



FIRMADO POR

PABLO MARTINEZ MERCHAN
13/10/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA
Registro de entrada nº 5596/2026
15/10/2026 17:57

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº18 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL VILLAMALEA

Adecuación de la calificación del suelo en parcelas
dotacionales de suelo urbano

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN PÚBLICA

INNOVACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

SEPTIEMBRE 2026

Promotor:



Ayuntamiento de
Villamalea

Equipo Redactor:



AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA

Código Seguro de Verificación: ECAA AHN7 RWUU E4XM 3W4V

01_MP18-POM_Villamalea_Expo Publica_261013_FIRMADO

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villamalea.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 32



FIRMADO POR

PABLO MARTINEZ MERCHAN
13/10/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA
Registro de entrada nº 5596/2026
15/10/2026 17:57





FIRMADO POR

PABLO MARTÍNEZ MERCHAN
13/10/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA
Registro de entrada nº 5596/2026
15/10/2026 17:57

OPORTUNIDAD Y MARCO NORMATIVO	5
ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN	6
EQUIPO REDACTOR	7
CONTENIDO DOCUMENTAL	8
PROCESO DE TRAMITACIÓN	8
PARTE 1: Memoria Informativa	10
1 MARCO NORMATIVO	10
1.1 LEGISLACIÓN APLICABLE	10
1.2 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL VIGENTES	11
2 CARTOGRAFÍA Y FUENTES	11
2.1 ELABORACIÓN CARTOGRÁFICA	11
2.1.1 Sistema de referencia	11
2.1.2 Formalización cartográfica	12
3 MEDIO URBANO	13
3.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN	13
3.2 EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO	14
3.2.1 Usos y tipologías existentes	14
3.2.2 Intensidades netas de la edificación	18
4 PLANEAMIENTO VIGENTE	19
5 PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN	24
6 DIAGNÓSTICO GENERAL. CONCLUSIONES	24
PARTE 2: Memoria Justificativa	26
7 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN	26
7.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	26
8 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	26
8.1 USOS GLOBALES (Sin modificación)	26
8.2 TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO	28
8.2.1 BIENES DE DOMINIO PÚBLICO DE LAS ENTIDADES LOCALES	28
9 ORDENACIÓN DETALLADA	28
9.1 Viarios y espacios libres públicos	28
9.2 Localización de dotaciones	28





FIRMADO POR

PABLO MARTINEZ MERCHAN
13/10/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA
Registro de entrada nº 5596/2026
15/10/2026 17:57

10 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS	29
10.1 JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 39 DEL TRLOTAU Y EL 121 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	29
10.1.1 Justificación de las mejoras para el bienestar de la población bajo el fundamento del mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística (Art 39.7 c, TRLOTAU).30	
10.1.2 Justificación detallada de la modificación en relación con los terrenos directamente afectados y su entorno inmediato, con especial referencia a la red básica de dotaciones (art. 121.1, RP). 30	
10.1.3 Justificación de que la mejora pretendida respeta, complementa y mejora las directrices de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio (art. 121.1, RP)	30
10.2 JUSTIFICACIÓN DE NORMATIVAS SECTORIALES	30
PARTE 3: Normativa urbanística	31
11 MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LOS ARTÍCULOS NORMATIVOS	31
PARTE 4: Planos.	32





FIRMADO POR

PABLO MARTÍNEZ MERCHAN
13/10/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA
Registro de entrada nº 5596/2026
15/10/2026 17:57

OPORTUNIDAD Y MARCO NORMATIVO

El presente documento es redactado a petición de **D. José Núñez Pérez**, actuando en calidad de Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Villamalea, por **Laboratorio Interdisciplinar en Medio Ambiente Espacio y Sociedad S.L.**, empresa encargada de la asistencia técnica para dar inicio a la tramitación de la Modificación Puntual N°18 del Planeamiento Municipal vigente en Villamalea (Plan de Ordenación Municipal, aprobado en abril de 2004, en adelante POM), al objeto de adaptar la calificación de suelo de dos parcelas en suelo urbano al uso existente en las mismas.

El POM de 2004 califica con el uso Dotacional de Equipamientos la parcela ubicada en calle Buenavista, nº13, atendiendo al planeamiento vigente en el momento de redacción del nuevo POM. En particular, el POM de 2004 recoge la ordenación aprobada en agosto de 1999 con la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Villamalea, por la cual se delimitó una Unidad de Ejecución con ordenación detallada, que permitió desarrollar la prolongación de la C/ Buenavista. La ordenación calificó como zona verde el actual Parque Buenavista y como dotacional una superficie de 200 m² colindante con el parque por el este. En junio de 1999 se aprobó el Proyecto de Urbanización de prolongación de C/ Buenavista y en agosto de 2001 se suscribió convenio urbanístico entre la Cooperativa "Codeman, S.C.L." y el Ayuntamiento de Villamalea para la ejecución de las obras de urbanización en el que se formalizaron las cesiones de suelo correspondientes a los viarios, zonas verdes y suelos dotacionales desarrollados en la unidad de ejecución, conforme a la ordenación vigente, a favor del Ayuntamiento de Villamalea. Este convenio fue aprobado por el pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 8 de febrero de 2002 y, por consiguiente, el nuevo plan de 2004 clasificó el ámbito de la unidad de ejecución como suelo urbano consolidado e incluyó la ordenación detallada vigente.

En paralelo al desarrollo de las obras de urbanización, Codeman, S.C.L., tramitó sendas licencias para la ejecución, en primer lugar, de 10 viviendas unifamiliares en el tramo de la C/ Buenavista que hace esquina con C/ Andrés Núñez y, posteriormente, otras 10 viviendas unifamiliares en el tramo lindante con Ronda de la Paz. Ambas licencias fueron otorgadas por el pleno del Ayuntamiento en las sesiones celebradas el 20 de septiembre de 1999 y el 6 de marzo de 2000, respectivamente.

En septiembre de 2002 el Ayuntamiento de Villamalea aprueba la construcción de un aula de formación en C/ Buenavista. Según consta en el proyecto técnico aprobado, la nueva edificación se localiza sobre los terrenos dotacionales obtenidos del desarrollo de la unidad de ejecución, si bien, el edificio proyectado fue ejecutado en una parcela ubicada en el lado opuesto de la C/ Buenavista, coincidiendo con el N°22. La Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Villamalea aprobó en la sesión celebrada el 21 de octubre de 2003 la liquidación provisional de la obra, así como el acta de recepción provisional expedida el 16 de octubre de 2003.

Consultados los proyectos vinculados a las licencias de obra de las viviendas unifamiliares se observa que la parcelación planteada en proyecto excluye la parcela donde finalmente acabó ejecutándose el Aula de Formación Municipal, es decir, las licencias otorgadas no incluían el ámbito donde se ejecutó el equipamiento municipal, por lo que resulta evidente que durante el desarrollo de las obras de urbanización y edificación se produjo un intercambio de terrenos entre el Ayuntamiento y el promotor del desarrollo urbanístico que no quedó reflejado convenientemente en el planeamiento urbanístico. Además, se ha podido verificar que las superficies de cesión destinadas a uso dotacional y fijadas en el convenio urbanístico, coinciden con las superficies actuales destinadas a este uso y que finalmente se ejecutaron, lo que constituye otro indicio claro

|5

Excmo. Ayuntamiento de Villamalea

LIMES



AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA

Código Seguro de Verificación: ECAA AHN7 RWUU E4XM 3W4V

01_MP18-POM_Villamalea_Expo Publica_261013_FIRMADO

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villamalea.sedipualba.es/>

Pág. 5 de 32



FIRMADO POR

PABLO MARTINEZ MERCHAN
13/10/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA
Registro de entrada nº 5596/2026
15/10/2026 17:57

de que se decidió reubicar la parcela dotacional sin considerar el planeamiento vigente, aunque sí los estándares de calidad urbana que debían ser cumplidos.

