de Suelo Urbanizable Programado de uso característico industrial, señaladas en el Plano de CLASIFICACION DEL SUELO. ZONIFICACION a escala 1:5.000 con las siglas PPI-1 y PPI-2. Estas dos zonas se establecen colindantes con el Polígono Industrial actual, y son meras ampliaciones del mismo.

El uso característico es el industrial.

Los edificios responderán a la tipología edificatoria de nave industrial en edificio aislado.

13.3.2.2.- Condiciones de volumen

Excepto las alineaciones del sistema viario, que serán las que fije en su momento el Plan Parcial correspondiente, el resto de las condiciones particulares por las que se regirá la edificación de estas áreas, serán iguales a las definidas para la zona industrial ZUI1.

13.3.2.3.- Condiciones de uso

Las condiciones de compatibilidad de usos dentro de las áreas serán iguales a las definidas para la zona industrial ZUI1, con las mismas limitaciones.

En resumen, y como punto de partida tendremos:

- **USO GLOBAL:** Se asigna al sector el USO INDUSTRIAL.

- **USOS COMPATIBLES:** Se declaran como usos compatibles los de:
 - *USOS TERCARIOS*
 - *USOS DOTACIONALES.*

Las compatibilidades de los distintos usos se establecen de manera pormenorizada en la Normativa del presente documento.

- **DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO:** *En los planos queda delimitado gráficamente el área de reparto, que por ser única coincide con la delimitación del sector de suelo urbanizable objeto del Plan parcial.*
- **APROVECHAMIENTO TIPO:** *0,58 (Aprovechamientos lucrativos/superficie del área de reparto)*
- **EDIFICABILIDAD TOTAL:** *204.191 M²TECHO*
- **INTENSIDAD MÁXIMA PARA EL USO TERCARIO:** *41,37 % del aprovechamiento lucrativo.*

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: *Se adscriben a este sector los sistemas generales definidos como SG-1, SG-2 y SG-3, destinados a viales e infraestructuras de recogida de pluviales.*


Este PLAN PARCIAL, se ajusta respeta y desarrolla las anteriores determinaciones de la Ordenación Estructural, que se concretan en lo que más adelante se definirá como la ordenación detallada.

5.- ORDENACION DETALLADA: SOLUCION URBANISTICA PROPUESTA

5.1.- Criterios generales

Los criterios fundamentales que se han seguido para el diseño general del Sector han sido los siguientes:

1. Creación de suelo industrial que permita la implantación de diferentes categorías de industrias y permitiendo además la posibilidad de usos terciarios en suelos compatibles.
2. Realización de un trazado viario con criterios de racionalidad y óptimo servicio a fin de contener los costes de urbanización. Se tenderá a una solución del viario en malla, jerarquizado en función de los usos e intensidades previstas, y con una superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y automóviles y el estacionamiento de éstos.
3. Flexibilización en el tamaño y oferta de parcelas, siendo éstas en general de pequeños y medio tamaño.
4. Mejorar en lo posible las conexiones y accesos al Sector, los cuales tienen que ser realizados necesariamente a través del Polígono Industrial Existente y a través de la futura y proyectada avenida que unirá la Avenida del Norte, eje vertebrador del suelo residencial de reciente creación y la Avenida de Picasent, eje vertebrador del actual Polígono Industrial.

| | | | |
|--|---|--|---|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE VILLARROBLEDO</p> | <p>PLAN PARCIAL INDUSTRIAL PPI-2 TEXTO REFUNDIDO .Sep-2011</p> | | <p>APROBACIÓN DEFINITIVA PLENO DE 30 DE ENERO DE 2012</p> |
|--|---|--|---|

5.2.- Estructura de la Red Viaria

El trazado del viario interior está en cierto modo condicionado por las edificaciones existentes y la forma longitudinal del sector. Se ha dispuesto una malla ortogonal formada por un vial de borde de la actuación, que encierra todo el conjunto urbanizable, conectándolo en sus extremos a los viarios existentes y futuros(prolongación avenida del Norte). Este vial de borde, permitirá las conexión a los caminos rurales existentes, así como también facilitará en un futuro la ampliación de los sectores urbanizables y la conexión de posibles vías. Complementariamente a este vial se han proyectado vías de circulación paralelas y perpendiculares a éste, que conforman manzanas y parcelas en general de dimensiones medias y que permitirán una parcelación racional. Las articulaciones y cambios de dirección en los viales se articulan mediante encuentros en curva, que además de facilitar los cambios de dirección en el tráfico, permiten el giro y la conexión con los ramales de conexión con el actual polígono.

En total se realizan dos conexiones de viario con el polígono actual. Y otras dos conexiones en la futura avenida del norte

El principal de ellos se realiza en prolongación de la calle C del Sector 3 del actual Polígono Industrial, conectado en el vial perimetral con una pequeña rotonda, y conectando las principales vías del sector.

Otra conexión se realiza en la intersección de la Avenida de los Reyes Católicos con el vial denominado A del Sector 3 del actual Polígono Industrial.

Las dos conexiones a la futura avenida del norte, se proyectan en el extremo sur de la actuación, y serán las que por su carácter lo integrarán mas directamente en el casco de la población, por ello se ha proyectado una zona verde pantalla que separa físicamente las zonas propiamente industriales del sector, de las residenciales del casco urbano en las inmediaciones.

5.3.- Zonificación

El Plan General de Ordenación Urbana vigente, califica este suelo como urbanizable programado de uso característico industrial estableciendo en el capítulo XIII de las Normas Urbanísticas, las bases para su desarrollo, así como los usos globales y mayoritarios, premisas de zonificación, etc.

Se ha establecido una zonificación en base a obtener las siguientes categorías de suelo:

- Suelo de uso industrial, con parcelas de diferentes tipos y dimensiones para permitir la industria nido, ligera y grande.
- Suelo de uso terciario, para actividades compatibles con los usos industriales citados.
- Suelo dotacional público, con arreglo a lo previsto en los estándares de calidad de la L.O.T.A.U., tanto par el uso de equipamiento colectivo como el de zonas verdes. Es suelo de carácter público.
- Suelo de reserva para infraestructuras, en principio es suelo de carácter público que podrá ser cedido a otras administraciones u organismos públicos a empresas colaboradoras o incluso a las compañías suministradoras, para la colocación de los Centros de Transformación, puntos de recogida de residuos, zonas de aparcamiento de

vehículos especiales, camiones, etc.. o cualquier otro uso infraestructural que se considere conveniente.

- Suelo ocupado por el viario y los aparcamientos públicos, comprende no solo las calzadas, sino también las aceras y los terrizos.

La zonificación pormenorizada del suelo es la siguiente es la siguiente:

| | | |
|--|---------------------------------|----------------|
| - Suelo Industrial | 190.791,79 m ² | 56,93% |
| - Suelo terciario | 19.452,70 m ² | 5,80% |
| - Suelo Dotacional Público: Equipamiento | 16.906,00 m ² | 5,04% |
| - Suelo Dotacional Público: Zonas verdes | 33.523,60 m ² | 10,00% |
| - Dotacional Reserva de Infraestructuras | 2.684,20 m ² | 0,80% |
| - Viario | 71.743,41 m ² | 21,40% |
| SUPERFICIE COMPUTABLE | 335.101,70 m² | 100,00% |
| - Sistemas Generales adscritos. | 16.952,20 m ² | |
| | | |
| SUPERFICIE TOTAL | 352.053,90 m² | |

En la Normativa de rango superior, Plan General de Ordenación Urbana no existen Sistemas Generales adscritos a este Sector.

