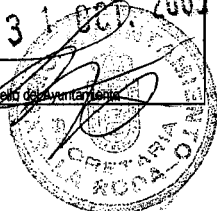


ANEXO POR REQUERIMIENTO EN FASE DE CONCERTACION



ATIURBANISTAS S.L.
ALFREDO MORENO PORTILLO
Arquitecto
portillo@arquinox.es
www.atiurbanistas.com

APROBACIÓN INICIAL:
31 OCT 2005
Fecha y sello del Ayuntamiento



COMISION PROVINCIAL DE
APROBACIÓN DEFINITIVA
Aprobado por Resolución
Fecha: 31 ENE 2007
Fecha y sello de la C.P. de Urbanismo



ANEXO

En relación con la Modificación Puntual 1-2005, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de La Roda, y habiendo sido requeridos por la Consejería de Urbanismo y Vivienda para la aclaración o subsanación de ciertas deficiencias en el documento inicialmente presentado, adjunto se presenta un Anexo que recoge las cuestiones planteadas.

Para mayor claridad se reproduce textualmente la cuestión y en el mismo orden en que han sido planteadas:

Cuestión planteada:

Modificación Primera:

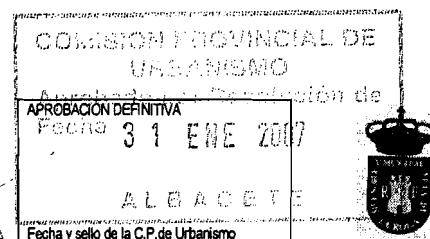
Se deberá justificar razonadamente y con criterios matemáticos el no incremento de edificabilidad sustentado por el proyecto. relativo a la supresión del arto 90 de las Normas Urbanísticas del PERI.

Consideraciones a tener en cuenta:

Como se indica textualmente en la modificación, último párrafo del apartado correspondiente "La modificación propuesta no supone modificación en la edificabilidad, ni en la ocupación ni en el aprovechamiento de las parcelas, ni tampoco afecta a la ordenación estructural del Planeamiento, ya que el resto de parámetros relativos al aprovechamiento urbanístico seguirán vigentes como hasta ahora." Es decir que se mantienen los mismos parámetros relativos al aprovechamiento, es decir que el coeficiente de edificabilidad que existe actualmente de $1,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$. El coeficiente de edificabilidad después de la modificación será de $1,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ por lo que el incremento del aprovechamiento será de $0 \text{ m}^2/\text{m}^2$.



ATIURBANISTAS S.L.
ALFREDO MORENO PORTILLO
Arquitecto
portillo@arquinox.es
www.atiurbanistas.com



Cuestión planteada:

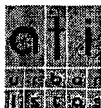
Modificación Segunda:

Se deberán establecer las posibles afecciones que la modificación del artículo 3.7 de las Normas Subsidiarias introduzcan sobre el régimen del subsuelo vigente en las mismas.

Consideraciones a tener en cuenta:

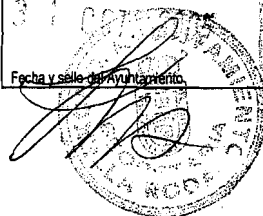
La modificación de éste artículo no supone más afecciones al régimen del subsuelo que la propia posibilidad de ejecutar tres sótanos, en las mismas condiciones y circunstancias en las que se permitían anteriormente dos sótanos. Esta modificación de la ordenanza 3.7 no afecta ni a la edificabilidad de las parcelas ni a las condiciones de ocupación, ni a ningún otro parámetro urbanístico que no sea recogido expresamente en ésta modificación puntual.

La modificación introducida tampoco afecta a ninguna infraestructura enterrada en el subsuelo de La Roda.



ATIURBANISTAS S.L.
ALFREDO MORENO PORTILLO
Arquitecto
portillo@arquimex.es
www.atiurbanistas.com

APROBACIÓN INICIAL:
31 ENE 2007
Fecha y sello del Ayuntamiento



COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO
APROBACIÓN DEFINITIVA
Fecha 31 ENE 2007
Fecha y sello de la C.P. de Urbanismo



Cuestión planteada:

Modificación Cuarta:

La modificación planteada deberá atenerse, en su totalidad, a las condiciones de la Ordenanza 2, con especial observancia de altura máxima edificable y áticos. sin que puedan alterarse ninguno de los aspectos de la referida ordenanza.

