

## **CAPÍTULO I: ENCUADRE DEL PLANEAMIENTO**

### **1.1. INTRODUCCIÓN**

El presente Plan de Ordenación Municipal de Chinchilla de Montearagón tiene por objeto la total ordenación del territorio comprendido dentro de su término municipal.

Una vez se encuentre aprobado de forma definitiva sustituirá al anterior planeamiento realizado, que en este caso son las “Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal de Chinchilla de Montearagón” aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 30 de octubre de 1.991 y que ha sufrido diversas modificaciones en estos años.

El presente Plan de Ordenación Municipal, según el art. 30 de la Ley 2/1.998 de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística en Castilla - La Mancha, contempla en el presente documento los fines previstos en el Título I de dicha ley y justifica las determinaciones en él adoptadas tanto las correspondientes a la ordenación estructural como a las de detalle, identificándolas con relación al resto de documentación, escrita o gráfica, integrante de este plan.

### **1.2. NECESIDAD DEL PLANEAMIENTO**

La necesidad de un nuevo planeamiento, que sustituya al actual, en el término municipal de Chinchilla de Montearagón surge fundamentalmente por los siguientes motivos:

- Adaptación del planeamiento a la Ley 2/1.998 de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, promulgada por las Cortes de Castilla – La Mancha.
- Ajuste del planeamiento a la realidad socioeconómica existente.

- Necesidad de impulsar la actividad económica y la mejora de la calidad de vida.
- Resolver las actuales situaciones que se encuentran fuera de ordenación.
- Mayor protección del casco histórico-artístico del núcleo urbano de la ciudad de Chinchilla.
- Facilitar la gestión municipal en materia de urbanismo.

## **CAPÍTULO II: ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN**

### **2.1. INTRODUCCIÓN**

En el Documento nº1: “Memoria Informativa”, de este Plan de Ordenación Municipal, se hace una exhaustiva recopilación de datos correspondientes a la situación actual del término municipal de Chinchilla de Montearagón y a su evolución y desarrollo a lo largo de los últimos años, tanto a nivel urbanístico como social y económico.

Asimismo en el Documento nº2: “Planos de Información”, se refleja toda la información gráfica sobre usos del suelo, sistemas de comunicaciones e infraestructuras, estado de los servicios, etc.

El análisis de estos documentos, junto con el de las demandas existentes y las previsiones municipales, constituye la base de partida para la ordenación propuesta en el presente Plan de Ordenación.

Un resumen de estas conclusiones y de las necesidades detectadas se refleja en el apartado siguiente.

### **2.2. CONCLUSIONES DE LOS DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN**

El término municipal de Chinchilla de Montearagón se sitúa aproximadamente en la zona centro de la provincia de Albacete, aunque ligeramente desplazado hacia el nordeste. La ciudad de Chinchilla se encuentra a una distancia de la capital de provincia de 13 Km, por lo que se encuentra en una situación estratégica idónea debido a su proximidad a la capital de la provincia. Existen ocho pedanías en este término municipal y la localización de ellas respecto al núcleo de Chinchilla es la siguiente:

NÚCLEO	DISTANCIA A CHINCHILLA (km)
Casa Blanca de los Rioteros	32
Estación de Chinchilla	3
La Felipa	13,7
Horna	13,7
Pinilla	23
Pozo Bueno	11,3
Pozo de la Peña	2
Villar de Chinchilla	17,7

La extensión del término municipal es de 680 Km<sup>2</sup>; en la actualidad la superficie de cada uno de los núcleos urbanos que tienen delimitación de suelo urbano es la siguiente:

NÚCLEO URBANO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Chinchilla de Montearagón	517.800
Estación de Chinchilla	70.885
Villar de Chinchilla	161.412
La Felipa	248.929
Pozo Bueno	48.863

Según el padrón de habitantes del Ayuntamiento de Chinchilla de Montearagón a fecha 9 de enero de 2.001, los habitantes del término municipal se reparten de la siguiente forma:

NÚCLEO DE POBLACIÓN	POBLACIÓN
Casa Blanca de los Rioteros	9
Chinchilla	2.309
La Estación	88
La Felipa	196
Horna	39
Pinilla	24
Pozo Bueno	107
Pozo de la Peña	50
Villar de Chinchilla	453
<b>Total:</b>	<b>3.275</b>

Esta cifra contrasta con el máximo conseguido por el término municipal en 1.920 de 7.939 habitantes, también es significativo que en 1.975 la población fuera de aproximadamente 2.000 habitantes más que en la actualidad. En los últimos 10 años se ha observado una cierta estabilización, incluso una ligera tendencia a un aumento de población.

La distribución de la población en cuanto a sexos viene a estar equilibrada. Destaca más el hecho de que el grupo de población por edades claramente mayoritario es el comprendido entre 15 y 64 años con una cantidad del 57,50 %, pero con la preocupación de que el grupo de personas mayores de 64 años se va incrementando progresivamente en cada censo a la vez que disminuye el grupo de edades hasta los 14 años.

Hay que destacar el hecho de que la población aumenta en los períodos vacacionales, aunque no es posible concretar esta cifra ya que no se lleva ningún tipo de registro, pero sí existen viviendas sólo ocupadas en dichos períodos. Por lo tanto sí que se precisa aumentar el suelo de uso residencial, ya que además de esta población estacional, cuyas viviendas seguirán siendo utilizadas con este fin, es posible el crecimiento de población debido a la proximidad a la capital de provincia y por existir gran demanda por parte de la población de residir en este término municipal.

La distribución de superficies por usos de suelo según el planeamiento anterior, y su situación actual es la siguiente para cada una de las pedanías:

m <sup>2</sup>	CHINCHILLA DE MONTEARAGÓN	ESTACIÓN DE CHINCHILLA	VILLAR DE CHINCHILLA	LA FELIPA	
SUELO URBANO	517.800	70.885	161.412	248.929	
RESIDENCIAL	345.000	60.995	125.360	214.765	
INDUSTRIAL	17.895	-	4.851	-	
VIARIO	77.707	9.479	25.001	22.050	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	20.274	290	1.014	3.253	
DOTACIONES	ADMINISTRATIVO	878	-	2.702	
	ESCOLAR	5.099	-	1.080	
	DEPORTIVO	34.946	-	12.466 (9.382 adscritos)	1.478
	CULTURAL	1.761	-	384	-
	RELIGIOSO	2.060	121	335	185
	SANITARIO	60	-	83	291
	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	17.865 (5.745 adscritos)	-	649 (334 adscritos)	176 (176 adscritos)
m <sup>2</sup>	HORNA	CASABLANCA DE LOS RIOTEROS	PINILLA	POZO DE LA PEÑA	
SUELO URBANO	-	-	-	-	
RESIDENCIAL	12.880	10.200	11.125	31.145	
INDUSTRIAL	-	-	-	-	
VIARIO	3.700	4.000	3.600	5.835	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	382	1.000	-	-	
DOTACIONES	ADMINISTRATIVO	-	-	-	
	ESCOLAR	-	-	-	
	DEPORTIVO	-	-	-	-
	CULTURAL	-	-	-	-
	RELIGIOSO	93	77	-	105
	SANITARIO	-	-	-	-
	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	110	20	30	-

Las superficies consolidadas dentro de cada núcleo urbano son: para Chinchilla de Montearagón 282.931 m<sup>2</sup>, Estación de Chinchilla 41.102 m<sup>2</sup>, Villar de Chinchilla 69.741 m<sup>2</sup>, La Felipa 182.706 m<sup>2</sup> y para Pozo Bueno 31.318 m<sup>2</sup>. Por tanto, observando esta distribución cabe destacar la gran cantidad de suelo urbano residencial no consolidado que existe, en el que, como posteriormente se verá, es preciso actuar.

Pasemos a analizar la situación actual y posibles necesidades de las dotaciones y equipamientos para los próximos 12 años:

**Dotaciones:**

- **Administrativo:**
  - Chinchilla de Montearagón: Existen como dotaciones de tipo administrativo el Ayuntamiento, Juzgado de Paz, Registro de la propiedad y Notaría. En estas se realizan las funciones propias de ellos. Sí resultan suficientes en la actualidad, de hecho se están finalizando las obras de reforma en el Ayuntamiento.
- **Escolar:** Existen colegios que se encuentren desarrollando su función propia en Chinchilla de Montearagón, Villar de Chinchilla y La Felipa.
  - Chinchilla de Montearagón: Colegio público alcalde Galindo: Tiene 20 aulas con un total de niños de 450. Se imparte hasta 2º curso de E.S.O. En la actualidad se está realizando un C.E.S.O. para próxima apertura. También existe una guardería infantil, así como una Escuela Municipal de Música. No es preciso la ampliación del colegio público, ya que aunque en la actualidad todas las aulas son utilizadas (aunque no se encuentran llenas), no se prevé aumento de la población infantil, al contrario, ya que a lo largo del tiempo la tasa de nacimiento está disminuyendo. Por lo tanto, las aulas actuales resultan suficientes.
  - Villar de Chinchilla: Tiene colegio público dependiente de Pétrola. Tiene 4 aulas y en la actualidad acuden a él 34 niños. Las aulas no se encuentran llenas y no se prevé un aumento de población infantil, por lo que no es precisa su ampliación.

- La Felipa: Tiene un Colegio Rural Agrupado con 2 aulas y un total de 11 niños, por lo que no se precisa aumentar la dotación escolar.
- Deportivo:
  - Chinchilla de Montearagón: En la actualidad existen 34.946 m<sup>2</sup> con uso deportivo por lo que no se considera necesaria su ampliación.
  - Villar de Chinchilla: También se considera suficiente el campo de deportes existente y la piscina municipal.
- Cultural:
  - Chinchilla de Montearagón: Existen gran cantidad de dotaciones de este tipo: Biblioteca pública, museo de cerámica, claustro de Santo Domingo, escuela taller Virgen de las Nieves, club del jubilado y del pensionista y círculo recreativo cultural. En la actualidad se está llevando a cabo la construcción de un auditorio municipal.
  - Villar de Chinchilla: existe un club del jubilado que responde a las necesidades actuales en esta pedanía.
- Religioso: Existen iglesias en los distintos núcleos de población a excepción de en Pinilla.
- Sanitario:
  - Chinchilla de Montearagón: Existe centro de salud que se considera suficiente.
  - Villar de Chinchilla: Existe centro de salud.
  - La Felipa: Existe un consultorio médico local.
- Infraestructuras y servicios:
  - Chinchilla de Montearagón: Existe gran superficie destinada a este tipo de dotaciones. En este grupo se encuentran por ejemplo los depósitos de agua existentes.
  - Villar de Chinchilla: Existe una gasolinera y un depósito de agua.
  - La Felipa: Existe una báscula y un depósito de agua.
  - Horna: Existe un depósito de agua.



- Casablanca de los Rioteros: Existe un depósito de agua.
- Pinilla: Existe un depósito de agua.

### Zonas verdes y espacios libres

Los espacios libres y zonas verdes deben cumplir el mínimo de 1000 m<sup>2</sup>/200 habitantes establecido en el artículo 24.1.e) de la Ley 2/1.998. A continuación se puede ver si resultan suficientes las zonas verdes y los espacios libres y existentes en cada uno de los núcleos dada la población actual:

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	EXISTENTES (m <sup>2</sup> )	NECESARIAS (m <sup>2</sup> )	CUMPLE
CHINCHILLA DE MONTEARAGÓN	20.274	12.000	SÍ
ESTACIÓN DE CHINCHILLA	290	1.000	NO
VILLAR DE CHINCHILLA	1.014	3.000	NO
LA FELIPA	3.253	4.000	NO
HORNA	400	1.000	NO
CASABLANCA DE LOS RIOTEROS	1.800	1.000	SÍ
PINILLA	0	1.000	NO
POZO BUENO	541	1.000	NO
POZO DE LA PEÑA	0	1.000	NO
<b>ESTÁNDAR MÍNIMO (LOTAU)</b>	1.000 m <sup>2</sup> / 200 habitantes		

### Infraestructuras y servicios:

- Viario:
  - Chinchilla de Montearagón: Es muy irregular con calles estrechas y de fuerte pendiente que se adaptan a lo escarpado del terreno, éste se ensancha en algunas zonas dando lugar a plazuelas. El viario principal está constituido por calles que vertebran el núcleo urbano, permitiendo la comunicación entre sus distintas zonas y la conexión de la ciudad con las

infraestructuras que discurren próximas a ella. Por otra parte las aceras son de reducidas dimensiones e incluso inexistentes, por lo que no resulta cómodo el tránsito de los viandantes. Debido a la reducida anchura del viario no existen demasiados aparcamientos en la vía pública, siendo este problema más acusado durante los meses de verano en que tienen lugar más acontecimientos culturales con gran concurrencia de público.

La pavimentación es variada: en el centro y sus alrededores se emplea el empedrado y conforme nos alejamos del centro es hormigón e incluso adoquín. En la zona nueva de la ciudad la pavimentación existente es mezcla bituminosa. Las aceras presentan pavimentos varios.

En la actualidad resulta muy complicado tratar de solucionar el problema de las barreras arquitectónicas urbanísticas dentro del casco histórico de Chinchilla, debido a las características de esta ciudad.

- Estación de Chinchilla: El trazado viario presenta calles de direcciones más o menos paralelas a las vías limítrofes del núcleo de población (al norte la antigua carretera N-430; al este la carretera CM-3255, de dirección N-S; y al sur el antiguo trazado de las vías del ferrocarril), lo que da lugar a manzanas de forma rectangular o trapezoidal. Aparecen plazuelas en espacios no ocupados por la edificación.

Existen distintos tipos de pavimentos y sin predominio de alguno de ellos. Así existen calles sin pavimentar, calles con mezcla bituminosa, pavimento de hormigón y pavimento de zahorras compactadas.

No existe acerado en todas las calles y algunas cuentan también con alcorques provistos de riego por goteo para el desarrollo de la vegetación. Las aceras son de hormigón o de baldosa de hormigón.

- Villar de Chinchilla: En la zona más antigua el trazado viario es irregular, con callejones y plazuelas, pero en la parte más reciente predominan las calles de trazado recto, aunque no de ancho constante, y los encuentros entre ellas son perpendiculares.

La pavimentación es mayoritariamente de mezcla bituminosa en buen estado, existiendo algunos tramos de pavimento de hormigón y algún pequeño tramo de pavimento de zahorras compactadas.

La práctica totalidad del viario del núcleo urbano tiene aceras en buen estado y de diversos pavimentos (hormigón o baldosa hidráulica).

- La Felipa: El trazado viario está formado por calles estrechas y anchos no uniformes, dando lugar a alineaciones irregulares. Existen zonas de reciente urbanización con calles ortogonales y anchos regulares.

La pavimentación está realizada prácticamente en su totalidad de mezcla bituminosa, con pocas zonas sin pavimentar.

