



DOCUMENTO:

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RELATIVAS A LA RECALIFICACION DE UN AREA DE SUELO URBANO DE USO INDUSTRIAL A USO TERCARIO DE ALOJAMIENTO COLECTIVO PARA LA TERCERA EDAD.

SITUACION:

AVENIDA DE JUAN GONZÁLEZ, CALLE MUELLE Y PLAZOLETA DE LA ESTACION.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
LA RODA**

AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE
URO. N.º 100
Aprobado por Resolución de
Fecha: 17 DIC 2001
ALBACETE

ACUERDO MUNICIPAL. - Aprobado por

DOCUMENTO:
MEMORIA Y PLANOS

Ayuntamiento Pleno, en su sesión de
esta fecha. **INICIALMENTE.**
La Roda 18-9-2001

EL SECRETARIO,

ACUERDO MUNICIPAL. - Aprobado por el
Ayuntamiento Pleno, en su sesión de
esta fecha. **PROVISIONALMENTE**
La Roda 19-11-2001

AUTOR:
VICENTE MORO LÓPEZ
Arquitecto

EL SECRETARIO,

FECHA:
JULIO
2001

En relación al proyecto de Modificación Puntual 3/2000 de este Municipio, para recalificación de suelo urbano industrial como equipamiento privado, remitido a esa Consejería a efectos de su aprobación definitiva y en contestación a su requerimiento de subsanación de deficiencias, mediante escrito de fecha día 2 de los corrientes del departamento de URBANISMO, del siguiente tenor literal:

“Expediente técnico:

1. La argumentación de innecesariedad de medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones **públicas** que expresa el apartado 1.4. de la Modificación, por el carácter dotacional de la recalificación propuesta, no es admisible dado el uso de equipamiento **privado** que se prevé (art. 39.2.Ley 2/98).

2. Deben aportarse planos de alineaciones acotados, tanto del estado inicial como del final.

3. En las NN.SS. municipales, la ordenanza nº 7 Equipamiéntos, equipamiento privado, establece un coeficiente de edificabilidad de $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ cuya modificación no sólo no está justificada sino que puede plantear una reserva de dispensación nula de pleno derecho (art. 42.1.c, Ley 2/98).

4. Así mismo, se observan los siguientes defectos correspondientes a la ordenación detallada:

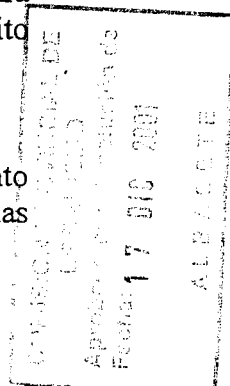
a) Las condiciones de uso asistencial de las NN.SS., que remiten al uso cultural, no admiten en planta semisótano dormitorios, al igual que las condiciones generales de edificación punto 3.7. Tampoco queda justificada la excepción hecha con las dimensiones de local para cubos de basura.

b) La adaptación de las condiciones de acceso del punto 3.25.3 de las NN.SS. debe hacerse tanto en pendientes como en anchuras.

c) El edificio no está eximido de la previsión de aparcamientos que será de 1 plaza por cada 100 m^2 construidos según estándares mínimos de calidad urbana del art. 31 de la Ley 2/98 si se asimila al uso residencial, y según las NN.SS. si se asimila al comercial.”

Tras conversación mantenida con el Jefe del Servicio de Urbanismo es necesario recalificar el suelo urbano industrial como terciario de Alojamiento Colectivo para llevar a buen fin la modificación puntual 3/2000, con lo que en contestación a su escrito punto por punto manifestamos:

1. El artículo 39.2 de la Ley 2/98 hace referencia al hecho que todo incremento del aprovechamiento lucrativo de algún terreno deberá contemplar las medidas



compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, con lo que será de obligado cumplimiento el artículo 31 de la Ley 2/98 en lo referente a la reserva de suelo dotacional para sectores de uso terciario.

2. Se aportan planos de alineaciones acotados, tanto del estado inicial como del final.

3. Al enfocar la recalificación de suelo urbano de uso industrial como suelo urbano de uso terciario y no como equipamiento privado, ya no procede la limitación de edificabilidad señalada por la Ordenanza nº 7 Equipamiento de 1,5 m²/m².

4. El punto 3.26 Condiciones de Uso de las NN.SS. no contempla el uso específico de Centros y Establecimientos de tercera edad, si bien permite asimilar de forma razonadamente combinada las especificaciones de las clases de uso similares. El apartado C) de este mismo punto describe el uso terciario de Alojamiento Colectivo y considera incluido dentro de este uso las Residencias y edificios análogos de manera que el uso de Centro o Establecimiento de tercera Edad estaría incluido en el Alojamiento Colectivo, estando sujeto a las condiciones de este y no a las del uso Asistencial, ni Residencial, ni mucho menos a las del Comercial.