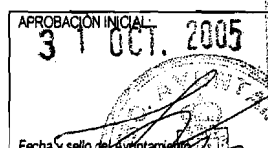
Consideraciones a tener en cuenta:

La modificación planteada supone exclusivamente la reconsideración de la alineación ya que como se explica textualmente " Se trata de corregir la alineación de la Avenida de Tarazona en el tramo comprendido entre las calles Concepción y calle de San Ricardo.", ya que figura con diferentes anchuras en el PLANO DE ALINEACIONES y en el PLANO DE ZONIFICACIÓN. Por tanto la modificación de la alineación propuesta no afecta a las determinaciones de la Ordenanza 2.

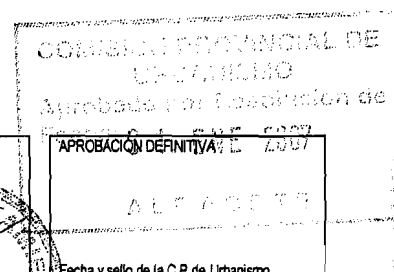
Únicamente se señala, pero sin pretender en absoluto ninguna modificación de la ordenanza que "la edificabilidad perdida en el retranqueo excepcional señalado, sea compensada con edificabilidad en el ático, en las mismas condiciones del artículo 4.2 Ordenanza 2, que permite la compensación de volúmenes en el ático", es decir, manteniendo las alturas edificables, y compensando en el ático, en la forma y volumen permitido por la citada ordenanza.



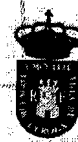
ATIURBANISTAS S.L.
ALFREDO MORENO PORTILLO
Arquitecto
portillo@arquindex.es
www.atiurbanistas.com



Fecha y sello del Ayuntamiento



Fecha y sello de la C.P. de Urbanismo



Otras cuestiones:

Documentación

La documentación de la Modificación Puntual se atiene a lo establecido en los artículos 40 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, ya que consta de una Memoria de Ordenación y de Planos de Ordenación, no siendo en este caso necesaria otro tipo de documentación por no verse afectada por la modificación propuesta. El resto de documentación de la Normas Subsidiarias de Planeamiento de la Roda, con sus modificaciones anteriores y sus planes de desarrollo, siguen siendo plenamente vigentes en tanto no se hayan visto afectados por las cuatro modificaciones previstas en este documento.

Tramitación

La tramitación del expediente se se realizará de acuerdo con lo previsto en el artículo 152, en concordancia con los artículos 132 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Una vez sea informado favorablemente este anexo en el trámite de concertación, se presentará para su tramitación un Texto Refundido de Modificación puntual que recogerá el texto redactado inicialmente así como el contenido de éste Anexo.

A la Consejería de Urbanismo y Vivienda se remitirá copia compulsada del expediente administrativo y tres ejemplares de esta modificación con el Anexo, debidamente diligenciados, así como en soporte informático en formato PDF.

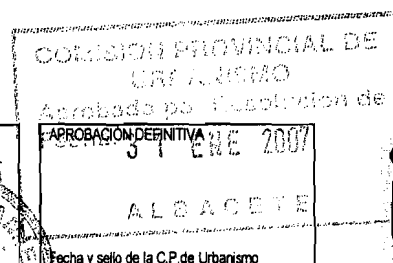
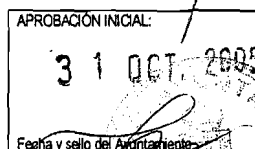
Texto refundido

Se da la circunstancia de que las Normas Subsidiarias de La Roda no han sufrido modificaciones puntuales, desde la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento, por lo que no es de aplicación lo establecido en el art. 153.2 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 248/2.004, de 14 de septiembre).

