



PLAN DE DELIMITACION DE SUELO URBANO DE VILLAVERDE DE GUADALIMAR (ALBACETE)

ANEJO 2.

FICHAS DE PLANEAMIENTO



Junta de Comunidades
Castilla-La Mancha

AYUNTAMIENTO DE
VILLAVERDE DE
GUADALIMAR
(AB)

AGOSTO 2022

M. ORTIZ CARDENAS Y ASOCIADOS S.L.



ANEJO 2. FICHAS DE PLANEAMIENTO. SUELO URBANO DE RESERVA

Las fichas que siguen **NO son documentación prevista** en las indicaciones de la normativa de referencia (NTP Decreto 178/2010), se adjuntan al objeto de facilitar la realización de las previsiones de planeamiento.

• SUELO URBANO DE RESERVA.

- * AREA A1 (Residencial)..... 5.233 m2.
- * AREA A2. (Residencial)..... 9.160 m2.
- * AREA A3. (Residencial)..... 1,770 m2.
- * AREA A4. (Residencial)..... 11.874 m2

■ A. Orden Básico de Prioridades de Intervención. Gestión de las Áreas.

El Modelo de crecimiento asumido por el Municipio es el correspondiente a las pautas de crecimiento histórico: En torno al núcleo existente y teniendo como soporte básico la malla viaria territorial se van incorporando al núcleo –sin discontinuidades relevantes- las áreas periféricas cuyas características topográficas son asequibles y que no presentan ningún elemento/frontera.

El PDSU incorpora como Suelo Urbano de Reserva las áreas colindantes al S. Urbano consolidado que tienen las condiciones previstas en la legislación vigente.

- La existencia de recursos en materia hídrica permitirá incorporar en cualquier momento cualquiera de las zonas indicadas.
- De acuerdo a la legislación vigente la gestión de las áreas en todos sus aspectos corresponderá a los posibles beneficiarios de las actuaciones.

• B, Secciones de Vialidad.

La sección mínima de vialidad será de 10 m. entre alineaciones de fachada ó cerramientos.

En el supuesto de que se prolonguen trazados viales existentes podrá mantenerse la actual sección hasta el primer cruce con otra vía existente o prevista, a partir de ahí se dispondrá la sección de 10,00 m.

• C. Cesiones en materia de Equipamiento y Porcentajes de Aprovechamiento Lucrativo. S.U. de Reserva.

El municipio estima suficientemente acreditada la no generación de plusvalías por el desarrollo de las actuaciones en S.U. de Reserva, por lo que éstas están eximidas de la cesión de porcentajes de aprovechamiento.

De acuerdo a lo indicado en las Memorias Informativa y Justificativa, las reservas en materia de áreas libres y equipamiento comunitario están en la actualidad cubiertas sobradamente, motivo por el que el S.U. de Reserva no realiza previsiones en este apartado.

• D. Movilidad. Accesibilidad.

El desarrollo definitivo de cada área se condicionará al cumplimiento de la Normativa aplicable en materia de Accesibilidad especialmente en el diseño de la red viaria, áreas de equipamiento y espacios libres públicos.

Se reservarán plazas de aparcamiento accesibles en proporción mínima de una plaza cada cuarenta plazas o fracción.

• E. Sistema Separativo.

Todas las áreas de S.U. de Reserva irán dotados de Sistema Separativo Pluviales/Residuales.

En aquellas áreas en las que el saneamiento ya se encuentra ejecutado se mantendrán la actual disposición.

• F. Carreteras. Informes Previos. Sectores.

Las actuaciones en las Areas inmediatas a Carreteras requieren Informe Favorable de la Administración competente.

Si para adaptarse al Informe fuera preciso modificar levemente los limites de las Areas, estas actuaciones no se considerarán Modificación puntual del PDSU.

Cualquier actuación recogerá de modo específico las incidencias respecto a Zonas de afección, Usos, Accesos, permisos y cualquier otra condición indicada por el Organismo Sectorial competente.

• G. Superficies.

Las Superficies indicadas en planos o memorias tienen carácter preliminar, en cualquier caso, se estará a lo indicado en mediciones definitivas sobre el terreno.

• H. Existencia de Edificaciones en los terrenos.