Más detalles sobre zonificación puede apreciarse en los planos correspondientes.

5.4.- Cesiones obligatorias y gratuitas

La distribución de las reservas de suelo para Dotaciones Públicas, tanto zonas verdes como equipamiento dotacional, se ha realizado de acuerdo con lo previsto en el artículo 31.c de la LOTAU.

Con arreglo a la legislación vigente se ceden al Ayuntamiento las siguientes parcelas de suelo, las cuales se ceden de forma gratuita:

- Todo el viario totalmente urbanizado.
- Zonas verdes urbanizadas.
- Parcelas de usos dotacionales, convenientemente urbanizadas.
- Suelo para sistemas locales de infraestructuras

No obstante, de lo anterior, se cumplen los estándares de equipamiento señalados en el artículo 31 de la L.O.T.A.U. máxime teniendo en cuenta el apartado c párrafo cuarto que literalmente dice: "*En sectores de uso industrial o terciario la reserva de suelo dotacional será como mínimo el quince por ciento de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.*".

Como resulta fácil comprobar, para la superficie total ordenada de 335.101,70 m², resulta una superficie de dotaciones mínima a establecer de 50.265,25 m². de los cuales 2/3, es decir 33.510,17 m² deben ser zonas verdes y el resto a equipamiento comunitario.

En el apartado correspondiente de ésta memoria se muestra una tabla de las superficies de las parcelas destinadas a equipamiento que se resume en el siguiente cuadro:

| RESERVAS PARA DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES | | |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| USOS | <i>Según L.O.T.A.U.</i> | PLAN PARCIAL |
| SUPERFICIE TOTAL ORDENADA | 335.101,70 m ² | 335.101,70 m ² |
| ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES | 33.510,17 m ² | 33.523,60 m ² |
| EQUIPAMIENTO COMUNITARIO | 16.755,10 m ² | 16.906,00 m ² |
| <i>Total equipamiento:</i> | <i>50.265,27 m²</i> | <i>50.429,60 m²</i> |
| | <i>15,00 %</i> | <i>15,04 %</i> |

Condiciones especiales de las zonas verdes

Para las zonas verdes cumplirán con lo dispuesto en los artículos 2 y 3 del Anexo citado, teniendo en cuenta que se han extrapolado los estándares teniendo en cuenta los usos industriales y terciarios previstos.

Uso industrial 90% aproximadamente, Uso Terciario 10% aproximadamente.

En este sentido se han proyectado:

- Jardines (superior a 95%)
- Areas peatonales (inferior a 5% art. 4.c)

Todas las superficies de suelo destinadas a zona verde cumplen las condiciones previstas en el artículo 4 del Anexo citado:

- Tienen una superficie superior a mil metros cuadrados y en ellas puede inscribirse una circunferencia de radio mayor de treinta metros.
- Poseen condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- Tienen un adecuado soleamiento que no se verá afectado por la edificación de parcelas colindantes, ya que se prevén los oportunos retranqueos.
- No se contabilizan como zonas verdes los espacios residuales de viario ni las isletas ni las rotondas, siendo opcional su posterior cobertura vegetal. Las zonas verdes (espacios libres de uso público) se situarán en el eje del bulevar, de grandes dimensiones y en parcelas interiores de generosas dimensiones. Se ha huido de soluciones de zona verde en el contorno del polígono, por no ser estas soluciones adecuadas.

Zonas verdes

| Designación en planos | | Superficie | % del total Z.V. |
|-----------------------|---------------|---------------------------------|------------------|
| ZV-1 | Zona arbolada | 10.735,50 m ² . | 32,02 % |
| ZV-2 | Zona arbolada | 22.788,10 m ² . | 67,98 % |
| SUMA | | 33.523,60 m². | 100,00 % |

5.5.- Aparcamientos

El artículo 31.d de la LOTAU exige la dotación de una plaza de aparcamiento por cada doscientos metros cuadrados de edificación. El artículo 7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento exige una dotación de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de edificación.

Como la edificabilidad total del Plan Parcial que se desarrolla es de 188.669,07 m², se requieren 943 plazas de aparcamiento para cumplir las exigencias normativas de la LOTAU o 1.887 plazas según el Reglamento de Planeamiento.

Por otra parte, el Reglamento, en su artículo 7 del Anexo permite la ubicación del 50 % de las Plazas en la vía pública, por lo que la exigencia de plazas de aparcamiento en el viario se concreta en 943 plazas, habiendo sido proyectadas 1.110 plazas, las cuales han sido convenientemente grafiadas en el plano correspondiente.

El total de plazas de aparcamiento exigidas se han distribuido en el presente Plan parcial en dos grupos:

En el exterior de las parcelas, es decir en el viario y en los espacios destinados para aparcamientos se establecen aproximadamente 1.110 plazas de aparcamiento.

El resto de plazas se ubicarán en el interior de las parcelas mediante la reserva obligatoria de una plaza de aparcamiento como mínimo por cada cien metros cuadrados de edificación (Exigencia de las Ordenanzas Municipales que se complementan este Plan Parcial).

De esta manera, se establecerán otras 1.887 plazas, que unidas a las del viario obtenemos 2.997 plazas, muy superior a la cifra exigida por la normativa urbanística.

Las condiciones que deben cumplir las plazas de aparcamiento, de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento y son las siguientes:

- Las plazas tienen una superficie mínima de 2,50 x 4,50 metros.
- La superficie proporcional por plaza de aparcamiento es superior a 20 m².
- Se reservan 23 plazas públicas en el viario para aparcamiento de vehículos de discapacitados, (mas del 2% exigido por el Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha)

5.6.- Otras reservas de suelo.

Con carácter general pero no computando dentro de los mínimos de equipamiento público obligatorio se establecen en el Plan Parcial unos suelos de reserva para diferentes infraestructuras, que podrán ser cedidas por el Ayuntamiento para que puedan ser utilizadas como instalaciones de saneamiento (remonte de aguas fecales), terrenos para infraestructuras, para paso de líneas eléctricas, colocación de centros de transformación (con su consecuente cesión a las compañías suministradoras si así lo estimara el Ayuntamiento), para la colocación de contenedores o puntos de recogida de residuos, etc.

