



**PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE
CHOZAS DE CANALES
TOLEDO**

MEMORIA INFORMATIVA

Documento septiembre 2020

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE CHOZAS DE CANALES TOLEDO

DOCUMENTO I. MEMORIA INFORMATIVA

INDICE

- 1.- MARCO NORMATIVO
 - 1.1. Legislación aplicable
 - 1.2. Instrumentos de Ordenación Territorial vigentes
- 2.- CARTOGRAFÍA Y FUENTES
 - 2.1. Cartografía
 - 2.2. Datos catastrales
 - 2.3. Fuentes de información utilizadas
- 3.- ANÁLISIS DEL TERRITORIO.
 - 3.1. Encuadre Territorial
 - 3.2. Ámbito del plan
 - 3.3. Medio físico
 - 3.4. Afecciones
 - 3.5. Otra información relevante
- 4.- ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO DEL MUNICIPIO
 - 4.1. Población
 - 4.2. Estructura económica
- 5.- MEDIO URBANO
 - 5.1. Estructura de la propiedad
 - 5.2. Infraestructuras
 - 5.3. Edificación y usos del suelo
 - 5.4. Estructura urbana
 - 5.5. Zonas de ordenación urbanística
 - 5.6. Paisaje urbano y patrimonio
- 6.- PLANEAMIENTO VIGENTE
- 7.- PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN O EN EJECUCIÓN
- 8.- DIAGNÓSTICO GENERAL DEL MUNICIPIO: CONCLUSIONES
 - 8.1. Diagnóstico del municipio.
 - 8.2. Objetivos genéricos del Plan de Ordenación Municipal.
 - 8.3. Alternativas y criterios de selección.
 - 8.4. Resumen de condicionantes para la ordenación.
 - 8.5. Conveniencia para la ordenación.

ANEXO 1. DATOS CATASTRALES POR MANZANA

ANEXO 2. PARCELAS CATASTRALES EN SUELO RUSTICO

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

DOCUMENTO I. MEMORIA INFORMATIVA.

1. MARCO NORMATIVO.

1.1. LEGISLACIÓN APLICABLE

Por encargo del Ayuntamiento de Chozas de Canales se redacta el presente Plan de Ordenación Municipal (en adelante POM) del citado municipio, sito en la provincia de Toledo.

El presente POM es de iniciativa municipal. Este POM corresponde con el segundo documento urbanístico que se tramita en el municipio, ya que cuenta en la actualidad con Normas Subsidiarias de planeamiento municipal (NNSS), aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo de 16 de mayo de 1985. Asimismo el municipio cuenta con varias modificaciones puntuales, varias de ellas motivadas por programas de actuación urbanizadora de carácter innovador.

Con el presente POM se conseguirá la adaptación a la legislación urbanística actual correspondiente con el Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística citado.

En la actualidad el Ayuntamiento considera que la situación actual del término municipal, así como la existencia de la legislación urbanística de ámbito regional, supone la necesidad de dotar al municipio de un planeamiento capaz de asumir las competencias que se demandan. De esta forma el Ayuntamiento podrá conseguir que la labor urbanizadora se controle adecuadamente, por lo que considera conveniente proceder a redactar un único documento que integre las necesidades de crecimiento del municipio de una forma ordenada, corrigiendo los desajustes existentes en el municipio.

El documento actual, redactado en noviembre de 2016, es continuación del redactado en junio 2016, y que sirvió de base para efectuar la segunda información pública de este POM, y sustituía al documento aprobado inicialmente por el Ayuntamiento por acuerdo plenario de 18 de septiembre de 2014 (DOCM 17.010.2014), con el fin de cumplimentar el informe de la Técnico Superior de Apoyo de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, emitido el 9 de mayo de 2016.

Este documento ha tenido que ajustarse a la Sentencia Judicial dictada por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 2 de Toledo emitida el 30 de diciembre de 2015, correspondiente con la sentencia 466/2015, en la que se estima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Asociación de Vecinos PAU Z10 Chozas de Canales, de forma que se ha procedido a declarar la recepción tácita de las obras de urbanización de dicho sector. A la vista de ello es evidente que la situación existente en los terrenos del antiguo sector Z-10 debe modificarse con respecto a las previsiones del Plan de Ordenación Municipal en tramitación al menos en cuanto a lo relativo a este sector.

Con este documento se incluye asimismo la memoria ambiental tras el anuncio de 11 de febrero de 2015, de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, sobre la realización de la evaluación ambiental del Plan de Ordenación Municipal de Chozas de Canales (PLA-SC-13-0287), situado en el término municipal de Chozas de Canales (Toledo), y publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 120 de febrero de 2015.

El presente documento se redacta de acuerdo con la legislación siguiente:

LEGISLACION DE URBANISMO, ORDENACION DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANISTICA

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010).
- Modificación del Decreto Legislativo 1/2010 (artículos 156.1; 157; 158; 161.3; 163; 164; 165; 166.4; 168.3; 169.1; 169.2; 169.3; 170; 173.3.1º párrafo; 178.4.b; 183.2) por Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 27.03.2013).

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 28.09.2004).
- Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 30.07.2004).
- Decreto 177/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 julio (DOCM 6.07.2010).
- Decreto 178/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (DOCM 07.07.2010).
- Corrección de errores del Decreto 242/2004 (DOCM 13.12.2004).
- Orden del 31 de marzo de 2003, por el que se aprueba la Instrucción Técnica de planeamiento para distintos requisitos sustantivos del suelo rústico (DOCM 08.04.2003).
- Orden de 01/02/2016, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31/03/2003, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (DOCM 09.02.2016).
- Decreto 87/1993, de 13 de julio, modificado por Decreto 58/1994, de 21 de junio, sobre catálogos de suelo de uso residencial.
- Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (DOCM 29.04.2011).
- Decreto 34/2011 de 26/04/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29.04.2011).
- Decreto 235/2010, de 30/11/2010, 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 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha (DOCM 03.12.2014) por la que se modifica el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, relativo al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en los artículos 24, 54 y 61.
- Ley 3/2016, de 5 de mayo, de medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha (DOCM 11.05.2016).
- Ley 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas, por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (DOCM 06.09.2017).
- Resolución de 27/07/2017, de la Secretaría General, por la que se dispone la publicación de instrucciones aprobadas con fecha 25 de mayo sobre diferentes cuestiones urbanísticas (DOCM 07.08.2017).
- Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios (DOCM 30.11.2018), que modifica el Decreto 242/2004 de 27 de julio, el Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, Decreto 235/2010 de 30 de noviembre y el Decreto 29/2011 de 19 de abril.

VIVIENDA

- Ley 2/2002 de 7 de Febrero por la que se establece y regulan las diversas modalidades de viviendas de Protección Pública en Castilla la Mancha.
- Decreto 256/2004 por el que se modifica el Decreto 113/2002 de 27 de Agosto de 2002 sobre ayudas en materia de vivienda y suelo para el período 2002-2005 y se establecen nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas.
- Decreto 3/2004 de 20 de Enero de Régimen Jurídico de las Viviendas con protección pública (el artículo 16.2 y la Disposición Adicional sexta están derogados, y se modifican los artículos 9, 22.1, 23.2, 28, 34, 42, 43, 43bis, 44 y 52 por el Decreto 173/2009).

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Decreto 173/2009, de 10/11/2009, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012 (DOCM 16.11.2009).
- Decreto 65/2007 de 22 de Mayo de 2007, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública.
- Orden de 21 de mayo de 2007 por la que se actualizan los precios y rentas máximas de las Viviendas de Protección Pública.
- Orden de 13 de abril de 2007 por la que se establece el procedimiento de inscripción en el Registro de demandantes de viviendas con protección pública y se disponen la relación de documentos que se acompañan a la solicitud de inscripción.
- Decreto 81/2007 de 19 de Junio de 2007 por el que se regula el Libro Edificio destinado a VPO.
- Decreto 109/2008 de 29 de julio, de Medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha (DOCM 01.08.2008) (se modifican los artículos 3, 5, 12, 13, 14, 19, 21, 23, 29, 29bis y 31 por el Decreto 173/2009).

LEGISLACION DE MEDIO AMBIENTE

- Ley 9/1999 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha (BOE 28.07.1999), modificada por la Ley 8/2007 de 15 de marzo.
- Ley 3/2008 de Montes y Gestión Forestal de Castilla-La Mancha (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre).
- Ley 42/2007 de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.
- Ley 34/2007 de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- Decreto 73/1990 de 21 de junio por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988 (DOCM 27.06.1990).
- Ley 2/1992 de 7 de mayo de Pesca Fluvial (BOE 07.10.1992) Corrección de errores (DOCM, 23.09.1992).
- Decreto 91/1994, de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla los Títulos I, II, IV, V, VI y parcialmente el Título VII de la Ley de Pesca Fluvial. (DOCM 16.09.1994).
- Ley 2/1993 de 15 de julio de Caza en Castilla-La Mancha (DOCM 04.08.1993), modificada por la Ley 3/2015 de 5 de marzo (DOCM 12.03.2015).
- Decreto 33/1998 de 5 de mayo por el que se crea el Catálogo regional de Especies amenazadas de Castilla-La Mancha.
- Decreto 178/2002 de 17 de diciembre de 2002, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental y se adaptan sus Anexos (DOCM 17.02.2003).
- Ley 9/2003 de 20 de marzo de 2003 de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de abril de 2003) (modificada por la Ley 7/2009 de 17.12.2009).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOE 11.12.2013).
- Ley 4/2007 de 8 de marzo de 2007 de Evaluación de Impacto Ambiental, (DOCM 20.03.2007).
- Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición (BOE 13.02.2008).

RESIDUOS URBANOS

- Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de la construcción y demolición (BOE 13.02.2008).
- Decreto 179/2009 de 24 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Residuos Urbanos de Castilla-La Mancha (DOCM 27.11.2009).

LEGISLACION DE AGUAS

- Ley 12/2002 de 27 de junio, reguladora del Ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 08.07.2002).

PROTECCION DEL PATRIMONIO

- Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1.985 de 25 de junio.
- Real Decreto 111/1986 de 10 de enero de 1986 por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español.
- Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de 16 de mayo (DOCM 24.05.2013).
- Ley 2/2014 de Museos de Castilla-La Mancha de 8 de mayo (DOCM 28.05.2014)

INFRAESTRUCTURAS VIARIAS Y FERROCARRIL

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/1990 de 28 de diciembre (DOCM 02.01.1991).
- Decreto 1/2015, de 02/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (DOCM 27.01.2015).
- Ley 7/2002 de 9 de mayo, de Modificación de la Ley 9/1990 en los artículos 16, 18, 20 20 bis y disposición transitoria (BOE 16.07.2002).
- Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo, de Modificación de la Ley 9/1990 en los artículos 23, 25 y 27 (DOCM 25.05.2009).
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en los artículos 23.1, 25.1 y 27.5 de la Ley 9/1990 (DOCM 21.05.2010).
- Decreto 25/2015 de 7 de mayo por el que se actualiza el catálogo de la Red de Carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado (BOE 30.09.2015).
- Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE 23.09.1994).
- Orden Ministerial de 16 de diciembre por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.
- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (BOE 30.09.2015).
- Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de la ley del sector ferroviario (BOE 31.12.2004).
- Orden FOM/2230/2005 de 5 de julio, relativa a las normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril.
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.
- Real Decreto 810/2007, de 22 de junio de 2007, por el que se aprueba el Reglamento sobre Seguridad en la circulación de la Red Ferroviaria de Interés General.

ENERGIA ELECTRICA

- Ley 24/2013 de 26 de diciembre del Sector Eléctrico (BOE 27.12.2013).
- Real Decreto 1955/2000 de 1 de septiembre por el que se aprueba las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE 27.12.2000).
- Decreto 2619/1966 de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/1966 de 18 de marzo, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.
- Decreto 3151/1966 de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.
- Real Decreto 1047/2013 de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de transporte de energía eléctrica (BOE 30.12.2013).
- Real Decreto 1048/2013 de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica (BOE 30.12.2013).
- Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones complementarias ITC-LAT 01 a 09. (BOE 19.03.2008).
- Real Decreto 337/2014 de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Complementarias ITC-RAT 01 a 23 (BOE 09.06.2014).
- Disposición adicional duodécima de la Ley 13/2003 de 23 de mayo de Infraestructuras del Sector Energético, (BOE 24 de mayo de 2003), reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas.

HIDROCARBUROS

- Ley 34/1998 de 7 de octubre del Sector de Hidrocarburos (BOE 08.10.1998).

EFICIENCIA ENERGETICA

- Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética de los edificios (BOE 13.04.2013).
- Ley 34/1998 de 7 de octubre del Sector de Hidrocarburos (BOE 08.10.1998).

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

TELECOMUNICACIONES

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014).
- Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (BOE 27.12.2012).
- Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, al servicio universal y la protección de datos (BOE 29.04.2005).
- Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, Reglamento de la Ley 32/2003 de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico (BOE 07.06.2008).
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas (BOE 29.09.2001).
- Ley 8/2001 de 28 de febrero de 2001 Ordenación de las Instalaciones de Telecomunicación en Castilla-La Mancha (BOE 21.09.2001).
- Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (BOE 28.02.1998).
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones (BOE 01.04.2011).
- Orden ITC 1644/2011 de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo (BOE 16.06.2011).

MINERIA

- Ley 22/1973 de 21 de julio, de Minas (BOE 24.07.1973).
- Real Decreto 2857/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería (BOE 11.12.1978).

ACCESIBILIDAD

- 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 (BOE 03.12.2013).
- Real Decreto 505/2007 de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE 11.05.2007).
- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994).
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (DOCM 05.12.1997).
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de las Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- DB.SUA.9 y DB.SUA.7 del Código Técnico de la Edificación.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11.03.2010).
- 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 (BOE 31.10.2015).
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad (BOE 04.12.2007).

SANIDAD Y ASISTENCIA SOCIAL

- Decreto 72/1999 de 1 de junio de 1999 de Sanidad Mortuoria en Castilla-La Mancha (DOCM 04.06.1999).
- Decreto 175/2005 de 25 de octubre por el que se modifica el decreto anterior (DOCM 28.010.2005).

ESPECTACULOS Y ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha (DOCM 31.03.2011).
- Decreto 93/2006, de 11-07-2006, de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural de Castilla-La Mancha (DOCM 14.07.2006)
- Decreto 348/2008, 9 diciembre, por el que se modifican determinadas disposiciones del Decreto 93/2006 de 11 de julio, de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural de Castilla-La Mancha (DOCM 12.12.2008).
- Decreto 247/1991 de 18 de diciembre, sobre ordenación y clasificación de campamentos de turismo en Castilla-La Mancha.
- Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas (según la disposición derogatoria única del Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación quedan derogado los artículos 2 al 9, ambos inclusive y los artículos 20 a 23, ambos inclusive, excepto el apartado 2 del artículo 20 y el apartado 3 del artículo 22).

RIESGOS NATURALES

- Decreto 36/2013, de 04/07/2013, por el que se regula la planificación de emergencias en Castilla-La Mancha y se aprueba la revisión del Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (PLATECAM) (DOCM 05.07.2013).
- Orden de 23/04/2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba la revisión del Plan Especial de Emergencia por Incendios Forestales de Castilla-La Mancha (DOCM 03.05.2010).
- Orden de 16 de marzo de 2009 la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia por la que se aprueba el Plan de Emergencias de transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril (PETCAM) en Castilla-La Mancha.
- Orden de 28 de abril de 2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha (PRICAM) (DOCM 19.05.2010).
- Orden de 8 de junio de 2015 de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas por la que se aprueba la primera revisión del Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha.
- Plan Específico para el riesgo de fenómenos meteorológicos adversos en Castilla-La Mancha (METEOCAM). Consejería de Administraciones Públicas. 2008.
- Plan de Ordenación Territorial: Estrategia Regional en Castilla-La Mancha (POT). Consejería de Fomento. 2010.

CONTRA INCENDIOS EDIFICACIONES INDUSTRIALES

- Real Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales (BOE 17.12.2004).

LEGISLACIÓN ESTATAL BÁSICA Y PLENA

a) Urbanismo, Vivienda y Accesibilidad.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31.10.2015).
- Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana (BOE 27.06.2013), a excepción de los artículos derogados (1 a 19, disposiciones adicionales 1ª a 4ª, transitorias 1ª y 2ª, finales 12ª y 18ª)
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE 09.11.2011).
- Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa (BOE 07.07.2011).
- Reglamento de Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbana (RDL 1093/1997).
- Reglamento de Reparcelaciones del suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 1006/1966 de 7 de Abril (artículo 28).
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Real Decreto 314/2006 de 17 de Marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Ley 57/1968 de 27 de Julio sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.
- Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (modificada por la Ley 25/2009).
- Real Decreto 1027/2007 de 20 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).

b) Legislación de Aguas

- Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Aguas (BOE 21.07.2001).
- Ley 10/2001 de 5 de junio del Plan Hidrológico Nacional (BOE 06.06.2001).
- Ley 11/2005 de 22 de junio por la que se modifica la Ley 10/2001 del Plan Hidrológico Nacional (BOE 23.06.2005).
- Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio, de los Planes Hidrológicos de Cuenca (BOE 11.08.1998)
- Real Decreto 907/2007 de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica (BOE 07.07.2007).
- Real Decreto 1620/2007 de 7 de diciembre de 2007, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas (BOE 20.11.2007).
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (BOE 30.04.1986).
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE 29.03.1996)
- Real Decreto 9/2008 de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril (BOE 16.01.2008).
- Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales (BOE 29.12.2016).

c) Legislación de Medio Ambiente.

- Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (modificada por la Ley 25/2009).
- Ley 10/1998 de 21 de abril, de Residuos (modificada por la Ley 25/2009).
- Real Decreto 606/2003 de 23 de Mayo sobre vertidos artículos 245 a 254).
- Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes (artículos 39 y 50.1).
- Ley 27/2006 de 18 de Julio por la que se regulan los derechos a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.

d) Otra legislación Sectorial, de ámbito nacional, que incide en el ámbito urbanístico

- Ley 48/1960 de 21 de Julio de Navegación Aérea (artículos 51 a 54).
- Decreto 584/1972 de 24 de Febrero de Servidumbres Aeronáuticas (artículos 1, 2, 3, 4, 8, 9, 11, 17, 26 y 27).
- Real Decreto 2591/1998 de 4 de Diciembre de ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio.
- Ley 13/1996 de 30 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de orden Social (artículo 166).
- Real Decreto 2591/1998 de 4 de Diciembre de ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio.
- Ley 12/2007 de 2 de Julio del Sector de Hidrocarburos (Gas) que modifica la Ley 34/1998 (artículos 4.1; 5, 6, 67 y 73).

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Ley 25/2009 de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la ley sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE 23.12.2009).
- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, por la que se modifica la Ley 1/2001, para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. (BOE 23.12.2009).

e) Otra legislación Sectorial, de ámbito nacional, que incide en el ámbito de riesgos naturales.

- Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.
- Ley 2/1985, de 21 de enero, sobre Protección Civil.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ley 42/2007 de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- RD 407/1992 que aprueba la Norma Básica de Protección Civil.
- Orden de 2 de abril de 1993 por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros que aprueba la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales.

LEGISLACIÓN ESTATAL SUPLETORIA

- Real Decreto 1346/1976 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 2159/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 3288/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación y ordenación urbana.
- Real Decreto 2187/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Real Decreto 1169/1978 por el que se aprueba la creación de sociedades urbanísticas por el Estado, los Organismos Autónomos y las Corporaciones Locales de acuerdo con el artículo 115 de la Ley del Suelo.
- Real Decreto Ley 3/1980 sobre la creación de suelo y agilización de la gestión urbanística.
- Real Decreto Ley 16/1981 de adaptación de planes generales de ordenación urbana.
- Ley 7/1997 de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales (BOE 15.04.97).
- Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 (BOE 25.04.97).
- Decreto 635/1964 de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal.

Hay que indicar que el presente Plan de Ordenación Municipal no se encuentra dentro de los planes comprendidos en las disposiciones transitorias del TRLOTAU, por lo que es de aplicación plena en este caso. En este sentido se debe redactar y tramitar conforme establece la legislación urbanística en Castilla-La Mancha.

De esta forma el presente documento desarrolla las anteriores disposiciones legales en el ámbito del presente término municipal.

1.2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL VIGENTES

En el momento actual no existe ningún Plan de Ordenación Territorial vigente que afecte al municipio. Tampoco existe ningún Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN), ni ningún Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG), ni ningún Plan de Gestión (Red Natura 2000), que afecte al municipio.

Actualmente está en redacción el Plan de Ordenación Territorial Estrategia Regional, pero el mismo no se encuentra aprobado por lo que no es de aplicación.

1.2.1. Municipios colindantes

Los municipios limítrofes son los siguientes, reseñándose el documento urbanístico con que cuentan:

Municipio	Planeamiento urbanístico
Arcicollar	Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal 1981
Camarena	Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal
Casarrubios del Monte	Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

El Viso de San Juan	Plan de Ordenación Municipal 2017
Palomeque	Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal
Lominchar	Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal
Recas	Plan de Ordenación Municipal 2010

Los municipios de Arcicollar, Camarena, Casarrubios del Monte y Palomeque se encuentran revisando sus planeamientos, tras iniciar la redacción del Plan de Ordenación Municipal correspondiente.

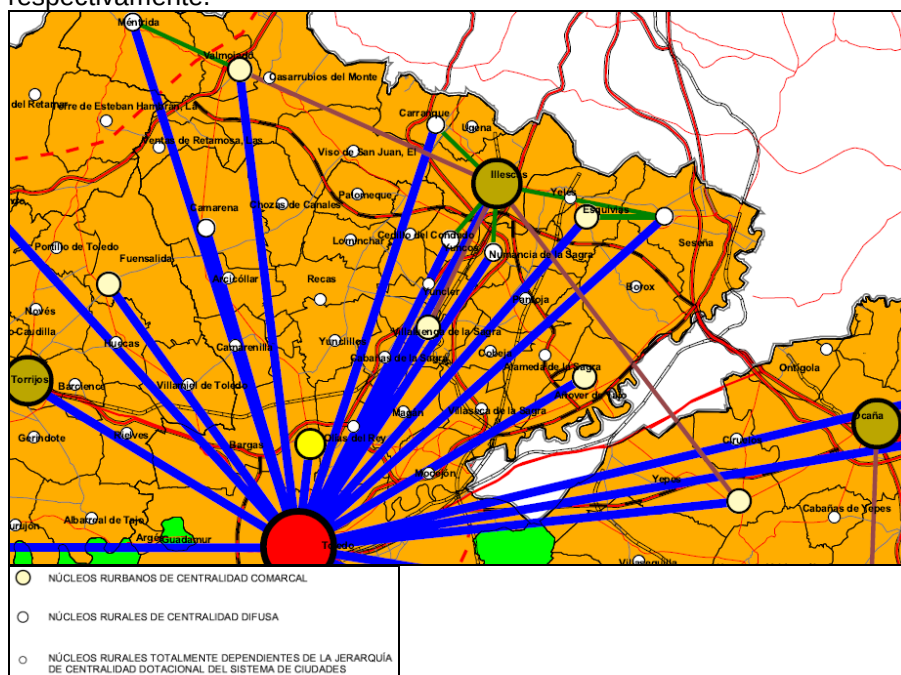
1.2.2. Plan de Ordenación Territorial

Se indica que en la actualidad existe un Plan de Ordenación Territorial, correspondiente con la Estrategia Regional, que ha sido objeto de información pública. La población está dentro del marco establecido en el avance de dicho POT.ER. En el POT.ER se describe la situación de la comarca de La Sagra, en la que Chozas de Canales aparece con el código 45056:

Equipamiento deportivo: Condiciones 2033. El municipio se encuentra dentro de las nuevas localidades potencialmente incluidas en la red de equipamiento deportivo supramunicipal básico.

Estructura de los grandes equipamientos regionales: condiciones equipamiento educativo 2033. El municipio se encuentra dentro de las nuevas localidades incluidas en la red de centros de Enseñanza Secundaria, así como en las nuevas localidades incluidas en la red de Centros de Educación Infantil y Primaria.

Estructura policéntrica del sistema urbano. El municipio se identifica con un núcleo rural con centralidad difusa, dentro del esquema comarcal y provincial que depende de Illescas y Toledo respectivamente.

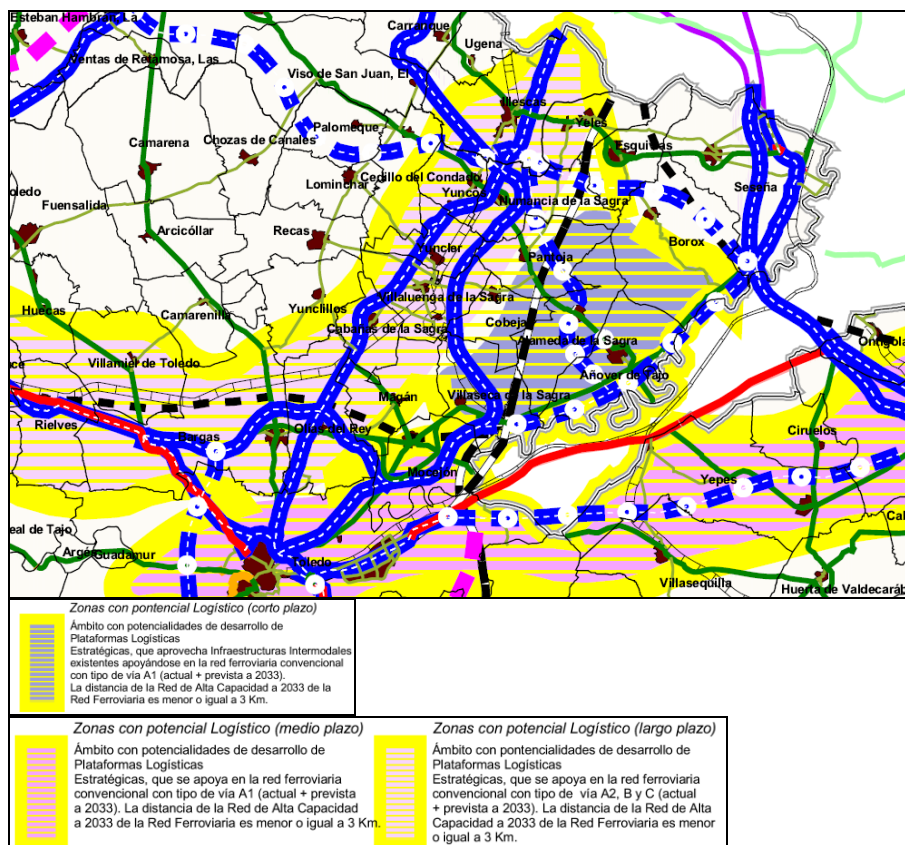


Estructura de los grandes equipamientos regionales: condiciones equipamiento sanitario 2033. El municipio está dentro de las zonas con buenas condiciones de acceso a la cobertura especializada no hospitalaria en condiciones objetivo del POT. El municipio se encuentra dentro de las nuevas localidades incluidas en la red de centros de salud correspondientes con centros de asistencia primaria.

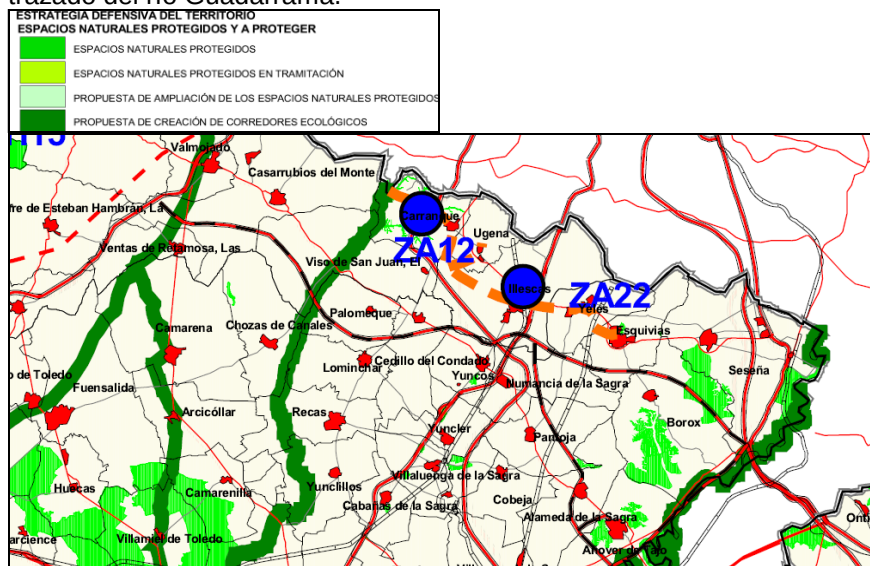
Red logística.

Está dentro de la red logística a largo plazo junto a la zona de la Sagra que se recoge como zonas con potencial logístico a corto plazo.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)



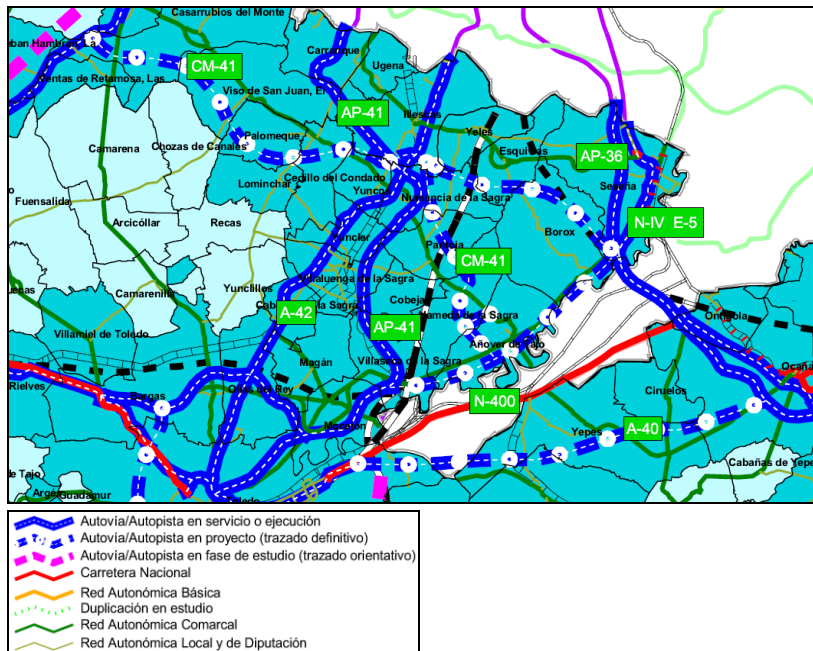
Espacios naturales protegidos y a proteger: Corredores ecológicos. El municipio carece de elementos naturales de protección, si bien se describe un corredor ecológico que corresponde con el trazado del río Guadarrama.



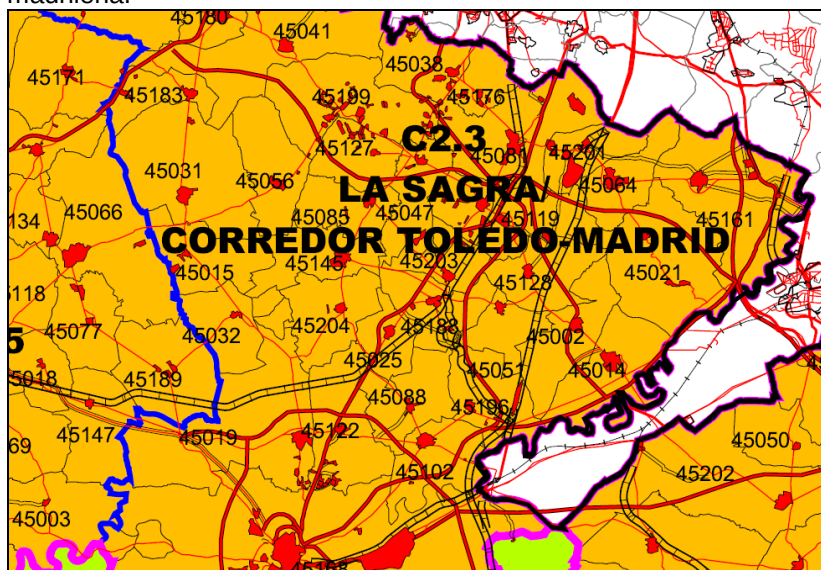
Estructura de los grandes equipamientos regionales: condiciones equipamiento sanitario 2033. El municipio está dentro de las zonas con buenas condiciones de acceso a la cobertura especializada no hospitalaria en condiciones objetivo del POT. El municipio se encuentra dentro de las nuevas localidades incluidas en la red de centros de salud correspondientes con centros de asistencia primaria.

Redes de transporte: Actuaciones red viaria local y ferroviaria. El municipio se encuentra en una zona con una fuerte presencia de infraestructuras viarias, entre las que destacan la autovía CM-41 que discurre en el límite noreste de su término.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)



Unidades territoriales. El municipio está dentro de la unidad territorial C2.3 denominada La Sagra/Corredor Toledo-Madrid. Esta unidad pertenece a la Corona exterior de la aglomeración madrileña.



DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

2. CARTOGRAFÍA Y FUENTES

2.1. CARTOGRAFÍA

Hay que indicar que para la presente redacción se ha contado con la cartografía de la zona del casco urbano y zonas adyacentes a escala 1:2.000 y en soporte digital. La cartografía del término municipal y del caso urbano se ha obtenido transportándola desde el formato .shp confeccionado por el Ministerio de Hacienda y obtenido de la Oficina virtual de la Dirección General del Catastro. Esta documentación en formato vectorial está relacionada con la información alfanumérica de la misma oficina que se ha tratado a través de un programa de GIS, para poder coordinar las bases de datos.

Para el resto del municipio se ha contado con los levantamientos del término municipal a escala 1:10.000 elaborados antes del año 1980, así como la documentación cartográfica del Instituto Geográfico Nacional a escala 1:25.000, editada en 1999.

2.2. DATOS CATASTRALES

Como se ha indicado los datos alfanuméricos empleados en este documento se han obtenido de la página web del Oficina virtual de la Dirección General del Catastro. Esta información se ha obtenido en el mes de junio de 2016, a través del archivo 45-56-U-2016-05-28.CAT.

2.2. FUENTES DE INFORMACIÓN UTILIZADAS

Se han utilizado las siguientes fuentes de información:

- Ayuntamiento de Chozas de Canales.
 - Censos de población.
 - Planeamiento de desarrollo e innovación aprobados.
- Excm. Diputación Provincial de Toledo.
 - Página web de la Diputación
 - Planos de termino municipal 1:10.000
 - Inventario de redes
 - Inventario de carreteras provinciales
- Instituto Nacional de Estadística. Datos estadísticos.
- Consejería de Agricultura y Medio Ambiente
 - Página web de la Consejería
 - Inventario de vías pecuarias
 - Inventario de áreas y espacios protegidos.
- Consejería de Educación y Cultura. Inventario de bienes inmuebles a proteger.
- Ministerio de Cultura. Inventario de Bienes protegidos.
- Ministerio de Hacienda.
 - Plano catastral del municipio.
 - Plano catastral de suelo urbano.
- Consejería de Fomento.
 - Inventario de carreteras autonómicas.
 - Bases cartográficas de la región.
 - Plan de Ordenación Territorial: Estrategia Regional 2009-2010.
 - Atlas del paisaje.
- Red Eléctrica de España. Relación de líneas de transporte.
- Ministerio de Fomento. Relación de carreteras del Estado.
- Instituto Geográfico Nacional. Mapas 1:50.000, 1:25.000.
- Ministerio de Agricultura
 - Mapa Forestal de España.
 - Mapa de Cultivos.