El Arquitecto Redactor



ATIURBANISTAS S.L.
ALFREDO MORENO PORTILLO
Arquitecto
portillo@arquinox.es
www.atiurbanistas.com



ANEXO POR REQUERIMIENTO DE LA CONSEJERIA



ATIURBANISTAS S.L.
ALFREDO MORENO PORTILLO
Arquitecto
portillo@arquinox.es
www.atiurbanistas.com

APROBACION INICIAL
31 OCT. 2005
Fecha y sello del Ayuntamiento

CONSEJERIA PROVINCIAL DE
URBANISMO
Aprobado por Resolución de
Fecha 04 MAR 2007
APROBACION DEFINITIVA
ALBACETE
Fecha y sello de la C.P. de Urbanismo



En relación con la Modificación Puntual 1-2005, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de La Roda, y habiendo sido planteadas ciertas Cuestiones en la revisión técnica aludida en el escrito de esa Consejería al Ayuntamiento de La Roda de fecha de registro de salida de 31 de Agosto de 2006, a continuación se da contestación a las Cuestiones planteadas, en el mismo orden en que figuran en su escrito.

Contestadas en el mismo orden en que han sido planteadas:

* Cuestiones 1 y 2: la documentación es incompleta. Como mínimo deberá de incorporarse a la Modificación:

* Cuestión 1: Nombre completo del instrumento de planeamiento (PERI,...) que resulta modificado, zona de ordenación afectada, plano de conjunto de la zona en el que se pueda apreciar su relación con el resto del casco urbano y zonas de ordenación colindantes, así como uso global, y características generales de dicho PERI y fecha de aprobación

Por error en la descripción se aludía a un PERI, cuestión totalmente equivocada, ya que si bien la zona fue conocida popularmente como el "PERI", en realidad se trataba de una zona afectada por una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, por lo que no afecta a ninguna figura de planeamiento concreto.

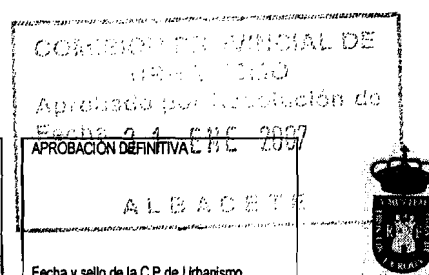
Se adjunta un plano con de conjunto de la zona en el que se puede apreciar su relación con el resto del casco urbano y zonas de ordenación colindantes.

El uso global de la zona afectada es el residencial.

Por último reseñara de nuevo que no se trata de ningún "PERI", sino de una zona de casco urbano de la población, que fue afectada de una modificación puntual en el año 1.993 y que la gente conoció con el nombre popular de "peri".