RESERVAS PARA USOS LOCALES INFRAESTRUCTURALES

| | | | |
|-------------------|--------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| INFRAESTRUCTURA S | 2.460,20 m ² . | Reserva infraestructura aparcamiento | Sin aprovechamiento |
| ELECTRIFICACION | 224,00 m ² . | Reservas para C.T. | Sin aprovechamiento |
| TOTAL | 2.684,20 m². | | |

Que se desglosa con el siguiente detalle:

| DESIGNACION | | Superficie | |
|-------------|-------|-------------------------------|----------------|
| INFRAEXT. | AP | 2.460,20 m ² | 0,734 % |
| ELECT. | CT-1 | 32,00 m ² | 0,009 % |
| ELECT. | CT-2 | 20,00 m ² | 0,006 % |
| ELECT. | CT-3 | 20,00 m ² | 0,006 % |
| ELECT. | CT-4 | 20,00 m ² | 0,006 % |
| ELECT. | CT-5 | 20,00 m ² | 0,006 % |
| ELECT. | CT-6 | 20,00 m ² | 0,006 % |
| ELECT. | CT-7 | 20,00 m ² | 0,006 % |
| ELECT. | CT-8 | 32,00 m ² | 0,009 % |
| ELECT. | CT-9 | 20,00 m ² | 0,006 % |
| ELECT. | CT-10 | 20,00 m ² | 0,006 % |
| SUMA | | 2.684,20 m² | 0,800 % |

5.7.- Resumen General de la Actuación

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES:

| MANZANA | SUP. DE PARCELA | SUP. EDIFICABLE | SUPERFICIE OCUPABLE | TIPOLOGIA |
|---------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------|
| Manzana - I-1 | 12.454,4 m ² suelo | 11.996,1 m ² techo | 11.208,1 m ² planta | Industria |
| Manzana -I-2 | 85.839,6 m ² suelo | 82.681,3 m ² techo | 77.255,1 m ² planta | Industria |

| | | | | |
|---------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-----------|
| Manzana - I-3 | 24.672,1 m ² suelo | 23.764,3 m ² techo | 22.204,1 m ² planta | Industria |
| Manzana - I-4 | 27.420,6 m ² suelo | 26.411,7 m ² techo | 24.678,1 m ² planta | Terciario |
| Manzana - I-5 | 15.976,3 m ² suelo | 15.388,4 m ² techo | 14.378,1 m ² planta | Terciario |
| Manzana - I-6 | 3.879,8 m ² suelo | 3.737,0 m ² techo | 3.491,1 m ² planta | Terciario |
| Manzana - I-7 | 20.250,2 m ² suelo | 19.505,1 m ² techo | 18.225,1 m ² planta | Terciario |
| Manzana RC-1 | 11.456,3 m ² suelo | 11.456,3 m ² techo | 10.310,1 m ² planta | Terciario |
| Manzana RC-2 | 5.078,9 m ² suelo | 5.078,9 m ² techo | 4.571,1 m ² planta | Terciario |
| Manzana RC-3 | 2.917,5 m ² suelo | 2.917,5 m ² techo | 2.625,1 m ² planta | Terciario |
| TOTAL: | 209.945,7 m² suelo | 202.937,0 m² techo | 188.951,1 m² planta | |

RESUMEN DE SUELO PRIVADO

| USO PORMENORIZADO | SUPERFICIE PARCELA | SUPERFICIE TECHO | OCUPACION MAXIMA |
|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| Industrial | 122.966,10 m ² suelo | 118.441,90 m ² techo | 110.669,49 m ² planta |
| Terciario | 86.979,60 m ² suelo | 84.495,13 m ² techo | 78.281,64 m ² planta |
| SUMA: | 209.945,70 m² suelo | 202.937,03 m² techo | 188.951,13 m² planta |

RESUMEN SUELO PUBLICO

| USO PORMENORIZADO | SUPERFICIE PARCELA | SUPERFICIE TECHO | OCUPACION MAXIMA | % (*) |
|---------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------|
| Equipamiento dotacional | 16.906,00 m ² suelo | 25.359,00 m ² techo | 15.215,40 m ² planta | 5,06% |
| Zonas verdes | 33.523,60 m ² suelo | 0,00 | 0,00 | 10,00% |
| Reserva infraestructuras. | 2.684,20 m ² suelo | 0,00 | 0,00 | 0,80% |
| Viario y aparcamiento | 71.743,41 m ² suelo | 0,00 | 0,00 | 21,41% |
| SUMA: | 124.857,21 m² suelo | 25.359,00 m² techo | 15.215,40 m² planta | 37,27% |

(*) Porcentaje sobre superficie total computable.

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS 16.952,20 m² suelo

RESUMEN SUPERFICIES DE SUELO

SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE 335.101,70 m² suelo

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA 352.053,90 m² suelo

RESUMEN DE SUPERFICIES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

Manzana I-1 12.454,40 m²

| | |
|-------------|--------------------------|
| Manzana I-2 | 85.839,60 m ² |
| Manzana I-3 | 24.672,10 m ² |
| Manzana I-4 | 27.420,60 m ² |
| Manzana I-5 | 27.432,60 m ² |
| Manzana I-6 | 11.876,20 m ² |
| Manzana I-7 | 20.250,20 m ² |

No se propone en este documento ninguna parcelación, ya que se está tramitando conjuntamente el Proyecto de Reparcelación.

5.8.- Cesión del 10 % del aprovechamiento.

En cumplimiento del 68.2 de la LOTAU, se concreta el deber de cesión del 10 % del aprovechamiento al Ayuntamiento en la cesión de parcelas en cuya superficie se puede materializar el 10 % del aprovechamiento tipo del área de reparto, es decir:

Aprovechamiento tipo: 0,58

Aprovechamiento a ceder: $0,58 \times 0,10 \times 335.107,70 = 19.435,89 \text{ m}^{2\text{techo}}$

Aprovechamiento real cedido: $19.452,70 \text{ m}^{2\text{techo}}$, materializables en parcelas de superficie total $19.452,70 \text{ m}^{2\text{suelo}}$.

El objetivo final de la Actuación Urbanizadora, como ya se ha indicado en otros apartados es la obtención de suelo industrial, que pueda ser puesto en el mercado a precios competitivos para el desarrollo de un fuerte entramado industrial en la Ciudad.

Se ha estimado como solución más conveniente que los terrenos de cesión que corresponden al Ayuntamiento de Villarrobledo en virtud de la cesión del 10 % del Aprovechamiento lucrativo del sector coincidan con las parcelas de suelo destinadas a usos terciarios, con objeto de poder dar satisfacción a ciertos sectores demandantes de este tipo de suelo dentro de los polígonos industriales.

En suelo urbanizable el Plan Parcial incluye en una o varias unidades de actuación todos los terrenos del sector.

Los gastos de urbanización corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad actuación y los de conservación deberán ser satisfechos por el urbanizador y los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas.

Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución, fijando la forma de gestión de ésta actuación por el procedimiento de gestión indirecta de la actividad urbanizadora, mediante agente urbanizador.

El urbanizador que en este caso es propietario de una importante parte del suelo, es el agente responsable de ejecutar la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio estipulado seleccionado en pública competencia al aprobar el correspondiente Programa de Actuación Urbanizada.

Las relaciones entre los propietarios y el urbanizador están reguladas en los artículos 118 y 119 de la LOTAU.

La tramitación del Programa de Actuación urbanizadora se ajustará al siguiente esquema:

Se considera la ejecución de todo el programa en UNA sola etapa.

ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL.



7. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

El suelo a los efectos de regulación de la edificación y uso, se divide en las siguientes zonas delimitadas en el plano de ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN:

| | | |
|-----------|--------|---------------------------|
| Ordenanza | ZUI1.1 | Suelo Industrial. |
| Ordenanza | ZUT | Suelo Terciario. |
| Ordenanza | ZUDP | Suelo Dotacional Público. |

Nota muy importante: En los apartados siguientes se mantiene la numeración original de los artículos para evitar confusiones en la aplicación pormenorizada de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas de edificación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL ZUI1.1

10.9.1.- Definición

Esta ordenanza regula la edificación en las zonas y sectores dedicados exclusivamente a la actividad industrial, talleres y almacenes. Esta ordenanza es de aplicación a las áreas señaladas en el Plano de ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN del Plan Parcial con el código ZUI1.1.