El nuevo POM se aprueba definitivamente el 29 de enero de 2004 recogiendo la ordenación detallada vigente en el momento de su aprobación, pero sin incorporar las actuaciones que el Ayuntamiento había desarrollado durante la ejecución de la urbanización. Es voluntad del Ayuntamiento de Villamalea intercambiar la calificación del suelo asignada a las mencionadas parcelas por el planeamiento, al objeto de adecuarla a los usos existentes, bajo la garantía de que no supone una modificación en los estándares de calidad urbana vigentes en el planeamiento ni un incremento en la superficie lucrativa, sino el reflejo de las actuaciones llevadas a cabo por el consistorio sin el debido respaldo del planeamiento urbanístico.

El domicilio a efectos de notificación será la Casa Consistorial de Villamalea, en la **Plaza de la Iglesia, nº5, 02270 de Villamalea (Albacete)**.

Conforme se establece en el artículo 39 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), la innovación de las determinaciones de la ordenación urbanística establecidas en los planeamientos municipales, se efectuarán mediante la revisión o la modificación de éstas, a través de la misma clase de Plan que las estableció y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones, por lo que el presente documento se ajusta a las determinaciones establecidas por el TRLOTAU para el desarrollo de Planes de Ordenación Municipal (POM).

Además, el instrumento correcto para hacer efectivas las previsiones enunciadas es la Modificación Puntual ya que, de acuerdo con el artículo 41 del TRLOTAU, la propuesta:

- No supone la reconsideración total de la ordenación establecida por el vigente POM.
- No introduce nuevas actuaciones urbanizadoras que supongan incremento de población respecto del número total de habitantes previstos inicialmente en las Normas.

La propuesta no supone la desafectación de suelos destinados a uso público, sino la reubicación de la superficie adscrita a dicho uso, por lo que no se considera necesario contemplar medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, según establece el artículo 39.2 del TRLOTAU, puesto que esta no se altera. En relación con los puntos 3, 4 y 5 del artículo 39 del TRLOTAU, la propuesta:

- No modifica la calificación, zonificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres previstos previamente.
- No clasifica suelo urbano o urbanizable.
- No legaliza actuaciones urbanizadoras irregulares.

ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

El alcance de la modificación se circunscribe a cambios en la asignación del uso pormenorizado y la calificación del suelo asignada a dos parcelas de suelo urbano.

De este modo, son afectados por dichos cambios los siguientes documentos:





FIRMADO POR

PABLO MARTÍNEZ MERCHAN
13/10/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA
Registro de entrada nº 5596/2026
15/10/2026 17:57

PLANOS DE ORDENACIÓN:

- Plano ORD.02.- Usos globales y delimitación de los ámbitos de actuación (OE)
- Plano ORD.03.- Calificación del suelo urbano y urbanizable (OD)
- Plano ORD.04.- Códigos en suelo urbano y urbanizable. Identificación de edificios protegidos (OD)

En relación con los cambios incorporados en el plano de ORD.02 que define los usos globales, se aclara que en dicho plano aparecen sombreadas las dotaciones del ámbito de la presente modificación (zonas verdes y equipamiento), sin que aparecen otras dotaciones de su mismo rango (sistemas locales), como por ejemplo las de los sectores de suelo urbanizable. Este hecho queda contrastado con el plano "ORD 0.1. Sistemas Generales", en el que no aparecen estas dotaciones, en coherencia con su carácter de dotaciones locales y, por consiguiente, con su carácter de determinaciones de ordenación detallada. La Norma Técnica de Planeamiento (Decreto 178/2010) no limita que en un plano de ordenación estructural puedan aparecer determinaciones de ordenación detallada o viceversa, por lo que la incorporación del uso de estas parcelas al plano de usos globales no implica un cambio de rango o carácter. En este caso, entendemos que el plano ORD.02 incluye las dotaciones de la red de sistemas locales vinculadas a estos terrenos, así como a la de otros suelos urbanos no consolidados, pero no las de suelo urbanizable, lo que puede entenderse como un error del plano. En las propias Normas Urbanísticas del plan ("Capítulo 2 Naturaleza de los usos"), los "Usos globales" son desagregados en usos pormenorizados, perteneciendo aquellos a la OE y estos a la OD. De esta manera, el ámbito de la modificación tiene como uso global el residencial (el cual no se altera en esta modificación) y como usos pormenorizados: vivienda unifamiliar, equipamiento y espacios libres y zonas verdes. Para dar coherencia al documento de planeamiento, se ha optado por corregir el plano de ORD.02 incluyendo el uso global residencial al que quedan vinculadas las parcelas, sin que esto pueda entenderse como una modificación de la ordenación estructural.

La modificación planteada no afecta a las Normas Urbanísticas.

EQUIPO REDACTOR

El presente documento de planeamiento ha sido redactado por el siguiente equipo:

DIRECTOR

- Pablo Martínez Merchán, arquitecto.

EQUIPO REDACTOR

- Marina Ambrosio González, licenciada en Ciencias Ambientales. Directora Ambiental.
- Lucía Ley García, arquitecta.
- Itziar Vinagre Aragón, arquitecta.
- Alba Martínez García, estudiante del grado en fundamentos de la arquitectura.





FIRMADO POR

PABLO MARTINEZ MERCHAN
13/10/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA
Registro de entrada nº 5596/2026
15/10/2026 17:57

CONTENIDO DOCUMENTAL.

Respecto de la documentación exigida por la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística, es necesario remitirse a lo dispuesto en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento de Castilla La Mancha (en adelante RP). Las innovaciones que se propongan en los instrumentos de ordenación urbanística deberán contener la misma documentación que el instrumento cuyas determinaciones alteren, con una serie de particularidades contenidas en el citado artículo 121 del RP. De acuerdo con estos principios, podemos distinguir dos tipos de requisitos: los generales, exigidos para la articulación de los POM, y los específicos para todo tipo de innovación del anterior documento.

Los documentos que se presentan a continuación son coherentes en cuanto a estructura y contenido con la Norma Técnica de Planeamiento (NTP) de Castilla-La Mancha, aprobada por el Decreto 178/2010, de 1 de julio, si bien dada la naturaleza de la presente modificación puntual sólo se recogen a aquellos contenidos necesarios y procedentes para justificar y definir el objeto de la misma.

PROCESO DE TRAMITACIÓN.

La Modificación Puntual observa el mismo procedimiento seguido para la aprobación de los Planes de Ordenación Municipal, que queda establecido en los artículos 36 y 37 del TRLOTAU y que se desarrolla en los siguientes puntos:

- Consultas previas a las Administraciones Públicas Regionales y Provinciales, así como a los Municipios Colindantes y a las entidades locales afectadas.
- Redacción técnica de la versión inicial del documento de Modificación Puntual (en adelante MP-POM).
- Información pública del documento de MP-POM durante un periodo de un mes por parte del Ayuntamiento.
- Recepción de los informes de los distintos Departamentos y Órganos competentes de las Administraciones. Se solicitará el informe previsto en el artículo 135.2 b) del Reglamento de Planeamiento.
- Redacción técnica de la versión final del documento de MP-POM a las determinaciones recogidas en los informes aclaratorios oportunos, subsanación de las determinaciones pertinentes y posterior remisión de estos documentos a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.
- Aprobación definitiva de la Modificación Puntual del POM por parte del Ayuntamiento-Pleno (Art 152.2)
- Traslado del documento de aprobación definitiva a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

En junio de 2026 el Ayuntamiento de Villamalea remite solicitud de consulta previa al Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete aportando documento de avance de la Modificación Puntual N°18 del Plano de Ordenación Municipal fechada en marzo de 2026. Esta misma documentación también fue remitida en junio de 2026 al Servicio de Calidad Ambiental de Albacete de la Consejería de Desarrollo Sostenible solicitando al órgano





FIRMADO POR

PABLO MARTINEZ MERCHAN
13/10/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA
Registro de entrada nº 5596/2026
15/10/2026 17:57

ambiental el trámite adecuado correspondiente de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha.