Las aceras son estrechas e irregulares en la zona antigua del núcleo y más anchas en las zonas de nueva urbanización.

- Horna: Existe una calle principal, C/Chinchilla, que es el eje principal. El resto del viario sigue las trazas de los caminos existentes, por lo que es completamente irregular.

La única calle pavimentada con zahorras compactadas es el eje principal, y es aquí únicamente donde existe algún pequeño tramo acerado.

- Casablanca de los Rioteros: No existe viario propiamente dicho y lo que hay es un cruce de caminos. Su pavimento es de zahorras compactadas y hay algún tramo de acera ejecutado.

- Pinilla: El viario principal está formado por dos calles: una de dirección norte-sur y otra oeste-este. Éstas se encuentran sin pavimentar y sin aceras. La calle más destacada es la C/Chinchilla que conecta el núcleo con la carretera CM-3214.

- Pozo de la Peña: El viario está formado por la carretera de Chinchilla y el camino que la cruza perpendicularmente. El viario en la población es de mezcla bituminosa, con aceras en la zona próxima al cruce de las calles principales. El camino que lleva a la Venta de los Dolores no está pavimentado.

- Red de abastecimiento de agua:

- Chinchilla de Montearagón: Es ramificada y está formada por tuberías de distintos diámetros de fibrocemento, PVC y polietileno. La mayoría de las tuberías son de fibrocemento  $\phi$  60 y  $\phi$  80. Su estado actual es deficiente y la red sufre grandes pérdidas. Además la capacidad de

almacenamiento resulta muy limitada para un núcleo con la población de Chinchilla y con las posibilidades de crecimiento que tiene. Tiene problemas de captación.

- Estación de Chinchilla: Se abastece de un depósito de Chinchilla a través de una tubería de fibrocemento de  $\phi$  150. La red de abastecimiento es ramificada. El depósito de abastecimiento sí resulta suficiente dada la población del núcleo.
- Villar de Chinchilla: Se abastece de un depósito de 250 m<sup>3</sup> que con la población existente resulta suficiente considerando un gasto diario de 250 l/habitante. La red es ramificada y constituida básicamente por tuberías de fibrocemento  $\phi$  60,  $\phi$  100 y  $\phi$  150. También existen tuberías de PVC.
- La Felipa: El pueblo se abastece de un pozo cuya agua queda almacenada en un depósito de 60 m<sup>3</sup>, que con la población actual resulta suficiente, pero que no lo será en el momento que sean ocupadas las urbanizaciones que se están realizando en la actualidad. La red es casi en su totalidad ramificada, aunque en la urbanización Las Fuentes I es mallada. La mayoría de las tuberías son de PVC y  $\phi$  75, aunque también las hay de este mismo material de  $\phi$  200 y  $\phi$  50; también existe algún tramo con tubería de fibrocemento de  $\phi$  50.
- Horna: El abastecimiento es de un depósito situado al norte del núcleo urbano con una capacidad de 40 m<sup>3</sup> que es suficiente dada la población actual. La red es ramificada y las tuberías existentes son de fibrocemento  $\phi$  60.
- Casablanca de los Rioteros: La distribución de agua se realiza desde un depósito situado en el oeste del núcleo de población a través de una tubería que discurre por la calle principal y finalmente se ramifica en dos. Este depósito tiene 5 m<sup>3</sup> de capacidad, que resultan suficientes para la población residente.

- Pinilla: Existe un depósito de 3 m<sup>3</sup> que abastece a la población y que si resulta suficiente. La red es ramificada y está formada por tuberías de fibrocemento  $\phi$  60.
- Pozo de la Peña: Se abastece de uno de los depósitos del núcleo de Chinchilla de Montearagón y es red ramificada, formada por dos tuberías que cruzan las dos vías principales del núcleo de población.
- Red de saneamiento: en general se encuentra en mal estado, ya que es antigua y las secciones son pequeñas, por lo que sería conveniente su mejora. Las cámaras de descarga no funcionan, aunque sí que hay bastante número de pozos de registro. Existe una estación depuradora que en ningún momento llegó a entrar en funcionamiento, debido a la imposibilidad de costear su mantenimiento.
  - Chinchilla de Montearagón: La red es de tipo unitario y en la actualidad vierte a una rambla situada al norte del núcleo de población. La red discurre por el centro de las calles. La cantidad de imbornales resulta insuficiente, lo que ocasiona que para episodios de lluvias abundantes el agua vaya como escorrentía superficial por las calles de mayor pendiente y no sea recogida por los imbornales.
  - Estación de Chinchilla: La red es unitaria y está constituida por tuberías de fibrocemento  $\phi$  400 y  $\phi$  200, que finalmente vierten a una rambla al sur del núcleo de población.
  - Villar de Chinchilla: No existe ningún tipo de depuración de las aguas residuales y estas vierten aproximadamente a 1 km al oeste de la pedanía.
  - La Felipa: La red es unitaria y las tuberías existentes son de fibrocemento  $\phi$  400. En la actualidad se están realizando las obras de un colector en la C/ Marqués de la Calzada y en la C/ Valdeganga. Se vierte a unos 4 Km hacia el norte de la pedanía.
  - Horna: Existe un pozo negro al sur del núcleo de población. También se trata de una red unitaria y las tuberías son de fibrocemento  $\phi$ 400.
  - Casablanca de los Rioteros: También se trata de una red unitaria que va a parar a una fosa séptica.

- Pinilla: Es una red unitaria formada por tuberías de fibrocemento de  $\phi 300$  y  $\phi 200$ . Las aguas vierten al este de la pedanía en el paraje Huertas de Abajo.
- Pozo de la Peña: La red es unitaria y las aguas vierten al sur del núcleo de población.
- Energía eléctrica: El suministro lo realiza la Compañía Iberdrola mediante varios transformadores repartidos por todo el término. Los transformadores públicos y su potencia son los siguientes:

<i>Localización</i>	<i>Cantidad</i>	<i>Potencia (KVA)</i>
Chinchilla de Montearagón	10	2.790 (total)
El Campillo	1	50
Casillas de Albarracín	1	25
Horna	1	50
Palomeras	1	50
Pozo de la Peña	1	50
Camporosso	5	400 (cada uno)
	1	250

Fuente: Iberdrola

El resto de transformadores de intemperie son de particulares y les suministran energía a ellos. Se desconocen sus datos de potencia.

La red de distribución es aérea hasta llegar a los distintos núcleos urbanos y dentro de estos, circula grapada por las fachadas.

- Alumbrado público: El alumbrado se realizada en fachada en la mayoría de los casos, a excepción de aquellas zonas tanto en Chinchilla como en las pedanías de reciente construcción, cuyas luminarias son sobre báculo.
- El resto de servicios de comunicaciones (teléfonos, recepción de radio y televisión, correos, ...) son suficientes, teniendo únicamente que considerarse las posibles carencias que se den en el futuro por el posible crecimiento demográfico en el término municipal.
- En la actualidad no existe servicio de gas ni de comunicaciones por cable.

**Economía:**

Hasta la instauración del polígono industrial Camporosso el sector económico fundamental era el sector servicios, pero tras la instauración del citado polígono el sector más importante es el industrial.

Existe gran variedad de industrias dentro del término municipal, pero de las que más existen son de aquellas relacionadas con la extracción de minerales y transformación de metales e industrias relacionadas con la construcción.

Dentro de la agricultura el cultivo que más se da es la cebada. Y en la ganadería el ganado ovino.

Existe gran variedad de comercios en el término municipal, estando situados en su mayoría en el núcleo de Chinchilla. Estos son principalmente alimenticios, hostelería/restauración y de transportes de mercancías por carretera. Quizá sería conveniente ampliar el comercio en las distintas pedanías, aunque todas ellas se encuentran próximas a otros núcleos de población de los que abastecerse.

## **CAPÍTULO III: CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO**

### **3.1. DETERMINACIONES GENERALES**

#### **3.1.1. INTRODUCCIÓN**

Previamente a definir de manera concreta lo que abarca la Ordenación Estructural y la Ordenación Detallada, definamos el significado de cada una de ellas.

Llamaremos Ordenación Estructural a aquella que de forma general se hace en todo el núcleo urbano y que fundamentalmente se encarga de: Definir los Sistemas Generales (comunicaciones, equipamientos comunitarios y espacios libres) imprescindibles para el desarrollo urbanístico y de uso de todo el núcleo urbano. Asimismo clasificará el suelo, lo dividirá en elementos para su más sencilla ejecución y establecerá usos y limitaciones edificatorias.

La Ordenación Pormenorizada es aquella que se encarga de desarrollar en detalle la Ordenación Estructural, marcando las dotaciones necesarias en general para una zona concreta del núcleo urbano así como su trama detallada.

Como Anexo a la Memoria de Ordenación, y de acuerdo con el Decreto 87/1.993 de 13 de Julio se presenta el Catálogo de Suelo Residencial Público.



### 3.1.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El presente Plan de Ordenación Municipal contempla, como ya hemos dicho, las determinaciones de carácter estructural que se detallan en los apartados siguientes y que de forma genérica indicamos a continuación:

a) De forma general:

- Se establecen las directrices que han resultado del estudio exhaustivo de la evolución de la población, habiendo puesto especial interés a sus tendencias, necesidades, evolución y en consonancia con el entorno; así como su expansión para los doce años siguientes, sin perjuicio de mayores plazos para reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas que así lo demanden. La población está aumentando ligeramente, así que se pretende conseguir con este aumento el fomento de la economía y así ampliar zonas con destino industrial.
- Se ha clasificado el suelo en urbano, urbanizable y rústico, dividiendo cada una de estas clases en las categorías procedentes y, en todo caso, en zonas de ordenación territorial y urbanística, con delimitación incluso de áreas sometidas a un régimen de especial protección sobre la base de los valores en ellos concurrentes.
- Se han fijado los objetivos considerados en la formulación de los instrumentos de desarrollo de este Plan de Ordenación Municipal.

b) Tanto para suelo urbano como urbanizable:

- Se han delimitado sectores de planeamiento parcial o de reforma interior, proponiendo la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación de urbanización, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.

- Se han establecido los usos globales mayoritarios y compatibles y las intensidades y densidades edificatorias máximas para cada sector, unidad de actuación y zona de ordenación territorial y urbanística.
  - Se han señalado los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, así como de los de dotaciones y equipamientos comunitarios y el de espacios libres en proporción no inferior a 1.000 m<sup>2</sup> por cada 200 habitantes. Esto se ha complementado con la previsión de infraestructuras viarias y espacios libres y dotaciones de cualquier titularidad y ámbito de servicio cuya localización y reserva convenía prefigurar.
  - Para suelo urbanizable se han establecido diversas áreas de reparto y su correspondiente aprovechamiento tipo. A su vez estas áreas de reparto se encuentran divididas en sectores para la gestión del suelo urbanizable.
  - En el suelo urbano de Chinchilla de Montearagón y Villar de Chinchilla se han establecido distintas unidades de actuación que comprenderán varias parcelas junto con los suelos destinados a dotaciones y que se urbanizarán de forma conjunta.
- c) Para suelo rústico se fijan los criterios que deben regir su ordenación en cuanto a clasificación y establecimiento de zonas y normas de protección. En concreto el suelo rústico se divide en tres tipos con sus correspondientes normas de protección:
- Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno.
    - Norma de Protección Natural: SRP-AN.
    - Norma de Protección Ambiental: SRP-AA.
  - Suelo rústico no urbanizable de protección estructural.
    - Norma de Protección Agropecuaria: SRP-EA.
    - Norma de Protección Forestal: SRP-EF.

- Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos.
  - Norma de Protección de Infraestructuras: SRP-II.
  - Norma de Protección de Equipamientos: SRP-IE.
  
- d) Para las distintas clases de suelo además se fijan los criterios que deben regir su ordenación en cuanto a clasificación y establecimiento de zonas y normas de protección del Patrimonio Histórico-Artístico. De esta manera, éste se puede dividir en dos grupos con sus correspondientes normas de protección:
  - Norma de Protección de Bienes de Interés Cultural:
    - Norma de Protección de Monumentos: PHA-M.
    - Norma de Protección de Zona arqueológica: PHA-ZA.
  
  - Norma de Protección de Bienes de Relevancia Local:
    - Norma de Protección Integral: PHA-BRL-I.
    - Norma de Protección Estructural: PHA-BRL-E.
    - Norma de Protección Ambiental: PHA-BRL-A.

### **3.1.3. ORDENACIÓN DETALLADA**

Asimismo, este Plan de Ordenación Municipal, establece de forma más descriptiva y conforme con la ordenación estructural, los siguientes puntos:

- a) Para el suelo urbano:
  - La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, complementaria y conforme con la ordenación estructural. Para ello se va a tener en cuenta nuevos viarios que se consideran necesarios para favorecer la comunicación entre las distintas zonas del núcleo urbano. Se establecerán las reservas dotacionales (además de las necesarias para cubrir déficits preexistentes) por zonas de ordenación urbanística,

localizadas en solares o unidades de actuación urbanizadora, justificándose por los estándares regulados en el art. 31 de la Ley 1/2.003 y dimensionándose según los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento otorgue.

- La determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, evitando en lo posible la necesidad de planeamientos adicionales, sin perjuicio de la posibilidad de que se difieran a Planes Especiales de Reforma Interior áreas concretas de suelo urbano con la finalidad de reestructurar su consolidación. Para ello se van a crear:
  - Dos unidades de actuación dentro del suelo urbano de Chinchilla de Montearagón con uso global residencial, y siendo la tipología de vivienda en manzana cerrada.
  - En el núcleo urbano de Villar de Chinchilla también se han creado dos unidades de actuación con tipología de viviendas unifamiliares tanto aisladas como adosadas.

b) Para suelo urbanizable:

La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos y ordenanzas en los mismos términos previstos en el apartado anterior, para los sectores de suelo urbanizable contiguos al suelo urbano, y como mínimo, los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos.