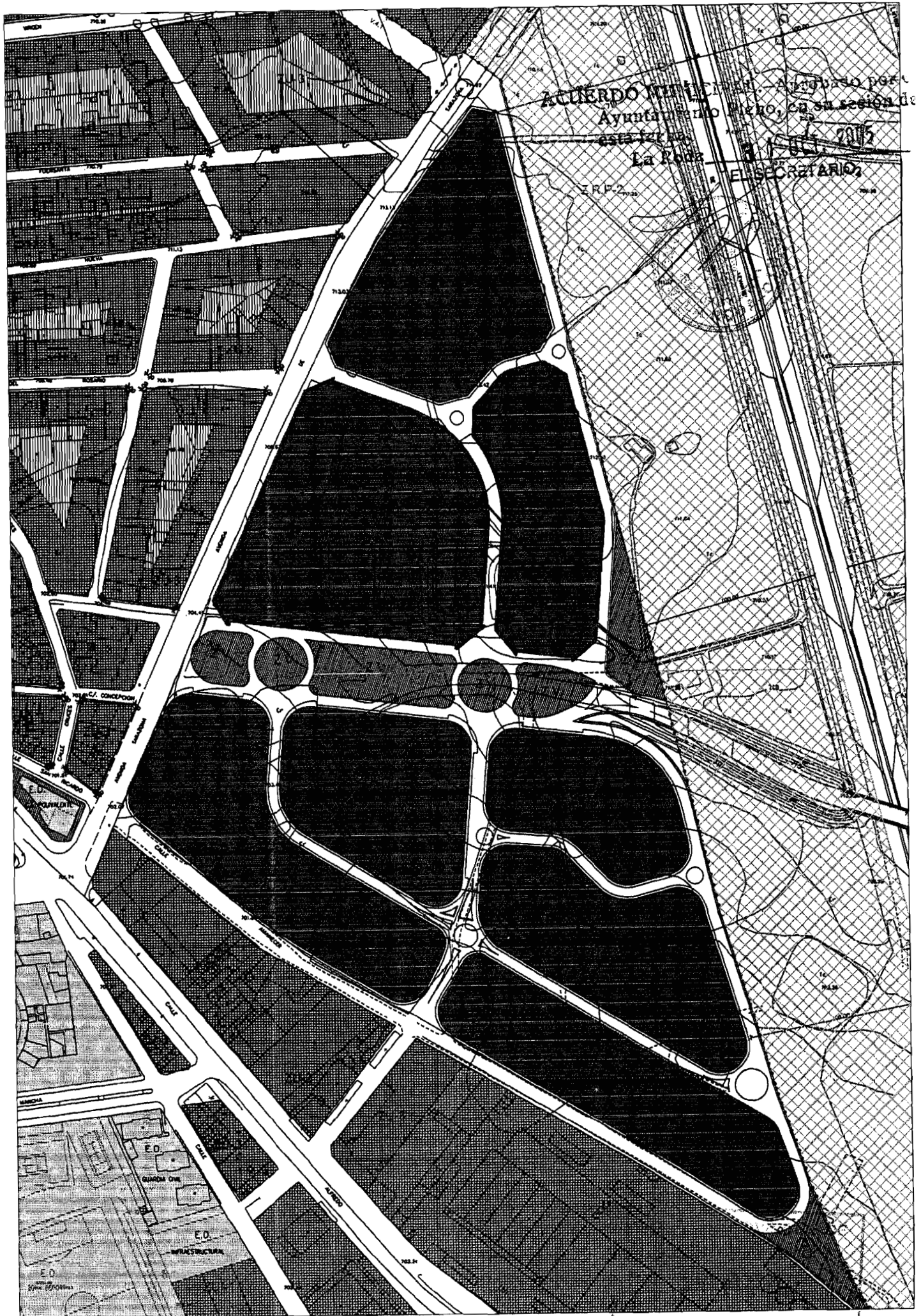
ATIURBANISTAS S.L.
ALFREDO MORENO PORTILLO
Arquitecto
portillo@arquinox.es
www.atiurbanistas.com



ACUERDO MUNICIPAL. - Aprobado por el
Ayuntamiento Pleno, en su sesión de
esta fecha.
La Roda 3 OCT 2005
EL SECRETARIO.



AMBITO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE 1993 A
QUE SE REFIERE EL "PERI" Y RELACION CON LA CIUDAD



ACUERDO MUNICIPAL
Ayuntamiento
esta vez se
La Rosa
EL SECRETARIO

AL PROPIETARIO

Vale la corrección

26-7-2007

* Cuestión 4: Zona de ordenación afectada.



Es de forma triangular y está delimitado por el Noroeste la Avenida de Tarazona, por el sur calle Amanecer y por el noreste la zona de protección de la variante de la autovía.

El Arquitecto Municipal

Se puede apreciar en el plano adjunto

NOTA: La zona de ordenación afectada por el punto segundo de esta modificación puntual es el ámbito completo de las NN.SS. de Planeamiento Municipal de La Roda.

Vale la corrección

26-7-2007



Cuestión 3: se regulará el uso "Estación de Servicio" en el planeamiento del Polígono Industrial "El Salvador", modificándose convenientemente las normas urbanísticas y, en su caso, aportando nuevos planos de calificación. Se recomienda, en cualquier caso, la regulación de las condiciones del uso "Estación de Servicio" en las Normas Subsidiarias.

El Arquitecto Municipal

Las normas urbanísticas del polígono industrial no hacen ninguna referencia a las estaciones de servicio, por lo que no se considera necesaria su modificación si desde la normativa general de las Normas Subsidiarias, de aplicación a todo el término municipal de La Roda, se hace la modificación propuesta para que pueda permitirse el uso de estación de servicio en el polígono industrial.