Por todo ello conviene completar, rectificar y refundir el proyecto de Modificación puntual 3/2000 quedando del siguiente tenor literal:

1.- MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO SOBRE LA RECALIFICACIÓN DE UN ÁREA DE SUELO URBANO DE USO INDUSTRIAL A USO TERCIARIO DE ALOJAMIENTO COLECTIVO PARA CENTROS Y ESTABLECIMIENTOS DE TERCERA EDAD.

1.1.- Objeto.

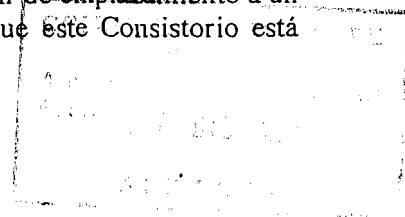
Se elabora la presente Modificación Puntual que tiene por objeto recalificar en Suelo Urbano el área de 1.719,79 m² de superficie neta frente a la Estación de ferrocarril situada en la Av. Juan García González esquina a la Plazoleta de la Estación de ferrocarril y a la calle Muelle.

1.2.- Antecedentes.-

La Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ámbito Municipal de la Roda (Albacete), que obtuvieron la aprobación definitiva el 31 de Octubre de 1.989, clasificó como Suelo Urbano con calificación de Uso Industrial el área sita en la Av. Juan García González, esquina a la Plazoleta de la Estación de ferrocarril y a la calle Muelle, señalando las alineaciones las mismas.

1.3.- Justificación.-

Esta modificación pretende la recalificación en Suelo Urbano de dicha área de uso Industrial a uso Terciario de Alojamiento Colectivo, con el fin de servir de emplazamiento a un Centro y Establecimiento de Tercera Edad en edificio exclusivo, que este Consistorio está



interesado fundamentalmente, por la propuesta de la propiedad del suelo a su construcción en ese lugar, por su ubicación frente a la Estación de ferrocarril que facilita las comunicaciones, por el bajo uso Industrial que actualmente tiene esa zona, habida cuenta la creación, en otra zona distinta, del Polígono Industrial de gestión Municipal, por su proximidad e integración al núcleo urbano y especialmente por su singular interés social que supone la creación de un Centro de estas características, a tenor del déficit de los mismos existente en la actualidad. (Se estima a nivel nacional sólo un 3% de plazas respecto a la población de mayores de 65 años).

Se pretende también homogeneizar volumétricamente y en cuanto alturas se refiere la avenida de Juan García González en su margen izquierdo. La altura predominante es de cuatro plantas y ático en suelo residencial e incluso en el suelo industrial colindante con el área en cuestión. Con la supresión del paso a nivel dicha avenida se ha convertido, además de tener una de las secciones más principales de este Municipio, en paso obligado para acceder al parque de La Cañada con lo que cumple un papel emblemático de ahí el interés de conseguir una continuidad de alturas de las edificaciones que la limitan para enfatizar su representatividad.

1.4.- Propuesta.-

Esta modificación puntual propone la recalificación en Suelo Urbano de un área de Uso Industrial a Uso Terciario de Alojamiento Colectivo para Centros y Establecimientos de Tercera Edad de nueva creación, cuya Ordenanza se definirá en el apartado siguiente, modificando la alineación de la Plazoleta de la Estación de ferrocarril para hacerla coincidir con el límite de la propiedad del área, con objeto de respetar la alineación de la edificación preexistente y conseguir la composición, funcionalidad y capacidad necesaria que prevé la nueva edificación, por su singularidad.

Por otro lado el pretender regularizar las alturas de la Avenida Juan García González supone un incremento de volumen y edificabilidad privada que repercute en un aumento del aprovechamiento lucrativo, con lo que se procederá a completar las medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas mediante la creación de una zona verde contigua al área recalificada como veremos en el apartado siguiente.

1.5.- Formalización de la propuesta.-

1.5.1.- Ordenanza.-

Se introducirá en las Normas Urbanísticas vigentes la Ordenanza nº 8 denominada: Alojamiento Colectivo para Centros y Establecimientos de Tercera Edad, con el siguiente texto:

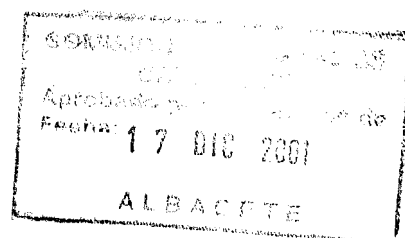
4.8.- ORDENANZA Nº 8 – ALOJAMIENTO COLECTIVO PARA CENTROS Y ESTABLECIMIENTOS DE TERCERA EDAD (E_{TE})

- ÁMBITO DE APLICACIÓN.-

El área de 1.719,79 m² de superficie neta comprendida por la Av. Juan García González con 38,87 m. de fachada; Plazoleta de la Estación de ferrocarril con 41,03 m. de fachada, la calle Muelle con 36,73 m. de fachada y chaflanes entre la Av. Juan García González y la Plazoleta de la Estación de ferrocarril y entre dicha Avenida y la calle Muelle, ambos de 3 m. de fachada, señalada en el plano 1 PLANO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN modificado.