El uso característico es el industrial.

Los edificios responderán a la tipología edificatoria de nave industrial en edificio aislado o adosado.

10.9.2.- Condiciones de volumen para la zona ZUI1.1

10.9.2.1.- Alineaciones del sistema viario

Serán las establecidas en el plano de ALINEACIONES Y RASANTES del Plan Parcial, a escala 1:2.000.

10.9.2.2.- Alturas

La altura de las naves de fabricación o almacenaje se ajustará a las necesidades del proceso de producción.

Las edificaciones destinadas a oficinas, servicios y complementarias no superarán la altura de tres plantas (baja más dos o diez metros y cincuenta centímetros (10,50 m.).

10.9.2.3.- Edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida será de noventa y seis decímetros y treinta y dos centímetros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de parcela bruta (0,96320 m²/m²).

10.9.2.4.- Ocupación en planta

La ocupación en planta de las parcelas quedará limitada por las normas de retranqueo y por la necesidad de reservar para aparcamiento una superficie no inferior al diez (10) por ciento de la superficie construida en la parcela.

En ningún caso la superficie ocupada por la edificación superará el noventa (90) por ciento de la superficie bruta de parcela.

10.9.2.5.- Parcela mínima

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establece, como parcela mínima, la de cuatrocientos (400) metros cuadrados, con los siguientes requisitos:

- a) Frente mínimo: diez (10) metros.
- b) Forma de la parcela: será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diez (10) metros de diámetro.

Estas condiciones no son de aplicación en parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Igualmente se permiten parcelaciones sobre parcelas cuya superficie inicial sea inferior al doble de mínima permitida (400 m²), siempre que la finca resultante que no alcance dicha superficie mínima se agregue en el mismo acto jurídico a otra con la que cumpla las condiciones de parcela mínima.

10.9.2.6.- Retranqueos y separación entre edificaciones y a linderos

Las reservas de vías, así como los retranqueos posteriores a colindantes, no podrán ser inferiores a cinco (5) metros.

La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente, será mayor o igual a tres (3) metros.

La edificación podrá adosarse a los linderos laterales, respetando la separación al anterior y posterior cuando:

- a) Se trate de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario.
- b) Cuando la edificación colindante sea ya medianera.
- c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianería. En este caso, el acuerdo debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la ejecución simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción en base al acuerdo pactado.

En caso de edificación adosada a la medianería, la concesión de licencia se vinculará a un informe previo del departamento municipal competente, del que se deduzca que tanto la actividad a que se dedica el edificio, como su solución de diseño y construcción, no suponen incremento del riesgo para los edificios a los que se adosa.

10.9.2.7.- Condiciones especiales de estética para la Zona ZUI1.1

Se prohíbe expresamente el almacenamiento de chatarras, subproductos y materias primas de color, olor o aspecto desagradable, en lugares que sean visibles desde la vía pública, tanto calles, caminos, carreteras o ferrocarril.

El almacenamiento de chatarras y en general todos los residuos y subproductos descritos, se hará en parcelas o solares perfectamente vallados, con un cerramiento opaco de altura mínima suficiente para ocultar su interior, y en ningún caso inferior a dos metros y cuarenta centímetros (2.40 m.). El cerramiento podrá ser vegetal siempre y cuando garantice su opacidad y sea

mantenido en condiciones estéticas. En este caso, además de la plantación vegetal se exigirá la existencia de al menos un vallado metálico de alambre de dos (2,00) metros de altura, colocado sobre murete ciego de obra de al menos cuarenta (40) centímetros.

10.9.3.- Condiciones de uso para la zona ZUI1.1

10.9.3.1.- Residencial

Uso prohibido en todas sus formas.

10.9.3.2.- Industrial

Uso permitido en todas las formas previstas en este Plan y autorizables según la legislación sectorial correspondiente.

10.9.3.3.- Servicios terciarios

Uso permitido en todas las formas previstas en este Plan y autorizables según la legislación sectorial correspondiente.

Permitido el uso de servicios funerarios y religioso vinculado, siempre que esté permitido por la normativa de aplicación y no está prohibido el uso de crematorio.

10.9.3.4.- Dotacional

Permitidos únicamente los usos dotacionales públicos y servicios infraestructurales

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA ZUT

10.10.1.- Definición

Esta ordenanza regula la edificación en las zonas y sectores en las que el uso terciario esta permitido como compatible con el industrial; de aplicación exclusiva a las áreas señaladas en el Plano de ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN del Plan Parcial con el código ZUT.

El uso característico es el de servicios terciarios con tolerancia industrial.

Los edificios responderán a la tipología edificatoria de edificio adosado, pareado o aislado.

10.10.2.- Condiciones de volumen para la zona ZUT

10.10.2.1.- Alineaciones del sistema viario


Serán las establecidas en el plano de ALINEACIONES Y RASANTES del Plan Parcial, a escala 1:2.000.

10.10.2.2.- Alturas

Las edificaciones destinadas a usos terciarios no superarán la altura de tres plantas (baja más dos o diez metros y cincuenta centímetros (10,50 m.).

10.10.2.3.- Edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida será de un metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de parcela bruta (1,00 m²/m²), para las parcelas RC-1, RC-2 y RC-3 del Ayuntamiento de Villarrobledo, y de noventa y seis decímetros cuadrados con treinta y dos centímetros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela bruta (0,9632 m²/m²) si se optara por usos industriales.

| | | | |
|--|---|--|---|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE VILLARROBLEDO</p> | <p>PLAN PARCIAL INDUSTRIAL PPI-2 TEXTO REFUNDIDO .Sep-2011</p> | | <p>APROBACIÓN DEFINITIVA PLENO DE 30 DE ENERO DE 2012</p> |
|--|---|--|---|

El resto de las parcelas de la zona ZUT la edificabilidad son de noventa y seis decímetros cuadrados y treinta y dos centímetros cuadrados (0,9632 m²/m²) de techo por cada metro cuadrado de parcela bruta, independientemente del uso (industrial o terciario) a que se destine.

10.10.2.4.- Ocupación en planta

La ocupación en planta de las parcelas quedará limitada por las normas de retranqueo y por la necesidad de reservar para aparcamiento una superficie no inferior al diez (10) por ciento de la superficie construida en la parcela.

En ningún caso la superficie ocupada por la edificación superará el noventa (90) por ciento de la superficie bruta de parcela.

10.10.2.5.- Parcela mínima

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establece, como parcela mínima, la de cuatrocientos (400) metros cuadrados, con los siguientes requisitos:

- a) Frente mínimo: diez (10) metros.
- b) Forma de la parcela: será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diez (10) metros de diámetro.

Estas condiciones no son de aplicación en parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Igualmente se permiten parcelaciones sobre parcelas cuya superficie inicial sea inferior al doble de mínima permitida (400 m²), siempre que la finca resultante que no alcance dicha superficie mínima se agregue en el mismo acto jurídico a otra con la que cumpla las condiciones de parcela mínima.