Se establece como uso compatible en la ordenanza de el polígono de "El Salvador" el uso de "ESTACIONES DE SERVICIO"

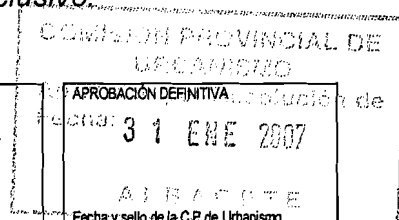
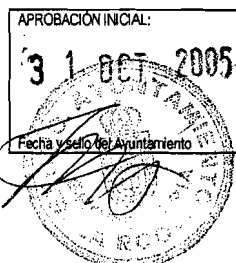
El uso de estación de servicio podría quedar regulado de la siguiente manera:

Se define como gasolineras y estación de servicio los establecimientos comerciales destinados a la venta y suministro de carburantes a los vehículos. Contarán con un número indeterminado de surtidores al aire libre, protegidos por una marquesina. Podrán contar con un edificio anexo en el obligatoriamente se establecerán aseos para público y viajeros, incluyendo cabinas equipadas para uso por discapacitados. Además este espacio podrá ser destinado a oficina, pequeño comercio de repuestos, lubricantes y pequeños accesorios para automoción, kiosco de periódicos, venta de alimentos envasados y cafetería sin restaurante, todo ello, vinculado al uso principal de venta de carburante tanto en la explotación como en el horario de apertura al público.

Se establecerán en parcelas de uso exclusivo.



ATIURBANISTAS S.L.
ALFREDO MORENO PORTILLO
Arquitecto
portillo@arquinox.es
www.atiurbanistas.com



MODIFICACION PUNTUAL 1-2005

TEXTO REFUNDIDO Página: 26

Para las marquesinas y porches se establece una altura máxima de una (1) planta y siete (7,00 m.) metros con una ocupación en planta menor del cincuenta (50) por ciento de la superficie de la parcela.

La altura de los edificios anejos no superará una (1) planta (y cinco (5,00 m.) metros, su superficie máxima será de veinte (20 m2) metros cuadrados de superficie por cada surtidor.

Dispondrán de plazas de aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tráfico, con un mínimo de dos (2) plazas por aparato surtidor.

La superficie destinada a aparcamiento será exclusiva para éste fin y no podrá tener ningún otro uso.

Cuestión 4: Se aclarará cómo es posible compensar el volumen perdido con motivo de la modificación de alineaciones sin que resulte alterada la edificabilidad de la nueva manzana; en caso contrario, se corregirá este extremo. Así mismo, se observa que el supuesto error del planeamiento vigente afecta a ambos lados de la avenida, por lo que se deberá actualizar el plano de alineaciones incorporando, al menos, la ordenación y alineaciones del PERI-1 así como superponiendo en el estado definitivo la hoja del plano de alineaciones inmediatamente superior que es la que marca las nuevas alineaciones; se revisará y justificará la nueva alineación propuesta teniendo en cuenta esta circunstancia. Finalmente, se completará la justificación de esta "cuestión 4" en base a la funcionalidad de la calle (mejora en el tráfico o lo que proceda)

Se trata de un ajuste de alineaciones dentro de la competencia prevista en el artículo 28 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., para los Estudios de Detalle por lo cual la modificación puntual establece la necesidad de realizar un E.D. respetando el aprovechamiento de los propietarios afectados en la manzana, y que es lo que seguidamente procedemos a realizar.



ATIURBANISTAS S.L.
ALFREDO MORENO PORTILLO
Arquitecto
portillo@arquinex.es
www.atiurbanistas.com

APROBACIÓN INICIAL:
31 OCT. 2005

Fecha y sello del Ayuntamiento

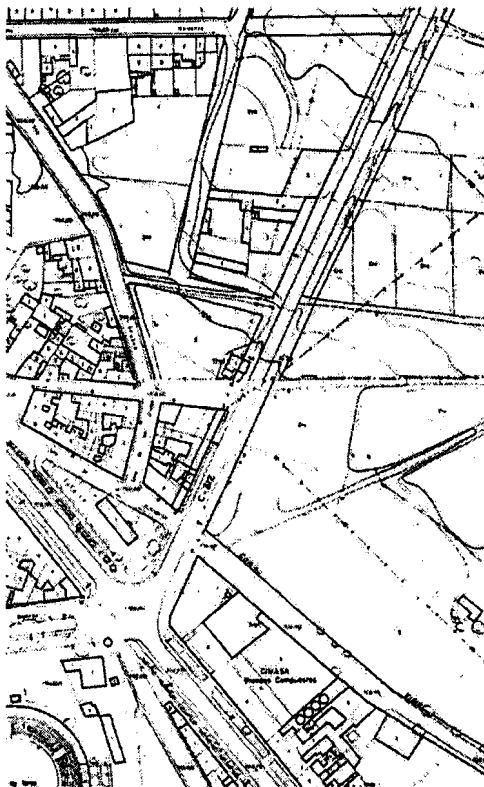
COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO

Aprobado por Resolución de
Aprobación DEFINITIVA
Fecha: 31 ENE 2007

ALBACETE

Fecha y sello de la C.P. de Urbanismo



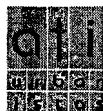


Plano de situación de la zona afectada por la alineación (En rojo)

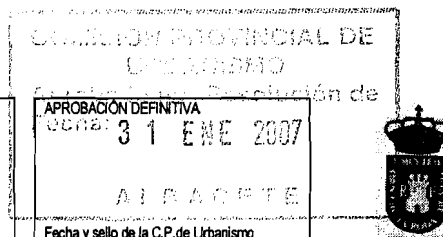
Del estudio pormenorizado de las parcelas catastrales afectadas por esta corrección de alineación tendremos:

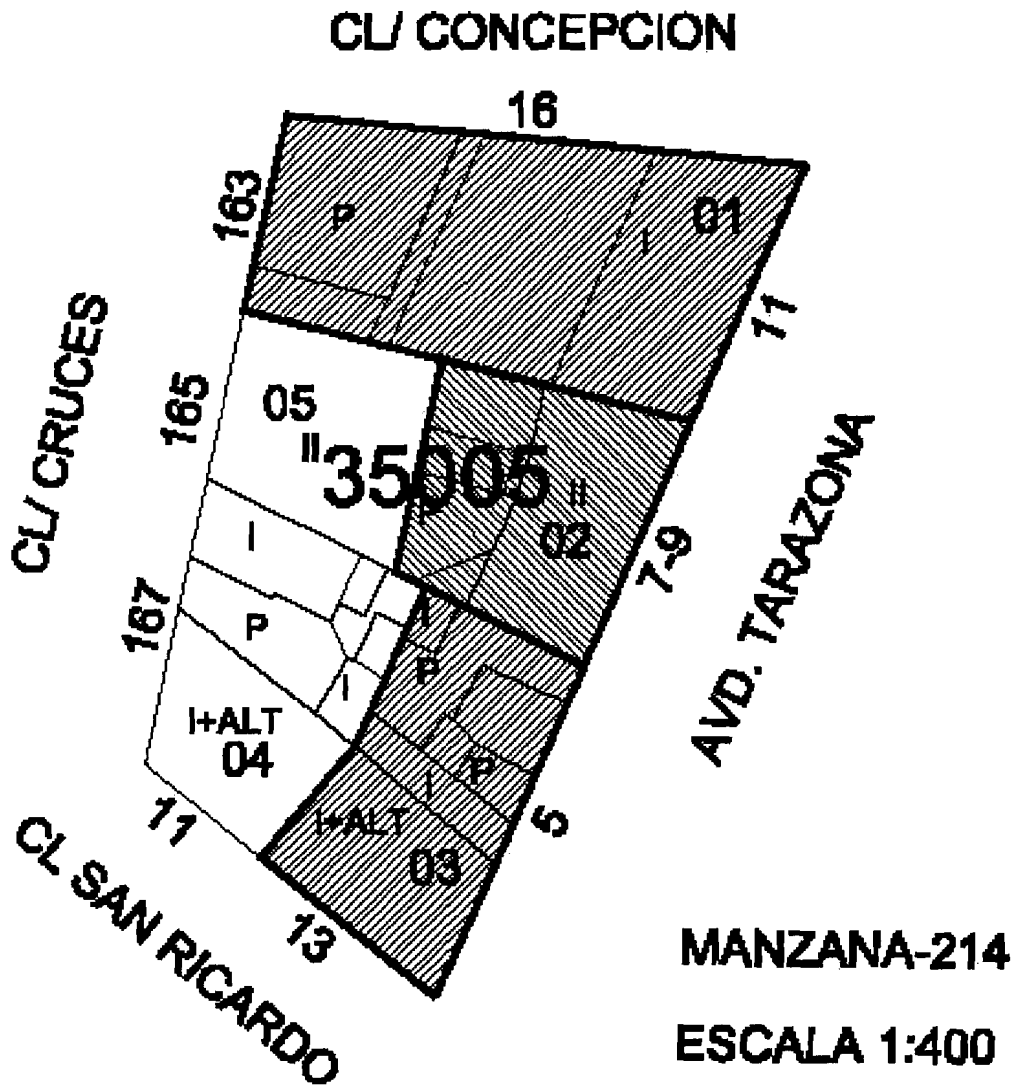
Parcelas afectadas:

- Manzana 35005 Parcela 01
- Manzana 35005 Parcela 02
- Manzana 35005 Parcela 03



ATIURBANISTAS S.L.
ALFREDO MORENO PORTILLO
Arquitecto
portillo@arquinox.es
www.atiurbanistas.com



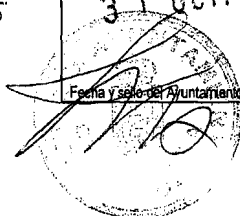


Parcelas afectadas por la alineación (Parcelas sombreadas)



ATIURBANISTAS S.L.
ALFREDO MORENO PORTILLO
Arquitecto
portillo@arquinox.es
www.atiurbanistas.com

APROBACIÓN INICIAL:
31 OCT. 2005



CONSEJO MUNICIPAL DE
URBANISMO
Aprobada y en sustitución de
APROBACIÓN DEFINITIVA
57 ENE 2007
ALBACETE



Fecha y sello de la C.P. de Urbanismo

Superficies afectadas por la alineación:

Manzana 35005 Parcela 01 : 38,21 m²
Manzana 35005 Parcela 02 : 36,43 m²
Manzana 35005 Parcela 03 : 48,66 m²

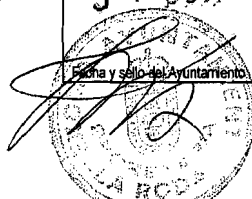
Edificabilidad afectada por la alineación:

Manzana 35005 Parcela 01 : 38,21 m² x 3 plantas = 114,63 m²techo
Manzana 35005 Parcela 02 : 36,43 m² x 3 plantas = 109,29 m²techo
Manzana 35005 Parcela 03 : 48,66 m² x 3 plantas = 145,98 m²techo



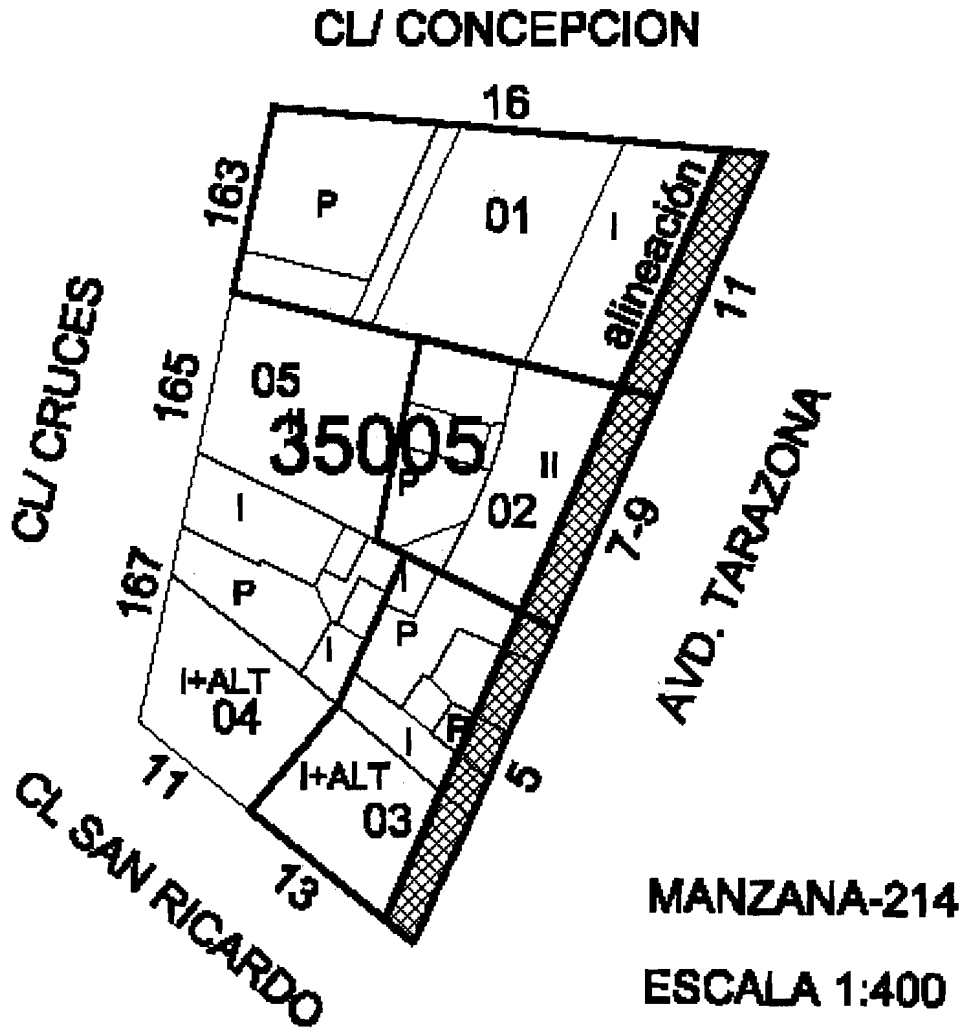
ATIURBANISTAS S.L.
ALFREDO MORENO PORTILLO
Arquitecto
portillo@arquinez.es
www.atiurbanistas.com