Con fecha 11 de junio de 2026, el Servicio de Urbanismo emite informe, conforme al art. 134 del Reglamento de Planeamiento (RP), concluyendo que la alteración del plano "ORD.02.- Usos globales y delimitación de los ámbitos de actuación (OE)" no constituye una modificación de la ordenación estructural del planeamiento de Villamalea, circunscribiendo el objeto de la modificación a la alteración de las determinaciones de la ordenación detalladas, con el intercambio de la calificación del suelo y los usos pormenorizados. Atendiendo a este criterio, el informe concluye que **el expediente no queda sujeto al trámite de concertación interadministrativa**, sin perjuicio de lo que informe la Delegación Provincial de Albacete de la Consejería de Desarrollo Sostenible. Asimismo, informa que la modificación **no supone incidencia sobre el modelo territorial** definido en el plan vigente y se entiende por superada esta fase de tramitación debiendo el ayuntamiento continuar con la siguiente fase (art. 135 RP) en la tramitación del expediente, consistente en el sometimiento a información pública del documento técnico. Tras dicha información público, el Ayuntamiento deberá solicitar al Servicio de Urbanismo, el informe previsto en el artículo 135.2.b del RP.

Por su parte, el Servicio de Calidad Ambiental de Albacete emite informe, fechado el 04/08/2026, relativo a la consulta por el que se concluye que:

*"la actuación **no se encuentra incluida entre los supuestos sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada** previstos en la Ley 2/2020, de 7 de febrero, ni en la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental.*

[...]

*La Modificación Puntual Nº18 del POM de Villamalea constituye **una modificación de carácter no estructural**. Limitada a la calificación pormenorizada de dos parcelas dotacionales de suelo urbano consolidado, que no altera la clasificación del suelo ni modifica el modelo territorial establecido por el planeamiento vigente.*

*En consecuencia, y de acuerdo con la normativa de evaluación ambiental aplicable, **no se prevé que la actuación produzca efectos significativos sobre el medio ambiente** que justifiquen su sometimiento a evaluación ambiental estratégica.*

*Por todo ello, se considera que la modificación planteada **no requiere la tramitación de procedimiento de evaluación ambiental**.*"





FIRMADO POR

PABLO MARTINEZ MERCHAN
13/10/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA
Registro de entrada nº 5596/2026
15/10/2026 17:57

PARTE 1: Memoria Informativa

Este documento, salvo en lo modificado, se remite a la información urbanística propia del Plan de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 29 de enero de 2004, debido al objeto y alcance de la presente modificación.

1 MARCO NORMATIVO

1.1 LEGISLACIÓN APLICABLE

El marco normativo básico bajo el que se redacta la presente Modificación Puntual está configurado por la siguiente legislación:

Legislación estatal:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental
- Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

Legislación autonómica:

- Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Ordenación Urbanística (TRLOTAU).
- Decreto 248/2004, de 14 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística (RP).
- Decreto 29/2011, de 19 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU (RAE).
- Decreto 34/2011, de 26 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU (RDU).
- Decreto 242/2004 de 27 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística (RSR).
- Correcciones de errores del Decreto 242/2004, publicadas en el DOCM con fechas 3 de Febrero de 2005 y 13 de Diciembre de 2005.
- Decreto 177/2010, de 1 de Julio, por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 de Julio.
- Decreto 87/1993, de 13 de Julio, sobre Catálogos de Suelo de Uso Residencial modificado por Decreto 58/1994, de 21 de Junio.
- Decreto 178/2010, de 1 de Julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales.

| 10

Excmo. Ayuntamiento de Villamalea

LIMES





FIRMADO POR

PABLO MARTÍNEZ MERCHAN
13/10/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA
Registro de entrada nº 5596/2026
15/10/2026 17:57

- Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DOCM 03/12/2010).
- Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.
- Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha

1.2 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL VIGENTES

El Plan de Ordenación Territorial de la Estrategia Territorial de Castilla La Mancha, previsto en la LOTAU se encuentra en redacción, habiendo sido aprobado inicialmente el 28 de septiembre de 2010 y sometido a información pública mediante anuncios publicados en el DOCM de 8 de octubre de 2010 y en dos periódicos de amplia difusión en la Comunidad Autónoma.

Este Plan de Ordenación del Territorio de Castilla-La Mancha (POT "Castilla-La Mancha") es un instrumento de planificación física que tiene por objeto la ordenación integral de todo el ámbito de la Comunidad Autónoma, con el establecimiento de un modelo territorial definitorio de la organización racional y equilibrada del suelo y de los recursos naturales que procure la articulación, integración y cohesión de la Comunidad Autónoma, tanto interna como con el resto de España.

Al no haberse producido la aprobación definitiva de ninguno de estos instrumentos de rango superior definidos por la TRLOTAU, la incidencia de sus determinaciones de directa aplicación y orientativas son nulas.

2 CARTOGRAFÍA Y FUENTES

2.1 ELABORACIÓN CARTOGRÁFICA

2.1.1 SISTEMA DE REFERENCIA

El Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España, establece:

- Artículo 3: Se adopta el sistema ETRS89 (*European Terrestrial Reference System 1989*) como sistema de referencia geodésico oficial en España para la referenciación geográfica y cartográfica en el ámbito de la Península Ibérica y las Islas Baleares.
- Artículo 5: para cartografía terrestre, básica y derivada, a escalas mayores de 1:500.000, se adopta el sistema de referencia de coordenadas ETRS-Transversal de Mercator.

Ambas disposiciones se han cumplido en la cartografía al ser las fuentes iniciales de la misma coherentes con estas disposiciones. La base resultante presenta las siguientes condiciones:

- Datum: European Terrestrial Reference System 1989
- Proyección: Transversal de mercador, UTM, huso 30





FIRMADO POR

PABLO MARTINEZ MERCHAN
13/10/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA
Registro de entrada nº 5596/2026
15/10/2026 17:57

- Unidades de distancia en proyección: metros

2.1.2 FORMALIZACIÓN CARTOGRÁFICA

El Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales, establece determinaciones para las bases cartográficas de los planes urbanísticos. Las fuentes utilizadas para la formalización de la presente cartografía son coherentes con las señaladas por el mencionado decreto para los futuros planos de información y ordenación en las diferentes escalas:

- Las series cartográficas catastrales de rústica y urbana de la Dirección General del Catastro a escala 1:5.000, fechada en enero de 2023.
- Ortofotografía aérea PNOA Máxima Actualidad del Instituto Geográfico Nacional.
- Cartografía del Plan de Ordenación Municipal vigente del año 2003.