NÚCLEO	Nº ÁREAS DE REPARTO	USO GLOBAL	TIPOLOGÍA
<i>Chinchilla de Montearagón</i>	7	Residencial y Dotacional	Vivienda unifamiliar aislada y adosada y Edificación aislada, adosada o entre medianerías
<i>Estación de Chinchilla</i>	2	Residencial	Vivienda unifamiliar adosada
<i>Villar de Chinchilla</i>	4	Residencial	Vivienda unifamiliar adosada y vivienda en manzana cerrada
<i>La Felipa</i>	7	Residencial	Vivienda unifamiliar aislada y adosada y vivienda en manzana cerrada
<i>Horna</i>	1	Residencial	Vivienda unifamiliar adosada
<i>Casablanca de los Rioteros</i>	1	Residencial	Vivienda unifamiliar adosada
<i>Pinilla</i>	1	Residencial	Vivienda unifamiliar adosada
<i>Pozo de la Peña</i>	4	Residencial	Vivienda unifamiliar adosada y vivienda en manzana cerrada
<i>Pozo Bueno</i>	2	Residencial	Vivienda en manzana cerrada
<i>Zona Industrial (A1)</i>	1	Industrial y Almacén	Edificación industrial aislada y adosada
<i>Zona Industrial (A2, B1, B2)</i>	3	Industrial y Almacén	Edificación industrial aislada y adosada
<i>Urbanización "La Losilla"</i>	1	Residencial	Vivienda unifamiliar aislada y adosada
<i>Zona Industrial en El Villar</i>	1	Industrial y Almacén	Edificación industrial aislada y adosada
<i>Zona Servicios en CN-430, PK 539+000</i>	1	Dotacional	Edificaciones aisladas de gran superficie

- c) Tanto para suelo urbano como urbanizable se establecerá el régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor de este planeamiento por total incompatibilidad con sus determinaciones, en las que solo se autorizará obras de mera conservación, así como el correspondiente a las solo parcialmente incompatibles, en las que se podrá autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen. De todas formas el criterio seguido en el momento del planeamiento ha sido el de respetar al máximo las construcciones y edificaciones preexistentes por lo que no se esperan problemas en este aspecto. Sí es importante tener en cuenta que quedan derogadas todas las unidades de ejecución aprobadas como modificación a las Normas Subsidiarias existentes, que en el momento de la aprobación inicial no hayan sido ejecutadas.

### **3.2. OBJETIVOS PARTICULARES DE ESTE PLANEAMIENTO**

Además de los objetivos generales que constituyen la razón de ser de cualquier planeamiento urbanístico, en nuestro caso particular de Chinchilla de Montearagón, consideramos como prioritarios para todo el término municipal los siguientes:

- Responder adecuadamente a la actual demanda de viviendas, principalmente de tipo unifamiliar.
- Evitar la posibilidad de actuaciones urbanísticas incontroladas.
- Adaptar en lo posible el planeamiento a las previsiones municipales con el objeto de facilitar la consecución de las mismas.
- Resaltar los valores naturales del término para que a la vez que se preserven y mantengan adecuadamente sirvan como punto de atracción al turismo.
- Dotar de fluidez y seguridad a la red viaria.
- Erradicar al máximo la existencia de barreras arquitectónicas presentes y futuras.
- Adecuar la expansión al crecimiento natural de la población de una manera ordenada.
- Detectar las principales carencias o deficiencias en las infraestructuras y los servicios públicos existentes al objeto de planificar y ordenar detalladamente su reposición o mejora.
- Favorecer y posibilitar la inclusión de obras públicas ordinarias en los planes anuales de inversiones de la Junta de Comunidades y la Diputación Provincial.
- Equilibrar y repartir homogéneamente los espacios destinados a zonas verdes y espacios libres.
- Facilitar al máximo la gestión municipal en materia urbanística, reduciendo la necesidad de instrumentos de planeamiento complementarios.

Para cada uno de los núcleos de población:

*Chinchilla de Montearagón:*

- Prestar especial atención al casco histórico, para asegurar su conservación y adecuar su normativa a la problemática real planteada. Para solventar estos problemas se amplían algunas partes no incluidas en las anteriores Normas Subsidiarias.
- Cuidar las actuaciones permitidas en las laderas del Cerro de San Blas para evitar que éstas puedan producir un impacto ambiental negativo sobre el paisaje.
- Creación de suelo para uso residencial, tanto en el núcleo como en las proximidades (Urbanización “La Losilla”), debido a la gran demanda de viviendas en este núcleo urbano.
- Destinar suelo para aparcamientos que se definirán como sistema general de dotaciones, debido a la escasez de ellos cuando se dan acontecimientos culturales.
- Delimitación de área de reparto de uso dotacional de iniciativa privada para ser empleada como residencia de ancianos.
- Creación de un área de reparto de uso público dotacional de dominio privado situada a unos 10 Km del núcleo de Chinchilla. Su finalidad es albergar distintas instalaciones destinadas para la población, tanto para equipamiento de servicios como para la creación de zonas de descanso y ocio.
- Ampliación de zonas industriales próximas al núcleo urbano.

*Casa Blanca de los Rioteros:*

- Únicamente se pretende marcar la línea de delimitación de suelo urbano, ya que ésta no se encuentra definida en la actualidad.

*Estación de Chinchilla:*

- Ampliar el suelo para uso residencial para absorber la posible demanda que se dé en los próximos 12 años, aunque no se prevé un aumento de población, por lo que no es precisa mucha superficie nueva.
- Tras el convenio urbanístico firmado entre el Ayuntamiento de Chinchilla de Montearagón y RENFE, se crearán viviendas unifamiliares en la zona que se cederá por parte de RENFE al Ayuntamiento.

*La Felipa:*

- Ampliación de suelo para uso residencial debido a la gran demanda de viviendas existente en esta pedanía.
- Solucionar los actuales problemas de abastecimiento existentes en la pedanía.

*Horna:*

- Marcar la línea de delimitación de suelo urbano, ya que ésta no se encuentra definida en la actualidad.

*Pinilla:*

- Únicamente se pretende marcar la línea de delimitación de suelo urbano, ya que ésta no se encuentra definida en la actualidad.

*Pozo de la Peña:*

- En la actualidad no tiene delimitación de suelo urbano, por lo tanto se pretende marcarla. Esto merece especial atención debido a la proximidad de esta pedanía al núcleo de Chinchilla.



*Pozo Bueno:*

- Se ha marcado una nueva línea de suelo urbano y una línea de suelo urbanizable para absorber el posible crecimiento de la pedanía.

*Villar de Chinchilla:*

- Ampliación del suelo urbano, aunque no excesivamente, ya que no se prevé demasiada demanda en los próximos 12 años.
- Localización de un polígono industrial pasada esta pedanía en dirección Pétrola.

### **3.3. CRITERIOS DEL PLANEAMIENTO**

Se ha considerado necesario dividir el suelo en los tres tipos posibles: rústico, urbanizable y urbano. Los criterios fundamentales aplicados en la elaboración del presente planeamiento han sido los siguientes:

#### **a) Respecto al suelo rústico**

El objetivo fundamental ha sido la identificación y clara delimitación del suelo rústico merecedor de algún tipo de protección, dotándolo de la normativa específica aplicable en cada caso y diferenciándolo del suelo rústico de reserva. También se han implantado medidas tendentes a impedir la formación de núcleos de población, mediante las Normas Urbanísticas del régimen de suelo rústico.

#### **b) Respecto al suelo urbano y urbanizable**

*Uso Residencial:*

Ha sido preciso habilitar suelo para este uso para así responder a la demanda actual de vivienda existente en el término municipal de Chinchilla de Montearagón. Éste se ha situado tanto en suelo urbanizable como en suelo urbano, debido a que existe suelo urbano no consolidado. Posteriormente se justificará la superficie asignada a tal fin.

*Uso Industrial:*

Se ha ampliado la zona industrial creando para ello suelo urbanizable contiguo a los sectores A1, A2, B1 y B2 definidos en las anteriores Normas Subsidiarias y situados junto a la N-430. Así habrá superficie suficiente para poder albergar el conjunto de industrias que puedan resultar molestas para la población y que deseen implantarse en Chinchilla.

También se va a crear una nueva zona industrial próxima al núcleo urbano de Villar de Chinchilla y situada junto a la N-430, debido a la demanda actual para localizar nuevas industrias.

También se van a dejar fuera de ordenación las zonas donde están las fábricas de cerámica situadas en la carretera de acceso oeste de Chinchilla, junto a la zona polideportiva. Estas zonas pasarán de ser de uso industrial a uso residencial.

*Respecto a los espacios libres y zonas verdes:*

El criterio fundamental ha sido el de ubicar las nuevas zonas verdes generadas en las zonas del suelo urbanizable próximas al suelo urbano de forma que completen la actual distribución de estos espacios en el núcleo urbano.

*Respecto al resto de dotaciones:*

Cumplidas las superficies mínimas exigidas por la legislación vigente, el interés se ha puesto en la elección de una adecuada ubicación para las nuevas zonas dotacionales en suelo urbano y urbanizable. En el núcleo urbano de Chinchilla se va a crear una zona dotacional exclusivamente para aparcamiento para así paliar los actuales problemas existentes en el núcleo. También se han creado dos áreas de reparto destinadas a uso dotacional, una de ellas destinada a residencia de ancianos y otra para zona de servicio en la CN-430 PK 539+000.

*Respecto a la red viaria:*

Se ha dotado al viario de unas mejores prestaciones en cuanto a anchura y visibilidad en las intersecciones, incrementándolo lo necesario para facilitar su conexión

con el viario general. También se han estableciendo nuevas zonas de aparcamiento para así cumplir los mínimos dados por la ley vigente.

*Respecto a los servicios:*

Se ha considerado fundamental la mejora del actual servicio de abastecimiento y saneamiento, por encontrarse en mal estado debido a su antigüedad. Para ello se realizarán nuevos trazados lógicos de forma que no interfieran con las ampliaciones de suelo previstas y procurando que asuman el crecimiento futuro de manera que las inversiones estén garantizadas.

Actualmente se ha finalizado un proyecto por parte de la Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha para la creación de infraestructura hidráulica para el abastecimiento de Chinchilla.

También, por parte de la Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha se va a ubicar una nueva estación depuradora en el Polígono 19 Parcela 61. A ella irán a parar las aguas desaguadas del núcleo de Chinchilla de Montearagón.

*Respecto a la gestión:*

Se ha procurado eliminar al máximo los problemas que puedan surgir en la gestión de los sectores definidos; para ello en la mayoría de los casos se han establecido áreas de reparto constituidas por un único sector, de manera que el número de propietarios involucrados en cada área de reparto sea relativamente reducido. Para el caso de áreas de reparto de gran tamaño se han dividido en distintos sectores. Con todo esto se pretende que las obligadas transferencias de aprovechamiento, sean mínimas y próximas.

Por otra parte se crearán unidades de actuación en suelo urbano, incluyendo en ellas los suelos dotacionales precisos.

*Respecto a las previsiones y objetivos municipales:*

Adaptar y favorecer las previsiones municipales y proyectos en curso dentro de la ordenación planteada.

## **CAPÍTULO IV: JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA**

### **4.1. INTRODUCCIÓN**

Se ha pretendido que la solución adoptada no sea arbitraria o meramente formulista sino que, por el contrario, sea el resultado y la lógica plasmación de los condicionantes y necesidades de todo tipo que han sido recogidos en la Memoria Informativa, de manera que todos y cada uno de los datos y conclusiones obtenidas del análisis de la misma tengan un fiel reflejo formal en la ordenación adoptada.

El punto base de partida para cualquier planeamiento urbanístico lo constituye la evolución prevista de la población, la actividad económica y la preservación de los valores naturales e histórico-artísticos. Todo ello bajo el marco y el apoyo de la legislación vigente.

### **4.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Resulta imprescindible la clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico, ya que es necesaria la formación de suelo urbanizable debido a las demandas existentes tanto en la ciudad de Chinchilla de Montearagón como en gran parte de sus pedanías tanto para uso residencial como industrial.

De los datos de evolución de la población parece desprenderse que la población del término municipal de Chinchilla de Montearagón tiende al crecimiento y que es grande la necesidad de creación de suelo residencial. Además hay que tener en cuenta que dada su proximidad a Albacete parte de su población establece su residencia en el término municipal de Chinchilla de Montearagón. Debido a este crecimiento de población se pretende conseguir un relanzamiento de la economía de Chinchilla de Montearagón.

Hay que tener en cuenta las actuales exigencias de calidad de vida, que se concretan en espacios verdes, más actividades de tipo cultural, etc. Es por esto por lo que es preciso completar los sistemas generales de dotaciones y equipamientos comunitarios.

De esto se desprende que es necesaria la consolidación del suelo urbano actual y la creación de un suelo urbanizable de tipo residencial que permita albergar el crecimiento vegetativo de la población y responder a las lógicas aspiraciones de confort de nuestro tiempo, pues la excesiva división del suelo urbano, así como la tipología de parcelas y construcciones existentes en el mismo, simplemente impiden construir una vivienda unifamiliar o un bloque de viviendas que reúna las características de confort que hoy exige el consumidor. La ubicación de estas nuevas zonas de suelo de uso residencial se situarán, en la mayoría de los casos, en las superficies contiguas al actual suelo urbano.

También se ha creado suelo urbanizable para uso industrial próximo al núcleo de Chinchilla de Montearagón y próximo a El Villar debido a la demanda actual de creación de este tipo de suelo para la ubicación de nuevas industrias y fábricas. Están a cierta distancia de los núcleos para así evitar las lógicas molestias que provocan.

Como Sistemas Generales de equipamientos y zonas verdes/espacios libres se han considerado los marcados en los Planos 4.4 y 4.5. Las zonas verdes/espacios libres marcados sí son de uso de toda la comunidad y en alguno de los núcleos de población ha sido preciso ampliarlos ya que no cumplen la proporción mínima de 1.000 m<sup>2</sup> por cada 200 habitantes establecida en el Art. 24.1.e) de la Ley 2/1.998.

Los Sistemas Generales de Comunicaciones se han elegido después de estudiar minuciosamente aquellos más empleados por la población para enlazar con mayor comodidad las distintas zonas así como por facilitar el acceso a vías de enlace interurbanas. Todos los Sistemas Generales finalmente considerados son los marcados en el Plano 4.4 para suelo urbanizable y en el Plano 4.5 para suelo urbano.

Todos estos son los principales aspectos que constituyen la estructura general y orgánica del término y justifican la ordenación propuesta, ya que el resto de determinaciones de este planeamiento o son producto de la aplicación de la legislación vigente o consecuencia directa de la coordinación y planificación de las determinaciones comentadas.

#### **4.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

Una vez establecida la ordenación estructural se marcarán pormenorizadamente los usos de acuerdo a ésta como dicta la modificación del Art. 24 de la Ley 2/1.998 en la Ley 1/2.003, tanto para el suelo urbanizable como el suelo urbano.

En el suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado del núcleo de Chinchilla de Montearagón, la tipología empleada para el uso característico residencial es de vivienda unifamiliar en la mayoría de las zonas ya que dada la morfología del núcleo es la que resulta apropiada para proteger el paisaje de esta población. Se ha considerado tipología de manzana cerrada en aquellas zonas donde la topografía lo permite y continuándola donde ya exista; además, debido a su menor precio permite que todo el mundo pueda optar a una vivienda nueva. La tipología empleada dentro del casco histórico en el suelo urbano es de manzana cerrada.

Para el resto de los núcleos de población la tipología empleada para uso residencial, en la mayoría de los casos, es de vivienda unifamiliar tanto aislada como adosada según las necesidades. Se ha considerado vivienda en manzana cerrada en aquellos casos en los que se vaya a cerrar manzanas existentes.