10.10.2.6.- Retranqueos y separación entre edificaciones y a linderos

Las reservas de vías, así como los retranqueos posteriores a colindantes, no podrán ser inferiores a cinco (5) metros.


La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente, será mayor o igual a tres (3) metros.

La edificación podrá adosarse a los linderos laterales, respetando la separación al anterior y posterior cuando:

- a) Se trate de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario.
- b) Cuando la edificación colindante sea ya medianera.
- c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianería. En este caso, el acuerdo debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la ejecución simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción en base al acuerdo pactado.

En caso de edificación adosada a la medianería, la concesión de licencia se vinculará a un informe previo del departamento municipal competente, del que se deduzca que tanto la actividad a que se dedica el edificio, como su solución de diseño y construcción, no suponen incremento del riesgo para los edificios a los que se adosa.

10.10.3.- Condiciones de uso para la zona ZUT

| | | | |
|--|---|--|---|
|  <p>AYUNTAMIENTO DE VILLARROBLEDO</p> | <p>PLAN PARCIAL INDUSTRIAL PPI-2 TEXTO REFUNDIDO .Sep-2011</p> | | <p>APROBACIÓN DEFINITIVA PLENO DE 30 DE ENERO DE 2012</p> |
|--|---|--|---|

10.10.3.1.- Residencial

Uso prohibido en todas sus formas.

10.10.3.2.- Industrial

Uso permitido en todas las formas previstas en este Plan y autorizables según la legislación sectorial correspondiente.

10.10.3.3.- Servicios terciarios

Uso permitido en las formas previstas en este Plan (Oficinas, Comercial, Salas de reunión) y autorizables según la legislación sectorial correspondiente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.10.4 de este Texto Refundido.

Se prohíbe expresamente el uso de hospedaje.

10.10.3.4.- Dotacional

Permitidos en el caso de usos dotacionales públicos:

- Socio-cultural: uso permitido.

Permitidos en todos los casos:

- Docente: permitido para formación profesional vinculada a la actividad industrial o terciaria.
- Deportivo: uso permitido.
- Dotacional comercial: uso permitido.
- Sanitario: uso permitido vinculada a la actividad industrial o terciaria.
- Servicios de la Administración y otros servicios urbanos (policía, limpieza, etc)
- Servicios infraestructurales: permitidos los ligados a la actividad residencial o industria autorizada.
- Servicios funerarios y religioso vinculado siempre que esté permitido por la normativa de aplicación: uso permitido, incluso usos complementarios en el mismo edificio.

Prohibidos en todas sus formas:

- Cementerios: uso prohibido.
- Servicios funerarios y religioso vinculado siempre que no esté permitido por la normativa de aplicación: Uso prohibido.

10.10.4 Condiciones particulares de uso de servicios terciarios dentro de la zona ZUT

Definición y clases

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

2. Bajo un punto de vista urbanístico a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de

otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso:

b) Comercial:

Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al pormenor. Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías:

-Pequeño comercio (Primera):

Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a ciento veinte (120) metros cuadrados en comercio alimentario o quinientos (500) metros cuadrados en comercio no alimentario.

-Mediano comercio (Segunda):

Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a ciento veinte (120) metros cuadrados y los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y los dos mil quinientos (2500) metros cuadrados en comercio no alimentario.

-Grandes superficies comerciales (Tercera):

Esta categoría se considera, cuando se dan las siguientes circunstancias:

- Que la actividad comercial se desarrolle en local independiente, destinado a comercio alimentario, que supere setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie en venta.
- Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente, destinado a comercio no alimentario, que supere dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie en venta.
- Que la actividad comercial tenga lugar en establecimientos constituidos por agrupación de locales destinados a la actividad comercial que sin alcanzar los límites de superficie del apartado anterior integren al menos un local que cumpla por sí solo cualquiera de las condiciones anteriores.
- Que entre las actividades a desarrollar se encuentren incluidas de ocio, recreativas o de hostelería.

A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y locales agrupados, aquel conjunto de locales a los que desde aquellos se accede por espacios edificados comunes. El pequeño comercio podrá implantarse a efecto de compatibilidad de usos en cualquier situación en la que la categoría de uso mediano comercio es compatible.

Aparcamiento

Las plazas de aparcamiento a reservar en superficie en la propia parcela, en plantas sótano o planta anexa en el caso de edificación en bloque abierto; serán las siguientes:

- Categoría Primera: Se exime de la dotación plazas de aparcamiento.

- Categoría Segunda: una plaza por cada cien metros cuadrados (100 m²) de instalación [hasta dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²)].

-Categoría Tercera: una plaza por cada 50 metros cuadrados (50 m²) de superficie de venta.

NOTAS: Los establecimientos no alimentarios, los bares, cafeterías y restaurantes se asimilarán a los alimentarios de similar superficie, estando sometidos a su reglamentación específica, actuando estas Normas como Subsidiarias.

El nivel sonoro máximo admisible será de treinta (30) decibelios medidos desde los huecos de la planta inmediatamente superior a aquella en que se sitúa el local y 10 desde el centro de la vía a que dé frente.

c) Oficinas:

Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso dotacional.

Asimismo se incluyen en esta clase de uso:

-Las oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente implantarse, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establece.

d) Terciario recreativo:

Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación. A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen las siguientes categorías:

-Salas de reunión: Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como

concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos,

salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

-Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, etc.

-Espectáculos: Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, teatros o actividades similares.

Aparcamiento

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco metros cuadrados (25 m²) de instalación y en cualquier caso una (1) plaza por cada veinticinco (25) butacas, para establecimientos de cine o teatro. Se exime de la dotación de aparcamientos a locales de superficie inferior a quinientos metros cuadrados (500 m²), y doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²), para los establecimientos con butacas.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA ZUDP

10.11.1.- Definición

Esta ordenanza regula la edificación en las zonas y sectores dedicados de Suelo Rotacional Público. Esta ordenanza es de aplicación a las áreas señaladas en el Plano de ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN del Plan Parcial con el código ZUDP.

El uso característico es el rotacional de carácter público.

Los edificios responderán a la tipología edificatoria de edificio aislado.

10.11.2.- Condiciones de volumen para la zona ZUDP

10.11.2.1.- Alineaciones del sistema viario

Serán las establecidas en el plano de ALINEACIONES Y RASANTES del Plan Parcial, a escala 1:2.000.

10.11.2.2.- Alturas

La altura de las edificaciones no superarán la altura de tres plantas (baja más dos o diez metros y cincuenta centímetros (10,50 m.). No obstante de lo anterior, en casos concretos y por necesidades de la edificación dotacional se podrá superar la altura máxima señalada.

10.11.2.3.- Edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida será de un metro y cincuenta decímetros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de parcela bruta (1,50 m²/m²).

10.11.2.4.- Ocupación en planta

La ocupación en planta de las parcelas quedará limitada por las normas de retranqueo y por la necesidad de reservar para aparcamiento una superficie no inferior al diez (10) por ciento de la superficie construida.

En ningún caso la superficie ocupada por la edificación superará el noventa (90) por ciento de la superficie bruta de parcela.

10.11.2.5.- Parcela mínima

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establece, como parcela mínima, la de cuatrocientos (400) metros cuadrados, con los siguientes requisitos:

- a) Frente mínimo: diez (10) metros.
- b) Forma de la parcela: será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diez (10) metros de diámetro.