La cartografía incluida en la Modificación Puntual N°18 del POM son:

1. PLANOS DE INFORMACIÓN:

- o I.01. Encuadre territorial. Escala 1:2.500 (Formato A1)
- o I.02.1. Fotografía aérea. Escala 1:2.500 (Formato A1)
- o I.02.2. Fotografía aérea. Detalle del ámbito. Escala 1:1.000 (Formato A3)
- o I.03. Catastro de urbana. Escala 1:1.000 (Formato A3)
- o I.04. Usos y tipologías existentes. Escala 1:1.000 (Formato A3)
- o I.05.1. Ordenación vigente en el núcleo urbano. Escala 1:2.500 (formato A1)
- o I.05.2. Ordenación vigente en el núcleo urbano. Detalle del ámbito Escala 1:1.000 (formato A3)
- o I.05.3. Ordenación vigente en el núcleo urbano sobre cartografía actualizada. Detalle del ámbito Escala 1:1.000 (formato A3)

2. PLANOS DE ORDENACIÓN (Se ha utilizado la numeración y denominación de la cartografía del POM vigente, al objeto de identificar los planos que asumirán modificaciones y que quedarán recogidos íntegramente en el documento de refundición)

- o Plano ORD.02.- Usos globales y delimitación de los ámbitos de actuación (OE). Escala 1:1.000 (formato A3) – *Incorpora una corrección del contenido sin que suponga una modificación de la ordenación estructural.*
- o Plano ORD.03.- Calificación del suelo urbano y urbanizable (OD). Escala 1:1.000 (formato A3)
- o Plano ORD.04.- Códigos en suelo urbano y urbanizable. Identificación de edificios protegidos (OD). Escala 1:1.500 (formato A3)

3. PLANO COMPARATIVO:

- o COM.01. Comparativa de la ordenación vigente y propuesta. Escala 1:1.000 (formato A3)





FIRMADO POR

PABLO MARTÍNEZ MERCHAN
13/10/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA
Registro de entrada nº 5596/2026
15/10/2026 17:57

3 MEDIO URBANO

3.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de la presente modificación puntual se configura de forma discontinua en el entorno de la C/ Buenavista.



Imagen 1. Delimitación del ámbito de actuación de la presente modificación sobre fotografía aérea. Fuente: Elaboración propia sobre fotografía aérea PNOA.

Los terrenos afectados son los siguientes:

- Parcela de referencia catastral 1279223XJ2517N.
- El espacio libre "Parque Buenavista", que linda con la parcela anterior por el oeste.
- Parcela de referencia catastral 12796A0XJ2517N.





FIRMADO POR

PABLO MARTÍNEZ MERCHAN
13/10/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA
Registro de entrada nº 5596/2026
15/10/2026 17:57

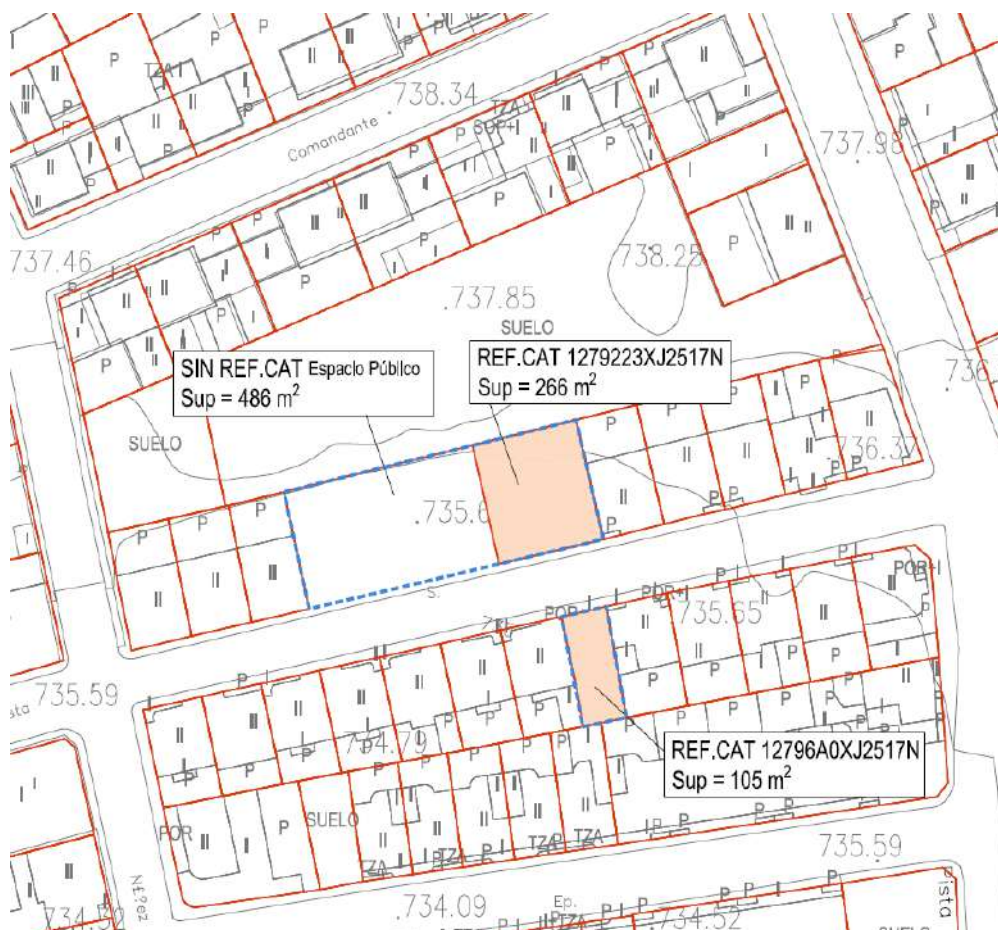


Imagen 2. Localización de las parcelas y terrenos afectados. Fuente: Elaboración propia sobre cartografía catastral.

3.2 EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

3.2.1 USOS Y TIPOLOGÍAS EXISTENTES.

El ámbito de la MP18 forma parte de una antigua unidad de ejecución aprobada definitivamente en agosto de 1999 que tenía como finalidad desarrollar la prolongación hacia el este de la C/ Buenavista mediante un ámbito de **uso residencial unifamiliar con tipología de edificaciones alineadas a vial y entre medianeras**, en el que se delimitaban las cesiones dotacionales exigidas por la legislación vigente. El POM vigente asigna la ordenanza 02.- Residencial Unifamiliar de Alta Densidad destinada a usos y construcciones sobre parcelas de pequeño tamaño destinadas al al uso característico de vivienda unifamiliar exenta, pareada o adosada por los linderos. Las construcciones existentes a ambos lados de la C/ Buenavista se destinan al uso residencial unifamiliar **con tipología de edificaciones alineadas a vial y entre medianeras**, a excepción de la parcela de referencia catastral 12796A0XJ2517N, cuya tipología edificatoria se mantiene, pero el





FIRMADO POR

PABLO MARTINEZ MERCHAN
13/10/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA
Registro de entrada nº 5596/2026
15/10/2026 17:57

uso queda vinculado al dotacional de equipamientos. Las edificaciones se desarrollan en dos alturas.



Imagen 3. Vista de la C/ Buenavista hacia el este.

El plano de información PI.04 identifica los usos y tipologías existentes, indicando la superficie de suelo vinculada a cada uso.

La manzana delimitada por las calles Buenavista, Ronda de la Paz, Clara Campoamor y Andrés Núñez, mantienen el mismo uso y tipología, es decir, edificaciones de **uso residencial unifamiliar con tipología alineada a vial y entre medianeras, desarrolladas en dos alturas.**





FIRMADO POR

PABLO MARTÍNEZ MERCHAN
13/10/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA
Registro de entrada nº 5596/2026
15/10/2026 17:57



Imagen 4. Vista de la C/ Clara Campoamor hacia el oeste.



Imagen 5. Vista de la C/ Andrés Núñez desde la esquina con C/ Clara Campoamor hacia el norte.





FIRMADO POR

PABLO MARTINEZ MERCHAN
13/10/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA
Registro de entrada nº 5596/2026
15/10/2026 17:57



Imagen 6. Vista de la C/ Ronda de la Paz desde la esquina con C/ Clara Campoamor hacia el norte

Estas parcelas quedan mayoritariamente calificadas con la misma ordenanza 02.- Residencial Unifamiliar de Alta Densidad, a excepción de las parcelas alineadas a la C/ Andrés Núñez, donde el planeamiento establece la calificación bajo la ordenanza 01.- Residencial Intensivo, habilitando el uso residencial de densidad media en la tipología tradicional del casco urbano de Villamalea.