Los sectores de suelo urbanizable con uso industrial y almacén se ha situado (como se dice en el apartado anterior) fuera del núcleo urbano, para evitar interacción con el uso residencial, ya que en él se permiten las categorías 3ª y 4ª que, como se han definido en las Normas Urbanísticas, son principalmente construcciones incompatibles con otros usos por molestias propias o derivadas de su implantación porque el dimensionamiento de infraestructuras supera al existente.

Para mejorar la calidad de vida se han creado dos áreas de reparto de suelo urbanizable de uso dotacional. Una de ellas se encuentra en el núcleo urbano de Chinchilla de Montearagón, su finalidad es residencia de ancianos, la tipología en ella empleada es de edificaciones aisladas, adosadas o entre medianerías. La segunda de ellas se crea a cierta distancia del núcleo urbano principal del término y orientada al ocio y al descanso; en ella la tipología es de edificaciones aisladas de gran superficie.

El nuevo viario y las alineaciones se han trazado siguiendo en lo posible la trama urbana existente y ajustándose las calles lo más posible a tipologías predeterminadas de anchura que están detalladas en el capítulo siguiente. La justificación de estos anchos es facilitar la circulación dentro del núcleo urbano y los anchos mayores para dotar de plazas de aparcamiento las calles como dicta el Reglamento del Planeamiento.

En los sectores de suelo urbanizable de uso residencial o de suelo urbano no consolidado, se han considerado las reservas mínimas de suelo dotacional público establecidas en el Art. 31 de la Ley 1/2.003:

- Zonas verdes: 10 % de la superficie total ordenada en el caso de que la edificabilidad sea menor de 6.000 m<sup>2</sup>/Ha y 18 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación en el caso de que la edificabilidad sea superior a 6.000 m<sup>2</sup>/Ha.
- Otras dotaciones: 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.
- 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

La superficie destinada a viario es adicional a este suelo dotacional mínimo.

En los sectores de suelo urbanizable de uso industrial y/o terciario los requisitos que establece el citado Art. 31 son:

- Suelo dotacional mínimo: 15 % de la superficie total ordenada.
- Zonas verdes: 2/3 del suelo dotacional.
- 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de edificación.

La superficie destinada a viario es adicional a este suelo dotacional mínimo.

Con este Plan de Ordenación Municipal quedan perfectamente ordenados los sectores de suelo urbanizable que dicta la Ley 2/1.998 en su Art. 24.2.c) y las unidades de actuación de suelo urbano, así como los viarios que se consideran precisos en el suelo urbano consolidado, por lo que queda eliminada la necesidad de Planes Parciales o Estudios de Detalle en todos estos casos.

#### **4.3.1. CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO DE ACCESIBILIDAD DE CASTILLA – LA MANCHA**

En este Plan de Ordenación Municipal se han tenido en cuenta las disposiciones sobre accesibilidad urbanística de acuerdo al Capítulo II del Código de Accesibilidad de Castilla – La Mancha, y que básicamente se resumen en las siguientes condiciones:

Se han diseñado todos los recorridos peatonales con un ancho mínimo de 1,50 m, sin obstáculo alguno, formando así itinerarios accesibles para peatones o mixtos de peatones y vehículos de acuerdo al Anexo I de dicho código:

- Ancho mínimo 1,50 m.
- Altura libre > 2,10 m.
- En todas las esquinas se puede inscribir un círculo de 1,5 m de diámetro sin obstáculo alguno.
- No se incluyen en los recorridos escaleras ni escalones aislados.
- Los pasos rebajados para peatones tienen una anchura libre de 1,80 m, con pendiente longitudinal del 8 %, y con pavimento de textura diferenciada con respecto al resto.

Se completa el cumplimiento del Código de Accesibilidad reservando estacionamientos de minusválidos en número suficiente para las nuevas zonas residenciales, cumpliendo la dimensión mínima de vehículo de 2,20 m x 5 m, en



aparcamiento en línea, teniendo un pasillo lateral en la calzada de 1,20 m hasta alcanzar los correspondientes pasos de peatones y vados de acera.

## **CAPÍTULO V: DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO ADOPTADO**

### **5.1. INTRODUCCIÓN**

De acuerdo con el Art. 24 de la Ley 1/2.003 de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha, el presente plan define la ordenación estructural del término municipal y establece la ordenación urbanística detallada del suelo urbano y de los sectores de suelo urbanizable contiguos al suelo urbano.

Estos nuevos sectores son precisos para poder absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo complementaria y conforme con la ordenación estructural, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de planes parciales. Además, fija los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan y de los criterios que deben regir en la ordenación del suelo rústico.

A continuación reseñamos los aspectos más característicos de la ordenación de acuerdo con el párrafo anterior, con indicación de el/los documentos y/o capítulos en que se contemplan cada uno de los aspectos considerados.

### **5.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

#### **5.2.1. DIRECTRICES DEL PLAN DE ORDENACIÓN**

No existe ninguna directriz de rango superior a la que deba someterse este Plan de Ordenación Municipal.

Fuera de la legislación sectorial existen las siguientes disposiciones específicas para el término municipal de Chinchilla de Montearagón:

- Directiva 79/409/CEE, del Consejo de 2 de abril de 1.979, relativa a la conservación de aves silvestres, de aplicación a la ZEPA de aves esteparias de Corral Rubio.
- Orden 12 de junio de 1.996 de la Consejería de Agricultura y Medioambiente por la que se acuerda el inicio del expediente para la aprobación de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y que propone como Lugar de Importancia Comunitaria (L.I.C.) el Complejo Lagunar Pétrola-Corral Rubio, con número de expediente ES4210004.
- Ley autonómica 9/1999, de 26 de Mayo, de Conservación de la Naturaleza, que incluye el Catálogo de Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial en Castilla - La Mancha.
- Ley 3/1.995, de 23 de marzo, que cataloga sus vías pecuarias como veredas.
- Ley 4/1.990, de 30 de mayo, de Regulación del Patrimonio Histórico, de aplicación a los yacimientos arqueológicos.
- Real Orden de 21 de noviembre de 1.922, en la que se declara Monumento arquitectónico-artístico la Iglesia Parroquial de Santa María del Salvador, de la ciudad de Chinchilla (Albacete).
- Decreto de 3 de junio de 1.931, en el que se declara Monumento histórico-artístico el Castillo de Chinchilla.
- Real Decreto 3.315/1.978, de 1 de diciembre, por el que se declara conjunto histórico-artístico la villa de Chinchilla (Albacete).
- Real Decreto 3.168/1.983, de 19 de octubre, por el que se declara monumento histórico-artístico, de carácter nacional, el antiguo convento de Santo Domingo, en Chinchilla del Monte Aragón (Albacete).

Las directrices marcadas por el Ayuntamiento son:

- Ampliación suelo urbano y urbanizable para uso residencial en todos los núcleos de población y creación de una urbanización en el límite con el término municipal de Albacete.
- Delimitación de áreas de reparto de uso dotacional público, aunque de iniciativa privada.
- Creación de suelo con uso industrial en las proximidades del núcleo de Chinchilla de Montearagón y de Villar de Chinchilla.
- Proyecto de construcción, explotación y mantenimiento de una Estación Depuradora de Aguas Residuales.
- Creación de infraestructura hidráulica para el abastecimiento del término municipal.
- Máxima protección al casco histórico-artístico de la ciudad de Chinchilla.

### 5.2.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El presente Plan de Ordenación Municipal subdivide el suelo del término municipal de Chinchilla de Montearagón en tres tipos que ocupan las siguientes superficies (están expresadas en m<sup>2</sup>):

	<b>SUELO RÚSTICO</b>	<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>SUELO URBANO</b>
Chinchilla de Montearagón		1.170.485	590.702
Zona Industrial (A1)		24.643	128.115
Zona Industrial (A2, B1, B2)		1.715.023 (*)	981.384
Estación de Chinchilla		51.100	53.013
Villar de Chinchilla		68.313	167.436
Zona industrial en El Villar		252.537	---
La Felipa		525.114	241.579
Horna		16.051	40.338
Casablanca de los Rioteros		12.177	19.423
Pinilla		7.653	22.052
Pozo de la Peña		59.297	33.254
Pozo Bueno		130.757	107.884
Urbanización "La Losilla"		2.037.094	---
Zona servicio CN-430, PK 539+000		415.081	---
<b>Total</b>	<b>667.684.595</b>	<b>6.485.325</b>	<b>2.385.180</b>

(\*) De estos metros 1.090.762 m<sup>2</sup> se consideran suelo urbanizable en régimen transitorio.

En el Plano nº 4.1, correspondiente al Documento nº 4: Planos de Ordenación, se muestra la clasificación del suelo de todo el término municipal.

Dentro del término municipal de Chinchilla de Montearagón se ha dividido el suelo rústico en Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección. A su vez, dentro de éste último, se han diferenciado, de acuerdo al Art. 47 de la Ley 2/1.998 (modificado en la Ley 1/2.003), los siguientes tipos:

- Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno.

- Suelo rústico no urbanizable de protección estructural, ya sea hidrológica, agrícola, ganadera, forestal o extractiva.
- Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos.

En el primero de ellos se han considerado las variedades específicas de protección ambiental y de protección natural en función de que sean bienes de dominio público natural o parques y reservas naturales respectivamente. Por otra parte no se ha considerado ningún suelo dentro del suelo rústico de protección estructural. Esta clasificación del suelo rústico queda reflejada en el Plano nº 4.2. También existe suelo rústico de Protección de infraestructuras y equipamiento en dos variedades: Protección de infraestructuras y Protección de equipamientos. Las zonas de aplicación de estas dos últimas normas vienen recogidas en los Planos nº 4.2 y nº 4.3.

Para la citada clasificación se ha recabado la correspondiente información oficial de los organismos competentes, que aparece recopilada en el Anexo I del Doc. 1: "Memoria Informativa". El Inventario de Bienes y Espacios Protegidos con indicación de la categoría de protección, el organismo competente y la correspondiente norma de protección aplicable figura en el Anexo II de la Memoria de Ordenación así como en el Plano nº 4.2: "Suelo Rústico. Estructura General y Orgánica. Categorías de Protección. Régimen y Gestión".

Por otra parte el suelo urbano es de dos tipos:

- Suelo urbano consolidado: 3.441.795 m<sup>2</sup>
- Suelo urbano no consolidado: 34.147 m<sup>2</sup>

Dentro de las distintas clases de suelo consideramos además la protección del Patrimonio Histórico-Artístico, el cual se divide a su vez en dos categorías: los Bienes de Interés Cultural y los Bienes de Relevancia Local. Esta clasificación queda reflejada en los planos correspondientes, según el tipo de suelo al que pertenezca, rústico o urbano.

Los sectores de uso industrial denominados B1 y B2 por las anteriores Normas Subsidiarias se encuentran en régimen transitorio debiendo cumplir las determinaciones

marcadas en el apartado 3.2.4. del Título I de las Normas Urbanísticas de este Plan de Ordenación.

A efectos de clasificación se ha considerado como suelo urbanizable.

### **5.2.3. USOS, DENSIDADES E INTENSIDADES EDIFICATORIAS, ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO**

#### *Chinchilla de Montearagón:*

Se crea suelo urbanizable residencial que asuma el crecimiento previsible de la población, permita la construcción de viviendas de temporada y facilite la reposición de viviendas y una mejor calidad de vida.

Con todo esto se concluye en la formación de siete áreas de reparto perfectamente definidas en el suelo urbanizable según criterios funcionales y estructurales.

- AR-1: Se ha ubicado al sur del núcleo de población y separado de él, ya que tiene como barrera la autovía.
- AR-2: Está situada entre la autovía y la zona oeste de Chinchilla, a los pies del Cerro de San Blas. Al nordeste de esta área de reparto se encuentra la piscina municipal.
- AR-3: Está al norte de la AR-2 y teniendo como límite sur la carretera de acceso oeste a Chinchilla desde la autovía.
- AR-4: Se encuentra al este de la AR-2 y AR-3, ocupando la superficie de lo que son las antiguas cerámicas, que quedarán en situación de fuera de ordenación parcialmente incompatible.
- AR-5: Ocupa lo que en las antiguas Normas Subsidiarias constituía los sectores C-1 y C-2, con alguna modificación de límites y ampliada adaptándose a las condiciones actuales.

- AR-6: Se encuentra situada entre la Calle San Antón y la Carretera de Circunvalación (antigua carretera nacional) y contigua al núcleo urbano.
- AR-7: Está en el extremo este del núcleo urbano junto a la N-430.

Por otra parte se han creado dos unidades de actuación de uso global residencial. Éstas se encuentra situada en pleno casco histórico de Chinchilla y se desarrollará posteriormente con un Plan Especial de Reforma Interior.

La ampliación de las zonas industriales se han hecho tanto en lo que según las Normas Subsidiarias anteriores era el sector A1, A2, B1 y B2.

- Zona Industrial A1: situada aproximadamente a 2 Km al este de Chinchilla de Montearagón y limitada al norte por la Autovía de Levante.
- Zona Industrial A2, B1 y B2: situada a 4 Km al oeste del núcleo de Chinchilla y atravesado por la Autovía de Levante.

#### *Estación de Chinchilla:*

Se han creado dos áreas de reparto de forma que se complete la actual forma del núcleo urbano llegando hasta la fábrica de harina. La AR-1 se encuentra al sur del núcleo urbano en los antiguos terrenos de RENFE, entre el núcleo urbano y las vías abandonadas de ferrocarril. La AR-2 se encuentra situada al este por el núcleo urbano y tiene como límite al norte la antigua carretera nacional.

#### *Villar de Chinchilla:*

Se han creado cuatro áreas de reparto para completar el actual núcleo urbano. La primera de ellas está situada al oeste de dicho núcleo. AR-2 está en la zona noroeste del núcleo de población. AR-3 se encuentra en el nordeste del núcleo urbano y AR-4 en el este. La ampliación del núcleo urbano está limitada por la existencia de la variante de la autovía al sur.

Por otra parte se han creado dos unidades de actuación en suelo urbano, para consolidar el actual. Éstas se encuentran ubicadas entre la AR-1 y la AR-2.



También se va a crear un nuevo polígono industrial en las proximidades del núcleo de Villar de Chinchilla. Se encuentra al este de dicho núcleo y a una distancia aproximada de 2 km. Linda al norte con la Autovía de Levante y al este con la carretera de Pétrola a La Estación.

*La Felipa:*

La gran demanda de suelo residencial de esta pedanía ha llevado a la creación de gran superficie de suelo urbanizable de forma que se complete la actual forma irregular de este núcleo de población. Las nuevas áreas de reparto (siete) están repartidas uniformemente alrededor de todo el núcleo urbano.

*Horna:*

En esta pedanía no existía límite de suelo urbano, que se ha marcado en este Plan de Ordenación Municipal, asimismo se ha creado suelo urbanizable para las posibles demandas de nuevo suelo de uso residencial que se puedan dar, aunque no se prevé aumento de población. Por ello hay únicamente un área de reparto y de poca superficie ubicada en el extremo sudoeste del núcleo de población.