Al mismo tiempo se ha contado con una amplia documentación, de fondos propios, que corresponde con la siguiente:

- Las líneas del Patrimonio Histórico. Excm. Diputación Provincial de Toledo. 2004.
- Estudios económicos de los municipios. Caja España. 2010.
- La comarca Toledana de la Sisa. Fernando Jimenez de Gregorio. Instituto Provincial de Investigaciones y Estudios Toledanos. 1996.
- Andar por los Montes de Toledo. Jose Luis Cepillo, Francisco Ruiz y Juan Madrid. Libros La Tienda. Madrid 1997.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Diccionario Geográfico, Histórico y Estadístico de España y de los territorios de ultramar. 1845-1850. Pascual Madoz.
- Los paisajes naturales de Toledo: Estudio geográfico. Eduardo Martínez de Pisón. IEAL. Madrid 1977.
- Síntesis Hidrogeológica de Castilla-La Mancha. Instituto Geológico y Minero de España. Madrid 1985.
- Eficiencia Energética y urbanismo. IDEA. Ministerio de Ciencia y Tecnología. Madrid 2000.
- La desigualdad urbana en España. Ministerio de Fomento. Madrid 2000.
- Andar por los montes de Toledo. Jose Luis Cepillo. Ed. La Tienda. Madrid 1997.
- Anuario ornitológico de Toledo 2002-2007. Esparvel. Toledo 2009.
- La Provincia de Toledo. Luis Moreno Nieto. Diputación Provincial de Toledo. Toledo 1960.
- Palacio y Casonas de Castilla-La Mancha. Antonio Herrera Casado. Ed. Aache. Guadalajara 2004.
- Castillos y fortalezas de Castilla-La Mancha. Antonio Herrera Casado. Ed. Aache. Guadalajara 2002.
- Los caminos medievales de la provincia Toledo. Samuel Carmona. Archiviana. Madrid 2002.
- Las plazas mayores de la provincia de Toledo. Pilar Fernández Vinuesa. Diputación Provincial de Toledo. Toledo 1990.
- Jardines y parques históricos de la provincia de Toledo. Francisco García Martín. Ed Ledoria. Toledo 2002.
- II Congreso de arqueología de la provincia de Toledo. Diputación Provincial de Toledo. Toledo 2001.
- Fuentes documentales para el estudio de la arqueología en la provincia de Toledo. Diputación Provincial de Toledo. Toledo 1991.
- Los Molinos de agua de la provincia de Toledo. Diputación Provincial de Toledo. 1998.
- Díez-Herrero, A. y otros. Mapas de peligrosidad de avenidas e inundaciones: métodos, experiencias y aplicación. Instituto Geológico y Minero de España. 2006.
- Díez-Herrero, A. y otros. Mapas de peligrosidad por avenidas e inundaciones. Guía metodológica para su elaboración. Instituto Geológico y Minero de España. 2008.
- La Comisión de monumentos de Toledo 1836-1875. Francisco García Martín. Junta Comunidades Castilla-La Mancha. Toledo 2008.
- Arquitectura, territorio, identidad en Castilla-La Mancha. Foro Civitas. Toledo. 2008.
- Anuario ornitológico de Toledo 2002-2007. Esparvel. Toledo 2009.
- Grupo de Trabajo GT-Ries. Mapas de Riesgo Naturales en la Ordenación Territorial y Urbanística. CONAMA. 2010.
- Evaluación preliminar del riesgo de inundación en la cuenca del Tajo, parte española. Confederación Hidrográfica del Tajo. 2012
- Patrimonio Histórico en la sociedad española. Fundación Caja Madrid. Madrid 2012.
- Estudios económicos de los municipios de España. Caja España-Duero. 2014.
- El riesgo de inundaciones en la provincia de Toledo. Andrés Díez Herrero. Consejo Superior de Investigaciones Científicas.
- Estudio de la comarca de La Sagra. Proyecto Connected Cities, financiado por la FEMP-CLM. Luis Hojas y José Luis Rubio. Toledo. 2007.
- Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad económica. Blanca Marín Ferreiro y otros. Ministerio de Fomento. 2011.

Asimismo se han consultado las siguientes revistas:

- Reconstrucción. Dirección General de Regiones Devastadas. Madrid 1941-1956.
- Revista Nacional de Arquitectura (números 35 a 45). Ministerio de la Gobernación. Dirección General de Arquitectura. Madrid 1945.
- Arquitectura Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid. 1980-2015.
- Ciudad y Territorio. Ministerio de Fomento. Madrid. 1980-2010.
- Urbanismo. Colegio de Arquitectos de Madrid. 1980-1990.
- Diseño de la ciudad. Madrid. 1997-2015.
- Ciudad viva. Junta de Andalucía. 2009-2011.
- Urban. Comunidad de Madrid. Madrid. 2005-2015.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

3. ANÁLISIS DEL TERRITORIO.

3.1. ENCUADRE TERRITORIAL

3.1.1. Encuadre regional y provincial.

El municipio se halla situado en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, encuadrándose administrativamente en la provincia de Toledo.

La extensión territorial de Castilla-La Mancha es de 79.463 Km², lo que representa el 15,70% de la superficie de España y la población de 2.094.957 habitantes (año 2013), con una densidad territorial de 26,44 hab/Km², hallándose a gran diferencia de la media nacional de España que se sitúa muy cerca de los 80 habitantes por Km².

La región Castellano-Manchega, ha aumentado en población en las últimas décadas de una manera elevada, muy superior a la media nacional. No obstante, en los últimos años ha visto disminuir sus tasas de emigración apuntando una tendencia a la estabilización de la población sobre el territorio debido en gran parte a las políticas de desarrollo regional.

La provincia de Toledo limita al norte con las de Madrid y Ávila, al sur con la de Ciudad Real, al este con la de Cuenca y al oeste con la de Cáceres. La provincia es de forma alargada, en sentido de los paralelos, teniendo una distancia media de 170 kilómetros, mientras que en los meridianos la media es de 73 kilómetros y un perímetro total de 943 kilómetros, y está situada al noroeste de la comunidad de Castilla-La Mancha y prácticamente en el centro de la Península Ibérica. Los límites geográficos de la provincia de Toledo son:

- Extremo septentrional 40° 19'
- Extremo meridional 39° 16'
- Extremo oriental 2° 54'W
- Extremo occidental 5° 24'W

Los 15.368 Km² de la provincia de Toledo se levantan sobre una llanura de unos 600 metros de altitud media. El río Tajo lo atraviesa de norte a sur, dejando una llanura en su margen derecha con pendientes del dos por mil, con amplios campos, suaves, ondulaciones por donde descienden ríos y arroyos en anchas vegas, en contraposición con la margen izquierda, en la que el terreno se eleva de forma rápida, abrupta que va a extenderse al sur una gran zona montañosa, con ásperas torrenteras, quebradas y hondas gargantas.

La provincia no presenta ningún punto por encima de los 2.000 metros de altura, ya que, los más altos corresponden con Los Montes de Toledo, localizados al sur a lo largo del límite de la provincia. El cerro Rocigalgo cuenta con 1.441 metros de altura, y se constituye en la altitud máxima de la provincia de Toledo. El relieve de la provincia se completa con la sierra de San Vicente al noroeste, que sale de la Cordillera Central de Gredos hacia Talavera de la Reina.

Entre los 200 y 600 metros de altitud existen 6.286 km²., entre 600 y 1.000 metros de altitud existen 8.621 km², y entre 1.000 y 2.000 metros de altitud existen 463 km² en la provincia.

Es frecuente observar que la acción erosiva haya hecho desaparecer por desgaste las pizarras arcillosas, dejando descubiertas las cuarcitas, constituyendo montañas de gran resistencia a la erosión. En los lugares donde afloran los granitos no son raras las piedras caballeras.

El río Tajo atraviesa la provincia de este a oeste por el centro dividiéndola en dos partes casi iguales, con un recorrido aproximado de 300 Kilómetros y cuenta con una pendiente media inferior al uno por mil. Su recorrido en la provincia corresponde al tramo medio de su curso. Circula por terrenos terciarios y amplios valles. Teniendo a veces orillas escarpadas como al llegar a la capital Toledo, que se encaja en terrenos metamórficos, o al llegar a Puente del Arzobispo que lo hará entre granitos, pizarras y cuarcitas. Los afluentes del margen derecho del río Tajo son más largos y caudalosos que los de la izquierda, entre estos destacan los ríos Jarama, Guadarrama, Alberche y Tiétar. Los afluentes del margen izquierdo son más numerosos, pero de menor caudal y no llegan a rebasar los límites de la provincia, destacando entre otros los ríos Algodor, Torcón y Pusa.

Dentro de las actuaciones existentes en la cuenca del Tajo para el aprovechamiento de sus aguas existe la acequia del Tajo, el canal del Jarama, los embalses del Torcón, de Guajaraz, de Cazalegas

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

(en el río Alberche), de Portiñar y de Rosarito (en el río Tiétar). Asimismo hay que destacar por la importancia en los abastecimientos de agua de un elevado número de municipios la denominada Red de Picadas.

La zona situada al suroeste de la provincia está dentro de la cuenca del río Guadiana, en la que hay que destacar el río Cigüela, con sus afluentes Riansares y Amarguillo, en la comarca de La Mancha toledana. En esta misma cuenca y en la zona de Los Montes de Toledo existen otros afluentes, entre los que hay que destacar el Bullaque y el Estena.

La provincia de Toledo estaba dividida en 204 municipios en el año 2012, contando con una población de 707.242 habitantes, con crecimientos superiores al 1% anual, que han llegado a un 4,9% en el año 2008. De la población anterior, en el año 2012, residía un 12,1% de población extranjera, de la que la mitad corresponde con habitantes de la Unión Europea. El paro en la provincia, en marzo de 2011, ascendía a un 16,2%.

El clima de la provincia es eminentemente continental con las siguientes temperaturas medias en grados centígrados:

Año 2011	Toledo	Castilla-La Mancha
Enero	6,9	6,0
Febrero	9,1	7,7
Marzo	10,8	9,5
Abril	17,1	15,6
Mayo	20,1	18,2
Junio	24,3	22,4
Julio	26,3	24,7
Agosto	27,2	25,7
Septiembre	23,5	22,1
Octubre	18,1	17,1
Noviembre	12,1	11,6
Diciembre	7,1	6,3

Las precipitaciones anuales, en milímetros, en la provincia comparadas con la región son las siguientes:

Año 2011	Toledo	Castilla-La Mancha
Enero	32,3	33,8
Febrero	26,0	35,4
Marzo	39,2	32,4
Abril	66,6	57,8
Mayo	20,7	69,8
Junio	20,5	18,2
Julio	4,7	3,9
Agosto	8,5	5,8
Septiembre	-	8,2
Octubre	16,7	24,3
Noviembre	42,4	54,4
Diciembre	12,0	6,6

Las horas de sol en la provincia de Toledo ascienden 3.122, que son superiores a las 2.905 horas de la región:

Año 2011	Toledo	Castilla-La Mancha
Enero	116	117
Febrero	213	202
Marzo	166	164
Abril	253	236
Mayo	300	260
Junio	374	338
Julio	404	376
Agosto	359	338
Septiembre	329	310
Octubre	279	265
Noviembre	151	127
Diciembre	178	172
Total	3122	2905

La provincia de Toledo está atravesada por tres grandes autovías radiales de Madrid, y que unen la capital con Albacete y Alicante (A-3), Andalucía (A-4) y Extremadura (A-5). También existe la autovía

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Madrid-Toledo, denominada A-42. Estas mismas se duplican con las correspondientes autopistas radiales R-3, R-4, R-5 y la de peaje AP-41 que enlaza Madrid con Toledo. La provincia cuenta también con un elevado número de carreteras nacionales, autonómicas y provinciales.

La provincia de Toledo está atravesada por varias líneas de ferrocarril que conducen, en casi todos los casos hacia Madrid. Destacan las líneas de Madrid-Lisboa y Madrid-Andalucía, así como las distintas líneas del tren de alta velocidad Madrid-Toledo, y el Madrid-Sevilla.

3.1.2. Encuadre comarcal.

Toledo está dividida en seis zonas o comarcas: La Mancha Toledana, Centro, Sur, Montes de Toledo, Sagra occidental y Sierra de San Vicente.

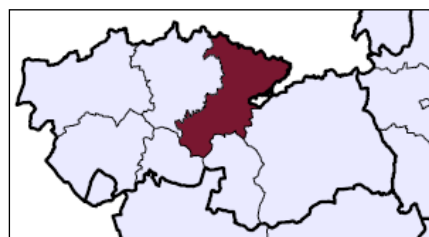
La comarca de La Sagra, en la que se halla Chozas de Canales, se encuentra situada al norte de la provincia de Toledo, la cual que está comprendida en términos aproximados entre el Tajo y el Guadarrama y sus afluentes en el eje este-oeste; y entre los límites provinciales con Madrid y municipio de Toledo en el norte-sur.

El municipio de Chozas de Canales se localiza en la zona norte de la provincia de Toledo, en la comarca de La Sagra, tal y como se puede ver en la siguiente imagen en la que se representa el municipio y el de Toledo capital.



Geológicamente, sólo existen los cerros de Villaluenga (666 metros), en cuyo flanco de explotación de las margas se ha desarrollado una industria de elaboración de cemento de importancia. El resto de la llanura, de suave ondulación, se dedica al cultivo de cereales, con algunas parcelas de olivar y algo de viñedo en la parte occidental.

La zona industrial de esta zona gira en torno a Torrijos y Fuensalida al oeste y en torno a Numancia, Pantoja y Alameda de la Sagra al este. La primera con especialización en los sectores del calzado, muebles, alimentación, embutidos y apósitos sanitarios y la segunda con especialización de la industria cerámica. La comarca se articula alrededor de las carreteras y de la autovía de la Sagra CM-41 de reciente puesta en servicio.



La Comarca de la Sagra está atravesada por importantes vías de comunicación de ámbito nacional. La autovía Madrid-Toledo A-42, y la autopista de peaje AP-41, así como de la línea férrea Madrid-Lisboa, en la zona central y oeste de la comarca. La autovía de Extremadura, en el límite norte y la autovía de Andalucía en el límite este y la carretera N-403 Toledo-Avila, en el límite suroeste. La autovía de la Sagra CM-41, puesta en funcionamiento recientemente, entre Valmojado y Añover de Tajo, y que cruza varios municipios de la comarca.

Otras infraestructuras viarias de ámbito regional de reciente mejora y construcción que estructuran la comarca son:

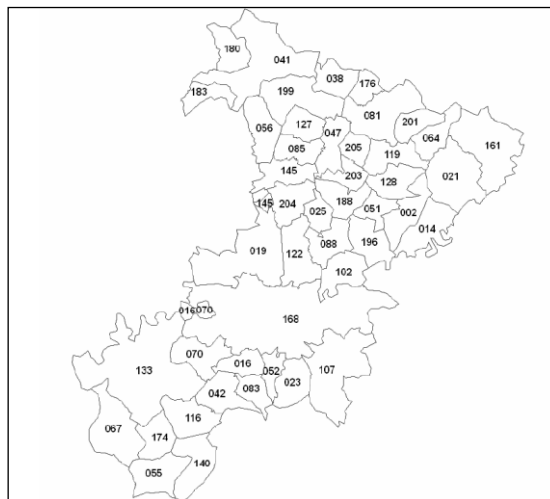
DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- La carretera, convertida en autovía A-42, une la Autovía Madrid-Toledo con la N-403 desde Olías hasta el Guadarrama.
- La autopista de peaje AP-41 Madrid-Toledo.
- La carretera Valmojado-Yuncos-Seseña.
- La autovía nacional A-40, Maqueda-Cuenca.

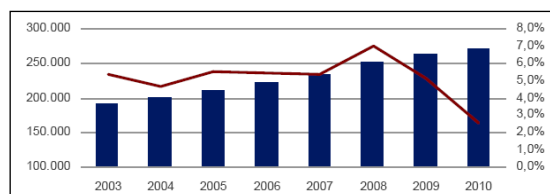
Esta comarca está compuesta por 45 municipios, que se detallan en la siguiente imagen, y limitan al norte con la provincia de Madrid. La población más importante la constituye Toledo que es a su vez la capital provincial y autonómica, que cuenta con una población superior a ochenta mil habitantes y se ha constituido en un centro de suma importancia y con presencia nacional.

El municipio de Chozas de Canales (número 056 en el plano adjunto, proporcionado por Caja España) se encuentra al oeste de la comarca.

La comarca cuenta con una superficie total de 1.894 Km2. Esta comarca cuenta con una densidad de 143 habitantes por Km2 en el año 2009. Los 45 municipios se constituyen en 175 núcleos de población identificados ya que varios de ellos cuentan con varios núcleos de población por municipio.



En la comarca el crecimiento poblacional ha sido evidente en el transcurso de las dos últimas décadas con valores que varían entre el 2,65 y el 6,50%. Este último valor ha sido el mayor en el año 2008, existiendo valores por encima del 5% durante los últimos siete años, lo que ha supuesto que la comarca haya aumentado en más de 100.000 habitantes, lo que representa un 58,64% en la última década. La evolución del crecimiento poblacional ha sido constante en esta década y se ha incrementado aún más en los últimos años.

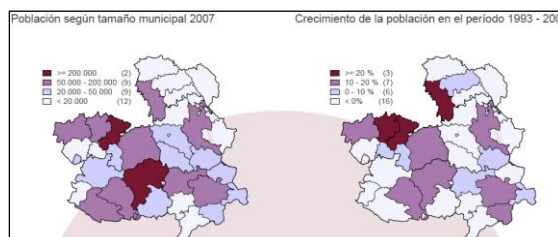


En las siguientes tablas demográficas se puede comprobar el fuerte crecimiento vegetativo de la comarca, haciendo constar que dentro de la misma figura la población de Toledo capital, cuyo crecimiento ha sido muy parecido al del resto de la comarca.

Año	Total	Hombres	Mujeres
1996	161.158	80.113	81.045
1998	164.430	81.812	82.618
1999	167.075	83.214	83.861
2000	170.597	84.946	85.651
2001	174.919	87.330	87.589
2002	181.440	90.760	90.690
2003	191.142	95.673	95.469
2004	200.103	100.326	99.777
2005	211.160	106.322	104.838
2006	222.710	112.381	110.329
2007	234.665	118.773	115.892
2008	251.125	127.773	123.352
2009	263.904	134.096	129.808
2010	270.638	137.205	133.433

Población comarca Sagra-Toledo 1996-2010

En los dos gráficos siguientes elaborados por Caja España se puede ver que la comarca de La Sagra es la que mayor crecimiento ha tenido en la región, siendo similar (aunque algo inferior) a la producida en el corredor de Madrid-Guadalajara. Estas dos zonas son las que han tenido en los últimos cinco años el crecimiento poblacional mayor de toda España.



DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
NACIMIENTOS	2.048	2.364	2.486	2.601	2.753	3.164	3.618	3.691
DEFUNCIONES	1.409	1.435	1.393	1.430	1.368	1.489	1.446	1.498
CRECIMIENTO VEGETATIVO	639	929	1.093	1.171	1.385	1.675	2.172	2.193
MATRIMONIOS	1.155	1.198	1.291	1.330	1.315	1.353	1.521	1.363
TASA BRUTA NATALIDAD %	11,00	12,10	12,10	12,00	12,00	13,00	14,10	13,80
TASA BRUTA MORTALIDAD	7,60	7,30	6,80	6,60	6,00	6,10	5,60	5,60
TASA BRUTA NUPCIALIDAD	6,20	6,10	6,30	6,10	5,80	5,60	5,90	5,10

Evolución crecimiento comarca 2002-2009

TASAS DEMOGRÁFICAS 2007 %			
	COMARCA	COMUNIDAD	ESPAÑA
DEPENDENCIA	41,70	50,10	44,90
ENVEJECIMIENTO	12,20	18,30	16,70
MATERNIDAD	22,20	19,60	19,40
TENDENCIA	105,40	97,80	105,80
REEMPLAZO	182,20	157,60	137,10

TASAS DEMOGRÁFICAS 2010 %			
	COMARCA	COMUNIDAD	ESPAÑA
DEPENDENCIA	41,90	49,10	46,20
ENVEJECIMIENTO	11,50	17,60	16,90
MATERNIDAD	25,00	21,40	21,00
TENDENCIA	111,70	103,80	106,40
REEMPLAZO	169,10	147,80	120,60

Como se puede ver los valores de la comarca son mucho más favorables que los de la comunidad y la nación, y denotan que esta zona es de las que más crece en el conjunto nacional. Los saldos migratorios en la comarca en los últimos años son los siguientes:

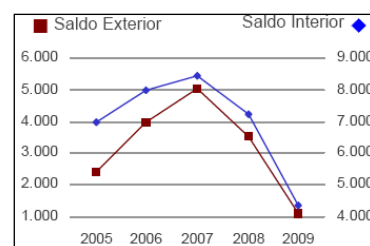
Migraciones exteriores			
Año	Saldo	Inmigración	Emigración
2002	1.692	1.754	62
2003	1.360	1.392	32
2004	2.224	2.338	114
2005	2.426	2.608	182
2006	3.993	4.516	523
2007	5.039	5.774	735
2008	3.501	4.521	1.020
2009	1.111	2.756	1.645

La población extranjera dentro de la comarca, en el último año, asciende a 33.531 personas lo que significa el 12,38%, cifra superior al 9,70% que se tenía en el año 2007, y que significa una cifra elevada en relación con el resto de la provincia. Por continentes es:

Población extranjera	2007		2010	
	Total	%	Total	%
EUROPA	7.783	36,10	12.175	36,40
AFRICA	5.491	25,40	9.096	22,10
AMERICA	7.702	35,70	11.180	38,30
ASIA	600	2,80	1.073	3,10
TOTAL	21.581	100,00	33.531	100,00

No obstante la tendencia se ha invertido en los tres últimos años, ya que la migración hacia la comarca se ha reducido en este periodo como se puede ver en la gráfica siguiente en la que los valores de los saldos exteriores e interiores se han reducido ostensiblemente.