Respecto a la manzana delimitada por las calles Buenavista, Ronda de la Paz, Comandante Melero y Andrés Núñez, el uso se mantiene en la categoría de residencial unifamiliar, si bien, las edificaciones con frente a C/ Comandante Melero se desarrollan en tipología pareada y retranqueada de la alineación oficial. Los frentes a las calles Buenavista, Ronda de la Paz y Andrés Núñez mantienen la tipología de edificaciones adosadas a ambos linderos y alineadas a vial.



Imagen 7. Vista de la C/ Comandante Melero hacia el oeste.





FIRMADO POR

PABLO MARTINEZ MERCHAN
13/10/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA
Registro de entrada nº 5596/2026
15/10/2026 17:57

Igual que ocurría en la manzana anteriormente descrita, estas parcelas quedan mayoritariamente calificadas con la misma ordenanza 02.- Residencial Unifamiliar de Alta Densidad, a excepción de las parcelas alineadas a la C/ Andrés Núñez, donde el planeamiento establece la calificación bajo la ordenanza 01.- Residencial Intensivo. El interior de esta manzana se califica con el uso Equipamientos, encontrándose actual sin edificar. También se encuentra sin edificar el solar alineado a C/ Andrés Núñez. La siguiente imagen muestra ambos terrenos no edificados.



Imagen 8. Vista del interior de la manzana desde la C/ Andrés Núñez.

3.2.2 INTENSIDADES NETAS DE LA EDIFICACIÓN.

La ordenanza 02.- Residencial Unifamiliar de Alta Densidad establece una intensidad edificatoria de 1,2 m²/m² medidos sobre parcela neta, donde se deben computar las superficies construidas de todas las plantas sobre rasante. La ordenanza permite ocupar el 70% de la superficie de parcela con una altura máxima de 7 metros.

Por su parte, la ordenanza 01.- Residencial Intensivo fija la edificabilidad y la ocupación mediante la aplicación del resto de parámetros urbanísticos establecidos en la norma. No se permiten los retranqueos respecto de la alineación oficial ni respecto de los linderos laterales. Se establece un fondo edificable de 25 metros en plantas de piso, exceptuando expresamente la planta baja, si bien, la franja calificada con esta ordenanza presenta una anchura inferior a 25 metros, por lo que la ocupación resulta del 100% en todas las plantas permitidas. La altura máxima permitida queda condicionada al ancho de la calle. En el caso de los solares con fachada a C/ Andrés Núñez -los únicos afectados por la ordenanza 01 en el entorno de la presente MP18- cuya anchura de vía es superior a siete metros, la altura máxima permitida es de 10 metros (B+2). Atendiendo a estos parámetros aplicables al ámbito concreto, la intensidad edificatoria permitida resulta de 3m²/m², aunque la realidad ejecutada fija este valor en torno a 1,2 m²/m², similar al establecido por la ordenanza 02 en el resto de parcelas del entorno de la C/ Buenavista.





FIRMADO POR

PABLO MARTINEZ MERCHAN
13/10/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA
Registro de entrada nº 5596/2026
15/10/2026 17:57

4 PLANEAMIENTO VIGENTE

La Comisión Provincial de Urbanismo de Albacete acordó el 29 de enero de 2004 la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal de Villamalea, acuerdo que fue publicado en el DOCM N° 64 de 23 de abril de 2004. La publicación de la normativa urbanística se realizó en el BOP N° 53 de 7 de mayo de 2004.

Las parcelas objeto de la presente modificación están clasificadas como Suelo Urbano Consolidado y quedan ordenadas de la siguiente manera:

- Parcela 1279223XJ2517N (vivienda unifamiliar existente). Se califica con dos ordenanzas independientes.



Imagen 9. Detalle del plano Pl.05.3 Ordenación vigente sobre cartografía actualizada señalando la parcela 1279223XJ2517N.

Vivienda	Zona oeste	Zona este
Calificación del suelo	Dotacional de Equipamiento	Residencial unifamiliar
Ordenanza	Equipamientos y Servicios (Clave 20). Grado 1: Zona de aplicación directa	Residencial unifamiliar en alta densidad (Clave 02)
Retranqueos	Se prohíbe el retranqueo respecto de la alineación y el resto de linderos.	Retranqueo de 3,00 metros al fondo de parcela. Se prohíbe el retranqueo respecto a los linderos laterales, salvo en el caso de vivienda exenta, para las que el retranqueo será de 3,00 m a todos sus frentes. No se fija retranqueo respecto la alineación oficial.
Fondo edificable	No se fija.	El resultante de aplicar el retranqueo de 3,00 metros al fondo de parcela
Frente de parcela mínimo	El fijado para la clave 01 (Residencial Intensivo), es decir, 6 metros o el existente en el momento de aprobación del POM.	6,00 metros, excepto en parcelas existentes en el momento de aprobación del POM





FIRMADO POR

PABLO MARTINEZ MERCHAN
13/10/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA
Registro de entrada nº 5596/2026
15/10/2026 17:57

Ocupación máxima	La fijada para la clave 01 (Residencial Intensiva), es decir, la fijada por el resto de parámetros urbanísticos, así como por las restricciones que pueda plantear las condiciones particulares del uso.	70% de la superficie de parcela
Alturas de la edificación	La fijada para la clave 01 (Residencial Intensiva) o la que tuviera en el momento de aprobación del POM, si en la parcela se encontrase construido un edificio adscrito a este uso.	7,00 metros (B+1)
Edificabilidad	La resultante de aplicar los parámetros urbanísticos indicados, o la que se encuentre materializada en el momento de aprobación del POM	1,2 m2/m2 sobre parcela neta

- Parque Buenavista (espacio libre e infraestructuras)



Imagen 10. Detalle del plano PI.05.3 Ordenación vigente sobre cartografía actualizada señalando el parque Buenavista (sin referencia catastral).

Parque Buenavista	Zona oeste	Zona este
Calificación del suelo	Dotacional de Espacios Libres	Dotacional de Equipamiento
Ordenanza	Espacios Libres (Clave 30). Grado 1: Zona de aplicación directa	Equipamientos y Servicios (Clave 20). Grado 1: Zona de aplicación directa
Retranqueos	6,00 metros a cualquier lindero. Las edificaciones se separarán 50 metros entre sí.	Se prohíbe el retranqueo respecto de la alineación y el resto de linderos.
Fondo edificable	No se fija.	No se fija.





FIRMADO POR

PABLO MARTINEZ MERCHAN
13/10/2026 (según el firmante)

SELLO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA
Registro de entrada nº 5596/2026
15/10/2026 17:57

Frente de parcela mínimo	No se fija.	El fijado para la clave 01 (Residencial Intensivo), es decir, 6 metros o el existente en el momento de aprobación del POM.
Ocupación máxima	2% de la superficie de parcela	La fijada para la clave 01 (Residencial Intensiva), es decir, la fijada por el resto de parámetros urbanísticos, así como por las restricciones que pueda plantear las condiciones particulares del uso.
Alturas de la edificación	Libre	La fijada para la clave 01 (Residencial Intensiva) o la que tuviera en el momento de aprobación del POM, si en la parcela se encontrase construido un edificio adscrito a este uso.
Edificabilidad	0,2 m2/m2 sobre parcela neta	La resultante de aplicar los parámetros urbanísticos indicados, o la que se encuentre materializada en el momento de aprobación del POM

- Parcela 12796A0XJ2517N (Aula de Formación Municipal)



Imagen 11. Detalle del plano Pl.05.3 Ordenación vigente sobre cartografía actualizada señalando la parcela 12796A0XJ2517N.