*Casablanca de los Rioteros:*

Al igual que para Horna no existía límite de suelo urbano, que se ha establecido en este Plan de Ordenación. También se ha creado suelo urbanizable por una posible demanda futura. El área de reparto creada es de pequeño tamaño y discontinua, completando la forma actual del núcleo de población.

*Pinilla:*

Se ha establecido el límite de suelo urbano y se ha ampliado el suelo de uso residencial creando suelo urbanizable al sur del núcleo de población.

*Pozo de la Peña:*

Debido a la ubicación de esta pedanía sí que se prevé una posible demanda de viviendas. Por eso, además de fijar el límite de suelo urbano, se han creado cuatro áreas de reparto alrededor del núcleo urbano, con la limitación de las vías de ferrocarril abandonadas.

*Pozo Bueno:*

Se ha marcado un nuevo límite de suelo urbano según su estado actual. Por otra parte se han creado dos áreas de reparto de suelo urbanizable situadas entre el suelo urbano y las vías ferroviarias, siendo una de ellas de uso residencial y la otra de uso industrial.

*Urbanización “La Losilla”*

Se ha creado esta urbanización para paliar la demanda de viviendas existente fuera del núcleo urbano de Albacete pero próximas a él. Su situación es propicia ya que se encuentra bien comunicada y, estando dentro del término municipal de Chinchilla de Montearagón, se encuentra en el límite con el término municipal de Albacete y muy próxima a la capital de provincia.

Va a ser un área de reparto única dividida en ocho sectores, siendo siete de ellos de uso global residencial y el octavo de uso global dotacional.

*Zona de servicios en CN-430, PK 539+000*

Esta área de reparto en suelo urbanizable se ha situado en los antiguos polvorines de la Escuadrilla Logística del Ministerio de Defensa, hoy sin uso ni utilidad tras ser declarada su Desafectación al fin público y su alienabilidad el 27 de junio de 1.994. Estos terrenos se encuentran situados estratégicamente entre Madrid y Levante y lo que se va a crear es suelo dotacional de uso público aunque de dominio privado, y en él se pretende situar una zona de servicios, descanso y ocio.

En todos los sectores del suelo urbanizable de uso residencial se ha establecido una densidad máxima que oscila entre 15 viviendas/Ha para las viviendas unifamiliares aisladas y 60 viviendas/Ha si se trata de edificaciones en manzana cerrada.

En el suelo urbano las unidades de actuación también tienen una densidad máxima que oscila entre 31 viviendas/Ha para viviendas unifamiliares adosadas y la que se establezca para la UA-1 y UA-2 del núcleo de Chinchilla de Montearagón, que se fijará en el Plan Especial de Reforma Interior, que hay obligación de realizar para su desarrollo.

A pesar del uso de distintas tipologías edificatorias, no se considera necesario emplear coeficientes correctores de uso y tipología para el cálculo del aprovechamiento tipo, ya que la variación de rendimientos económicos en un término municipal como Chinchilla de Montearagón no se considera apreciable.

A continuación resumimos las cifras características de las distintas áreas de reparto en suelo urbanizable y de las unidades de actuación en suelo urbano para cada uno de los núcleos de población. Las fichas de planeamiento de todas ellas se encuentran incluidas en el Anexo nº: 1 del Documento nº.5: Normas Urbanísticas.

*Chinchilla de Montearagón:*

<b>SUELO URBANIZABLE</b>											
<b>A.R.</b>	<b>Sector</b>	<b>Uso Cart.</b>	<b>Sup. Total</b>	<b>S.G. Exi.</b>	<b>Sup. Bruta</b>	<b>S.G. Obt.</b>	<b>Sup. Neta</b>	<b>Dens. Máx.</b>	<b>Edif. Máx.</b>	<b>A.T.</b>	<b>Nº Viv. Máximo</b>
<b>AR-1</b>	S <sub>1</sub> -1	Res.	205.992	5.611	200.381	12.878	187.503	20	72.000	0,352356	375
<b>AR-2</b>	S <sub>2</sub> -1	Res.	12.513	0	12.513	1.920	10.593	25	4.992	0,398953	26
	S <sub>2</sub> -2	Res.	83.589	0	83.589	11.068	72.521	25	34.944	0,398953	182
<b>AR-3</b>	S <sub>3</sub> -1	Res.	202.240	3.163	199.077	14.486	184.591	25	88.512	0,418344	461
<b>AR-4</b>	S <sub>4</sub> -1	Res.	95.811	2.693	93.118	3.967	89.151	25	42.816	0,418346	223
<b>AR-5</b>	S <sub>5</sub> -1	Res.	57.022	0	57.022	10.575	46.447	15	13.440	0,235699	61
	S <sub>5</sub> -2	Res.	56.207	0	56.207	10.506	45.701	15	13.248	0,235699	60
	S <sub>5</sub> -3	Res.	57.022	0	57.022	10.221	46.801	15	13.440	0,235699	61
	S <sub>5</sub> -4	Res.	79.831	0	79.831	14.666	65.165	15	18.816	0,235699	85
	S <sub>5</sub> -5	Res.	51.320	0	51.320	9.213	42.107	15	12.096	0,235699	55
	S <sub>5</sub> -6	Res.	41.544	0	41.544	7.381	34.163	15	9.792	0,235699	44
	S <sub>5</sub> -7	Res.	60.280	0	60.280	10.971	49.309	15	14.208	0,235699	64
	S <sub>5</sub> -8	Res.	29.326	0	29.326	5.220	24.106	15	6.912	0,235699	31
	S <sub>5</sub> -9	Res.	31.769	0	31.769	5.496	26.273	15	7.488	0,235699	34
<b>AR-6</b>	S <sub>6</sub> -1	Res.	15.793	0	15.793	0	15.793	31	9.247	0,429545	48
<b>AR-7</b>	S <sub>7</sub> -1	Dot.	90.226	0	90.226	0	90.226	---	54.136	0,600000	---

SUELO URBANO										
U.A.	Uso Cart.	Sup. Total	S.G. Exi.	Sup. Bruta	S.G. Obt.	Sup. Neta	Dens. Máx.	Edif. Max.	A.T.	Nº Viv. Máximo
UA-1	Res.	3.562	0	3.562	0	3.562	75	3.562	1,000000	27
UA-2	Res.	1.939	0	1.939	0	1.939	75	1.939	1,000000	14

*Estación de Chinchilla:*

SUELO URBANIZABLE											
A.R.	Sector	Uso Cart.	Sup. Total	S.G. Exi.	Sup. Bruta	S.G. Obt.	Sup. Neta	Dens. Máx.	Edif. Max.	A.T.	Nº Viv. Máximo
AR-1	S <sub>1</sub> -1	Res.	22.055	121	21.934	574	21.360	31	12.391	0,564922	66
AR-2	S <sub>2</sub> -1	Res.	29.045	0	29.045	1.447	27.598	31	15.533	0,534791	86

*Villar de Chinchilla:*

SUELO URBANIZABLE											
A.R.	Sector	Uso Cart.	Sup. Total	S.G. Exi.	Sup. Bruta	S.G. Obt.	Sup. Neta	Dens. Máx.	Edif. Max.	A.T.	Nº Viv. Máximo
AR-1	S <sub>1</sub> -1	Res.	19.375	0	19.375	1.811	17.564	45	11.850	0,576250	79
AR-2	S <sub>2</sub> -1	Res.	19.076	0	19.076	0	19.076	31	10.439	0,547232	59
AR-3	S <sub>3</sub> -1	Res.	11.721	0	11.721	0	11.721	31	6.323	0,539459	36
AR-4	S <sub>4</sub> -1	Res.	18.141	0	18.141	1.153	16.988	31	10.149	0,559451	53

SUELO URBANO										
U.A.	Uso Cart.	Sup. Total	S.G. Exi.	Sup. Bruta	S.G. Obt.	Sup. Neta	Dens. Máx.	Edif. Max.	A.T.	Nº Viv. Máximo
UA-1	Res.	16.474	0	16.474	770	15.704	25	7.488	0,454534	39
UA-2	Res.	12.172	0	12.172	0	12.172	25	5.760	0,437291	30

*La Felipa:*

<b>SUELO URBANIZABLE</b>											
<b>A.R.</b>	<b>Sector</b>	<b>Uso Cart.</b>	<b>Sup. Total</b>	<b>S.G. Exi.</b>	<b>Sup. Bruta</b>	<b>S.G. Obt.</b>	<b>Sup. Neta</b>	<b>Dens. Máx.</b>	<b>Edif. Max.</b>	<b>A.T.</b>	<b>Nº Viv. Máximo</b>
AR-1	S <sub>1</sub> -1	Res.	62.635	0	62.635	10.027	52.608	20	19.589	0,312748	105
AR-2	S <sub>2</sub> -1	Res.	64.414	871	63.543	10.858	52.685	25	25.152	0,368398	131
AR-3	S <sub>3</sub> -1	Res.	49.752	2.813	46.939	8.570	38.369	25	18.432	0,365584	96
AR-4	S <sub>4</sub> -1	Res.	105.767	0	105.767	9.186	96.581	20	32.267	0,305076	193
AR-5	S <sub>5</sub> -1	Res.	31.175	0	31.175	8.845	22.330	31	13.015	0,355281	69
	S <sub>5</sub> -2	Res.	38.494	0	38.494	0	38.494	20	14.807	0,355281	77
	S <sub>5</sub> -3	Res.	31.722	0	31.722	0	31.722	20	10.807	0,355281	63
AR-6	S <sub>6</sub> -1	Res.	28.773	0	28.773	2.025	26.748	20	9.813	0,325884	54
	S <sub>6</sub> -2	Res.	46.889	0	46.889	2.708	44.181	20	14.844	0,325884	88
AR-7	S <sub>7</sub> -1	Res.	65.493	5.339	60.154	10.614	49.540	20	19.014	0,316089	99

*Horna:*

<b>SUELO URBANIZABLE</b>											
<b>A.R.</b>	<b>Sector</b>	<b>Uso Cart.</b>	<b>Sup. Total</b>	<b>S.G. Exi.</b>	<b>Sup. Bruta</b>	<b>S.G. Obt.</b>	<b>Sup. Neta</b>	<b>Dens. Máx.</b>	<b>Edif. Bruta</b>	<b>A.T.</b>	<b>Nº Viv. Máximo</b>
AR-1	S <sub>1</sub> -1	Res.	16.051	0	16.051	0	16.051	31	9.189	0,598094	50

*Casablanca de los Rioteros:*

<b>SUELO URBANIZABLE</b>											
<b>A.R.</b>	<b>Sector</b>	<b>Uso Cart.</b>	<b>Sup. Total</b>	<b>S.G. Exi.</b>	<b>Sup. Bruta</b>	<b>S.G. Obt.</b>	<b>Sup. Neta</b>	<b>Dens. Máx.</b>	<b>Edif. Bruta</b>	<b>A.T.</b>	<b>Nº Viv. Máximo</b>
AR-1	S <sub>1</sub> -1	Res.	12.177	0	12.177	441	11.736	31	6.909	0,567381	36

*Pinilla:*

<b>SUELO URBANIZABLE</b>											
<b>A.R.</b>	<b>Sector</b>	<b>Uso Cart.</b>	<b>Sup. Total</b>	<b>S.G. Exi.</b>	<b>Sup. Bruta</b>	<b>S.G. Obt.</b>	<b>Sup. Neta</b>	<b>Dens. Máx.</b>	<b>Edif. Max.</b>	<b>A.T.</b>	<b>Nº Viv. Máximo</b>
AR-1	S <sub>1</sub> -1	Res.	7.653	0	7.653	0	7.653	31	4.246	0,554815	23

*Pozo de la Peña:*

<b>SUELO URBANIZABLE</b>											
<b>A.R.</b>	<b>Sector</b>	<b>Uso Cart.</b>	<b>Sup. Total</b>	<b>S.G. Exi.</b>	<b>Sup. Bruta</b>	<b>S.G. Obt.</b>	<b>Sup. Neta</b>	<b>Dens. Máx.</b>	<b>Edif. Max.</b>	<b>A.T.</b>	<b>Nº Viv. Máximo</b>
AR-1	S <sub>1</sub> -1	Res.	17.649	0	17.649	106	17.543	31	10.382	0,569157	54
AR-2	S <sub>2</sub> -1	Res.	18.233	251	17.982	1.125	16.857	31	9.483	0,527361	52
AR-3	S <sub>3</sub> -1	Res.	14.490	251	14.239	125	14.114	45	9.600	0,561666	64
AR-4	S <sub>4</sub> -1	Res.	8.925	0	8.925	106	8.919	31	5.026	0,563137	27

*Pozo Bueno:*

<b>SUELO URBANIZABLE</b>											
<b>A.R.</b>	<b>Sector</b>	<b>Uso Cart.</b>	<b>Sup. Total</b>	<b>S.G. Exi.</b>	<b>Sup. Bruta</b>	<b>S.G. Obt.</b>	<b>Sup. Neta</b>	<b>Dens. Máx.</b>	<b>Edif. Max.</b>	<b>A.T.</b>	<b>Nº Viv. Máximo</b>
AR-1	S <sub>1</sub> -1	Res.	71.721	0	71.721	2.498	69.223	60	55.332	0,710514	415
AR-2	S <sub>2</sub> -1	Ind.	59.036	0	59.036	4.008	55.028	---	35.768	0,605868	---

*Zona Industrial (A1):*

SUELO URBANIZABLE										
A.R.	Sector	Uso Cart.	Sup. Total	S.G. Exi.	Sup. Bruta	S.G. Obt.	Sup. Neta	Edif. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Edif. Max.	A.T.
AR-1	S <sub>1</sub> -1	Ind.	24.643	0	24.643	0	24.643	0,65	16.018	0,650000

*Zona Industrial (A2, B1, B2)*

SUELO URBANIZABLE										
A.R.	Sector	Uso Cart.	Sup. Total	S.G. Exi.	Sup. Bruta	S.G. Obt.	Sup. Neta	Edif. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Edif. Max.	A.T.
AR-1	S <sub>1</sub> -1	Ind.	99.761	0	99.761	0	99.761	0,65	64.845	0,650000
AR-2	S <sub>2</sub> -1	Ind.	236.925	0	236.925	0	236.925	0,65	154.001	0,650000
AR-3	S <sub>3</sub> -1	Ind.	260.575	0	260.575	0	260.575	0,65	169.374	0,650000

*Urbanización "La Losilla"*

SUELO URBANIZABLE										
A.R.	Sector	Uso Cart.	Sup. Total	S.G. Exi.	Sup. Bruta	S.G. Obt.	Sup. Neta	Edif. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Edif. Max.	A.T.
AR-1	S <sub>1</sub> -1	Res.	180.201	0	180.201	29.387	150.814	0,30	45.244	0,182934
	S <sub>1</sub> -2	Res.	204.603	0	204.603	30.437	174.166	0,30	52.250	
	S <sub>1</sub> -3	Res.	158.400	0	158.400	3.996	154.404	0,30	46.321	
	S <sub>1</sub> -4	Res.	158.400	0	158.400	3.996	154.404	0,30	46.321	
	S <sub>1</sub> -5	Res.	155.224	0	155.224	3.936	151.288	0,30	45.387	
	S <sub>1</sub> -6	Res.	208.364	0	208.364	8.400	199.964	0,30	59.989	
	S <sub>1</sub> -7	Res.	168.255	0	168.255	4.463	163.792	0,30	49.138	
	S <sub>1</sub> -8	Dot.	803.647	0	803.647	29.183	774.461	0,05	38.723	

*Zona Industrial en El Villar*

<b>SUELO URBANIZABLE</b>										
<b>A.R.</b>	<b>Sector</b>	<b>Uso Cart.</b>	<b>Sup. Total</b>	<b>S.G. Exi.</b>	<b>Sup. Bruta</b>	<b>S.G. Obt.</b>	<b>Sup. Neta</b>	<b>Edif. (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Edif. Max.</b>	<b>A.T.</b>
AR-1	S <sub>1</sub> -1	Ind.	252.537	0	252.537	11.153	241.384	0,65	156.900	0,621295

*Zona de servicios en CN-430, PK 539+000*

<b>SUELO URBANIZABLE</b>										
<b>A.R.</b>	<b>Sector</b>	<b>Uso Cart.</b>	<b>Sup. Total</b>	<b>S.G. Exi.</b>	<b>Sup. Bruta</b>	<b>S.G. Obt.</b>	<b>Sup. Neta</b>	<b>Edif. (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Edif. Max.</b>	<b>A.T.</b>
AR-1	S <sub>1</sub> -1	Dot.	415.081	0	415.081	0	415.081	0,35	145.278	0,350000

En los Planos 4.4 y 4.5 se presentan las determinaciones de la ordenación estructural.