La comarca cuenta con una fuerte dedicación a los servicios y a la industria como se puede ver por el número de empresas y sobre todo por el número de empleados en dichos sectores que entre los dos suponen más del 80% del total. El sector agrícola es muy reducido y se limita a un 3,50%, cifra muy baja en comparación con el resto de la provincia y comunidad autónoma. Se incluyen a continuación los datos del Ministerio de Trabajo del año 2007.



DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Trabajadores por actividad 2007		
	NUMERO	%
AGRICULTURA	3.097	2,40
INDUSTRIA	23.466	18,30
CONSTRUCCION	17.735	13,90
SERVICIOS	83.744	65,40
TOTAL	128.042	100,00

Empresas por actividad 2007		
	NUMERO	%
AGRICULTURA	406	3,50
INDUSTRIA	1.634	14,00
CONSTRUCCION	2.177	18,60
SERVICIOS	7.469	63,90
TOTAL	11.686	100,00

La distribución de los cultivos se detalla en los datos de 2007 del Ministerio de Agricultura, en los que hay que destacar la elevada superficie de superficies no cultivables, que supera más del 12% del total de las 165.986,90 hectáreas de la comarca.

Distribución de la superficie de las explotaciones 2007		
	VALOR	%
HERBACEOS	98.869,30	59,56
LEÑOSOS	21.636,30	13,03
PASTOS	22.479,60	13,54
ESPECIES FORESTALES	1.783,30	1,07
OTROS ESPACIOS NO AGRICOLAS	20.521,50	12,36
SUPERFICIES ESPECIALES	696,70	0,42
TOTAL	165.986,90	100,00

Respecto a la población existente en la comarca de la Sagra, Chozas de Canales se sitúa en el grupo de poblaciones en expansión y con una población media, superior a los colindantes. Destaca en la zona Yuncos e Illescas que superan los 10.000 habitantes:

Municipio	Habitantes 2010	Habitantes 2011	Habitantes 2012
Chozas de Canales	3.858	3.988	4.104
Illescas	22.482	23.627	24.581
Yuncos	9.700	10.043	10.587
Ugena	5.120	5.193	5.260
Numancia de la Sagra	4.727	4.828	4.951
El Viso de San Juan	3.558	3.755	3.930
Pantoja	3.388	3.392	3.360
Yuncler	3.376	3.573	3.724
Cedillo de Condado	3.097	3.204	3.426
Lominchar	2.057	2.321	2.369

Poblaciones municipios comarca La Sagra. Censo 2010

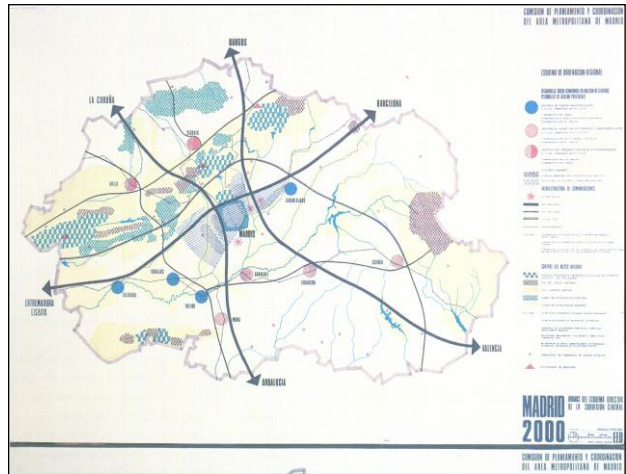
3.1.3. Planeamiento comarcal.

En el estudio titulado *Oportunidades de Toledo en el Sistema Central de Ciudades*, realizado por José María Ezquiaga en el año 2004, por encargo del Ayuntamiento de Toledo, se analizaba, la situación de toda la zona de la provincia de Toledo al norte de la capital fundamentalmente, su influencia. Se reseña cómo se conforma la situación en esta zona cercana de Madrid, con la idea de la descongestión que parte del Decreto de 12 de diciembre de 1958 por el que se promulga la *Comisión Interministerial para estudiar y proponer los Núcleos Urbanos de Descongestión de Madrid y demás Comarcas de Inmigración Intensiva*, que se proponía:

...promover en la región Centro una serie de núcleos urbanos estratégicamente situados, a fin de atraer hacia ellos un contingente de población que, en otro caso, afluye, naturalmente, hacia el área metropolitana de Madrid. Su intención es la de moderar el intenso crecimiento de la capital para que no sobrepase en el futuro una dimensión equilibrada en relación con el conjunto urbanístico y demográfico de la nación, y, al mismo tiempo, servirse del impulso económico e industrial de Madrid para iniciar una verdadera colonización de la región y superar la situación actual en la que la gran ciudad se halla rodeada de una amplia región en condiciones de inferioridad económica y que presenta un patente desequilibrio humano, social y territorial.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA
(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

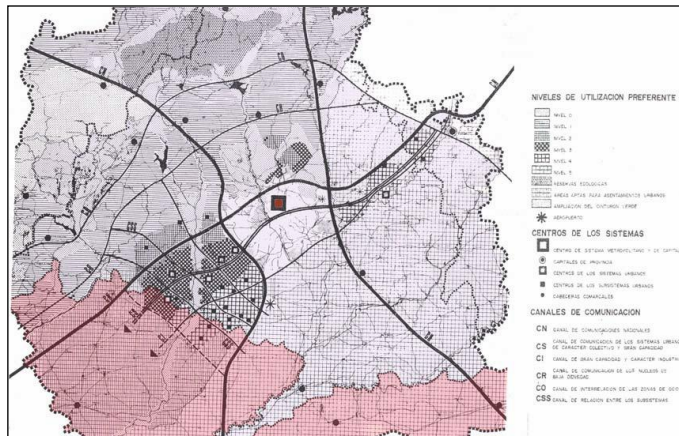
Como consecuencia de ello en el año 1960, empieza la construcción de los Polígonos de Descongestión, como grandes promociones públicas de suelo industrial y residencial, y que se ubican en Guadalajara, Toledo, Alcazar de San Juan, Manzanares y Aranda de Duero. Se pretendía acoger una importante población, que inicialmente deberían haberse asentado en Madrid. Estas operaciones de creación de suelo no siempre fueron paralelas a las políticas económicas, lo que produjo un desarrollo lento, como en el caso del polígono de Santa María de Benquerencia en Toledo.



La Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid dependiente del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, plantea en 1971 la redacción de un Avance del Esquema Director de la Subregión Central, cuyo ámbito se ve en la anterior imagen. En el estudio de J. Ma. Ezquiaga se indicaba al respecto:

El diagnóstico que resulta de los estudios sectoriales confirma la necesidad, en el marco de una creciente difusión de las dinámicas de crecimiento del núcleo madreño por su entorno próximo, de una ordenación territorial coordinada.

Cabe recordar que las proyecciones de población en esta época, inmediatamente anterior a la crisis energética de 1973 y con el importante aumento de población de la década de 1960, estiman la población de la subregión central en el año 2000 en el entorno de los 8.300.000 habitantes, de los cuales 6.100.000 corresponderían al municipio de Madrid. Cabe señalar que, según los datos del Instituto Nacional de Estadística, en 2001 la población agregada de las 6 provincias alcanza poco más de 6.650.000 habitantes, mientras que la del municipio de Madrid era en 2.000 apenas de 2.800.000 habitantes.

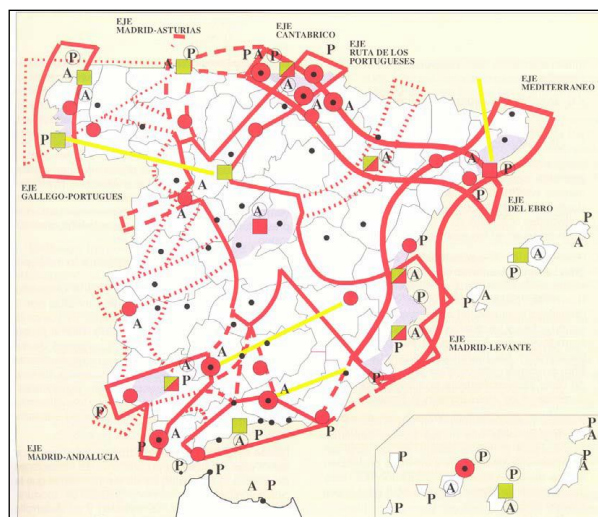


En el anterior plano se puede ver el importante arco entre las carreteras de Extremadura y Andalucía, en menor medida, el Corredor del Henares. La ciudad de Toledo queda fuera del plano, en una posición excéntrica respecto a la gran presencia de la comarca de La Sagra toledana (Illescas y Yuncos) y de los municipios del suroeste de Madrid (Móstoles y Alcorcón). Posteriormente, y ante la perspectiva de un marco territorial cada vez más complejo y competitivo, el Plan Director de Infraestructuras del periodo 1993-2007 se presenta como una estrategia territorial que permite mejorar la competitividad de los distintos territorios, en un momento en el que la nueva estructura autonómica ya está asentada en España, en el que *las inversiones del Estado definen el marco global territorial en que las comunidades autónomas y municipios concretan sus políticas territoriales y urbanísticas específicas.*

En esta época, la provincia de Toledo se presenta como la única de entre las limítrofes con Madrid que merece el calificativo de dinámica, a pesar de su baja densidad, mientras que Cuenca, Ávila y Segovia se presentan como áreas con riesgo de desertificación y Guadalajara como un área con ligera pérdida de población. El esquema de ámbito y ejes potenciales de desarrollo caracteriza a Toledo, junto con Guadalajara, como parte de la región urbana potencial de Madrid dentro del haz de ejes con cierto nivel de consolidación que confluyen en Madrid.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Los grandes ejes de desarrollo estatales del Plan Director de Infraestructuras 1993-2007 se pueden ver en la siguiente imagen. Con el Plan Director de Infraestructuras 2000-2007 se propone conseguir la convergencia real de España, así como facilitar la integración de las redes estatales en las redes transeuropeas de transporte, y contribuir a la vertebración y cohesión territorial de España. Por este motivo se produce un fuerte incremento de la capacidad prevista en los corredores con mayor intensidad de tráfico a través de la creación de nuevos viarios en paralelo, especialmente el entorno de Madrid, duplicándose la comunicación entre Madrid y Andalucía con una nueva vía a través de Toledo, Ciudad Real y Puertollano, para llegar a Córdoba. De esta forma Toledo se sitúa *sobre un eje troncal de gran capacidad conectando con las zonas más dinámicas del occidente andaluz.*



La red de alta velocidad presenta una estructura radial, sobre un esquema de accesos a Madrid que concentra los tráficos de largo recorrido sobre dos estaciones (Atocha y Chamartín), lo que significa afectar sobremanera a la provincia de Toledo, ya que *para facilitar la integración del ferrocarril en el área metropolitana de Madrid se apoyan sobre la actual línea Madrid- Sevilla los nuevos accesos al Levante, a Extremadura y a Toledo.*

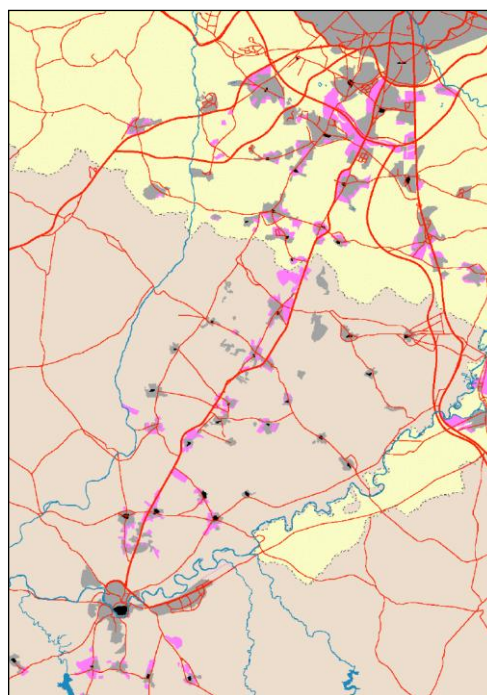
Ezquiaga analiza en profundidad las consecuencias que para la comarca de Toledo se producen como consecuencia de la dependencia por motivos laborales, que afectan a la movilidad interprovincial, indicando:

...de entre las limitrofes con la Comunidad de Madrid, es la provincia de Toledo la que genera un mayor flujo con Madrid: los más de 23 mil toledanos que cada día cruzan el límite provincial suponen más de un 12 por 100 de los ocupados. En valores absolutos son las ciudades de Toledo y Talavera las que más contribuyen a este flujo laboral, si bien en términos porcentuales son las poblaciones de los municipios de la Sagra (más próximos a la Comunidad de Madrid) y también de algunos de la Mancha (bien comunicados con la capital de España) los que más contribuyen a este trasvase de población activa.

Estos aspectos afectan al mismo tiempo en las áreas de influencia comercial de Madrid y de los municipios del sur en toda la comarca de La Sagra, Toledo e incluso en las demás capitales de provincia de la región de Castilla-La Mancha, y en la dualidad existente entre Toledo y Talavera de la Reina. En el trabajo se incide en varias ocasiones en la falta de una ordenación territorial del corredor de La Sagra. Esta ordenación se inició hace años como un Plan de Ordenación Territorial, por iniciativa de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, pero a día de hoy ni siquiera se ha aprobado inicialmente. Este POT hubiera podido resolver parte de las carencias, y duplicidades detectadas en la comarca, lo que hubiera sido adecuado para canalizar las múltiples iniciativas urbanizadoras que se han producido en la última década.

La zona norte de la provincia de Toledo se ha conformado como una aglomeración sucesiva de zonas urbanas, dependientes de Madrid, como dice Ezquiaga:

No se trata tanto de una formación urbana generada en torno a los flujos que discurren por un eje que une dos potentes polos de atracción, como de un soporte territorial sobre el que el enorme dinamismo del



DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

aglomerado metropolitano de Madrid encuentra especiales facilidades para expandirse.

Los efectos de concentración sobre la carretera Madrid-Toledo van perdiendo protagonismo en los últimos años en la medida en que las mejoras de las infraestructuras y el aumento de los índices de automoción han hecho más permeable el territorio en los espacios entre grandes ejes radiales. La forma tentacular de las isócronas se ha ido suavizando a la vez que se van conformando nuevas coronas metropolitanas, ya fuera de los límites de la Comunidad de Madrid.

Estamos ante la propagación de los efectos de las necesidades expansivas del aglomerado metropolitano de Madrid que, sin tener los ritmos ni las intensidades que vivieron las primeras coronas metropolitanas, no dejan de suponer una utilización desordenada, casi espontánea de un territorio, en este caso ya de la provincia de Toledo, que difícilmente podrá escapar del carácter suburbial de escasa cualificación que viene adquiriendo.

Es evidente que los mayores crecimientos se encuentran en los municipios más próximos a Madrid, lo que supone a su vez aumentar la desigualdad al aparecer el *efecto frontera* como el factor principal en un proceso de expansión urbana, carente de un modelo territorial.

La autovía de La Sagra, recientemente abierta, permitirá ampliar la capacidad de toda esta zona de la provincia de Toledo, pero es fundamental que esta vía se concluya para que sea realmente eficaz como comunicación transversal, alternativa a las radiales de Madrid. Este vial podrá complementar al proyecto de carreteras Red Sur previsto por la comunidad de Madrid. La mejora de accesibilidad que implica estas vías para el sur de Madrid y para el norte de Toledo es un factor fundamental para las futuras implantaciones de actividades y de vivienda en todo este territorio.

Uno de los efectos más claros de la extensión de Madrid hacia el sur es la dependencia laboral de la región madrileña en buena parte de los municipios de la Sagra, que tiene que seguir apoyándose en la autovía A-42, ya que la autopista de peaje AP-41 no tiene capacidad, por su propio trazado, para generar un corredor de desarrollo territorial alternativo.

Hacia 1960, la comarca de La Sagra presentaba una estructura de núcleos eminentemente rurales, ligados a la base económica agraria tradicional. Esta estructura apenas variaba en la siguiente década, en la que sin embargo se produce el crecimiento de los municipios del sur de Madrid, en los que se observa que se produce la mayor expansión de los mismos. En esta época es cuando se produce actuaciones irregulares en la zona con la aparición de urbanizaciones que provienen de segregaciones ilegales en muchos municipios (Illescas, Palomeque, El Viso de San Juan, etc) apareciendo un volumen muy elevado de parcelas de uso residencial, exteriores a los núcleos urbanos existentes, para una población estival o de fin de semana.

De esta época nos han quedado las urbanizaciones realizadas en suelo rústico, en diversos municipios cercanos a Chozas de Canales, al margen de la lógica del crecimiento urbano o territorial adecuados.

Ya en la década de los años noventa y, sobre todo, con el inicio del nuevo siglo se producen en la comarca de La Sagra y alrededor de la ciudad de Toledo, nuevas actuaciones, al amparo de la nueva legislación autonómica, con nuevas urbanizaciones residenciales y con la aparición de continuos industriales apoyados en las carreteras existentes. Este proceso se mantiene hasta estos años con la mejora de las redes de infraestructuras que han supuesto un aumento de las capacidades de movilidad en toda la zona en su dependencia de los centros de trabajo de Madrid.

Este efecto llega asimismo hasta la comarca de Torrijos, donde surgen urbanizaciones en algunos municipios de forma casi espontánea. Así, en Chozas de Canales se producen en una situación alejada de parte del control que se deberían haber tenido, produciéndose algún problema urbanístico, aunque distinto al de las décadas anteriores.