Calificación del suelo	Residencial unifamiliar
Ordenanza	Residencial unifamiliar en alta densidad (Clave 02)
Retranqueos	Retranqueo de 3,00 metros al fondo de parcela. Se prohíbe el retranqueo respecto a los linderos laterales, salvo en el caso de vivienda exenta, para las que el retranqueo será de 3,00 m a todos sus frentes. No se fija retranqueo respecto la alineación oficial.
Fondo edificable	El resultante de aplicar el retranqueo de 3,00 metros al fondo de parcela
Frente de parcela mínimo	6,00 metros, excepto en parcelas existentes en el momento de aprobación del POM
Ocupación máxima	70% de la superficie de parcela





FIRMADO POR

PABLO MARTINEZ MERCHAN
13/10/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA
Registro de entrada nº 5596/2026
15/10/2026 17:57

Alturas de la edificación	7,00 metros (B+1)
Edificabilidad	1,2 m2/m2 sobre parcela neta

Esta ordenación es resultado de asumir las determinaciones urbanísticas recogidas en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Villamalea (documento de planeamiento previo al actual POM), por la cual se delimitó una Unidad de Ejecución con ordenación detallada, que permitió desarrollar la prolongación de la C/ Buenavista. La ordenación calificó como zona verde el actual Parque Buenavista y como dotacional la parcela colindante al parque por el este. En junio de 1999 se aprobó el Proyecto de Urbanización de prolongación de C/ Buenavista y en agosto de 2001 se suscribió convenio urbanístico, aprobado el 8 de febrero de 2002, entre la Cooperativa "Codeman, S.C.L." y el Ayuntamiento de Villamalea para la ejecución de las obras de urbanización en el que se formalizaron las cesiones de suelo correspondientes a los viarios, zonas verdes y suelos dotacionales desarrollados en la unidad de ejecución, con las siguientes cuantías:

- 941 m² destinados a viales.
- 400 m² destinados a zona verde
- 200 m² para suelo dotacional
- 246 m² correspondientes a la cesión del 10% del aprovechamiento tipo de la Unidad de Ejecución.

Estos terrenos quedan calificados en el nuevo plan de 2004 como dotacional de equipamientos y espacios libres, resultando acordes con el proyecto de reparcelación y el proyecto de urbanización que desarrolló el ámbito, si bien, se han detectado variaciones inferiores al 2,5% en la medición de las superficies actualmente vinculadas a los usos dotacionales, debidas a una mejora en la definición de las bases cartográficas actuales. La cartografía empleada en la documentación gráfica que acompaña al POM resulta menos precisa que la existente en la actualidad, presentando desfases y ligeras deformaciones en la representación georreferenciada del territorio respecto de las fuentes cartográficas actuales (georreferenciadas según lo establecido en el Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España). En el plano de información PI.05.2 de ordenación vigente, se superpone la delimitación del ámbito de la presente modificación puntual, debidamente georreferenciado de acuerdo con el RD 1071/2007, con el plano de calificación del suelo del planeamiento, mientras que el plano de información PI.05.3 representa la ordenación vigente sobre las bases cartográficas actualizadas, en las que, igualmente, se superpone la delimitación del ámbito de la presente modificación puntual conforme al RD1071/2007. Para elaborar el plano PI.05.3 sobre las bases cartográficas actuales, se han analizado los documentos del proyecto de reparcelación y urbanización vinculados al desarrollo de la C/ Buenavista, tomando las dimensiones reflejadas en la documentación gráfica que los acompaña, de manera que la representación resulte un ajuste fiel a la realidad sobre la base de lo proyectado y aprobado por el Ayuntamiento. Comparando ambos planos, se puede observar como en el plano PI.05.2 existe una ligera desviación en los extremos este y oeste del ámbito de actuación, que evidencia los desfases en la representación cartográfica del POM vigente frente a las actuales cartografías. Estos ajustes cartográficos dan como resultado un ajuste en las dimensiones reales de los terrenos calificados, de tal manera que las superficies adscritas a usos dotacionales resultan de la siguiente manera:

- 396m² destinados a zona verde (reducción del 1% respecto de la superficie fijada por el convenio urbanístico)





FIRMADO POR

PABLO MARTINEZ MERCHAN
13/10/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA
Registro de entrada nº 5596/2026
15/10/2026 17:57

- 195 m² para suelo dotacional (reducción del 2,5% respecto de la superficie fijada por el convenio urbanístico)

Estas variaciones de superficie entran dentro de los márgenes de tolerancia establecidos en el artículo 201.3. de la Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 (Ley 13/2015) por el que no es necesario recurrir a una rectificación de las fincas registrales cuando la diferencia no excede del 5% de la superficie inscrita, los cuales han sido tomados como referencia en la gestión urbanística, de acuerdo con la jurisprudencia establecida en los Tribunales de Justicia.

Los terrenos calificados como dotacional de equipamientos y espacios libres no están incluidos en la red de Sistemas Generales del municipio, por lo que se adscriben a la red de Sistemas Locales. Este hecho queda contrastado con el plano "ORD 0.1. Sistemas Generales", en el que no aparecen estas dotaciones, en coherencia con su carácter de dotaciones locales y, por consiguiente, con su carácter de determinaciones de ordenación detallada. Cabe destacar en este punto que el plano de ordenación estructural ORD.02.- Usos Globales y delimitación de ámbitos de actuación del POM vigente identifica ambas dotaciones (espacios libres y equipamiento) por lo que parecen quedar definidas como usos globales, si bien, se entiende que dicha categorización constituye una anomalía -que pretende ser corregida en esta modificación- entendiendo que los usos previstos para estas parcelas deben adscribirse a los usos pormenorizados en su condición de ordenación detallada del ámbito.

De esta manera, el ámbito de la modificación tiene como uso global el residencial (el cual no se altera en esta modificación) y como usos pormenorizados de la ordenación detallada: vivienda unifamiliar, equipamiento y espacios libres y zonas verdes, los cuales sí son modificados.

Según indica la memoria justificativa, la edificabilidad materializable en suelo urbano en el momento de aprobación del POM y tomando como referencia el planeamiento vigente se fijaba en 1.060.430 m², con un índice de 1,144 m²/m². Los estándares mínimos de calidad fijados en el artículo 31 de la LOTUA, determinaban una edificabilidad máxima de 10.000 m² edificables por cada hectárea, equivalente a 1,00 m²/m², por lo que el POM no propone incrementos de edificabilidad. Para ajustar el exceso de edificabilidad preexistente, el POM plantea una ligera reducción de la misma, al mantener los parámetros del planeamiento previo, eliminando la posibilidad de ejecutar una cuarta planta en la tipología de residencial intensiva. El documento no determina la edificabilidad máxima materializable según los nuevos parámetros del POM.

A este POM de 2004 le han sucedido un total de 17 modificaciones puntuales, 10 de ellas aprobadas definitivamente. El resto se encuentran todavía en tramitación. La mayoría de las modificaciones afectan a determinaciones del Suelo Urbano y Urbanizable. Se detallan a continuación aquellas relacionadas con el objeto de la presente modificación o que afectan a su entorno.

- **Modificación Puntual Nº1 del POM de Villamalea**, aprobada definitivamente el 24 de febrero de 2006 y publicada en el BOP Nº34 de 24 de marzo de 2006. Modificación de la ordenación detallada mediante el cambio de calificación de parcela del Sector 3, sin modificación del uso global, superficie del sector, densidad, edificabilidad, superficie lucrativa ni aprovechamiento tipo.





FIRMADO POR

PABLO MARTINEZ MERCHAN
13/10/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA
Registro de entrada nº 5596/2026
15/10/2026 17:57

- **Modificación Puntual Nº11 del POM de Villamalea**, aprobada definitivamente el 8 de mayo de 2014 y publicada en el BOP Nº61 de 18 de junio de 2014. Modificación de la ordenación detallada mediante la agrupación de parcelas dotacionales, incrementando el suelo dotacional sin modificación del aprovechamiento privado.
- **Modificación Puntual Nº14 del POM de Villamalea**, aprobada definitivamente el 11 de mayo de 2016 y publicada en el BOP Nº69 de 27 de mayo de 2016. Rectificación de distintos artículos normativos para evitar errores interpretativos. Se revisa la redacción de la definición de altura máxima y mínima de la edificación, las condiciones de altura libre de los locales de uso terciario, condiciones de medición de los chaflanes en la clave 01, eliminación de la prohibición del uso taller en la clave 01, condiciones de los retranqueos en las claves 11, 12 y 20.