#### **5.2.4. SEÑALAMIENTO DE SISTEMAS GENERALES**

##### 5.2.4.1. SISTEMA GENERAL VIARIO

###### *Chinchilla de Montearagón:*

Los Sistemas Generales de Comunicaciones se han elegido después de estudiar minuciosamente aquellos más empleados por la población de Chinchilla para enlazar con mayor facilidad las distintas zonas así como por facilitar el acceso a vías de enlace interurbanas. Se han marcado tratando de dar continuidad a aquellos ya considerados en la Memoria y Planos de Información. Todos los Sistemas Generales finalmente considerados son los marcados en el Plano 4.4 para suelo urbanizable y en el Plano 4.5 para suelo urbano.



*Estación de Chinchilla:*

Se ha seguido el mismo criterio que para el núcleo de Chinchilla y están marcados en los Planos 4.4 y 4.5 según se trate de suelo urbanizable o urbano.

*Villar de Chinchilla:*

Están marcados en los Planos 4.4 y 4.5 y están elegidos tratando de facilitar la accesibilidad entre las distintas zonas y con las vías de acceso. También se ha intentado dar continuidad a los hasta ahora existentes.

*La Felipa:*

Se han considerado siguiendo los mismos criterios anteriores y son los marcados en el Plano 4.4 para suelo urbanizable y en el Plano 4.5 para suelo urbano. Cabe destacar la creación de una circunvalación en torno al núcleo urbano con un ancho de 16 m y que permitirá la circulación en dos carriles en cada uno de los sentidos.

*Horna:*

Como Sistema General de Comunicaciones se ha considerado la calle que cruza el núcleo de población. Todos los Sistemas Generales finalmente considerados son los marcados en el Plano 4.4 para suelo urbanizable y en el Plano 4.5 para suelo urbano.

*Casablanca de los Rioteros:*

Al igual que Horna, tiene como Sistema General de Comunicaciones la calle que cruza el núcleo de población. Todos los Sistemas Generales finalmente considerados son los marcados en el Plano 4.4 para suelo urbanizable y en el Plano 4.5 para suelo urbano.

*Pinilla:*

Se ha considerado como Sistema General de Comunicaciones una calle que cruza el núcleo de población de norte a sur y que va a enlazar con la carretera CM-3214. Todos los Sistemas Generales finalmente considerados son los marcados en el Plano 4.4 para suelo urbanizable y en el Plano 4.5 para suelo urbano.

*Pozo de la Peña:*

Como Sistemas Generales de Comunicaciones se han elegido los dos viarios que cruzan la población. Todos los Sistemas Generales finalmente considerados son los marcados en el Plano 4.4 para suelo urbanizable y en el Plano 4.5 para suelo urbano.

*Pozo Bueno:*

Los Sistemas Generales de Comunicaciones son aquellos más empleados por la población y que enlazan con mayor facilidad las distintas zonas del núcleo y facilitan el acceso a vías de enlace interurbanas. Se han marcado tratando de dar continuidad a aquellos ya considerados en la Memoria y Planos de Información. Todos los Sistemas Generales finalmente considerados son los marcados en el Plano 4.4 para suelo urbanizable y en el Plano 4.5 para suelo urbano.

*Urbanización “La Losilla”:*

Al igual que parte del resto de suelo urbano y urbanizable del término municipal (son en total 9 núcleos urbanos) se encuentra unido por la N-430 con el núcleo principal. También se encuentra enlazada con éste por otro viario marcado como Sistema General. Es el camino a Pozo de la Peña, que atraviesa el área de reparto e intersecta con la carretera local de Pozo La Peña, CV-B.12, antes de su llegada a Chinchilla.

Como Sistema General Viario dentro del sector se han señalado unos viarios de 20 m de ancho que cruzan el área de reparto y van a llevar al viario de enlace con la Autovía de Levante y al Camino a Pozo de la Peña (para cada una de las conexiones).

También se consideran como Sistema General Viario, vinculados a la Urbanización “La Losilla”, las conexiones con el núcleo de Chinchilla de Montearagón.

*Zona de servicios en CN-430, PK 539+000*

No se ha marcado ningún Sistema General Viario ya que los viarios serán de uso del área de reparto y no a más actuaciones urbanizadoras. El acceso se realizará desde la Autovía de Levante.

#### 5.2.4.2. SISTEMA GENERAL DOTACIONES

##### Equipamiento deportivo:

- Chinchilla de Montearagón: Se considera suficiente la superficie destinada a este uso y no se contempla su ampliación; si en un futuro el Ayuntamiento considerase necesaria la ampliación de esta superficie existe suficiente suelo con uso dotacional que puede ser destinado a equipamiento deportivo.
- Pedanías: Existe superficie destinada a este uso en el Villar de Chinchilla y en la actualidad se está teniendo en cuenta en La Felipa. Tanto en éstas como en las más pequeñas que carecen de estas instalaciones si el Ayuntamiento considerase necesaria su ampliación o creación existe suelo dotacional suficiente para instalarlas.

##### Equipamiento escolar:

En la actualidad sí resultan suficientes la cantidad de aulas existentes en relación con el número de alumnos matriculados; además se están finalizando las obras de construcción de un C.E.S.O. y con esto quedarán suficientemente cubiertas las exigencias del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Se va a ampliar este equipamiento construyendo una guardería en C/ Moisés Davia.

##### Equipamiento cultural:

- Chinchilla de Montearagón: Siempre es necesario potenciar este tipo de actividades, en las que el Ayuntamiento tiene especial empeño. En la actualidad se están finalizando las obras de un nuevo auditorio. También se ha reservado suficiente suelo con destino dotacional en el que se puede dar cabida a cualquier equipamiento cultural.
- Pedanías: Únicamente existe un hogar del pensionista en el Villar de Chinchilla. En caso que el Ayuntamiento considerase necesaria la ampliación de este equipamiento existe suficiente suelo dotacional para ello.

Equipamiento asistencial:

- Chinchilla de Montearagón: No se considera necesario aumentar los equipamientos de tipo asistencial dentro de este núcleo de población, ya que se considera suficiente el centro de salud y el centro asistencial social. Se va a realizar un nuevo centro de salud en un solar cedido al Ayuntamiento en C/ Alcalde Manuel Carcelén.
- Villar de Chinchilla: Existe centro de salud y no se considera preciso aumentar los equipamientos de tipo asistencial.
- La Felipa: Hay un consultorio médico local que resulta suficiente para cubrir las necesidades de esta pedanía.
- Resto de pedanías: No existe ni se considera necesario.

No se estima que sea preciso habilitar un espacio residencia para la tercera edad, ya que no son servicios demandados por la población de Chinchilla de Montearagón.

5.2.4.3. SISTEMA GENERAL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Las zonas verdes/espacios libres marcadas como Sistema General en los Planos 4.4 y 4.5 sí son de uso de toda la comunidad. Deben cumplir la proporción mínima de 1.000 m<sup>2</sup> por cada 200 habitantes establecida en el Art. 24.1.e) de la Ley 2/1.998.

Para el cálculo de los Sistemas Generales zonas verdes/espacios libres en el núcleo de Chinchilla de Montearagón se ha tenido en cuenta tanto la población actual como el incremento de población previsto en los próximos 12 años considerando 3 habitantes por cada vivienda nueva estimada. Con esto resulta:

Población actual	2.309
Incremento de población estimado	5.553
Total de población	7.862
SGE necesarios	40.000 m <sup>2</sup>

Los Sistemas Generales zonas verdes/espacios libres considerados en este Plan de Ordenación Municipal son en total 56.412 m<sup>2</sup>, de los que 33.370 m<sup>2</sup> se han adscrito a las áreas de reparto AR-1, AR-2, AR-3, AR-4 y AR-6 de suelo urbanizable en la proporción adecuada para que tengan por una parte un aprovechamiento tipo similar, tal y como indica el art. 70 de la Ley 2/1.998, y por otra parte para que en todo momento, e independientemente del orden que se realicen las áreas de reparto, se cumpla con la proporción mínima establecida en el art. 24.1.e). El resto de Sistemas Generales zonas verdes/espacios libres son propiedad municipal.

Para las pedanías se han marcado los Sistemas Generales de zonas verdes/espacios libres y se han creado nuevos en los casos que dada la población prevista no se cumplía el estándar marcado.

Núcleo de población	Población	SGE necesarios	SGE previstos
Estación de Chinchilla	544	3.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>
Villar de Chinchilla	1.341	7.000 m <sup>2</sup>	7.000 m <sup>2</sup>
La Felipa	3.637	19.000 m <sup>2</sup>	19.000 m <sup>2</sup>
Horna	189	1.000 m <sup>2</sup>	1.348 m <sup>2</sup>
Casablanca de los Rioteros	117	1.000 m <sup>2</sup>	1.273 m <sup>2</sup>
Pinilla	93	1.000 m <sup>2</sup>	1.231 m <sup>2</sup>
Pozo de la Peña	641	4.000 m <sup>2</sup>	4.000 m <sup>2</sup>
Pozo Bueno	1.352	7.000 m <sup>2</sup>	7.000 m <sup>2</sup>

Estos Sistemas Generales se consideran más que suficientes para la evolución de población durante los 12 próximos años y dado que gran parte de las nuevas viviendas se destinarán a renovación de la vivienda actual. Los Sistemas Generales en suelo urbano son todos de propiedad municipal, a excepción de uno de ellos en Estación de Chinchilla (marcado como SGE-ADS en Plano 4.5.2). El criterio para adscribir éste y los de suelo urbanizable a las distintas áreas de reparto ha sido el tratar de conseguir un aprovechamiento tipo similar, tal y como indica el art. 70 de la Ley 2/1.998, y por otra parte para que en todo momento, dando cumplimiento a la Programación y Prioridades, se cumpla con la proporción mínima establecida en el art. 24.1.e). Asimismo se ha considerado como unidad mínima 1.000 m<sup>2</sup>.

Para la urbanización “La Losilla”, al ser una zona de nueva creación, ha sido preciso crear zonas verdes/espacios libres como Sistemas Generales. Teniendo en cuenta que el número máximo de viviendas es de 1.793 y considerando 3 habitantes/vivienda serían necesarios 27.000 m<sup>2</sup> para cumplir el estándar mínimo marcado en el Art. 24.1.e) de la Ley 2/1.998 que es de 1.000 m<sup>2</sup> por cada 200 habitantes. El Plan de Ordenación Municipal ha previsto 31.965 m<sup>2</sup>, que cumple ampliamente con el mínimo necesario. Se han dividido en dos áreas que son de gran tamaño y con forma tal que cumple el art. 4 del Anexo al Reglamento del Planeamiento. Se han situado de forma que sean de fácil acceso a todos los habitantes de esta Urbanización para garantizar su funcionalidad.

#### 5.2.4.4. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS

Podemos considerar como sistemas generales exteriores adscritos al suelo urbano los cementerios de Chinchilla de Montearagón, Villar de Chinchilla y La Felipa. También hay que tener en cuenta los depósitos de los distintos núcleos de población.

Según el art. 110.2 de la Ley 2/1.998, modificada posteriormente por la Ley 1/2.003, los Programas de Actuación Urbanizadora deberán contemplar los sistemas generales necesarios para conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes, así como suplementar aquellos servicios existentes para asegurar los niveles de calidad y la capacidad del servicio.

#### 5.2.5. DELIMITACIÓN GEOMÉTRICA DE SECTORES DE PLANEAMIENTO. ÁREAS DE REPARTO

El suelo urbanizable delimitado ocupa las siguientes superficies totales y ha sido dividido para su gestión en las siguientes áreas de reparto respectivamente con el objeto de equidistribuir mejor las cargas y beneficios afectos a la ordenación.

NÚCLEO	S. URBANIZABLE (m <sup>2</sup> )	ÁREAS DE REPARTO
Chinchilla de Montearagón	1.170.485	7
Zona Industrial (A1)	24.643	1
Zona Industrial (A2, B1, B2)	624.261	3
Estación de Chinchilla	51.100	2
Villar de Chinchilla	68.313	4
Zona Industrial en El Villar	252.537	1
La Felipa	525.114	7
Horna	16.051	1
Casablanca de los Rioteros	12.177	1
Pinilla	7.653	1
Pozo de la Peña	59.297	4
Pozo Bueno	130.757	2
Urbanización "La Losilla"	2.037.094	1
Zona servicios CN-430, PK 539+000	415.081	1

La delimitación del suelo urbano se ha realizado en base a las condiciones exigidas en el Art. 45 de la Ley 2/1.998 modificado en la Ley 1/2.003, habiéndose definido dos unidades de actuación con uso residencial en Chinchilla de Montearagón y otras dos con el mismo uso en el Villar de Chinchilla. Esta superficie en el presente planeamiento es ampliada según la siguiente tabla:

SUELO URBANO (m <sup>2</sup> )		
NÚCLEO	Anterior	Según nuevo planeamiento
Chinchilla de Montearagón	517.800	590.702
Estación de Chinchilla	70.885	53.013
Villar de Chinchilla	161.412	167.436
La Felipa	248.929	241.579
Horna	---	40.338
Casablanca de los Rioteros	---	19.423
Pinilla	---	22.052
Pozo de la Peña	---	33.254
Pozo Bueno	48.863	107.884

La zonificación adoptada ha sido separando completa y racionalmente los distintos usos globales. Todos ellos a su vez, integrados en el ámbito del término municipal, pero con una clara diferenciación en su localización, lo que resulta positivo a la hora de interacciones negativas entre ellos.