En esta época el sur metropolitano de la provincia de Madrid ha tendido a compactarse, mientras que en estas zonas se han producido crecimientos dispersos, en algunos casos sin que se relacionen con las poblaciones a las que se vinculan. En esos momentos muchos de los nuevos desarrollos se han realizado al amparo de los procedimientos innovadores de la LOTAU, sin que haya existido un planeamiento general municipal que haya definido el modelo de crecimiento del municipio, y mucho menos sin que exista un planeamiento territorial que haya previsto las infraestructuras de la zona o los grandes asentamientos comerciales o industriales.

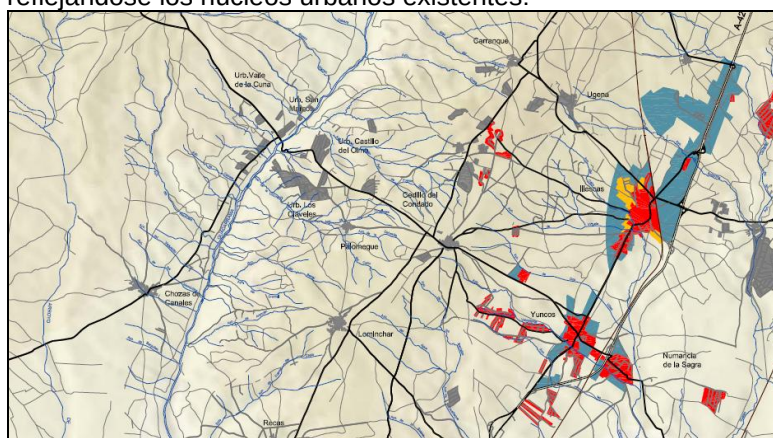
DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

La ausencia de Planes de Ordenación Municipal ha supuesto que algunos municipios hayan aumentado su población de una forma elevada. Yuncos, Ugena, Numancia de la Sagra, Chozas de Canales, Santo Domingo-Caudilla, Barcience, y otros, han duplicado las superficies de suelo clasificado en estos años, sin que haya existido ese planeamiento general, tan necesario para que se consiga una estructura del territorio adecuada y ajustada a sus necesidades.

El planeamiento resultante de esta época en estas zonas cercanas a la autovía A-42 presenta una morfología de ocupación muy específica que difícilmente se podrá adecuar ya que los procesos producidos no han sido los más adecuados. La ocupación de estas nuevas zonas ha surgido de acuerdo con la configuración de la parcela agraria original, sin que haya obedecido a un modelo de crecimiento basado en un análisis del territorio, y en oposición, muchas de las veces, a los núcleos urbanos tradicionales. El nuevo suelo urbanizable, surge en función de su localización geográfica y se perfila en función de la localización de los accesos y las conexiones de infraestructura, y adaptándose a la estructura de propiedad. Y los nuevos suelos carecen de unos estándares de densidad o intensidad que estén basados en modelos de crecimiento municipal o territorial.

En la imagen siguiente se puede ver el estado del planeamiento en el año 2005 en la comarca, reflejándose los núcleos urbanos existentes:



Plano de estado del planeamiento. José María Ezquiaga. 2005

El municipio se localiza apoyado entre la actual autovía CM-41 de la Sagra. Está perfectamente comunicado contando con un acceso desde esta autovía que le enlaza con el resto de las redes de comunicaciones de la comarca.

En el Atlas de la edificación residencial en España según el censo 2011, realizado por el Ministerio de Fomento se indica que Castilla-La Mancha contaba en 2011 con 2,1 millones de habitantes y 1,2 millones de viviendas, lo que correspondía con un 4,9% del total nacional. En este estudio se analiza el parque de la región y se con creta en los siguientes aspectos básicos del mismo:

- *Un carácter rural, muy superior al del resto del Estado. El 43,5% de las viviendas (frente al 16,7% a nivel estatal) y el 32,6% de la población se concentra en los municipios menores de 5 mil habitantes. Estas cifras aumentan hasta representar el 66,9% y el 59,5%, respectivamente, para los menores de 20 mil habitantes.*
- *Ello conlleva, de acuerdo a las pautas estatales de distribución del parque por tamaño del municipio, una mayor proporción de viviendas no principales (36,7%) y un mayor porcentaje de viviendas unifamiliares (57,1%). Además, se observa una mayor importancia de los grupos de viviendas unifamiliares construidas de 1941 y 2007 (45,7%) y de plurifamiliares de 1981 a 2007 (19,7%).*
- *Además, el parque es más reciente (un 51,8% se construyó después de 1980, frente al 44,4% estatal)*

En este estudio se reseña su parque de intervención prioritaria:

- *Las carencias en accesibilidad son menores que para el total estatal, con el 5,4% del parque total (66 mil viviendas). Las vinculadas con el estado de conservación son ligeramente mayores y afectan al 7% de su parque (85 mil). El parque que presenta simultáneamente ambos problemas es el 0,5% del total. Dentro de las variables relativas a infravivienda, destacan las viviendas sin baño o ducha que suponen el 0,6% del parque.*
- *Un 31,8% del parque con carencias de accesibilidad y/o estado de conservación son viviendas plurifamiliares construidas de 1961 a 1980, siguiéndole en importancia los grupos de unifamiliares construidas entre 1941 y 2007, 23,8%, y las construidas antes de 1940, 19,9%.*

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Es interesante advertir las pautas que se definen en este estudio del Ministerio de Fomento sobre la distribución del parque principal, secundario y vacío, en Castilla-La Mancha, que lo concreta de la siguiente manera:

El parque principal tiene un menor peso sobre el total en esta comunidad autónoma (63,3%), en relación a su mayor carácter rural. Sólo el 29,3% del parque principal se encuentra en municipios mayores de 50 mil habitantes, frente al 53,1% para el estado. Se trata del parque más reciente de los tres (un 55,2% se construyó después de 1980). Está compuesto por menos viviendas plurifamiliares (48,3% del parque) y los grupos mayoritarios en el parque nacional destacan aquí menos, las construidas entre 1961 y 1980 sólo representan el 14,3% de este parque, siendo los grupos mayoritarios las viviendas unifamiliares construidas entre 1941 y 2007 (45,7%) y las plurifamiliares construidas entre 1981 y 2007 (19,7%).

El parque secundario (20,5%), muestra unas pautas bastante distintas a las estatales. El porcentaje de unifamiliares es muy superior (80%) y se concentra muy mayoritariamente en el medio rural (el 74,3% en municipios menores de 5 mil habitantes). Además, se trata del parque más antiguo de los tres (el 44,3% se construyó después de 1980).

Las viviendas vacías (16,3%), son mayoritariamente plurifamiliares (51,1%), destacando los grupos de unifamiliares construidas entre 1941 y 2007 (32,8%) y de plurifamiliares entre 1981 y 2007 (20,3%). También se concentran mayoritariamente en el medio rural (un 42,4% en municipios menores de 5 mil habitantes). Son, además, las más afectadas por las carencias de accesibilidad y/o estado de conservación.

- En los municipios mayores de 50 mil habitantes, un 23,1% de las viviendas plurifamiliares vacías y un 21,2% de las viviendas plurifamiliares secundarias presentan carencias de accesibilidad. Y de nuevo, estas pautas por uso cambian para los municipios menores. Concretamente, en los municipios menores de 20 mil habitantes son las viviendas principales las que están en peor estado, con un 8,9% de ellas con estas carencias.*
- Con relación al estado de conservación, la situación se acentúa para las viviendas vacías (un 15,7% con carencias) que aumenta, además, en las viviendas vacías unifamiliares (25,3%).*

En cuanto a las pautas en la distribución del parque residencial en función del tamaño del municipio, en Castilla-La Mancha se mantiene la vivienda principal plurifamiliar en los municipios de mayor tamaño y existe una mayor proporción de parque no principal con los municipios menores. Las diferencias entre los municipios urbanos y rurales se resumen a continuación:

- En los municipios mayores de 50 mil habitantes destacan las plurifamiliares construidas entre 1981 y 2007 (36,6%) seguidas por las de 1961 a 1980 (34,6%). El parque principal representa aquí el 77,3% mientras que el vacío es el 14,9%.*
- En los municipios comprendidos entre 20 y 50 mil habitantes destacan las unifamiliares construidas entre 1941 y 2007 (33,4%), seguidas por las plurifamiliares de 1981 a 2007 (32,8%). El parque principal representa aquí el 78,8% mientras que el vacío es el 14,1%.*
- El grupo mayoritario en los municipios rurales son las unifamiliares construidas entre 1941 y 2007 (63,3% en los menores de 5 mil habitantes y 50,4% en los de entre 5 y 20 mil). Sin embargo, el segundo grupo es distinto según el tamaño. En los municipios menores de 5 mil habitantes son las unifamiliares anteriores a 1940 (13,5%), mientras que en los de entre 5 y 20 mil habitantes lo son las plurifamiliares construidas entre 1981 y 2007 (19,7%). Además, el parque secundario presenta un peso muy diferente en cada uno de ellos (34,9% en los menores de 5 mil, y 11,6% en los de entre 5 y 20 mil).*

El estudio citado concluye destacando que el crecimiento de la población, en Castilla-La Mancha, durante la última década (2001-2011), ha sido de un 19,6% y el crecimiento de las viviendas un 26,3%, lo que da idea del fuerte desarrollo experimentado en estos años, que ha sido muy superior a los valores medios estatales.

3.1.4. Historia de la comarca de La Sagra.

Como se indicaba anteriormente el origen del nombre de nuestra comarca viene relacionado con la Puerta de Bisagra de Toledo, y sus acepciones romana (Vía Sacra) y árabes (Bab Shara y Bab Charca).

La zona de La Sagra, por sus características naturales será un territorio privilegiado desde el punto de vista poblacional, con una gran proliferación de lugares una vez que fue definitivamente conjurado el peligro almorávide a partir del primer tercio del siglo XII. En la primera mitad del siglo XII encontramos referencias a Pantoja como población ya constituida que se confirmará hacia 1173 cuando se nos hable de ella como una alquería de la zona, si bien se nos presenta el problema de que aparecen

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

citadas tres poblaciones, posiblemente distintas, con esta misma denominación en los siglos XII y XIII.

Como fruto de la acción repobladora Magán, Cabañas y Pegina se recuperan como lugares poblados y la primera de éstas fue donada a la iglesia toledana en 1123.

Con mayor exactitud cronológica podemos hacer mención de Casarrubios del Monte desde 1124 y que se consolidará como lugar poblado a mediados del mismo siglo XII, favorecido por su ubicación cercana a la vía que conducía a Extremadura, lo que más tarde será el llamado Camino Real de Madrid a Extremadura. Asimismo también se puede señalar la formación de la Alameda de Tocaque o Tocemaque, documentada hacia 1139 gracias a una escritura del ámbito mozárabe.

Con motivo de una donación realizada en 1143 protagonizada por la infanta Sancha a favor de la iglesia de Toledo, sumamos nuevos datos a nuestra información. El objeto de la donación es el lugar conocido como Mazarabedala o Mazaravedola o Mazaravedulla, en la ribera del Guadarrama (actual Mazarabeas despoblado en el término de Bargas). Este topónimo, según la opinión más generalizada, es una corrupción de Manzel Oveit A-llah que significa "el parador de Uvay Allah", lo que nos indica su clara relación con la red viaria del momento.

Igualmente significativa es la donación realizada el mismo año de 1143 por Alfonso VII, el Emperador, al arzobispo Raimundo y a la iglesia toledana además del castillo de Canales, del que ya hemos hablado, las aldeas de Recas, Borgelaver (Boadilla?), Ricachio (Regachuelo), a la que también hemos hecho referencia, y Zedouin (en el término de Chozas de Canales). Si analizamos la etimología de la primera aldea, Recas, hallamos una dato interesante para nuestra investigación. Este nombre deriva de una palabra árabe, cuya transcripción es rakab y su significado es "caravana, cabalgata, cortejo" y de aquí se originaría el término castellano "recua". Como vemos de nuevo la toponimia se relaciona estrechamente con la evidencia caminera de la población y su entorno viario. Otra acepción de su significado sería "las torres", pero éste último término es menos fiable.

De mediados del siglo XII tenemos noticias de la existencia de la alquería de Alcavin que es actualmente una dehesa dentro del término de Bargas, es decir, perteneciente a la jurisdicción de la ciudad de Toledo, y casi siempre en aquella época aparece asociado al lugar denominado El Palomar.

La alquería de Alameda (hoy conocido como Alameda de la Sagra) es un punto de referencia para ubicar una villa donada por Alfonso VII a Iñigo Adalil en 1151. Justo un año después se redacta la Carta puebla de la población de Balaguera integrada en el término de Illescas, posteriormente su posesión la detentó la Catedral de Toledo. Actualmente se trata de un despoblado ubicado a unos 5 kilómetros aproximadamente al Norte de Cedillo. De fecha más dudosa, si bien Francisco J. Hernández la data en 1152, es la mención de una viña en Fontalba u Hontalba (despoblado de Azaña hoy llamada también Numancia de la Sagra). Con idéntica duda en cuanto a la fecha Alfonso VII donó a la iglesia toledana la aldea de San Nicolás ubicada entre Renales y Pozuela que lindaba con tierras de Portillo y Aldea Vetula, Torrejón [de Maqueda] y Arcicóllar.

Formando parte del término de Illescas, figura ya en 1154 la alquería de Azaña o Aceña; si bien también puede aparecer su nombre con las siguientes variaciones: Fazaña, Senia, Sinia y Hazeña. Posteriormente hacia 1158 Sancho III, el Deseado, dona las cinco yugadas de tierra que comprende, a un almorjefe judío llamado Boniuda.

Aunque la fundación de Illescas se remonta al período romano y está acreditada su continuidad en época musulmana, su presencia es constante en el medievo con un documento de 1154 en el cual se menciona como aldea y sus términos lindaban con Casarrubio, Torrejón, Osenia, Valagera y Hodavela.

A partir de 1161 se dan continuas referencias a Onclelos u Oclelos (hoy en día Yuncilllos) cuya etimología parece indicar la existencia de una "pequeña fuente" en torno a la cual se inició el poblamiento. A partir de esta fecha aparecerá de nuevo en diversos documentos confirmando de esta manera la continuidad de su poblamiento: en 1189, 1197, 1231, 1234, 1238, 1240, etc.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

De carácter mozárabe es la población que por estas fechas se conoció como Ocner, si bien también aparecerá mencionado en los documentos de los siglos XII y XIII, como Yunquer y bajo las grafías conocidas actualmente de Yuncler. De nuevo aparecerá mencionado en documentos mozárabes de 1179, 1197 y 1212.

El viñedo fue un factor económico de vital importancia en el poblamiento de estos lugares, en íntima conexión con esta idea es la noticia que nos llega procedente de 1179 de que las tierras de Bargas estaban por estas fechas cubiertas de viñedos.

De esta misma fecha es la primera referencia que tenemos de Borox (este topónimo hay que ponerlo en relación sin duda alguna con el término árabe borg -torre- del que ya hemos hablado). Sus noticias documentales se continuarán en 1191 y 1221. En éste último momento se nos habla de unas salinas o alijares situados entre Borox y Seseña, lugar también conocido a finales del siglo XII como Sesennia, Sesenie y Sesenia. Los primeros datos sobre esta población los encontramos hacia 1181 y 1182. También es ahora, 1181, cuando advertimos la existencia de la alquería de Yuncos en donde se da la circunstancia que aparece siempre relacionada con un poblado anterior, Palomeque o Palomequejo, que si bien siempre se le cita como anterior a la fundación de Yuncos, posteriormente se despobló sin duda en beneficio de éste último.

Interesante también resulta la donación realizada por Alfonso VIII en 1188 concediendo al arzobispo de Toledo don Gonzalo la "villa" de Esquivias. Como referencia para ubicar esta población el documento cita su proximidad a leles (o Yeles) e Illescas, ésta última bastante conocida como ya hemos señalado, no así Yeles pues es la primera vez que aparece mencionada. Este último lugar, pero bajo la denominación de Heles aparece mencionado también diez años después, en 1198, posteriormente se citará a leles en 1208 para señalar los términos de los concejos de Segovia, Madrid y Toledo.

Para finalizar con el estudio de las noticias sobre las poblaciones de La Sagra en el siglo XI, podemos indicar la existencia de la alquería de Pegines o Pesines indicada en una escritura mozárabe en 1198 y que la sitúa sobre el camino a Olías.

Para comprender mejor las relaciones y el desarrollo conjunto de la comarca de la Sagra, es interesante el estudio realizado por D. Samuel Ruiz de Carmona con respecto a los caminos históricos medievales de la zona oriental y central de la comarca de la Sagra.

En el sector central se debe mencionar la continuidad en el siglo XII desde época medieval de Olmos y Canales. Ambas fortalezas a pesar de tener una clara funcionalidad en época musulmana, carente de sentido para el período cristiano pues se crearon para obstaculizar las penetraciones norteñas por el Guadarrama hacia Toledo, se mantuvieron durante algún tiempo en actividad como lo demuestra el saqueo de Olmos por los almorávides en 1110, o la razzia realizada por los almohades de su campo en 1196, sin llegar a tomar la fortaleza. Pero precisamente a esta falta de funcionalidad desde finales del siglo XI, en parte debido a la pérdida de importancia de la vía al borrarse progresivamente su vitalidad, si bien aún en 1249 todavía se habla de la carretera toledana derecha como va a Guadarrama, y que va a unirse a la vía que pasa al otro lado del Guadarrama siguiendo su curso de Norte a Sur. Sin duda aún conservaría parte de su antigua importancia pues afectaba de modo singular a las poblaciones segovianas. Lo cierto es que su despoblamiento se haría inevitable entre los siglos XIII y XIV.

Sobre un elevado cerro cortado se erigía de antiguo el **castillo de Canales**, controlando el vado del Guadarrama y por tanto la vía que posteriormente sería importante cañada de ganados al otro lado de la orilla del río. Posiblemente tuviera una comunicación visual directa con la fortaleza de Olmos casi con toda seguridad utilizando fogatas por la noche. Dos aldeas se situaban en sus proximidades y bajo su protección: la aldea de Algariva y la de Monsalud, de la cual se dan referencias a partir de 1186.

Son diversas las razones por las que resulta especialmente interesante estudiar la red viaria del entorno de Olías. En primer lugar porque por la población pasaba una modesta vía en esta época, posiblemente de origen romano, que con el tiempo y sobre todo en época bajo medieval se convertiría en la más importante de las que cruzaban el territorio de La Sagra. Nos referimos al camino que desde Toledo pasando por Olías, Cabañas, Pegines, Ocner, Yuncos, e Illescas llegaba

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

hasta Madrid. Además su cercanía a Toledo hacía que numerosos caminos de otras poblaciones confluyeran en este lugar, en sus proximidades, o en la vía que la enlazaba con la ciudad toledana.