5 PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN

De las 17 modificaciones puntuales realizadas con anterioridad, 10 están aprobadas definitivamente, mientras que respecto a las 7 restantes se declaró su caducidad a finales de 2024.

El ayuntamiento ha iniciado la concertación interadministrativa de la **Modificación Puntual Nº 17 del POM de Villamalea** que tiene por objeto adecuar las categorías de suelo rústico vinculadas a la zona de protección arqueológica del entorno del núcleo urbano y la carretera de Fuentealbilla a los valores ambientales, naturales e infraestructurales que ostentan en cumplimiento de la normativa vigente, actualizando las delimitaciones del resto de categorías al mejor conocimiento cartográfico de los ámbitos grafiados en el POM vigente. Esta modificación no interfiere con el objetivo de la presente modificación puntual.

Se concluye, por tanto, que actualmente no se encuentra en tramitación ningún instrumento de planeamiento que pueda incidir en la redacción de la presente modificación puntual.

6 DIAGNÓSTICO GENERAL. CONCLUSIONES.

El Plan de Ordenación Municipal de Villamalea aprobado en 2004 **recogió la ordenación urbanística vigente para el ámbito en el momento de su aprobación**, asignado los usos dotacionales a los terrenos que así quedaron calificados en el desarrollo de la Unidad de Ejecución que permitió la prolongación de la C/ Buenavista. El resto de terrenos de la UE quedaron calificados como residencial unifamiliar y el conjunto de la UE se clasifica como suelo urbano consolidado.

Los usos y tipologías existentes en el ámbito resultan acordes a la ordenación urbanística vigente, a excepción de la parcela de referencia catastral 12796A0XJ2517N, cuya tipología edificatoria se mantiene, pero el **uso queda vinculado al dotacional de equipamientos** (Aula de formación), y parte de la parcela de referencia catastral 1279223XJ2517N que pese a estar calificada como dotacional de equipamientos albergan actualmente parte de una vivienda unifamiliar.

Atendiendo a lo expuesto, se concluye que el desarrollo de las obras de urbanización y edificación reubicaron parte del dotacional de equipamiento en terrenos localizados en la acera opuesta al ámbito calificado por el planeamiento, habiendo podido comprobar que la superficie de parcela

| 24

Excmo. Ayuntamiento de Villamalea

LIMES





FIRMADO POR

PABLO MARTÍNEZ MERCHÁN
13/10/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA
Registro de entrada nº 5596/2026
15/10/2026 17:57

MPNº18 POM VILLAMALEA //

Adecuación de la calificación del suelo en parcelas dotacionales de suelo urbano

Documento de Información Pública

Septiembre 2026

vinculada al aula de formación y la superficie de parcela de la vivienda ejecutada sobre terrenos dotacionales resultan coincidente.

Albacete, a 13 de octubre de 2026.

Pablo Martínez Merchán
Arquitecto.

| 25

Excmo. Ayuntamiento de Villamalea

LIMES



AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA

Código Seguro de Verificación: ECAA AHN7 RWUU E4XM 3W4V

01_MP18-POM_Villamalea_Expo Publica_261013_FIRMADO

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villamalea.sedipualba.es/>

Pág. 25 de 32



FIRMADO POR

PABLO MARTINEZ MERCHAN
13/10/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA
Registro de entrada nº 5596/2026
15/10/2026 17:57

PARTE 2: Memoria Justificativa.

7 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

La finalidad de la presente modificación es la traslación a la ordenación urbanística municipal de las actuaciones llevadas a cabo por el consistorio, sin el debido respaldo del planeamiento urbanístico, intercambiando la calificación del suelo prevista en las parcelas 1279223XJ2517N y 12796A0XJ2517N, ambas ubicadas en C/ Buenavista y enfrentadas entre sí, al objeto de adecuarla a los usos existentes, bajo la garantía de que la propuesta:

- No modifica los estándares de calidad urbana vigentes en el planeamiento.
- No afecta a la red de Sistemas Generales del municipio.
- No modifica la superficie lucrativa, la edificabilidad ni el aprovechamiento del ámbito.

El alcance descrito supone una MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA, en tanto que se modifica el uso pormenorizado del suelo y la ordenanza asignada.

7.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La presente modificación puntual afecta a dos parcelas ubicadas en C/ Buenavista, respecto de las que se propone intercambiar el uso pormenorizado y la calificación del suelo, adecuando la ordenación a los usos reales de los terrenos, sin alterar los estándares de calidad urbana vigentes en el planeamiento.

La propuesta califica como **uso residencial unifamiliar de alta densidad** (Clave 02) una superficie de 105 m² de la parcela 1279223XJ2517N (Vivienda unifamiliar), actualmente calificada con el uso equipamientos y servicios (Clave 20), y como **uso equipamientos y servicios** (Clave 20) la parcela 12796A0XJ2517N (Aula de formación), que cuenta igualmente con una superficie de 105 m² que dejan de adscribirse al uso residencial unifamiliar de alta densidad (Clave 02).

Este intercambio reubica, en el lado opuesto de la misma calle, la superficie dotacional prevista en el planeamiento vigente, reconociendo el uso pormenorizado de equipamiento existente en la parcela 12796A0XJ2517N, que actualmente alberga un aula de formación de titularidad municipal, y vinculando al uso residencial la totalidad de la parcela 1279223XJ2517N.

El resto de terrenos delimitados dentro del ámbito de la modificación puntual conservan la calificación vigente en el planeamiento.

8 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

8.1 USOS GLOBALES (Sin modificación)

La presente modificación NO INCORPORA CAMBIOS EN LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL, sin embargo, el contenido del plano de ordenación estructural ORD.02.- Usos Globales y delimitación





FIRMADO POR

PABLO MARTINEZ MERCHAN
13/10/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA
Registro de entrada nº 5596/2026
15/10/2026 17:57

de ámbitos de actuación del POM vigente presenta una anomalía que pretende ser corregida en esta modificación, al objeto de garantizar la coherencia entre la documentación gráfica del POM.

El plano ORD.02 define los usos globales, pero en él aparecen sombreadas las dotaciones del ámbito de la presente modificación (espacios libres y equipamiento) las cuales se adscriben a la red de Sistemas Locales y constituyen usos pormenorizados, atendiendo a lo previsto en el “Capítulo 2 Naturaleza de los usos” de las Normas Urbanísticas. Este hecho queda contrastado con el plano “ORD 0.1. Sistemas Generales”, en el que no aparecen estas dotaciones, en coherencia con su carácter de dotaciones locales y, por consiguiente, con su carácter de determinaciones de ordenación detallada.

En este caso, entendemos que el plano ORD.02 incluye las dotaciones de la red de sistemas locales vinculadas a estos terrenos, así como a la de otros suelos urbanos no consolidados, pero no las de suelo urbanizable, lo que puede entenderse como una anomalía del plano. De esta manera, el ámbito de la modificación tiene como uso global el residencial (el cual no se altera en esta modificación) y como usos pormenorizados de la ordenación detallada: vivienda unifamiliar, equipamiento y espacios libres y zonas verdes, los cuales sí son modificados.

Para dar coherencia al documento de planeamiento, se ha optado por mantener el criterio recogido en plano vigente, de manera que se revisa la asignación del uso pormenorizado equipamiento, intercambiando la superficie vinculada a la parcela 12796A0XJ2517N (Aula de formación) con uso global residencial, con una dimensión de 105 m²s, por la parte de la parcela 1279223XJ2517N (Vivienda unifamiliar) que se encuentra construida sobre terrenos de uso pormenorizado equipamiento, cuya superficie también asciende a 105 m²s. Se incorpora una aclaración en la leyenda para distinguir lo que se consideran usos globales, de los que son usos pormenorizados, según la definición prevista en las Normas Urbanística.