Estas condiciones no son de aplicación en parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

10.11.2.6.- Retranqueos y separación entre edificaciones y a linderos

Las reservas de vías, así como los retranqueos posteriores a colindantes, no podrán ser inferiores a cinco (5) metros.

La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente, será mayor o igual a tres (3) metros.

La edificación no podrá adosarse en ningún caso a los linderos.

10.11.3.- Condiciones de uso para la zona ZUDP

10.11.3.1.- Residencial

Uso prohibido en todas sus formas.

10.11.3.2.- Industrial

Uso prohibido en todas sus formas.

10.11.3.3.- Servicios terciarios

Uso prohibido en todas sus formas.

10.11.3.4.- Dotacional

Permitidos todos los usos dotacionales públicos en cualquier forma.

FICHAS DE LAS ORDENAZAS

Ordenanza ZUI1.1: Ordenanza Industrial.

| | | |
|-----------------------------|--|--|
| <i>Definición:</i> | Ordenanza aplicable a las parcelas de suelo industrial. | |
| <i>Aplicación:</i> | Será de aplicación a las parcelas señaladas con la Ordenanza correspondiente ZUI1.1 en el Plano ORDENANZAS DE EDIFICACION | |
| <i>Alturas:</i> | La altura máxima de las naves será la que requiera y adecuada al proceso de producción. Las edificaciones destinadas a oficinas, servicios y complementarias no superarán la altura de tres plantas (baja más dos o diez metros y cincuenta centímetros (10,50 m.). | |
| <i>Edificabilidad:</i> | Noventa y seis decímetros y treinta y dos centímetros decímetros cuadrados (0,9632) m ² /m ² sobre parcela. | |
| <i>Ocupación:</i> | Máximo noventa (90) por ciento de la superficie de la parcela. | |
| <i>Alineaciones:</i> | La alineación exterior de la parcela es la definida en el planos DE ALINEACIONES Y RASANTES (a escala 1:2.000). | |
| <i>Retranqueo fachada:</i> | Las edificaciones se retranquearán al frente de la calle, respecto de la alineación de fachada una distancia igual a cinco (5) metros. | |
| <i>Retranqueos fondo:</i> | Las edificaciones se retranquearán en el fondo, respecto del lindero opuesto a fachada una distancia mayor o igual a cinco (5) metros. | |
| <i>Separación linderos:</i> | <p>La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente, será mayor o igual a tres (3) metros. La edificación podrá adosarse a los linderos laterales, respetando la separación al anterior y posterior cuando:</p> <p>a) Se trate de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario. b) Cuando la edificación colindante sea ya medianera. c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios.</p> | |
| <i>Uso principal:</i> | Industrial | Uso permitido en todas las formas previstas en este Plan y autorizables según la legislación sectorial correspondiente. |
| <i>Usos permitidos:</i> | Terciarios Dotacionales | Vinculados a la actividad Industrial Servicios funerarios y religioso vinculado siempre que esté permitido por la normativa de aplicación. Todos los dotacionales públicos |
| <i>Usos prohibidos:</i> | Residencial en todas sus formas. Dotacionales privados en cualquier forma. Hospedaje Cementerios | |

Ordenanza ZUT: Ordenanza suelo Terciario

| | | |
|-----------------------------|---|---|
| <i>Definición:</i> | Ordenanza aplicable a las parcelas de suelo terciario definidas por estas normas como Suelo para USOS TERCIARIOS. | |
| <i>Aplicación:</i> | Será de aplicación a las parcelas señaladas con la Ordenanza correspondiente ZUT en el Plano de ORDENANZAS DE EDIFICACION | |
| <i>Alturas:</i> | La altura máxima de la edificación será de tres plantas (baja más dos o diez metros y cincuenta centímetros (10,50 m.). | |
| <i>Edificabilidad:</i> | Un metro cuadrado (1,50) m ² /m ² sobre parcela. Para usos Terciarios. Si se optara por usos industriales en estas mismas parcelas, la edificabilidad será de noventa y seis decímetros y treinta y dos centímetros decímetros cuadrados (0,9632) m ² /m ² sobre parcela. | |
| <i>Ocupación planta:</i> | Máximo noventa (90) por ciento de la superficie de parcela. | |
| <i>Alineaciones:</i> | La alineación exterior de la parcela es la definida en el planos DE ALINEACIONES Y RASANTES (a escala 1:2.000). | |
| <i>Retranqueo fachada:</i> | Las edificaciones se retranquearán al frente de la calle, respecto de la alineación de fachada una distancia igual a cinco (5) metros. | |
| <i>Retranqueo fondo:</i> | Las edificaciones se retranquearán en el fondo, respecto del lindero opuesto a fachada una distancia mayor o igual a cinco (5) metros. | |
| <i>Separación linderos:</i> | La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente, será mayor o igual a tres (3) metros. La edificación podrá adosarse a los linderos laterales, respetando la separación al anterior y posterior cuando: a) Se trate de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario. b) Cuando la edificación colindante sea ya medianera. c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios. | |
| <i>Uso principal:</i> | Terciario | Uso permitido en todas las formas previstas en este Plan y autorizables según la legislación sectorial correspondiente excepto hospedaje. |
| <i>Uso alternativo:</i> | Industrial | Uso permitido en todas las formas previstas en este Plan y autorizables según la legislación sectorial correspondiente. |
| <i>Usos permitidos:</i> | Dotacional | Socio-cultural público uso permitido. Docente: permitido para formación profesional vinculada a la actividad industrial o terciaria. Deportivo. Dotacional comercial. Sanitario: uso permitido vinculado a la actividad industrial o terciaria. Servicios de la Administración y otros servicios urbanos (policía, limpieza, etc) Servicios infraestructurales: permitidos los ligados a la actividad residencial o industria autorizada. |
| <i>Usos prohibidos:</i> | Residencial en todas sus formas. Dotacionales privados en cualquier forma. Hospedaje Cementerios | |

Ordenanza ZUDP: Ordenanza para el Suelo Dotacional.

| | | |
|-----------------------------|---|--|
| <i>Definición:</i> | Ordenanza aplicable a las parcelas de suelo dotacional definidas por estas normas como Suelo para USOS DOTACIONALES PÚBLICOS. | |
| <i>Aplicación:</i> | Será de aplicación a las parcelas señaladas con la Ordenanza correspondiente ZUDP en el Plano de ORDENANZAS DE EDIFICACION | |
| <i>Alturas:</i> | La altura de las edificaciones no superarán la altura de tres plantas (baja más dos o diez metros y cincuenta centímetros (10,50 m.). No obstante de lo anterior, en casos concretos y por necesidades de la edificación dotacional se podrá superar la altura máxima señalada. | |
| <i>Edificabilidad:</i> | Un metro y cincuenta decímetros cuadrados (1,50) m ² /m ² sobre parcela. | |
| <i>Ocupación planta:</i> | Máximo noventa (90) por ciento de la superficie de parcela. | |
| <i>Alineaciones:</i> | La alineación exterior de la parcela es la definida en el planos DE ALINEACIONES Y RASANTES (a escala 1:2.000). | |
| <i>Retranqueo fachada:</i> | Las edificaciones se retranquearán al frente de la calle, respecto de la alineación de fachada una distancia igual a cinco (5) metros. | |
| <i>Retranqueos fondo:</i> | Las edificaciones se retranquearán en el fondo, respecto del lindero opuesto a fachada una distancia mayor o igual a cinco (5) metros. | |
| <i>Separación linderos:</i> | La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente, será mayor o igual a tres (3) metros. La edificación no podrá adosarse a los linderos en ningún caso. | |
| <i>Uso principal</i> | Equipamiento Dotacional público | Permitido en parcela exclusiva o agrupado con otros de uso exclusivo dotacional. |
| <i>Uso permitidos</i> | Equipamiento dotacional público. | Permitido en todas las formas. |
| <i>Usos prohibidos</i> | Residenciales Industriales Terciarios | |