El camino procedente de Toledo pasaba por el mismo centro de Olias y posteriormente se dirigía a Cabañas (hoy en día es atravesado por la vía férrea en el Km. 59). La Crónica General de Alfonso X cuenta el épico rescate de la princesa Galiana por Maynet del malvado Bramant. El texto señala que entre Olias y Cabañas el héroe consiguió dar alcance al antagonista de la historia, lugar que se corresponde con el camino principal de La Sagra, el que será camino de Toledo a Madrid. Para explicar la relación entre Olias y Bargas hay que hacer mención de la vía que discurría, bien por lo que hoy es la carretera a Mocejón, o bien, paralelo a la carretera que discurre un poco más al Norte. Desde Bargas hacia el sur partía un camino que se unía a la vía ya comentada Toledo-Olias.

El camino en el término de Olias, citado en la documentación como *camino que va a la fuente* se identifica junto a la actual Fuente Chorrunga junto al ya mencionado Camino Viejo de Madrid, que atravesaba el pueblo hacia el Norte. En la Dehesa de Higuera, el camino que unía Olias a esta población se identifica con el que se dirige a Higuera y que en la mitad de su trazado ha sido reformado en una pista forestal.

Julio González señala que la población de Azaña (Numancia de La Sagra) ya tuvo población asentada en su interior en el período musulmán. Un nuevo argumento viene a reforzar esta hipótesis, pues el camino que une a Azaña con Cedillo, o mejor dicho Pantoja con Cedillo, parece ignorar la situación de Yuncos, y su trazado va prácticamente rodeando dicha población por el Suroeste. Este hecho es fácilmente explicable si recurrimos a la interpretación sugerida para estos casos y pensamos que Yuncos fue población fundada con posterioridad a Cidello y a Azaña y surgió orientada hacia el camino Toledo-Madrid y no hacia el de Azaña-Cidello, poblaciones de menor importancia. La documentación parece confirmarlo pues Azaña se menciona en los documentos a partir de 1154 y Yuncos no lo hará hasta 1181; Cidello era anterior a estas dos.

Illescas, población romana por excelencia con continuidad en el período musulmán, adquirirá celebrada importancia según vayan transcurriendo los siglos medievales y su desarrollo culminará con el nacimiento de la época moderna, merced al progresivo auge de la vía Madrid-Toledo que pasa por el interior mismo de la población. Pero no hay que olvidar que también mantenía comunicaciones con las poblaciones de su entorno, si bien lo que posteriormente se conocerá como Camino Real de Toledo canalizaba la mayoría de estas comunicaciones. No obstante hay que destacar la existencia de una vía que comunicaba por estas fechas a Illescas con Ugena y que no se corresponde con la actual carretera que las pone en contacto sino que partiendo del Noroeste de la población se separa nítidamente de la carretera para, posteriormente unirse a ella, en las cercanías de Ugena. Hacia el Este parte un camino con dirección a Yeles y pasando esta población sigue hasta Esquivias adentrándose en el sector oriental de La Sagra y continuando hasta Borox. En los mapas presentados hay que añadir, por el Sur una vía directa comunicaba Illescas con Azaña siguiendo el curso del Arroyo Viñuela y el camino con dirección Sudeste que desde Illescas llegaba hasta Fontalba. Por este lugar pasaba también el camino de Azaña a Esquivias y Seseña tal y como se menciona en la documentación.

3.1.5. Encuadre toponímico

En el siglo XII se documenta bajo el nombre de *Zduin*. Algunos vecinos de Canales, en busca de pastos y nueva tierra de labor, hicieron chozas en donde más tarde se edificaría el caserío.

El segundo término debe venir de la denominación del Castillo de Canales que era uno de los que controlaba el vado del río Guadarrama, y por tanto la vía que posteriormente sería importante cañada de ganados al otro lado de la orilla del río. Es posible que este castillo tuviera una comunicación visual con el castillo de Olmos al otro lado del río en el actual municipio de El Viso de San Juan.

3.1.6. Encuadre histórico

La población nace al amparo del Castillo de Canales, que controlaba el vado del río Guadarrama, y que según se va despoblando motiva el crecimiento del pueblo. Durante la reconquista la población vivía agrupada alrededor de los castillos, en los cuales podían refugiarse en caso de ataque. Cuando el terreno se pacificaba esta población podía abandonar el refugio de las murallas y colonizar otros territorios cercanos que les sustentara más fácilmente. Este es el caso de la villa de Olmos, que junto con Canales y Calatalifa defendían por el norte la zona del Toledo musulmana.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

El rey Alfonso VI se refugió en la corte del califa de Toledo Almamun, el cual lo protegió dándole como esposa a su hija Zaida (Isabel) de la cual tuvo a su único hijo Sancho, recibiendo de su suegro los pueblos de Olmos y Canales. A la muerte de Almamun acometió la conquista de Toledo. Alfonso VII, nieto del anterior, donó a la Orden del Hospital de San Juan, en el año 1144, el castillo de Olmos con su Bailía (territorio de alguna encomienda de las órdenes militares) *que está en el territorio de Toledo, entre Canales y Calatalifa, con todos sus términos y pertenencias, tierras, viñas, montes, valles, aguas, huertas, pastos y molino.*

Olmos estaba integrado por cristianos, mozárabes con algún castellano, y por judíos y mudéjares. En 1196 Olmos resiste o se libra del ataque del sultán Almohade Yaqub al Mansur, perdiendo su importancia a partir de entonces al dejar de estar la frontera en Toledo.

Toda esta zona de La Sagra, por sus características naturales ha sido desde siempre un territorio privilegiado desde el punto de vista poblacional, con una gran proliferación de lugares una vez que fue definitivamente conjurado el peligro almorávide a partir del primer tercio del siglo XII.

Las referencias históricas del municipio son bastantes tardías. En el siglo XVII, el Secretario de Estado de Felipe IV, don Pedro Coloma y Escolano, compra los despoblados de Canales y Regachuelo, para sí y sus sucesores, con las villas de Chozas y Yuncillos. Ya con el señorío, se le concedió el vizcondado de Canales y Chozas, y en el 1680 el marquesado. Con estas y otras tierras instituyó un mayorazgo nombrando herederos, cuando no los tuviese de sangre, al cabildo de racioneros beneficiados y curas de Santa María, de la villa de Navarrete, en la Rioja, obispado de Calahorra y La Calzada.

Esta zona dependió del marquesado hasta que compró su libertad por 100.000 reales en el año 1770.

A finales del siglo XVIII, ante la falta de herederos, todos sus territorios pasaron al cabildo de racioneros beneficiados y curas de Santa María, de la villa de Navarrete, en la Rioja, obispado de Calahorra y La Calzada.

Según indica Fernando Jiménez de Gregorio, en su libro los Pueblos de la provincia de Toledo, Chozas de Canales tenía 200 vecinos en el año 1561, y parece que en el año 1584 del reparto esta había descendido.

Este reparto o encabezamiento más antiguo, está en el archivo municipal de Chozas y ofrece un listado del vecindario en tal momento, aunque como dice Alicia Arellano Córdoba, puede no ser completo debido a que se desconoce si existían vecinos exentos. Según el relato de esta autora el reparto en 1584 era:

En un lugar de Chozas de canales, jurisdicción de la ciudad de Toledo, en doce días del mes de septiembre de mil y quinientos e ochenta y cuatro años. Por mandado de los señores Diego Muñoz, alcalde ordinario, y Sebastián de Villegas y Andrés Díaz y Miguel Díaz, regidores perpetuos, nombraron a Bartolomé Martín y Alonso de Receblas vecinos de este dicho lugar para que debajo de juramento repartan seis mil quinientos maravedis que fueron repartidos a este dicho lugar de Montalban del primer tercio de tres que son por todos diez y nueve mil quinientos maravedis, el cual dicho repartimiento los susodichos hicieron debajo del dicho juramento por los vecinos desde dicho lugar en la forma siguiente:

...

En la relación se incluyen los nombres de 162 vecinos, de ahí que se indique que puede que no estuviera completo.

Según indica Ventura Leblic, el archivo municipal de Chozas de Canales reúne en sus fondos la vida económica y social de la villa desde el siglo XVI. El archivo lo componen dos bloques de materias. Por un lado las 34 cajas con los protocolos notariales y de otro lado los documentos de economía municipal, actas del consistorio, juzgado y registro civil. Cuenta con una buena colección de impresos relacionados con reales decretos, órdens y cédulas desde 1633 a 1827.

En el diccionario Geográfico-Estadístico-Histórico de Madoz (1848-1850) se detalla el estado de la villa en tal momento. La descripción que se hace es digna de conocerse:

Villa con ayuntamiento en la provincia y diócesis de Toledo (5 leguas), partido judicial de Illescas (1), audiencia territorial de Madrid (9), ciudad g. de Castilla la Nueva.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Situada en un valle, de Clima templado y aires del sur, se padecen calenturas gástricas. Tiene 148 Casas, malas, la de ayuntamiento, cárcel y carnicería con el piso bajo, escuela de primeras letras á la que concurren 20 niños, dotada con 1.460 reales de los fondos públicos; iglesia parroquial, dedicada á Santa María Magdalena, curato de segundo ascenso y provisión ordinaria, una ermita con la advocación del Santísimo Cristo de las Misericordias, cuya capilla es propia de la señora marquesa de Canales, que la fundó en el año 1718; el resto corresponde á la villa, una alameda y varias fuentes de buenas aguas para el uso del vecindario.

Confina el Termino por N. con el de Casarrubios del Monte; E. el río Guadarrama; S. Recas, y O. Camarena, á distancia de 2 leguas por el primer punto, 1/2 por el segundo, y 1 por los demás; comprendiendo bastantes huertas y algunos prados, le baña el citado río.

El Terreno es de mala calidad, cuyos productos se calculan á 5 por Los Caminos, vecinales.

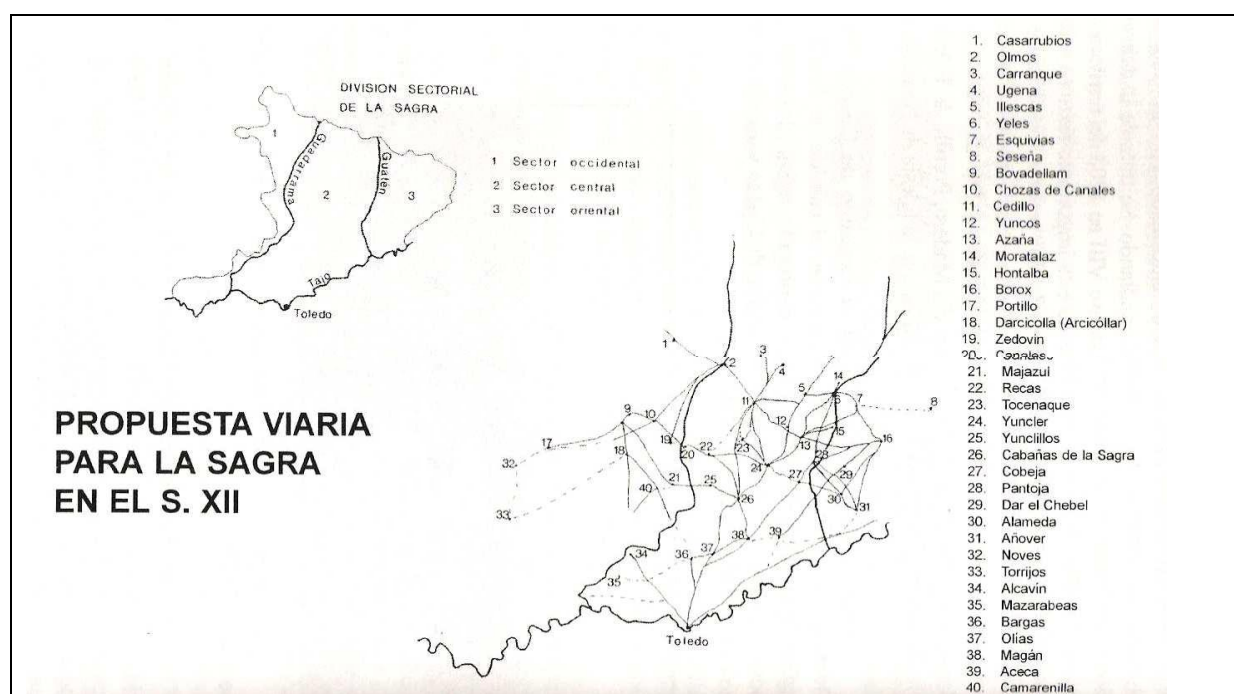
El Correo se recibe en Casarrubios por balijero tres veces á la semana.

Producción. Trigo, cebada, algarroba, aceite y vino, todo bueno; se mantiene ganado vacuno, mular y de lana, siendo preferido el primero, y se cría caza menor.

Población. 148 vecinos, 587 almas,

Capacidad productiva: 32,527 reales Impuestos: 27.283. Contribución: según el cálculo oficial de la provincia 74'48 por 100. Presupuesto municipal: 12.000 reales que se cubre con los fondos de propios, consistentes en algunas fan de tierra mala, y repartimiento vecinal.

En el plano de caminos medievales de La Sagra se puede ver referencias a Chozas de Canales, que se representa con el número 10 en la imagen siguiente adjunta¹:



En el libro se citan los caminos de esta zona de La Sagra central, que en la baja edad media pasaban por Olmos y Canales, junto al Guadarrama, tal y como se puede ver en la imagen anterior relativa a la propuesta viaria del siglo XII en esta zona.

Por último se cita el libro de D. Ricardo Rodríguez Rodríguez, *Chozas de Canales: Su Historia y su gentes: 1900-1965*, editado en 1995, que relata los acontecimientos de la localidad en los dos tercios del siglo pasado.

3.2. ÁMBITO DEL PLAN

3.2.1. Encuadre municipal

La superficie del término municipal asciende a 32.717.947 m² lo que supone una superficie algo inferior a la media de la provincia de Toledo.

¹ Mapa elaborado por Samuel Ruiz Carmona. D. Samuel Ruiz Carmona en su libro Los Caminos Vecinales de la Provincia de Toledo, editado por Archiviana Ediciones. 2002.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Respecto a la población es menor que alguno de los pueblos de su entorno, en el que destaca Casarrubios del Monte. En relación con estos municipios colindantes se puede realizar el siguiente resumen:

Municipio	Superficie Km2	Habitantes 2011	Habitantes 2012
Chozas de Canales	32,69	3.988	4.104
Casarrubios del Monte	92,42	5.380	5.600
El Viso de San Juan	53,02	3.755	3.930
Palomeque	22,28	944	950
Lominchar	22,26	2.321	2.369
Recas	31,05	4.074	4.160
Arcicollar	30,55	811	821
Camarena	66,22	3.793	3.862

TABLA. SUPERFICIE Y POBLACIONES MUNICIPIOS ENTORNO

El municipio dista 36 kilómetros de la capital provincial y regional y se encuentra a 70 kilómetros de la capital nacional. El municipio está atravesado por el río Guadarrama, afluente del río Tajo y perteneciente a esta cuenca.

El relieve que presenta Chozas es ondulado al noroeste con alturas como el cerro de Cabeza Morgaz, el resto es llano. Se encuentra el casco urbano concentrado en el centro del municipio a una altitud situada entre 555 en el noroeste y 545 metros en el sureste de la población.

El municipio se extiende por la margen derecha del río Guadarrama, afluente del Tajo. El arroyo de Vallehermoso, afluente del Guadarrama, discurre por el oeste del término.

El centro del casco urbano está situado en el huso UTM.30 con las siguientes coordenadas:

- X 410.969
- Y 4.439.369

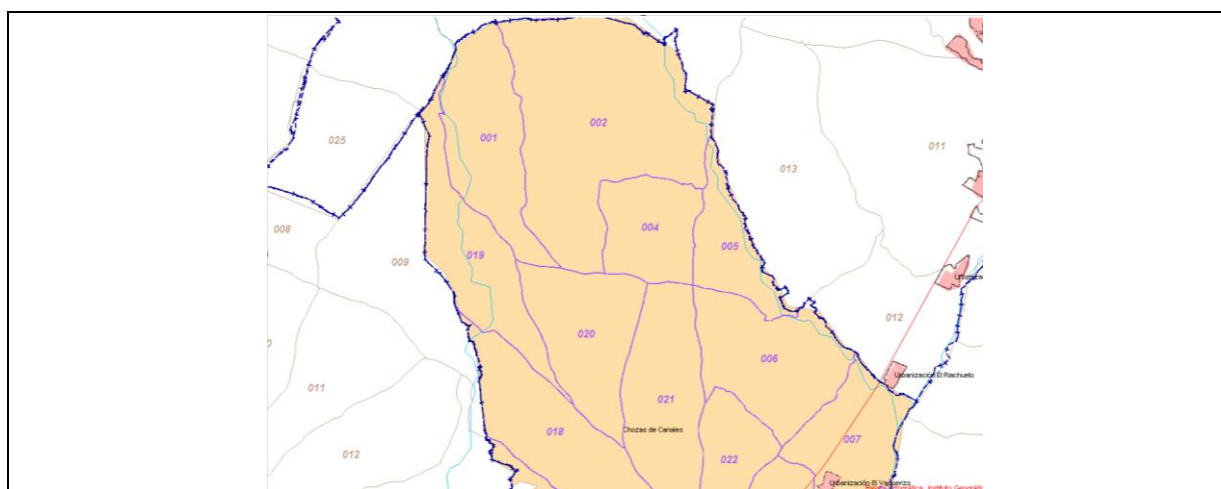
3.2.2. Núcleos de población de Chozas de Canales

En la actualidad existen 4 núcleos de población en el municipio, muchos de los cuales se identifican con el nombre de la urbanización existente, y son los siguientes:

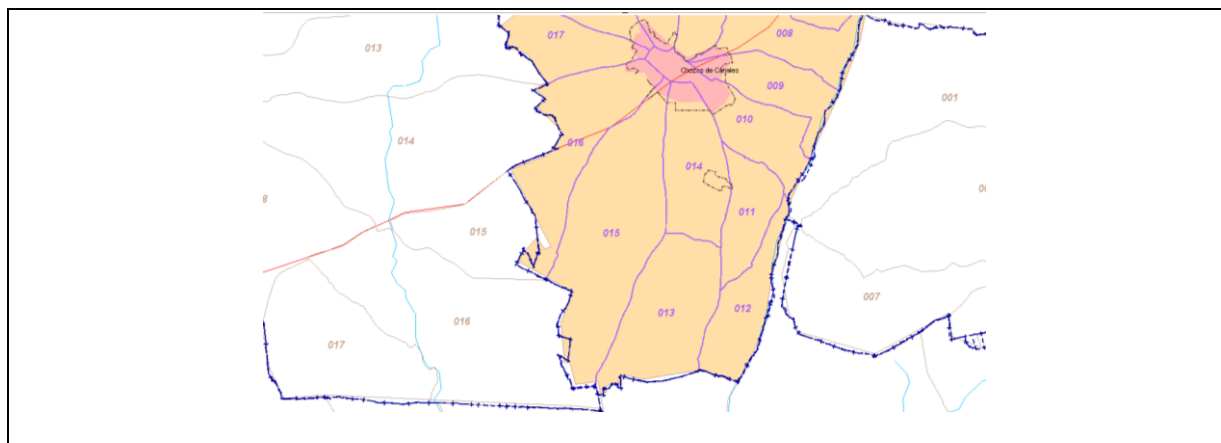
Núcleo de población	Habitantes 2008	Habitantes 2010	Habitantes 2012	Habitantes 2015
Chozas de Canales	3.969	3.858	4.104	3.741
Cañizo	10	-	-	20
Vaquerizo	6	-	-	2
Diseminado	1	-	-	0

3.2.3. Polígonos catastrales.

A continuación se incluye una imagen en la que se pueden identificar los veintidós (22) polígonos catastrales del municipio.



DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)



En el anexo 2 de esta memoria figuran las parcelas de titularidad municipal existentes en el municipio.

3.3. MEDIO FÍSICO

Este apartado se completa con la que figura en los documentos ambientales correspondientes al presente POM y que integran el mismo.

3.3.1. Climatología

El municipio cuenta con una climatología típicamente continental si bien muy extremado, con inviernos largos y fríos, y veranos igualmente prolongados y extremos. Las estaciones intermedias son cortas, sobre todo la primavera que se reduce a pocas semanas. El otoño, más largo y bonancible, se convierte en la estación mejor. Las nieblas otoñales e invernales son frecuentes y densas. Las lluvias son de tipo continental. En general el clima es sano, con buenas ventilaciones.

Los datos que se reseñan se han obtenido del Instituto Nacional de Meteorología con respecto a las precipitaciones y temperaturas. Además de los datos citados, se han tenido en cuenta los valores que figuran en las publicaciones editadas por el Instituto Nacional de Meteorología Notas para una climatología de Toledo (1988) y en el contenido del documento Datos climáticos para carreteras editado en 1964 por la División de Materiales de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas.

Las observaciones climatológicas sobre la zona se obtienen a partir de unas estaciones de control, alguna creada con tal fin hace ya cien años, como es la del Observatorio de la capital que dista cinco kilómetros del presente terreno. Se han analizado, no obstante las dos estaciones que recogen los datos son la de Toledo que está a una altitud de 540 y la de Bargas que está a una altitud de 598 metros, que por su cercanía del municipio se pueden extrapolar a este municipio.

La temperatura media mensual y anual en grados centígrados en cada una de las dos estaciones citadas es la siguiente:

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	AÑO
TOLEDO	5.9	7.4	10.6	13.4	16.9	22.1	26.1	25.3	21.2	15.2	9.9	6.4	15.0
BARGAS	5.6	7.3	8.7	14.1	17.0	22.4	28.3	27.0	22.3	16.1	9.7	5.1	15.3

La zona está enmarcada por las isotermas anuales de 14 y 16 grados centígrados. El rango de variación entre las dos estaciones consideradas es de 0,3 grados. El mes más frío es el de diciembre para las dos estaciones, siendo julio el más caluroso sobre todo en la estación de Bargas. Las oscilaciones de temperaturas máximas y mínimas medias se detallan en el siguiente cuadro:

	T. MEDIA		T. MEDIA MAXIMA		T. MEDIA MINIMA		T. MAX ABSOLUTA		T. MIN ABSOLUTA		OSC ABS
	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	
TOLEDO	26.1	5.9	33.2	10.1	18.9	1.6	42.0	19.4	8.2	-9.2	51.2
BARGAS	28.3	5.1	39.6	10.5	17.0	-0.2	46.0	19.0	11.0	-8.0	54.0

El número medio mensual y anual de heladas es muy superior en la estación de Bargas, debido a su mayor altura, y se ajusta al siguiente cuadro:

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	AÑO
TOLEDO	10	6	4	0	0	0	0	0	0	0	2	10	32
BARGAS	13	15	12	2	0	0	0	0	0	1	7	18	68

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

El último mes de primavera con heladas es el de abril, existiendo las primeras heladas a finales del mes de octubre. Los meses de enero y diciembre son los más rigurosos.

El análisis pluviométrico corresponde únicamente con los días de lluvia, ya que los días de nieve son mínimos y están en torno a 2 al año. La precipitación media mensual y anual es la siguiente:

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	AÑO
TOLEDO	31	29	41	39	42	25	9	10	29	43	38	40	376
BARGAS	50	26	44	32	47	36	14	8	29	34	39	41	400

Evidentemente el periodo más seco es de los meses de julio y agosto, siendo el de los meses de otoño el más lluvioso.

En función de los valores anteriores se obtienen los índices climáticos de esta zona, en función de las características de cada uno de ellos. Los índices de Lang y de Martonne corresponden con el cociente entre la pluviometría y la temperatura media anual y se emplean para definir los climas forestales de aquellos esteparios o desérticos. El índice de Bailey relaciona las precipitaciones mensuales con la temperatura media mensual.

	LANG	MARTONNE	BAILEY
TOLEDO	25.01	15.02	3.89
BARGAS	26.14	15.81	4.20

Según Martonne la presente zona se encuentra dentro de la caracterización de clima semiárido adecuado para pastos herbáceos y leñosos. Según el índice de Bailey la zona corresponde con un índice de semiaridez, siendo secos los meses de junio a septiembre.

La insolación es elevada 2.862 horas anuales, correspondiendo el valor máximo a julio, con 375 horas y el mínimo a diciembre, con 138 horas. Este valor supone una media de 12 horas al día. Los índices de Thornthwaite y la clasificación climática se detallan en la siguiente tabla:

	HUMEDAD	ARIDEZ	HÍDRICO AÑO	EFIC TERM.	CONCENTRAC ESTIVAL	CLIMA
TOLEDO	0.0	54.2	-32.5	81.9	50.4	DB' b' 4d
BARGAS	3.1	56.2	-30.6	85.3	53.9	DB' b' 3d

A partir de los datos mensuales de evapotranspiración y los correspondientes a la pluviometría, se calculan los balances hídricos. De acuerdo con los índices de humedad, la zona está dentro de las condiciones de semiaridez (D); de acuerdo con la eficacia térmica está dentro del marco mesotérmico (B').

El factor de la humedad relativa se mide únicamente en la estación de Toledo y en el periodo entre 1931 y 1981 es el siguiente en tanto por ciento (%):

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
TOLEDO	78	71	66	60	56	50	41	43	54	66	76	80

En esta estación la presión atmosférica es de 716,30 mm de mercurio, equivalentes a 955 milibares.

Los meses de mayor viento son los de mayo y junio. Los vientos dominantes en esta zona, que son habituales durante diez meses son del oeste y ascienden a un 17% del total, seguidos de los del este con un 14%, que se producen entre octubre y noviembre. El tanto por ciento de calma es muy elevado y se sitúa en un 34%. Los vientos sur y sureste son muy poco habituales con el 3% y el 2% respectivamente.

El factor de la nubosidad se mide únicamente en la estación de Toledo y en se detalla en la tabla siguiente el índice que corresponde con el aire enturbado por el vapor de agua:

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
TOLEDO	4.4	4.0	4.4	4.4	4.1	3.2	1.6	1.8	3.1	3.7	4.1	4.4

En resumen y tomando en consideración las características del Climograma de Taylor, se puede indicar que Bargas no padece de fríos excesivos aunque durante dos meses en invierno el ambiente es frío. En el climograma destaca una práctica ausencia de lluvias con temperaturas altas. Las lluvias de primavera son escasas y similares a las de otoño.

Respecto al microclima del municipio no existen datos más precisos por carecer de estación meteorológica, la estación más próxima se encuentra en Toledo capital a 39 kilómetros.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

El clima es, por tanto, de una alta meseta, contando con las mayores distancias a los mares circundantes de la península. El clima es extremado con inviernos largos y veranos extremados. Las primaveras son cortas y el otoño más largo. Las lluvias son escasas en otoño y en primavera, existiendo pocas nevadas y algún granizo.

Durante el otoño suelen presentarse temporales del oeste y del sudoeste (ábregos), asociados a lluvias de dos y tres días de duración. Durante la primavera, y, en menor medida, en otoño, se presentan temporales del este y del sudeste que originan aguaceros. Muy raramente hay temporales del sur.

3.3.2. Hidrogeología

El término municipal pertenece a la Cuenca Hidrográfica del Tajo y las subcuencas que afectan al municipio es la del río Guadarrama que lo atraviesa, presentando un caudal medio muy diverso dependiendo de las variaciones pluviométricas anuales y mensuales. No obstante la cuenca de este río es muy elevada, así como los niveles subterráneos de la misma son muy elevados. El municipio lo atraviesa el río Guadarrama cuyas aguas vierten al río Tajo en el municipio de Toledo. Desde este río existen diversos arroyos en las dos márgenes, si bien únicamente el municipio está en el margen derecho del citado río.

Las líneas isotérmicas topográficas discurren en gran parte del municipio en dirección preferente norte sur y siempre buscando el cauce del citado río. Hacia este discurren las distintas vaguadas del municipio.

En el informe *Síntesis Hidrogeológica de Castilla-La Mancha* realizado por el Instituto Geológico y Minero de España (1985) considera que el sistema 14, denominado Terciario detrítico Madrid-Toledo-Cáceres, en el subsistema Toledo en Castilla-La Mancha, que se ubica en la zona noroeste de la provincia de Toledo, entre la capital, Talavera de la Reina y en la provincia de Madrid y parte de Guadalajara, con una superficie de 10.000 Km², de los que 3.600 están en la provincia de Madrid. Este sistema se puede dividirse en tres sectores independientes entre sí, el primero en Guadalajara, el segundo en Toledo, drenado por el Guadarrama y Alberche, y el tercero, también en esta provincia, drenado por el Tajo y que continúa hacia el Oeste por Extremadura.

Su permeabilidad y sus condiciones de drenaje son satisfactorias, lo que hace que la capa superficial del terreno esté poco cementada, aumentando a medida que gana en profundidad. A pesar de ello existen algunas áreas de menor permeabilidad y por tanto poco drenaje superficial.

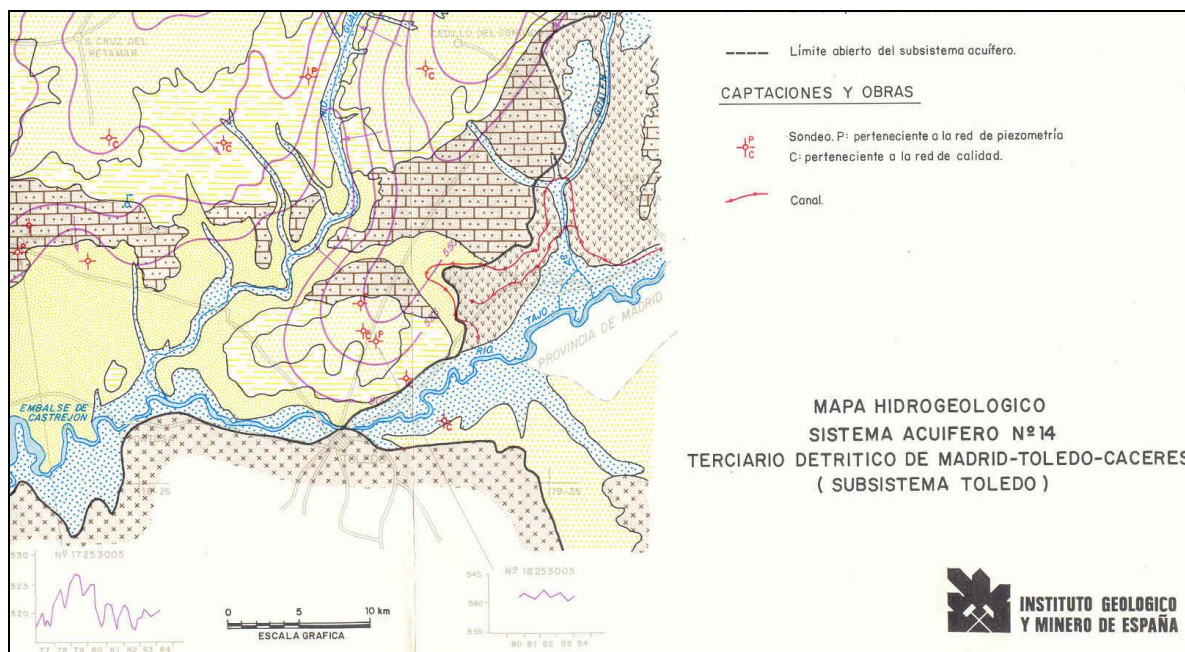
La presente zona del municipio se encuentra formada en el Terciario y Pliocuatrnario, según el Mapa Hidrogeológico de la zona, con presencia de arcillas, arenas, arenas arcillosas y areniscas. En el mismo se detalla cercano a la población de Chozas la línea isopiezométrica en la cota 540 como hidrología subterránea (correspondiente al año 1983), en la que se reseña un flujo hacia el este en dirección a la vaguada del Guadarrama. En toda la zona este del término municipal, coincidiendo con el cauce del río Guadarrama se identifica una zona con artesianismo.

Todo el sistema es asimilable a un acuífero único, heterogéneo y anisótropo, que funciona como libre y en el que el agua subterránea circula tanto por la matriz como por los lentejones, pero sólo se puede extraer mediante captaciones de estos últimos. La recarga se produce por infiltración directa de las precipitaciones en las zonas de interfluvio y la descarga en los valles correspondientes.

La calidad química de las aguas subterráneas es normalmente buena, apta para los diferentes usos. En general son de dureza media, que en función de su contenido iónico se pueden clasificar como sódicas o bicarbonatadas cálcicas. En el término municipal la litología fundamental es del Terciario y del Cuaternario con arcillas arenosas, arenas y arcillas, al norte del río y de margas yesos y arcillas al suroeste del mismo, tal y como se detalla en el plano adjunto realizado por el Instituto Geológico y Minero de España en 1980.

La presencia de arenas y gravas se producen en lentejones en los que la dimensión longitudinal es muy superior a la transversal, y esta última también es mucho mayor que el espesor.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)



Síntesis hidrogeológica Castilla-La Mancha. Instituto Geológico y Minero de España. 1985

Dentro de esta composición la presencia de los arroyos se constituye dentro de una litología del cuaternario con conglomerados, brechas, arenas, limos y arcillas, mucho más permeable lógicamente que el anterior. Asimismo en el mapa litológico de la provincia detalla la presencia de arcillas arcósicas continentales, con unas zonas dispersas de calizas lacustres.

El subsuelo, de dócil arcilla, ha favorecido la industria cerámica en su vertiente dedicada a materiales de construcción, así como en otros puntos de la comarca la naturaleza del suelo ha permitido la explotación de canteras de yeso y cemento. La Sagra es muy apta para el cultivo de cereales, de vegetación esteparia en los predios no cultivados, con algunos viñedos y algunos olivares. Todo ello, pese a los cultivos últimamente citados, confiere a La Sagra una enorme seriedad y sobriedad paisajística.

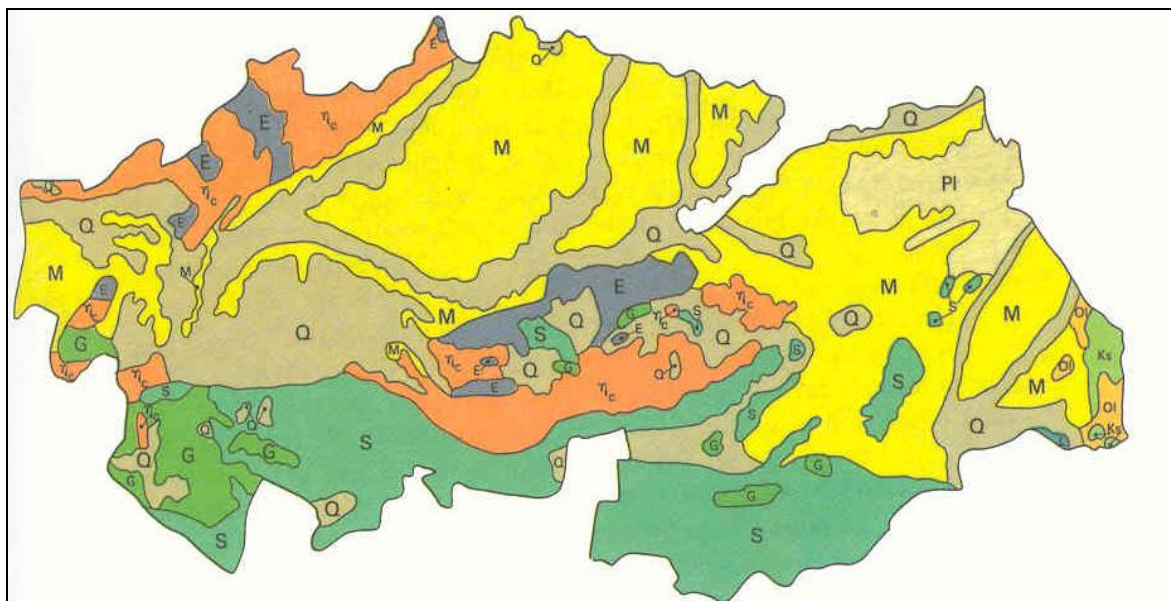
Este sistema viene diferenciado por las dos formaciones hidrogeológicas de características diferentes: el Terciario y los aluviales del Cuaternario. El Terciario está formado por tres tipos de materiales de distinto comportamiento acuífero: detríticos (gravas y arenas arcósicas), facies de transición (arcillas, calizas margas y yesos) y facies químicas (yesos con intercalaciones de arcilla, calizas y margas). Dentro de la zona sólo afloran las dos últimas.

El acuífero Cuaternario es la formación más importante por su extensión y características. Se halla sobre los materiales terciarios siguiendo las vegas y terrazas del río principal. Son aluviales y depósitos fluviales formados por gravas, arenas, limos y arcillas, que funcionan como un acuífero libre. Su espesor medio se estima entre 30 y 35 metros y la profundidad del nivel freático oscila entre 3 y 7 metros según las zonas. Las terrazas más altas se encuentran con frecuencia desconectadas de los ríos, constituyendo pequeñas unidades acuíferas independientes, algo muy similar a lo que sucede con los depósitos coluviales y de ladera que se encuentran al pie de algunos escarpes morfológicos.

El acuífero Cuaternario es el que presenta mayor riesgo de contaminación debido, por una parte, a que sobre este acuífero se produce el mayor índice de ocupación urbana, industrial y agrícola y, por otra, a la permeabilidad de sus materiales y a la proximidad del nivel freático a la superficie, lo que implica un espesor de la zona no saturada muy pequeño y una capacidad de filtración muy limitada.