Imagen 1. Contenido del plano ORD.02 según POM (izquierda) y propuesto (derecha)





FIRMADO POR

PABLO MARTINEZ MERCHAN
13/10/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA
Registro de entrada nº 5596/2026
15/10/2026 17:57

8.2 TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

8.2.1 BIENES DE DOMINIO PÚBLICO DE LAS ENTIDADES LOCALES

El inmueble de referencia catastral 12796A0XJ2517N es de titularidad municipal y alberga un edificio de dos plantas destinado a Aula de Formación Municipal, constituyendo un bien de la entidad local, en cumplimiento del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, quedando vinculado al uso o servicio público.

En idéntica situación se encuentra el Parque Buenavista, situado entre los números 11 y 13 de la C/ Buenavista, el cual constituye un bien de dominio público. En la zona este del espacio público se localizan una serie de infraestructuras también de titularidad municipal (depósito y centro de transformación).

9 ORDENACIÓN DETALLADA

9.1 Viarios y espacios libres públicos.

La presente Modificación Puntual no establece variaciones respecto de la ordenación de los viarios y espacios libres públicos incluidos en el POM vigente.

9.2 Localización de dotaciones.

La presente Modificación Puntual supone la reubicación de 105 m² de suelo calificados con el uso equipamientos y servicios y ubicados sobre la parcela 1279223XJ2517N, desplazándolos a la parcela 12796A0XJ2517N de titularidad municipal, cuya superficie asciende a 105 m² y que actualmente alberga aulas de formación.



Imagen 2. Calificación del suelo según POM vigente.





FIRMADO POR

PABLO MARTINEZ MERCHAN
13/10/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA
Registro de entrada nº 5596/2026
15/10/2026 17:57

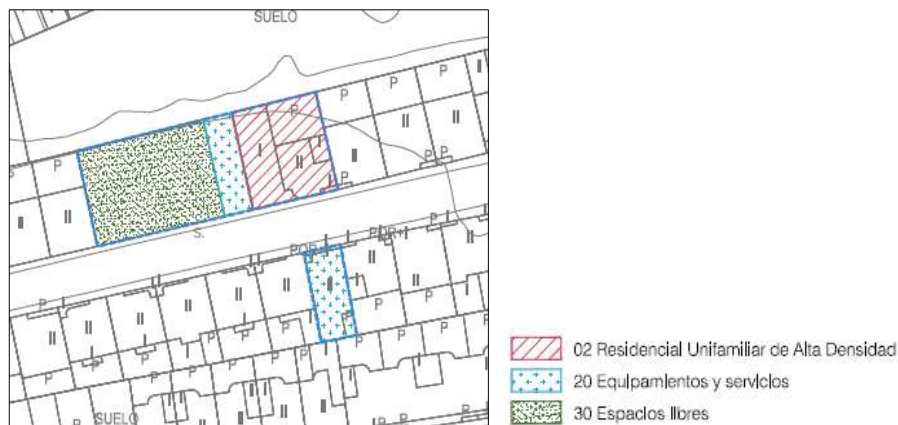


Imagen 3. Calificación del suelo propuesta.

Ambos terrenos se encuentran ubicados en la C/ Buenavista y prácticamente enfrentados entre sí, con lo que la reubicación no supone una modificación de los servicios prestados en el ámbito ni altera la cuantía de superficies dotacionales existentes en el municipio, garantizando el mantenimiento de los estándares de calidad urbana existentes en la actualidad.

10 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS

Las determinaciones de ordenación propuestas por la presente modificación puntual del POM de Villamalea se adaptan a las diversas normativas urbanísticas, ambientales y sectoriales que han sido aprobadas y modificadas desde la entrada en vigor de su planeamiento.

Éstas quedan debidamente recogidas en los distintos apartados que conforman este documento, dando cumplimiento tanto a la normativa vigente de aplicación, como a la normativa específica.

A continuación, se incluyen expreso la justificación del cumplimiento de normativas con especial relevancia y que precisan de una apreciación específica en el caso competente de la presente modificación puntual.

10.1 JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 39 DEL TRLOTAU Y EL 121 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

El Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística aprobado por el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, establece en su artículo 39 el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los planes, definiendo las causas que motivan las modificaciones del planeamiento, y a las que la modificación puntual del POM debe ajustarse.





FIRMADO POR

PABLO MARTÍNEZ MERCHAN
13/10/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA
Registro de entrada nº 5596/2026
15/10/2026 17:57

10.1.1 JUSTIFICACIÓN DE LAS MEJORAS PARA EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN BAJO EL FUNDAMENTO DEL MEJOR CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS Y FINES DE LA ACTIVIDAD PÚBLICA URBANÍSTICA (ART 39.7 C, TRLOTAU).

La modificación permite adaptar la asignación de los usos del suelo a la actividad que realmente ostenta, sin que se produzca una merma en la calidad urbana establecida por el planeamiento, lo que no supone ninguna alteración sobre las condiciones de bienestar de la población.

10.1.2 JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN EN RELACIÓN CON LOS TERRENOS DIRECTAMENTE AFECTADOS Y SU ENTORNO INMEDIATO, CON ESPECIAL REFERENCIA A LA RED BÁSICA DE DOTACIONES (ART. 121.1, RP).

La modificación permite adaptar la asignación de los usos del suelo a la actividad que realmente ostenta, sin que se produzca una merma en la calidad urbana establecida por el planeamiento, y manteniendo la superficie residencial y dotacional del ámbito sin variaciones, ya se intercambia la calificación del suelo en la misma superficie de parcela, pero ubicándola en el lado opuesto de la misma calle, de manera que se mantiene la misma superficie lucrativa de uso residencial y la misma superficie dotacional del ámbito.

10.1.3 JUSTIFICACIÓN DE QUE LA MEJORA PRETENDIDA RESPETA, COMPLEMENTA Y MEJORA LAS DIRECTRICES DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO (ART. 121.1, RP)

Se respeta el mismo modelo de evolución urbana y ocupación del territorio que el POM vigente plantea, ya que el objeto de la presente modificación no incorpora alteraciones en la superficie dotacional y la reubicación de los servicios prestados por la red de equipamientos, continúa prestando servicio a la misma zona urbana.

10.2 JUSTIFICACIÓN DE NORMATIVAS SECTORIALES

La ordenación prevista se ajusta a las determinaciones del Reglamento de Planeamiento y del POM vigente.

Albacete, a 13 de octubre de 2026.

Pablo Martínez Merchán
Arquitecto.

MARTINEZ
MERCHAN
PABLO -
16286049
W

Firmado digitalmente por
MARTINEZ MERCHAN
PABLO - 16286049W
Nombre de
reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-1628
6049W,
givenName=PABLO,
sn=MARTINEZ MERCHAN,
cn=MARTINEZ MERCHAN
PABLO - 16286049W
Fecha: 2026.10.13
23:22:35 +02'00'

| 30

Excmo. Ayuntamiento de Villamalea

LIMES





FIRMADO POR

PABLO MARTINEZ MERCHAN
13/10/2026 (según el firmante)



SELLO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA
Registro de entrada nº 5596/2026
15/10/2026 17:57

PARTE 3: Normativa urbanística

11 MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LOS ARTÍCULOS NORMATIVOS

La presente modificación no incorpora variaciones en la Normativa Urbanística vigente.





FIRMADO POR

PABLO MARTINEZ MERCHAN
13/10/2026 (según el firmante)

PARTE 4: Planos.



SELLO

AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA
Registro de entrada nº 5596/2026
15/10/2026 17:57