### **5.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

#### **5.3.1. INTRODUCCIÓN**

El presente Plan de Ordenación Municipal establece la ordenación detallada complementaria dentro de cada Unidad de Actuación en suelo urbano y de cada Area de Reparto en suelo urbanizable conforme a la ordenación estructural realizada, así como determina los usos pormenorizados y establece las normas zonales aplicables. Todo esto, sistemas locales y usos, figuran en los correspondientes planos de ordenación.

#### **5.3.2. SUELO URBANO**

Las determinaciones que a continuación se describen son de aplicación en el suelo urbano, tanto en el consolidado como en las unidades de actuación definidas en alguno de los núcleos en suelo urbano no consolidado. Todo ello aparece en los planos 4.7, 4.8, 4.9 y 4.10 del DOC. 4: PLANOS DE ORDENACIÓN.

##### **5.3.2.1. TRAMA URBANA**

El trazado de la trama urbana se ha diseñado de manera que la morfología y dimensiones de las manzanas sean similares a las existentes en las zonas contiguas al actual suelo urbano cerrando manzanas y ampliando la anchura del viario.

##### **5.3.2.2. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**

Para las zonas verdes y espacios libres se ha procurado que tengan un tamaño medio o grande y buscando recorridos continuos. En los sectores de menor tamaño se ha habilitado una sola superficie; así se consigue una amplia zona de juego de niños. En los casos que ha sido posible se han situado en manzanas aisladas y en todo caso asegurando el soleamiento.



### 5.3.2.3. DOTACIONES COMUNITARIAS

El equipamiento dotacional se ha situado complementando las zonas verdes y espacios libres y tratando de dar continuidad a este conjunto de equipamientos comunitarios. En el momento de su realización el Ayuntamiento decidirá según las necesidades el uso que tendrán.

### 5.3.2.4. REDES DE INFRAESTRUCTURAS

Las redes de infraestructuras que se definen a continuación aparecen descritas con todo detalle en el DOC.6: ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN de este Plan de Ordenación.

Para la urbanización “La Losilla” todos los servicios serán autónomos e independientes para que los núcleos existentes no se vean afectados.

#### Red viaria y de comunicaciones locales:

El tratamiento general del trazado viario ha tenido como premisa el máximo respeto de las alineaciones y rasantes ya existentes en el suelo urbano consolidado, completándose en la periferia. En estas nuevas calles se ha procurado que el ancho sea algo mayor que el de las calles existentes, que son demasiado estrechas; se han trazado cerrando las manzanas existentes, que estaban incompletas y se ha procurado evitar las pendientes excesivas. Sí se ha considerado necesario variar alguna alineación en los núcleos urbanos. Esto se ha realizado en aquellas vías consideradas como sistema general de comunicaciones y en aquellas calles donde se produce un cambio brusco de anchura, obligando a retranquearse, y en aquellas con ancho mínimo inferior a 6 m.

Por esta circunstancia, debido a los retranqueos que se proponen, quedan en situación de fuera de ordenación como parcialmente incompatibles todas las edificaciones existentes señaladas en el PLANO 4.7.

No se ha previsto la remodelación de ninguna de las plazas existentes por considerarse que su actual configuración es adecuada a la estructura urbana.

### Pavimentación:

Todas las calles deberán tener pavimentación de calzadas y aceras. Se recomienda que el pavimento de las calzadas sea de mezcla bituminosa y las aceras de loseta hidráulica o cerámica, exigiéndose la mayor uniformidad posible en todo el núcleo urbano.

No se realizará ninguna pavimentación sin antes haber realizado todas las instalaciones de alcantarillado, abastecimiento, teléfonos, electricidad, ...

Todos los nuevos viales realizados tendrán que ser pavimentados. Asimismo habrá que pavimentar aquellas vías que todavía no lo estaban y mejorar aquellas que se encontraban en regular o mal estado. También habrá que corregir aquellas imperfecciones puntuales existentes en distintos lugares de la pavimentación del núcleo urbano.

### Abastecimiento de agua:

El abastecimiento está garantizado por aguas procedentes del Júcar. El proyecto: “Abastecimiento de aguas a Chinchilla y pedanías de Albacete” se encuentra en la Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha en fase de licitación.

Existe un aumento de la demanda hídrica debido al crecimiento previsto en el Plan de Ordenación Municipal. Para el análisis del aumento de la demanda hídrica por la previsión de aumento de población se considera 3 habitantes/vivienda y una dotación de 250 l/habitante/día. Este análisis sobre el abastecimiento al término municipal de Chinchilla de Montearagón viene recogido en el Anexo VI: “Abastecimiento de Agua Potable” a esta Memoria.

El trazado en planta de la red de abastecimiento de agua potable con las nuevas tuberías y las que cambian de diámetro aparece en los planos 4.8 del DOC.4: PLANOS DE ORDENACIÓN. En ellos se puede ver que dicha distribución sigue el trazado viario y los espacios públicos no edificables. Las conducciones se sitúan bajo las aceras o bajo las calzadas si el trazado es muy irregular. Las conducciones serán de diámetro mayor a 100 mm y la red será preferiblemente mallada. Se colocarán bocas de

riego cada 100 m en aceras y en jardines y llaves de paso que dividirán la red en sectores.

El abastecimiento en “La Losilla” está garantizado, tanto por captaciones propias subterráneas en la zona como por el proyecto “Abastecimiento de aguas a Chinchilla y pedanías de Albacete”. Se va a construir un depósito con capacidad suficiente para la población prevista.

A pesar de existir dos hidrantes dentro del núcleo urbano, estos no resultan suficientes para cumplir lo dictado por la CPI, ya que, además de estar separados una distancia superior a 200 m, resultan insuficientes, por lo que el presente plan recomienda la instalación de hidrantes.

#### Saneamiento:

Se ha diseñado el trazado en planta de la red de saneamiento siguiendo el trazado viario, por el centro de la calle, o zonas públicas no edificables adaptándose al terreno o calle. Deberá ir a una profundidad mínima de 1,30 m y por debajo de las conducciones de abastecimiento circundantes. El sistema será unitario. Es en los planos 4.9 del DOC.4: PLANOS DE ORDENACIÓN en los que figuran los nuevos colectores así como los actuales que cambian o aumentan de diámetro.

Se van a iniciar las obras para construir una estación depuradora, que se situará en el Polígono 19 Parcela 61, próximo al núcleo de Chinchilla de Montearagón. En el resto de núcleos hay que crear los sistemas de depuración necesarios para dar solución. En los Programas de Actuación Urbanizadora se deberá presentar un plan de etapas donde se supedite el inicio de las actividades urbanas de las nuevas zonas previstas a la puesta en marcha de los nuevos sistemas de depuración necesarios en todos los núcleos urbanos.

En “La Losilla” la red de saneamiento será separativa y con una estación depuradora específica para no recargar la general de Chinchilla.

Por otra parte en las zonas industriales previstas, debe existir un sistema de depuración propio que asegure la no contaminación de los acuíferos.

*Energía eléctrica y alumbrado público:*

La red de suministro de energía eléctrica será subterránea. Sus conductores se instalarán en el interior de conductores enterrados a una profundidad mínima de 0,60 m. Se colocarán arquetas de registro en todos los cruces.

En cuanto a la red de alumbrado público deberá de tenerse en cuenta el que los puntos de luz contribuyan a la ambientación y ornato del lugar. El nivel medio de iluminación será tal que garantice la seguridad vial y ciudadana. La colocación de las luminarias será bilateral, a tresbolillo o pareadas. La red podrá ser subterránea o sobre fachada.

En los planos 4.10 del DOC.4: PLANOS DE ORDENACIÓN aparecen estas determinaciones con más detalle.

*Resto de servicios:*

Sí se recomienda la implantación de gas natural, comunicaciones por cable, cuando las compañías encargadas consideren adecuada su instalación o se produzca la necesaria demanda que rentabilice estos servicios.

#### 5.3.2.5.USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS

La asignación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas se ha realizado en base a la demanda existente adaptándolo a la morfología y manzanas diseñadas, destinando las manzanas más estrechas a vivienda en manzana cerrada y las mayores a vivienda unifamiliar, bien aislada, adosadas de dos en dos o adosadas en hilera.

Se han establecido y definido las correspondientes Normas Zonales u Ordenanzas Tipológicas que se incluyen en el Documento nº5 del presente Plan de Ordenación. Éstas son:

- SU-1: Residencial Manzana Cerrada.
- SU-2: Residencial Vivienda Unifamiliar Grado I.
- SU-3: Residencial Vivienda Unifamiliar Grado II.
- SU-4: Residencial Vivienda Unifamiliar Grado III.
- SU-5: Residencial Casco Histórico.
- ED: Equipamiento Dotacional.
  - EDA: Equipamiento Administrativo, Asistencial y Comercial-Social.
  - EDE: Equipamiento Escolar.
  - EDD: Equipamiento Deportivo.
- ZS: Zona de servicios en CN-430, PK 539+000.
- EZV: Equipamiento zona verde y espacios libres.
- IN: Industrial.

En los núcleos urbanos de Chinchilla de Montearagón y Villar de Chinchilla se han definido unidades de actuación en el suelo urbano no consolidado. Veamos la siguiente tabla resumen:

SUELO URBANO								
CHINCHILLA DE MONTEARAGÓN								
U.A	Uso Cart.	Cat.	Sup. Neta	EL y ZV Obt.	Equip. Obt.	Viarío Obt.	Nº Aparc.	Aparc. Minusv.
UA-1	Res.	2ª	3.562	---	---	---	36	1
UA-2	Res.	2ª	1.939	---	---	---	20	1
VILLAR DE CHINCHILLA								
U.A	Uso Cart.	Cat.	Sup. Neta	EL y ZV Obt.	Equip. Obt.	Viarío Obt.	Nº Aparc.	Aparc. Minusv.
UA-1	Res	1ª	16.474	1.570	1.498	1.196	75	2
UA-2	Res.	1ª	12.172	1.217	1.159	1.395	58	2

En las urbanizaciones “Montesol I”, “Montesol II” y “Las Fuentes I” serán de aplicación los Planes Parciales y los Programas de Actuación Urbanizadora que los posibilitaron.

### **5.3.3. SUELO URBANIZABLE**

El presente Plan de Ordenación contempla la ordenación detallada de todos los sectores delimitados contiguos al suelo urbano y los considerados necesarios para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo. Los planos que corresponden a la ordenación detallada son los planos 4.6, 4.8, 4.9 y 4.10 del DOC. 4: PLANOS DE ORDENACIÓN.

Todos los proyectos de urbanización de los sectores definidos cumplirán las Ordenanzas Municipales de la Urbanización.

#### **5.3.3.1. TRAMA URBANA**

El diseño de la trama urbana en suelo urbanizable se caracteriza por unas manzanas más amplias, calles más anchas y con intersecciones rectas.

#### **5.3.3.2. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**

La superficie destinada a este uso es del 10% de la superficie total ordenada o el 18% del techo construido, dependiendo de si la edificabilidad es inferior o superior a 6.000 m<sup>2</sup> construibles por hectárea. Se ha procurado que tengan un tamaño medio o grande y buscando recorridos continuos, de tal manera que se pueda inscribir un círculo de diámetro 30 m o, en caso que no sea posible, de diámetro 12 m, como zona de juego infantil. En los casos que ha sido posible se han situado en manzanas aisladas y en todo caso asegurando el soleamiento.

### 5.3.3.3. DOTACIONES COMUNITARIAS

La superficie destinada es de 20 m<sup>2</sup> de solar por cada 100 m<sup>2</sup> de techo construido. Su ubicación se ha realizado complementando las zonas verdes y espacios libres para dar continuidad a estos equipamientos comunitarios. En el momento de su realización el Ayuntamiento decidirá según la necesidad el uso que tendrán.

### 5.3.3.4. REDES DE INFRAESTRUCTURAS

#### Red viaria y de comunicaciones locales:

Las nuevas calles previstas se han trazado de manera que supongan una continuidad de aquellas existentes consideradas como integrantes de la estructura básica de comunicación interna; se les ha dotado de una mayor anchura que permita en prácticamente todas ellas el aparcamiento a uno o ambos lados y se ha buscado los trazados rectos, la perpendicularidad en las intersecciones y evitar fuertes pendientes, así como su fácil integración y conexión con las vías de comunicación exteriores.

Todas las calles del nuevo viario se recomienda que correspondan con uno de los siguientes tipos en función de su situación y funcionalidad como puede verse en el Plano nº 4.6 y nº 4.7:

- Tipo A: Ancho entre fachadas: 16 m.
  - Calzada: 3,5 m (en cada sentido)
  - Aceras: 2 m
  - Aparcamiento: 2 m (en cada lado)
  - Mediana: 1 m
  
- Tipo B: Ancho entre fachadas: 14 m.
  - Calzada: 7 m.
  - Aceras: 2,5 m.
  - Aparcamiento: 2 m. (un lado)

- Tipo C: Ancho entre fachadas: 12 m  
Calzada: 7 m  
Aceras: 1,5 m  
Aparcamiento: 2 m. (un lado)
  
- Tipo D: Ancho entre fachadas: 10 m.  
Calzada: 6 m.  
Aceras: 1,5 m  
Resguardo: 0,5 m. (ambos lados).
  
- Tipo E: Ancho entre fachadas: 8 m.  
Calzada: 4 m.  
Aceras: 1,5 m  
Resguardo: 0,5 m. (ambos lados).

Pavimentación:

De aplicación lo descrito en el apartado anterior correspondiente al suelo urbano.

Abastecimiento:

De aplicación lo descrito en el apartado anterior correspondiente al suelo urbano.

Saneamiento:

De aplicación lo descrito en el apartado anterior correspondiente al suelo urbano.

Energía eléctrica y alumbrado público:

De aplicación lo descrito en el apartado anterior correspondiente al suelo urbano.



Resto de servicios:

De aplicación lo descrito en el apartado anterior correspondiente al suelo urbano.

#### 5.3.3.5. USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS

Las Normas Zonales u Ordenanzas Tipológicas son las mismas que las ya señaladas para suelo urbano.