- USO DOMINANTE CARACTERÍSTICO.-

Terciario como Alojamiento Colectivo para Centros y Establecimientos de Tercera Edad en edificio exclusivo.



- CONDICIONES DE ORDENACIÓN.-

Las señaladas en el plano 6 PLANO DE ALINEACIONES modificado, en cuanto a alineaciones exteriores.

- CONDICIONES DE VOLUMEN.-

Altura máxima: la señalada en el plano 3 PLANO DE ALTURAS modificado (PLANTA BAJA + 3 PLANTAS DE PISO).

Aprovechamiento: será el deducible de la aplicación de las alineaciones exteriores señaladas y la altura máxima. Sobre la altura máxima se permite ático retranqueado a 45 grados del límite de los vuelos permitidos sobre las alineaciones exteriores y sobreático retranqueado, al menos, 45 grados de la línea de fachadas del ático para instalaciones y servicios del edificio, este último.

Ocupación máxima en planta de la edificación: 100% de la superficie de la parcela edificable, permitiéndose aparte, los vuelos señalados en la Ordenanza. No se limita por tanto, el fondo edificable.

- CONDICIONES DE LOS LOCALES.-

Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueran de aplicación al uso Terciario de Alojamiento Colectivo y normativa de aplicación.

Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

- CONDICIONES DE USO.-

Usos permitidos: Centros y Establecimientos de Tercera Edad en edificio exclusivo.

Usos prohibidos: Todos los demás.

1.5.2.- Medidas compensatorias por aumento del aprovechamiento lucrativo.

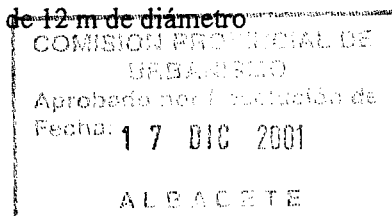
Las medidas compensatorias supondrán, puesto que se trata de un uso terciario, el 15 por ciento de la superficie total ordenada según el artículo 31 de la Ley 2/98 destinando dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

La superficie total del área recalificada es de 1.719,79 m² con lo que la superficie destinada a reserva de suelo dotacional es de 258 m², de los cuales 172 m² se utilizarán como zona verde y el resto a dotaciones de interés público y social.

Por otro lado, según el reglamento de planeamiento, en suelos destinados a usos terciarios en los que se prevean usos residenciales incluidos entre los terciarios, como es el caso en que se encuentra dicha área, el sistema de espacios libres de dominio y uso público permite zonas de jardines, áreas de juego y recreo para niños y áreas peatonales.

La reserva de suelo dotacional que nos señala la Ley 2/98 en su artículo 31 no podría destinarse ni a jardines ni áreas peatonales que precisan superficies superiores o iguales a los 1000 m², ni a área de juego y recreo para niños cuya superficie no puede ser inferior a 200 m².

Por lo tanto para poder alcanzar las condiciones mínimas que el reglamento establece para estas últimas se considera conveniente añadir el tercio restante destinado a dotaciones de interés público y social al sistema de espacios libres de dominio y uso público, concretamente como área de juego y recreo para niños, y de este modo cumplir con las condiciones mínimas, es decir superficie no inferior a 200 m² y poder inscribir una circunferencia de 12 m de diámetro mínimo.



Esta nueva reserva de suelo dotacional destinada a zona verde se ubica en la Plazoleta de La Estación junto al área recalificada, tiene una superficie de 258 m² y permite inscribir una circunferencia de 12 metros.

1.5.3.- Planos de Ordenación.-

La modificación afecta a los planos de Ordenación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento siguientes:

PLANO Nº 1 – Ordenación y gestión a escala 1:2.000.

PLANO Nº 3 – Plano de alturas a escala 1:5.000.

PLANO Nº 6 – Alineaciones a escala 1:1.000.

1.6.- Suspensión de licencias.-

El ámbito de actuación de la presente propuesta de Modificación Puntual se reduce al área grafiada. Dada la actual aplicación Normativa, y las expectativas de la propiedad del suelo, no se considera necesaria la suspensión.

1.7.- Planos que configuran la presente Modificación.-

Zona de Plano nº 1 - Ordenación y gestión a escala 1:2.000.

Zona de Plano nº 3 – Plano de alturas a escala 1:5.000.

Zona de Plano nº 6 – Alineaciones a escala 1:1.000.

Zona modificada de Plano nº 1 - Ordenación y gestión a escala 1:2.000.

Zona modificada de Plano nº 3 – Plano de alturas a escala 1:5.000.

Zona modificada de Plano nº 6 – Alineaciones a escala 1:1.000.

La Roda, Marzo de 2.001

El Arquitecto