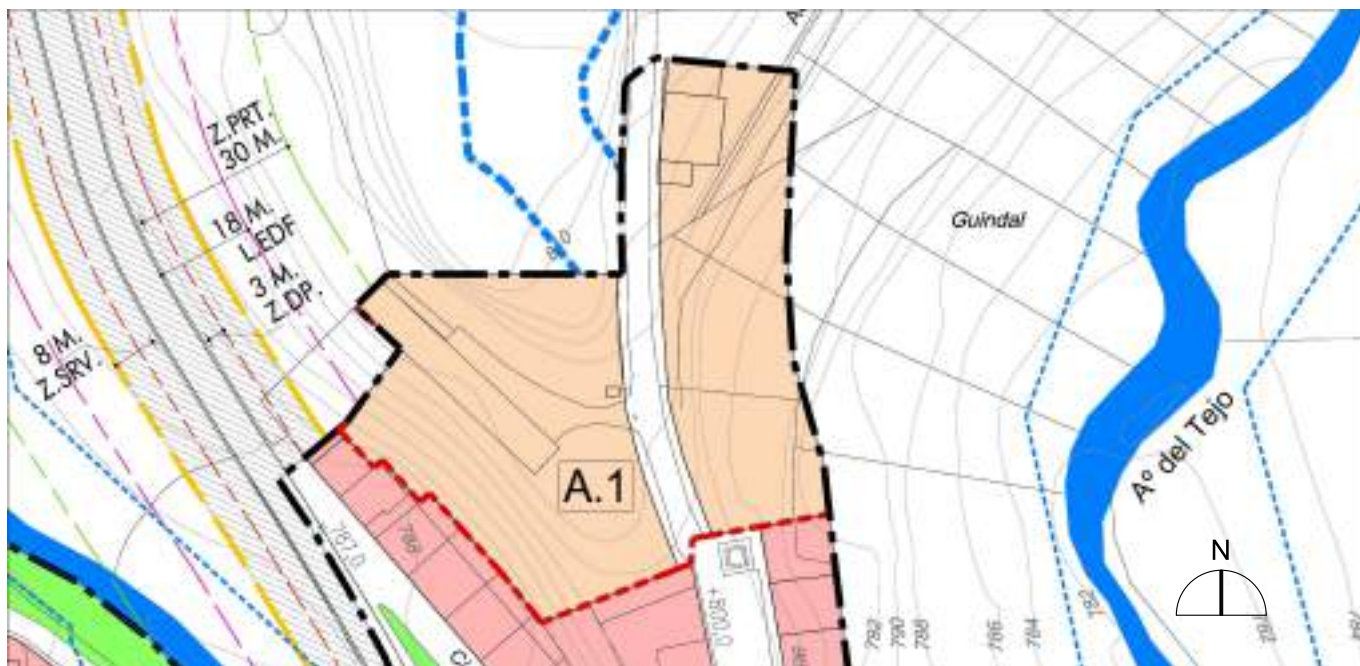
Las Areas 1, 2 y 4 cuentan con edificaciones realizadas en las mismas.
En el Anejo nº 2 de la Memoria Justificativa (apartado 4) se indican estas superficies.

• Fichas de Planeamiento de áreas de S.U. de Reserva.

En páginas siguientes se adjuntan fichas de las diferentes áreas definidas.

A. DENOMINACION DEL AMBITO.	AREA "A.1"	USO RESIDENCIAL
B. CLASIFICACION DEL SUELO.	SUELO URBANO DE RESERVA	

C. PLANO DE SITUACION. S/E PLANO UTILIZADO COMO REFERENCIA OD1_OD2



D. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL.

D.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACION	ZONA NORTE NUCLEO	
D.2. SUPERFICIE TOTAL (CON SG ADSCRITOS, SEAN INT. Y/O EXT.)	0,5233 Ha.	
D.3. SUPERFICIE DE SG ADSCRITOS:	INTERIORES	EXTERIORES
D.3.1. ZONAS VERDES / D.3.2. EQUIPAMIENTOS / D.3.3. RED VIARIA./ NO EXISTEN	--- M ²	--- M ²
D.4. SUPERFICIE DEL AMBITO. TOTAL - SG.	0,5233 Ha.	
D.5. USO MAYORITARIO.	RESIDENCIAL	
D.6. EDIFICABILIDAD DEL AMBITO. (SI ES UNITARIA, SE REFERIRA A LA SUP. DEL AMBITO)	1,20 m ² t SOBRE PARCELA NETA	
D.7. DENSIDAD POBLACIONAL. (SI ES UNITARIA, SE REFERIRA A LA SUP. DEL AMBITO)	-----	
D.8. APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL AMBITO.	4.549m ² s x 1,20 = 5.458,80 m ² t	
D.9. AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.	-----	
D.10. PORCENTAJE DE CESION DE APROVECHAMIENTO TIPO.	-----	
D.11. PORCENTAJE MINIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA.	-----	
D.12. OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO.	PROYECTO OBRA PUBLICA ORDINARIA O P. U. SIMPLIFICADO	

E. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA.

E.1. RESERVAS DE SUELO PARA SISTEMAS LOCALES:	E.1.1. ZONAS VERDES.	-----
	E.1.2. EQUIPAMIENTOS.	-----
	E.1.3. APARCAMIENTOS PUBLICOS.	-----
	E.1.4. RED VIARIA. (Aprox.)	684 m ²
E.2. SUPERFICIE SUELO NETO LUCRATIVO (Aprox.)	4.549 m ²	
	E.2.1. OTROS USOS (Aprox.) / NUEVAS VIVDAS (Orientativo)	912 m ² s / 10 VIVDAS.
E.3. USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS EDIFICATORIAS DE APLICACION	RESIDENCIAL. ORDENANZA ZOU.1. USO GLOBAL RESIDENCIAL	

E.4. OBSERVACIONES:

- ANCHO ENTRE CERRAMIENTOS O ALINEACIONES DE LA PROLONGACION DEL PASEO = 9,00 M.. - PARCELA MINIMA 200 M2
- VER ESPECIFICACIONES SOBRE DIVERSAS SITUACIONES EN EL TEXTO GRAL. ADJUNTO A ESTAS FICHAS.
- EXISTEN TERRENOS OCUPADAS POR EDIFICACION.