En las siguientes tablas podemos ver un resumen de los resultados obtenidos para la ordenación pormenorizada para cada una de las pedanías (las superficies vienen expresadas en m<sup>2</sup>):

<b>SUELO URBANIZABLE</b>									
<b>CHINCHILLA DE MONTEARAGÓN</b>									
<b>A.R.</b>	<b>Sector</b>	<b>Uso Cart.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Sup. Neta</b>	<b>EL y ZV Obt.</b>	<b>Equip. Obt.</b>	<b>Viarío Obt.</b>	<b>Nº Aparc.</b>	<b>Aparc. Minusv.</b>
AR-1	S <sub>1</sub> -1	Res.	1 <sup>a</sup>	187.503	---	---	---	720	15
AR-2	S <sub>2</sub> -1	Res.	1 <sup>a</sup>	10.593	---	---	---	50	1
	S <sub>2</sub> -2	Res.	1 <sup>a</sup>	72.521	---	---	---	350	7
AR-3	S <sub>3</sub> -1	Res.	1 <sup>a</sup>	184.591	---	---	---	886	18
AR-4	S <sub>4</sub> -1	Res.	1 <sup>a</sup>	89.151	---	---	---	429	9
AR-5	S <sub>5</sub> -1	Res.	1 <sup>a</sup>	46.447	---	---	---	135	3
	S <sub>5</sub> -2	Res.	1 <sup>a</sup>	45.701	---	---	---	133	3
	S <sub>5</sub> -3	Res.	1 <sup>a</sup>	46.801	---	---	---	135	3
	S <sub>5</sub> -4	Res.	1 <sup>a</sup>	65.165	---	---	---	189	4
	S <sub>5</sub> -5	Res.	1 <sup>a</sup>	42.107	---	---	---	121	3
	S <sub>5</sub> -6	Res.	1 <sup>a</sup>	34.163	---	---	---	98	2
	S <sub>5</sub> -7	Res.	1 <sup>a</sup>	49.309	---	---	---	143	3
	S <sub>5</sub> -8	Res.	1 <sup>a</sup>	24.106	---	---	---	70	2
	S <sub>5</sub> -9	Res.	1 <sup>a</sup>	26.273	---	---	---	75	2
AR-6	S <sub>6</sub> -1	Res.	1 <sup>a</sup>	15.793	1.579	1.850	3.298	93	2
AR-7	S <sub>7</sub> -1	Dot.	A	90.226	---	---	---	---	---
<b>ESTACIÓN DE CHINCHILLA</b>									
<b>A.R.</b>	<b>Sector</b>	<b>Uso Cart.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Sup. Neta</b>	<b>EL y ZV Obt.</b>	<b>Equip. Obt.</b>	<b>Viarío Obt.</b>	<b>Nº Aparc.</b>	<b>Aparc. Minusv.</b>
AR-1	S <sub>1</sub> -1	Res.	1 <sup>a</sup>	21.360	2.193	2.534	6.876	124	3
AR-2	S <sub>2</sub> -1	Res.	1 <sup>a</sup>	27.598	2.760	3.829	5.781	156	4

<b>VILLAR DE CHINCHILLA</b>									
<b>A.R.</b>	<b>Sector</b>	<b>Uso Cart.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Sup. Neta</b>	<b>EL y ZV Obt.</b>	<b>Equip. Obt.</b>	<b>Viario Obt.</b>	<b>Nº Aparc.</b>	<b>Aparc. Minusv.</b>
AR-1	S <sub>1</sub> -1	Res.	1ª y 2ª	17.564	2.133	2.370	4.010	119	3
AR-2	S <sub>2</sub> -1	Res.	1ª	19.076	2.017	2.266	4.559	104	3
AR-3	S <sub>3</sub> -1	Res.	1ª	11.721	1.172	1.382	2.968	63	2
AR-4	S <sub>4</sub> -1	Res.	1ª	16.988	1.699	2.030	5.268	102	3
<b>LA FELIPA</b>									
<b>A.R.</b>	<b>Sector</b>	<b>Uso Cart.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Sup. Neta</b>	<b>EL y ZV Obt.</b>	<b>Equip. Obt.</b>	<b>Viario Obt.</b>	<b>Nº Aparc.</b>	<b>Aparc. Minusv.</b>
AR-1	S <sub>1</sub> -1	Res.	1ª	52.608	5.261	4.032	6.354	196	4
AR-2	S <sub>2</sub> -1	Res.	1ª y 2ª	52.685	5.269	5.030	13.565	252	6
AR-3	S <sub>3</sub> -1	Res.	1ª y 2ª	38.369	3.837	3.686	8.513	185	4
AR-4	S <sub>4</sub> -1	Res.	1ª	96.581	9.658	7.411	18.631	323	7
AR-5	S <sub>5</sub> -1	Res.	1ª	22.330	2.233	2.650	6.227	131	3
	S <sub>5</sub> -2	Res.	1ª	38.494	3.849	2.962	10.530	149	3
	S <sub>5</sub> -3	Res.	1ª	31.722	3.172	2.419	5.608	121	3
AR-6	S <sub>6</sub> -1	Res.	1ª	26.748	2.866	2.074	7.790	99	2
	S <sub>6</sub> -2	Res.	1ª	44.181	5.119	3.379	7.676	149	3
AR-7	S <sub>7</sub> -1	Res.	1ª	49.540	4.954	3.803	4.907	191	4
<b>HORNA</b>									
<b>A.R.</b>	<b>Sector</b>	<b>Uso Cart.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Sup. Neta</b>	<b>EL y ZV Obt.</b>	<b>Equip. Obt.</b>	<b>Viario Obt.</b>	<b>Nº Aparc.</b>	<b>Aparc. Minusv.</b>
AR-1	S <sub>1</sub> -1	Res.	1ª	16.051	1.605	1.838	5.373	92	2
<b>CASABLANCA DE LOS RIOTEROS</b>									
<b>A.R.</b>	<b>Sector</b>	<b>Uso Cart.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Sup. Neta</b>	<b>EL y ZV Obt.</b>	<b>Equip. Obt.</b>	<b>Viario Obt.</b>	<b>Nº Aparc.</b>	<b>Aparc. Minusv.</b>
AR-1	S <sub>1</sub> -1	Res.	1ª	11.736	1.174	1.425	3.697	70	2

<b>PINILLA</b>									
<b>A.R.</b>	<b>Sector</b>	<b>Uso Cart.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Sup. Neta</b>	<b>EL y ZV Obt.</b>	<b>Equip. Obt.</b>	<b>Viario Obt.</b>	<b>Nº Aparc.</b>	<b>Aparc. Minusv.</b>
AR-1	S <sub>1</sub> -1	Res.	1ª	7.653	765	883	1.842	43	1
<b>POZO DE LA PEÑA</b>									
<b>A.R.</b>	<b>Sector</b>	<b>Uso Cart.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Sup. Neta</b>	<b>EL y ZV Obt.</b>	<b>Equip. Obt.</b>	<b>Viario Obt.</b>	<b>Nº Aparc.</b>	<b>Aparc. Minusv.</b>
AR-1	S <sub>1</sub> -1	Res.	1ª	17.543	1.754	2.077	4.762	104	3
AR-2	S <sub>2</sub> -1	Res.	1ª	16.857	1.686	1.997	3.877	95	2
AR-3	S <sub>3</sub> -1	Res.	1ª y 2ª	14.114	1.728	1.920	3.279	96	2
AR-4	S <sub>4</sub> -1	Res.	1ª	8.819	882	1.037	2.567	51	2
<b>POZO BUENO</b>									
<b>A.R.</b>	<b>Sector</b>	<b>Uso Cart.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Sup. Neta</b>	<b>EL y ZV Obt.</b>	<b>Equip. Obt.</b>	<b>Viario Obt.</b>	<b>Nº Aparc.</b>	<b>Aparc. Minusv.</b>
AR-1	S <sub>1</sub> -1	Res.	2ª	69.223	10.033	11.073	19.784	554	12
AR-2	S <sub>2</sub> -1	Ind.	3ª y 4ª	55.028	---	---	---	358	8
<b>ZONA INDUSTRIAL (A1)</b>									
<b>A.R.</b>	<b>Sector</b>	<b>Uso Cart.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Sup. Neta</b>	<b>EL y ZV Obt.</b>	<b>Equip. Obt.</b>	<b>Viario Obt.</b>	<b>Nº Aparc.</b>	<b>Aparc. Minusv.</b>
AR-1	S <sub>1</sub> -1	Ind.	3ª y 4ª	24.643	---	---	---	81	2
<b>ZONA INDUSTRIAL (A2, B1, B2)</b>									
<b>A.R.</b>	<b>Sector</b>	<b>Uso Cart.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Sup. Neta</b>	<b>EL y ZV Obt.</b>	<b>Equip. Obt.</b>	<b>Viario Obt.</b>	<b>Nº Aparc.</b>	<b>Aparc. Minusv.</b>
AR-1	S <sub>1</sub> -1	Ind.	3ª y 4ª	99.761	---	---	---	325	7
AR-2	S <sub>2</sub> -1	Ind.	3ª y 4ª	236.925	---	---	---	770	16
AR-1	S <sub>1</sub> -1	Ind.	3ª y 4ª	260.575	---	---	---	847	17

<b>URBANIZACIÓN “LA LOSILLA”</b>									
<b>A.R.</b>	<b>Sector</b>	<b>Uso Cart.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Sup. Neta</b>	<b>EL y ZV Obt.</b>	<b>Equip. Obt.</b>	<b>Viaro Obt.</b>	<b>Nº Aparc.</b>	<b>Aparc. Minusv.</b>
<b>AR-1</b>	S <sub>1</sub> -1	Res.	1 <sup>a</sup>	150.814	---	---	---	453	10
	S <sub>1</sub> -2	Res.	1 <sup>a</sup>	174.166	---	---	---	523	11
	S <sub>1</sub> -3	Res.	1 <sup>a</sup>	154.404	---	---	---	464	10
	S <sub>1</sub> -4	Res.	1 <sup>a</sup>	154.404	---	---	---	464	10
	S <sub>1</sub> -5	Res.	1 <sup>a</sup>	151.288	---	---	---	454	10
	S <sub>1</sub> -6	Res.	1 <sup>a</sup>	199.964	---	---	---	600	12
	S <sub>1</sub> -7	Res.	1 <sup>a</sup>	163.792	---	---	---	492	10
	S <sub>1</sub> -8	Dot.	A	774.461	---	---	---	---	---
<b>ZONA INDUSTRIAL EN EL VILLAR</b>									
<b>A.R.</b>	<b>Sector</b>	<b>Uso Cart.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Sup. Neta</b>	<b>EL y ZV Obt.</b>	<b>Equip. Obt.</b>	<b>Viaro Obt.</b>	<b>Nº Aparc.</b>	<b>Aparc. Minusv.</b>
<b>AR-1</b>	S <sub>1</sub> -1	Ind.	3 <sup>a</sup> y 4 <sup>a</sup>	241.384	---	---	---	785	16
<b>ZONA DE SERVICIOS EN CN-430, PK 539+000</b>									
<b>A.R.</b>	<b>Sector</b>	<b>Uso Cart.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Sup. Neta</b>	<b>EL y ZV Obt.</b>	<b>Equip. Obt.</b>	<b>Viaro Obt.</b>	<b>Nº Aparc.</b>	<b>Aparc. Minusv.</b>
<b>AR-1</b>	S <sub>1</sub> -1	Dot.	A,ByC	415.081	---	---	---	---	---

#### 5.3.4. RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN

En la redacción del presente Plan de Ordenación Municipal se ha procurado que no queden situaciones fuera de ordenación. El régimen de las situaciones fuera de ordenación viene recogido en el apartado 2.5 del Título I de las Normas Urbanísticas, así como las obras de edificación que se puedan realizar o no se describen en el apartado 6.2.6 de dicho Título I.

Hay que tener en cuenta que en los distintos núcleos urbanos se han variado alineaciones por considerar el ancho de esas calles insuficientes y para corregir el trazado. Los retranqueos que resultan de estas modificaciones de alineaciones vienen reflejados en el Plano 4.7 del DOC. 4: PLANOS DE ORDENACIÓN y llevan consigo la calificación de las construcciones afectadas como en situación de fuera de ordenación parcialmente incompatible.

Las edificaciones afectadas por la línea límite de edificación de la variante de la autovía de Levante en el Villar de Chinchilla y del nuevo trazado de la carretera CM-3214 en Pinilla quedan en situación de fuera de ordenación parcialmente incompatibles y en ellas sólo se podrán autorizar obras de conservación, consolidación y reestructuración parcial, tal y como se dice en el apartado 2.5 del Título I de las Normas Urbanísticas de este Plan de Ordenación.

También se considera como situación de fuera de ordenación totalmente incompatible, la que se produce al calificar como suelo de uso residencial las antiguas industrias de la cerámica. En la actualidad el uso existente es industrial. Sólo se podrán realizar obras de conservación.

## **CAPÍTULO VI: DOCUMENTOS QUE CONSTITUYEN EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL**

El presente Plan de Ordenación Municipal de Chinchilla de Montearagón se compone de los siguientes documentos:

- 1) MEMORIA INFORMATIVA, que refleja la descripción urbanística y global del territorio.

ANEXO I: COMUNICACIONES DE ORGANISMOS.

- 2) PLANOS DE INFORMACION, que reflejan el estado actual del territorio, las características geográficas y usos del medio natural, las infraestructuras y servicios existentes y el estado y situación de la edificación.

- 3) MEMORIA DE ORDENACIÓN, que define los objetivos generales, las conclusiones de la información urbanística, los criterios adoptados, la justificación del modelo territorial elegido y las características y previsiones de futuro que establece el Plan. Incluye los siguientes Anexos:

ANEXO I: ESTUDIO DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL.

ANEXO II: INVENTARIO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

ANEXO III: PROGRAMACIÓN Y PRIORIDADES.

ANEXO IV: CATÁLOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO.

ANEXO V: CALLEJERO OFICIAL

ANEXO VI: ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

ANEXO VII: DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

- 4) PLANOS DE ORDENACION, donde se definen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio, la clasificación del suelo, los sistemas generales y las grandes infraestructuras de los servicios, la división del territorio, la calificación específica de los usos, se establecen el régimen normativo concreto del suelo y fijan las alineaciones del suelo finalista. Se delimitan las áreas de reparto y los modos de obtención de los suelos para dotaciones y equipamientos públicos y sistemas generales.

5) NORMAS URBANÍSTICAS, que definen las condiciones generales y particulares de cada clase y categoría de suelo, se divide en:

- NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
- NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

ANEXO I: FICHAS DE PLANEAMIENTO.

6) ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN.



Suficientemente documentado el planeamiento aquí reflejado referente al Término Municipal de Chinchilla de Montearagón (Albacete), se eleva el presente Plan de Ordenación Municipal a los Organismos Competentes para su aprobación.

Albacete, julio de 2.002

IVA LEYING, S.A.

Fdo.: Antonio A. Fernández-Pacheco López