APROBACIÓN INICIAL:
31 OCT. 2005



COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO
Aprobación definitiva de
Fecha: 31 ENE 2007
ALBACETE

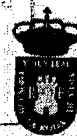
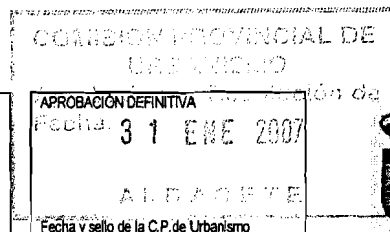




Superficies afectadas por la alineación en cada parcela (Zonas sombreadas)



ATIURBANISTAS S.L.
ALFREDO MORENO PORTILLO
Arquitecto
portillo@arquinox.es
www.atiurbanistas.com



Edificabilidad a recuperar en la planta ático retranqueada, con las condiciones de la Ordenanza 2, artículo 4.2. afectada por la alineación:

Manzana 35005 Parcela 01 : 114,63 m²techo
Manzana 35005 Parcela 02 : 109,29 m²techo
Manzana 35005 Parcela 03 : 145,98 m²techo

Por otra parte, como ya se indicaba con anterioridad, el error detectado no puede entenderse como un error del planeamiento, ya que en realidad no se pretende modificar ningún criterio ni alineación de ninguna calle. Como se ha explicado (quizá sin éxito) en el texto de la modificación puntual el error es de grafismo.

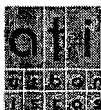
Por una parte, en el Plano de Alineaciones tenemos una anchura de calle de 20 metros en casi toda la vía (varias hojas del plano de alineaciones), a excepción de un pequeño tramo (otra hoja distinta del mismo plano) entre las calles Concepción y calle de San Ricardo, en las que aún, sin cota definida, aparece grafiada una alineación con anchura menor.

Por otra parte, en el Plano de Zonificación, aparece la avenida de Tarazona, toda ella, con la fachada perfectamente alineada en todas sus hojas una anchura uniforme de 20 metros.

Se trata por tanto de un error de grafismo de una zona muy concreta de una hoja del plano de alineaciones y no de un error de planeamiento o de concepto por el que se pretenda modificar la anchura de una calle.

Por último señalar que el error de grafismo no afecta en absoluto a las alineaciones del el lado de la avenida de Tarazona en la zona denominada popularmente como "perí".

La corrección del error detectado redundará en una mejora de la funcionalidad de la Avenida de Tarazona, en base a que se evitarán estrangulamientos en el tráfico pudiendo mantenerse aceras de igual anchura en todo se trazado. No hay que olvidar la mejora estética de la avenida al contar toda ella con la misma anchura y planos de fachada.



ATIURBANISTAS S.L.
ALFREDO MORENO PORTILLO
Arquitecto
portillo@arquinex.es
www.atiurbanistas.com