Villarrobledo, Octubre de 2.011

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

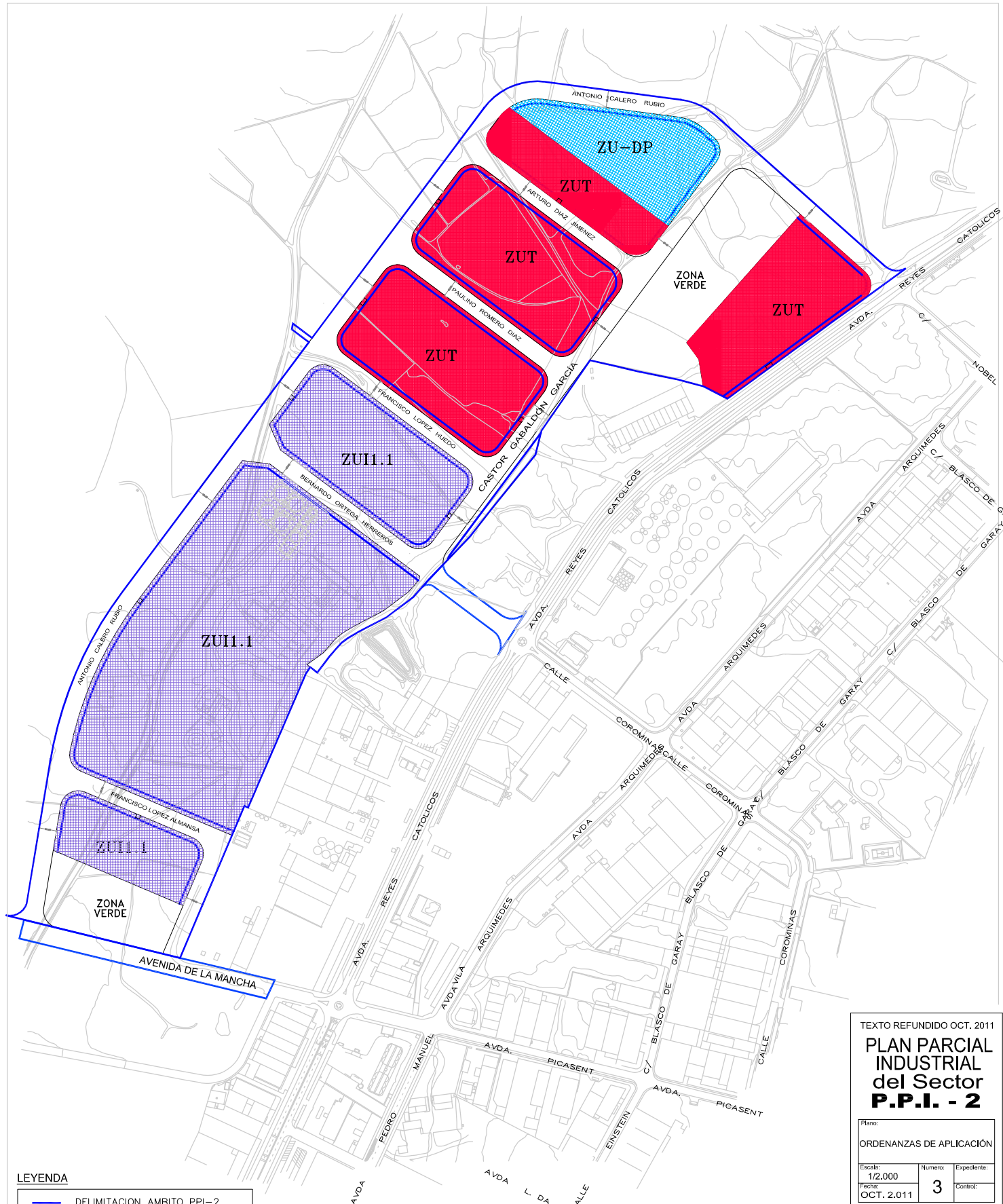
Fdo: Alfredo Moreno Portillo

PLANOS







**PLAN PARCIAL
INDUSTRIAL PPI-2**
TEXTO REFUNDIDO .Sep-2011

APROBACIÓN DEFINITIVA
PLENO DE 30 DE ENERO DE
2012




LEYENDA

-  DELIMITACION AMBITO PPI-2
-  ZUT
-  ZUI.1
-  ZUDP


TEXTO REFUNDIDO OCT. 2011
PLAN PARCIAL INDUSTRIAL del Sector P.P.I. - 2

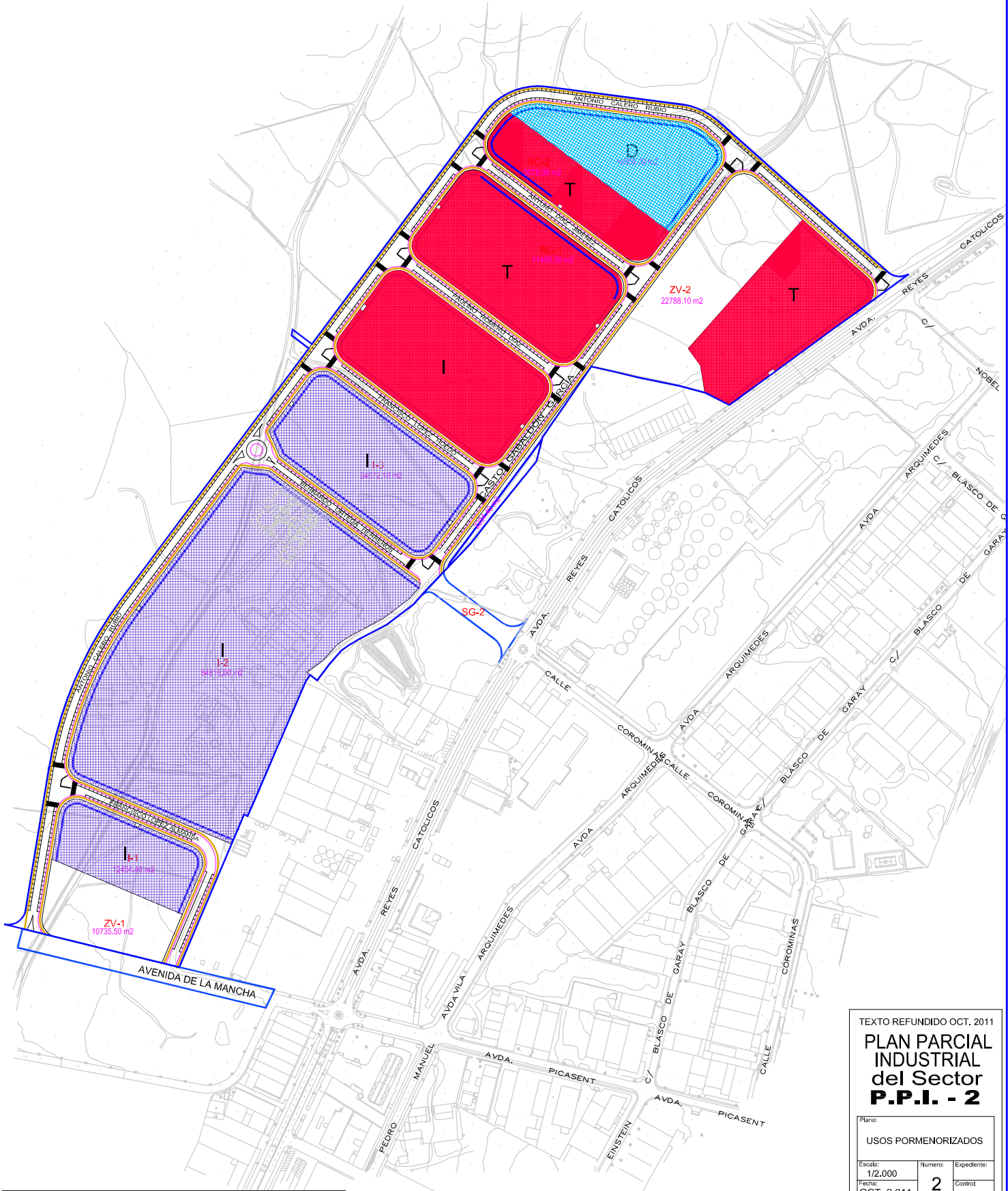
| | | |
|--------------------------|---------|-------------|
| Plano: | | |
| ORDENANZAS DE APLICACIÓN | | |
| Escala: | Número: | Expediente: |
| 1/2.000 | | |
| Fecha: | 3 | Control: |
| OCT. 2011 | | |



VILLARROBLEDO (ALBACETE)

Arquitecto Municipal
 D. ALFREDO MORENO PORTILLO





LEYENDA

— DELIMITACION AMBITO PPI-2

SUELO URBANIZABLE

T TERCARIO

I INDUSTRIAL

D DOTACIONAL

TEXTO REFUNDIDO OCT. 2011

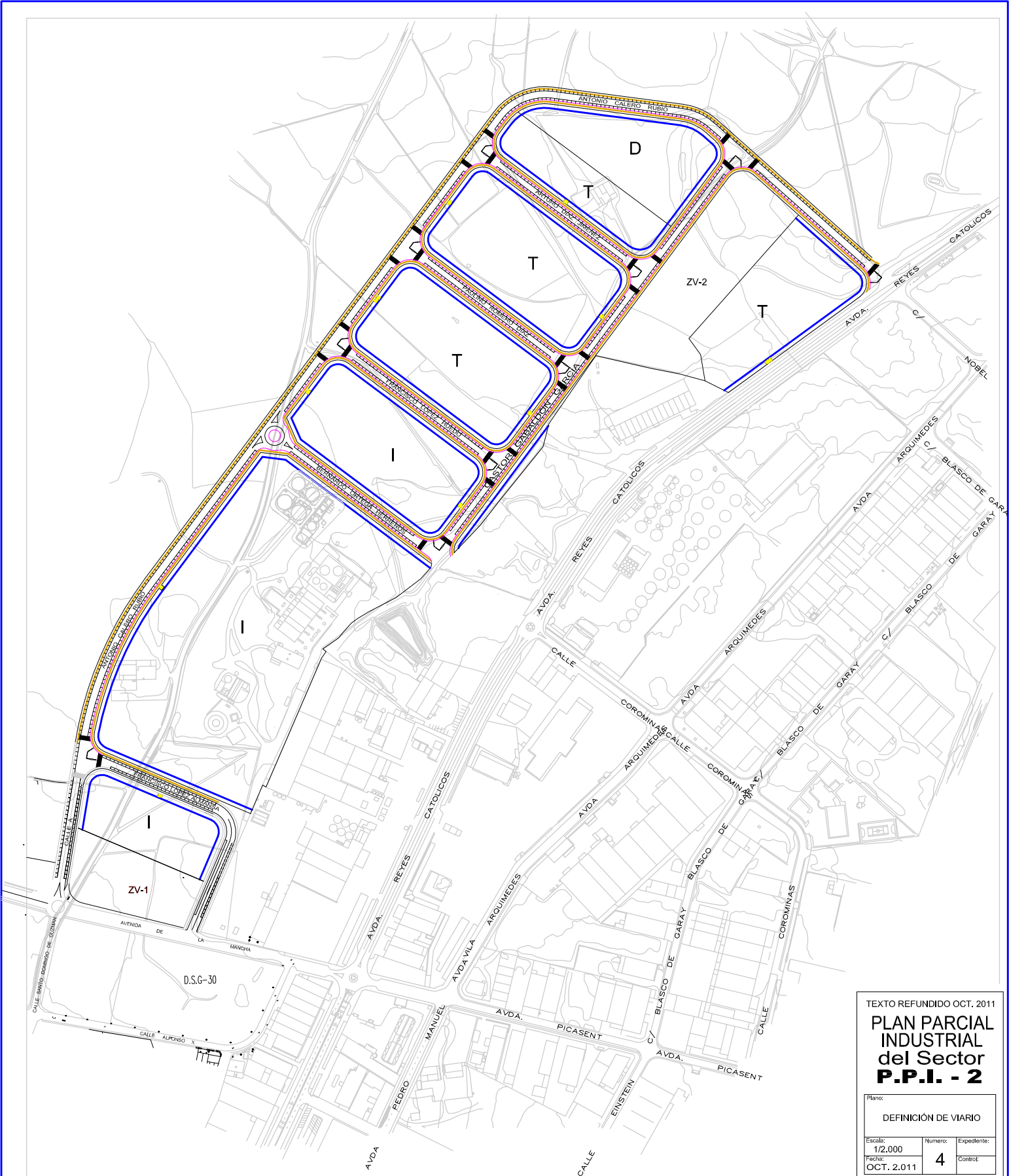
PLAN PARCIAL INDUSTRIAL del Sector P.P.I. - 2

Plano: USOS PORMENORIZADOS

| | | |
|------------------|-----------|----------------------|
| Escala: 1/2.000 | Numero: 2 | Expediente: Control: |
| Fecha: OCT. 2011 | | |

VILLARROBLEDO (ALBACETE)

Arquitecto Municipal
D. ALFREDO MORENO PORTILLO



— ALINEACIÓN DE FACHADA

TEXTO REFUNDIDO OCT. 2011
PLAN PARCIAL INDUSTRIAL del Sector P.P.I. - 2

| | | |
|----------------------|----------|-------------|
| Plano: | | |
| DEFINICIÓN DE VIARIO | | |
| Escala: | Numero: | Expediente: |
| 1/2.000 | 4 | |
| Fecha: | Control: | |
| OCT. 2011 | | |



Estudio:
VILLARROBLEDO (ALBACETE)
 Arquitecto Municipal
 D. ALFREDO MORENO PORTILLO