Dentro de esta composición la presencia del río Guadarrama se constituye dentro de una litología del cuaternario con conglomerados, brechas, arenas, limos y arcillas, mucho más permeable lógicamente que el anterior. Asimismo en el mapa litológico de la provincia detalla la presencia de arcillas arcósicas continentales:

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

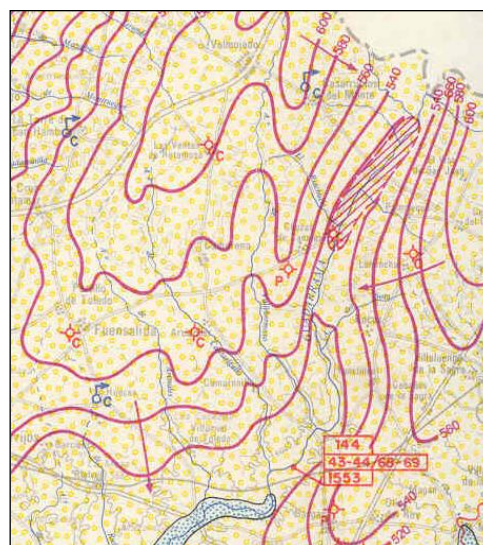


En el Mapa de Rocas Industriales de Toledo y desde el punto de vista tectónico, se describe que la Fosa del Tajo constituye una depresión rellena de sedimentos terciarios, que separa el río Guadarrama del Macizo cristalino de Toledo. La presencia de dicha fosa está condicionada por el juego de grandes fracturas de edad alpino, que provocaron la individualización de una serie de bloques levantados y hundidos.

Los yacimientos y explotaciones que predominan en el área de La Sagra son de materiales arcillosos y yesíferos, a excepción hecha de las arcillas que se extraen al sur del río Tajo, a la altura de Añoover de Tajo, que se emplean en la fabricación de cemento. Asimismo como las calizas de la Mesa de Ocaña se explotan en la actualidad y pueden emplearse tanto en la fabricación de cemento o cal, como en la constitución de capas súbbase de carreteras y ocasionalmente en capas de base.

Los materiales terciarios citados muestran un bajo grado de permeabilidad, excepción hecha de los acúmulos arenosos. En cualquier caso, como mecanismo de drenaje domina claramente, en todo el ámbito, la escorrentía superficial.

En la imagen que se adjunta a continuación se detalla la situación de la comarca en la que se asienta el terreno sobre el Mapa Hidrogeológico. En el mismo se pueden observar con claridad que todo el municipio de se ubica al norte del río Guadarrama.



En la imagen adjunta, que corresponde con el Mapa de Síntesis Hidrogeológica de Castilla-La Mancha realizado en 1985, se identifican los suelos del municipio dentro del Mioceno, apareciendo la zona del río Guadarrama como zona de artesianismo, y estando descritas las líneas ipsométricas, que están entre 530 y 540 metros en el municipio de Chozas de Canales. La litología es de arenas arcósicas, microconglomerados y arenas con matriz limo-arcillosa.

Los sistemas acuíferos de la zona no se encuentran dentro de los que son fácilmente contaminables. En esta zona del acuífero, en la provincia de Toledo, la utilización del agua subterránea asciende a 43 Hm3 por año, siendo los recursos estimados de 300 Hm3 por año. Según el estudio referenciado, en estas zonas se podrían transformar en regadío escalonadamente en varios años unas 30.000 hectáreas como máximo.

3.3.3. Suelos

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

La vocación agrícola del territorio objeto de estudio es consecuencia directa tanto de la favorable morfología, en la que son dominantes las superficies alomadas y llanas, como de la aptitud de los suelos para la producción agrícola, estando muchos de ellos asociados a las vegas y terrazas del río Guadarrama. En general los suelos del municipio son profundos, de texturas ligeras, con un horizonte superficial arenoso, y pobres en materia orgánica, se han venido utilizando tradicionalmente con uso agrícola, favorecido por su morfología y aptitud productora, y asociados generalmente a vegas y terrazas del citado río.

Ocupan de forma natural las llanuras de inundación y terrazas del río Guadarrama. Estos suelos han sido formados por el continuo aporte de materiales y sedimentos que transportan los ríos, a la vez que están expuestos a los cambios que introducen las riadas periódicas. Por estas razones son suelos sin estructura desarrollada, con texturas variables que varían desde arena fina a limo arcillosos y con propiedades químicas y mineralógicas que varían dependiendo de los materiales erosionados y arrastrados desde los tramos altos. Al ser suelos sometidos a un continuo rejuvenecimiento no existe desarrollo de horizontes edáficos, presentando un perfil tipo A/C en el que se aprecian con frecuencia intensos cambios de textura y color.

Son suelos apreciados para la instalación de cultivos debido a su morfología llana. Estos suelos se extienden también por las zonas llanas o de relieve suave que han sido transformadas para la producción agrícola intensiva mediante sistemas de riego.

En el resto del término municipal se desarrollan sobre margas yesíferas y yesos, con zonas donde lo hacen sobre margas calizas suelos rendziniiformes. Poseen coloraciones variables que abarcan desde el gris oscuro al blanquecino. Tienen escaso espesor, algo que, sumado a sus características, sólo permiten el desarrollo de especies vegetales capaces de soportar la aridez y elevada salinidad ambientales. Los desarrollados sobre las margas yesíferas llegan a alcanzar un pH de 8 (básico). Los activos agentes erosivos son responsables de que en las áreas endorreicas se originen suelos hipersalinos por acumulación de materiales.

Sobre materiales consolidados se generan suelos pardos calizos, pardos y pardo-rojizos.

Son suelos con perfil tipo A(B)C, con un horizonte orgánico con humus multi que puede llegar a alcanzar un espesor de 20 cm, aunque éste puede desaparecer dejando al descubierto el horizonte B. Su pH básico oscila de 7,5-8,5. En la zona de regadío los suelos que predominan son Entisoles e Inceptisoles y Alfisoles, e Inceptisoles en el resto.

3.3.4. Vegetación

3.3.4.1. Vegetación potencial

El municipio se encuadra en la submeseta sur, formada en la era terciaria debido a plegamientos alpinos, cuando el zócalo paleozoico existente se resquebraja y se conmueve hacia el Este, donde existen materiales plásticos de cobertera.

Con estos plegamientos, agrietamientos y fracturas se constituyen los Montes de Toledo, que corren dividiendo la submeseta sur en dos partes iguales, la del Norte ocupada por la fosa del Tajo y la meridional por la fosa del Guadiana. Son unidades interiores en las que, durante el mioceno y el plioceno, fueron acumulándose sedimentos procedentes de los materiales erosionados en los cinturones montañosos que los circundan. En la fosa más septentrional, la del Tajo, podemos distinguir tres sectores. El segundo es el valle medio del Tajo, que cruza el territorio con una dirección este-oeste.

Los terrenos del municipio se describen geológicamente como rellenos terciarios del Mioceno medio con arcillas arenosas micaceas que van variando hacia arcillas con una importante presencia de carbonatos y bandas lenticulares de sílex.

Los suelos presentan un régimen de humedad xérico según la metodología de Soil Taxonomy (USDA 1985), caracterizándose porque la zona de perfil edáfico fundamentalmente colonizada por las raíces, permanece totalmente seca por lo menos cuarenta y cinco días consecutivos durante los cuatro meses siguientes al solsticio de verano y totalmente húmeda 45 días consecutivos, durante los cuatro meses siguientes al solsticio de invierno. Presenta un perfil de evolución del tipo AC del orden de los entisoles, la falta de tiempo y las condiciones ambientales han impedido la formación de otros

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

horizontes. Pertenecen al grupo xerofluents, suelos aluviales a los que sucesivas avenidas han condicionado una variación irregular del contenido de materia orgánica con la profundidad, y está relacionado con las vegas y llanuras de inundación de los ríos.

Evidencia un clima de Holdridge semiárido con precipitaciones anuales de 414 mm y una temperatura media anual de 19,9º C. La estación más lluviosa es el invierno. La sequía estival está bien marcada con un periodo de duración medio.

Un piso bioclimático define su propio paisaje vegetal, dominado por las especies que mejor se adaptan a estas condiciones y constituyen las series de vegetación. La altitud del municipio más los datos anteriores lo encuadran dentro del piso Mesomediterráneo.

La corología nos define territorios ecológicamente homogéneos y que sólo pueden tener un tipo de vegetación potencial.

El municipio se encuentra dentro en el área incluida dentro de las siguientes unidades fitogeográficas:

- Reino Holártico
- Región Mediaterránea
- Superprovincia Mediterráneo-iberoatlántica
- Provincia Castellano-Maestrazgo-Manchega
- Sector Manchego Sagrense

Dentro de estas regiones se distinguen una serie de Pisos Bioclimáticos, quedando definidos éstos como los tipos o espacios termoclimáticos que se suceden en una cliserie altitudinal o latitudinal, y delimitándose en función de las comunidades vegetales presentes en determinados intervalos termoclimáticos, calculados a partir del Índice de Termicidad.

Corológicamente, la totalidad del ámbito territorial se encuadra en el interior de la provincia Castellano-Maestrazgo-Manchega y dentro de ésta, en el Sector Manchego, que agrupa a las zonas terciarias de la submeseta meridional que definen la comarca de La Mancha. Esta provincia queda caracterizada por una serie de plantas endémicas como *Anthyllis onobrychioides*, *Artemisia pedemontana*, *Centáurea hyssopifolia*, *Ctnopsis gypsicola*, *Elymus curvifolius*, *Hippocrepis squamata*, *Lepidium cardamines*, *Lythrum castellanum*, *Reseda suffruticosa*, *Sedum gypsicola*, *Thymus arajuezii*, *Vella pseudocytisus*, etc.

Fisonómicamente pueden distinguirse cuatro unidades de vegetación natural:

- Matorrales (jarales y jara-brezales)
- Formaciones herbáceas de pastizal, tanto vivaces como anuales.
- Dehesas.
- Olivar.

El matorral denso, el sotobosque mediterráneo, dan nombre a la comarca, en donde desapareció el bosque tras el paso de los distintos ejércitos, incidiendo en las incursiones islámicas y en la resistencia toledano-mozárabe. El matorral está representado por la jara, el romero, el tomillo, la retama, la escoba, el lentisco, la salvia, la granadilla, la lavanda, el agracejo, el asfódelo y el culantrillo menor y de pozo. De entre los árboles hay restos de los antiguos bosques de madroño, castaño, pino fresno y álamo.

Las dehesas mantiene la presencia de las encinas, que permiten el pasto lanar y porcino y el cultivo del cereal clásico como el trigo y la cebada. Hoy en día parte del encinar se ha ido sustituyendo por lentisco y madroño.

En un sentido territorial amplio, la vegetación potencial del ámbito estaría compuesta por encinares mesomediterráneos que tienen a la encina o carrasca (*Quercus rofundifolia*) como especie dominante en su etapa madura.

En su etapa madura adquiere la forma de un bosque de encinas en el que también aparecen arbustos esclerófilos como *Quercus coccifera*, *Rahmnus alaternus*, *Rahmnus lycioides*, etc., que tras la degradación o desaparición de la encina toman protagonismo y cubren extensas manchas. En estas etapas maduras los encinares basófilos de Castilla La Mancha presentan, respecto a otros de esta

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

misma serie situados en otras áreas geográficas, algunas especies diferenciales como *Jasminum fruticans*, *Pistacia terebinthus*, *Aristolochia paucinervis* y *Geum sylvaticum*, entre otras.

Próximos a estos bosques, aprovechando suelos con limitaciones para el desarrollo del encinar, aparecen habitualmente diversos arbustos propios del matorral. Se pueden citar los tomillares (*Rosmarinus-ericion*, *Sideritido-salvion lavandulifoliae*, etc.), que pueden presentar grandes diferencias entre ellos y se desarrollan sobre suelos muy degradados. En suelos con menor alteración aparecen coscojares (*Rhamno-Quercetum cocciferae*), retamares (*Genisto scorpi Retametum sphaerocarpace*). Espartales o atochares (*Fumato ericoidis-stipetum tenacissimae*, *Arrhenathero albi-stipetum tenacissimae*) y pastizales vivaces de *brachypodium retusum* (*Futo angustifoliae-brachypodietum ramosi*).

En cuanto a la vegetación localizada a lo largo de las riberas, queda encuadrada dentro de las Geoseries edafófilas mediterráneas. Se caracteriza por un ombroclima de tipo seco y unos suelos ricos en carbonato cálcico, así como por ser la serie de mayor extensión superficial en España.

Teniendo en cuenta las variaciones geográficas que caracterizan a una serie de distribución tan amplia, se puede caracterizar esta serie de vegetación mediante el siguiente esquema, recogido de Rivas-Martínez (ICONA, 1987):

Arbol dominante	Bosque	Matorral denso	Matorral degradado	Pastizal
<i>Quercus rotundifolia</i>	<i>Quercus rotundifolia</i> <i>Bupleurum rigidum</i> <i>Teucrium pinnatifidum</i> <i>Thalictrum tuberosum</i>	<i>Quercus coccifera</i> <i>Rhamnus lycioides</i> <i>Jasminum fruticans</i> <i>Retama sphaerocarpa</i>	<i>Genista scorpius</i> <i>Teucrium capitatum</i> <i>Lavandula latifolia</i> <i>Helianthemum rubellum</i>	<i>Stipa tenacissima</i> <i>Brachypodium distachyon</i>

La serie riparia del olmo (aro italicum-ulmeto minoris), a diferencia de las serie climatófilas, condicionadas por el clima, la presencia de series edafófilas depende de la existencia de suelos en contacto con el agua, bien por situarse a lo largo de los cauces o bien por estar localizados en zonas en las que el freático aflora o está muy próximo a la superficie. La serie edafófila presente a lo largo de los cursos de agua del ámbito de estudio es la Geomacroserie ríparia basófila mediterránea (olmedas).

Se desarrolla sobre suelos arcillosos ricos en bases y está dominada por el olmo (*Ulmus minor*), aunque también aparecen especies arbóreas como *Populus alba*, *Populus nigra*, *Fraxinus angustifolia*, *Salix salvifolia* y *Salix atrocinerea*. En el estrato inferior, aprovechando zonas sombrías y húmedas, crecen herbáceas típicamente nemorales como *Arum italicum*, *Brachypodium sylvaticum*, *Elymus caninus*, *Ranunculus ficaria*, etc.

Estas serie suelen verse acompañadas por zarzales y espinos de Rubo-Rosetum corymbiferae, pastizales y comunidades subnitrófilas de Galio-Anthriscetum caudalidis y nitrofilas vivaces de Galio-conietum maculati y Urtico-sambucetum ebuli, que prosperan gracias al ambiente esciófilo y juncuales de Cirsio monspessulani-Holoschoenetum. Estas comunidades han prosperado en muchas zonas como etapas de sustitución ante el retroceso generalizado que sufrieron las olmedas debido a la incidencia de la grafiosis, enfermedad producida por el hongo *Ceratocystis ulmi*.

3.3.4.2. Vegetación actual

La vegetación potencial de la zona objeto de estudio, antiguamente cubierto básicamente por encinas, se encuentra en la actualidad muy transformada. La influencia humana desde hace siglos ha ido alterando la flora y creando un paisaje con un claro componente cultural, grandes campos de cultivo abiertos de cereal, olivo y viña que se asocian con esta zona de La Mancha irremediablemente.

El terreno es un mosaico de cultivos de gramíneas, cebada en su mayoría, intercalados con zonas de barbecho y erial, y con una zona de regadío, con olivar y viñedo.

En cualquier caso se pueden establecer dos tipos de vegetación natural a tener en cuenta:

- Matorrales seriales del encinar.
- Galerías fluviales y sotos de alamedas y saucedas.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

La vegetación actual se caracteriza por la actual escasez o ausencia de encinas en las laderas, cuestras y barrancos del territorio estudiado indica que los encinares, que originalmente debieron de cubrir la comarca, no sólo cedieron ante el avance de los cultivos en aquellas zonas más favorables por su relieve o por la profundidad del suelo, sino que desaparecieron también de estas áreas más abruptas ante el avance de la deforestación.

Los matorrales están formados por retamares, tomillares y en general caméfilos subfruticosos, con matas de encina dispersas y rosáceas en zonas umbrías (majuelo y escaramujo).

Esta vegetación está ceñida a las barrancas y a las laderas del río Guadarrama, donde el cultivo agrícola no ha existido por la pendiente de estos terrenos.

De igual forma, en los suelos más degradados aparecen tomillares con *Rosmarinus officinalis*, *Lavandula latifolia*, *Lavandula stoechas*, *Salvia officinalis*, *Tucrium capitatum* y *Cistus monspeliensis*, así como diversas especies de *Thymus*, mientras que en las zonas mejor conservadas o con suelos más profundos se desarrollan retamares de *Retama sphaerocarpa*, leguminosa que contribuye a mejorar la calidad del sustrato gracias a su capacidad de fijar el nitrógeno atmosférico, elemento que termina incorporándose al suelo en forma mineral.

Las galerías fluviales se circunscriben a los márgenes del río Guadarrama y en algunos pocos lugares de los arroyos del municipio, en las cercanías del anterior.

Las alamedas de *Populus Alba* (álamo blanco) y las saucedas de *Salix purpurea* y *Salix atrocinerea* son las dominantes. Existen también especies de *Populus nigra* (álamo negro), *Salix alba* (sauce blanco) *Fraxinus angustifolia* (fresno) y *Ulmus minor* (olmo).

Las zonas y canales de riego suelen ir acompañados por un cañaveral de *Scirpo lacustre* y *Typha latifolia* que llega a alcanzar una altura, densidad y espesor considerables, invadiendo el cauce y estancando su corriente.

Fuera de estas zonas y lindando con esta vegetación de ribera antes descrita, se encuentra un manto de pastizal rudero arvense con especies típicas invasivas propias de los campos de cultivo como *Vicias sp*, *Diplotaxis erucoides*, etc.

Desde el punto de vista forestal no existen en la zona formaciones de vegetación dignas de mención.

3.3.5. Fauna

La mayoría del término municipal se proyecta sobre una zona que en parte se ha venido dedicando al cultivo de secano, la presencia casi constante del ser humano en esta zona ha ocasionado la desaparición de especies faunísticas de interés relevante.

Únicamente se puede destacar la fauna debida a los hábitats de riberas del río y a las galerías fluviales de algunos arroyos, fundamentalmente debido a la presencia del río Guadarrama, pero está alejado del casco urbano de la población. En cualquier caso existen tres Biotopos en el término municipal:

- Medio Urbano.
- Secanos y eriales.
- Regadíos y canales.

Las especies faunísticas de la zona, no presentan especial importancia, los resultados de las observaciones realizadas durante las visitas a campo son:

a) Mamíferos:

- Conejo (*Oryctolagus cuniculus*).
- Lagomorfos:
- Liebre (*Lepus capensis*).
- Roedores:
 - Ratón campestre (*Microtus arvalis*)
 - Rata (*Rattus rattus*)
 - Ratón (*Mus domesticas*)

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Rinolofidos:
 - Murciélagos (*Pipistrellus pipistrellus*)
- b) Reptiles:
 - Lagartija roquera (*Lacerta muralis*)
 - Lagarto ocelado (*Lacerta lepida*)
 - Salamandrea común (*Tarentola mauritanica*)
- c) Aves:
 - Alcarabán (*Burhinus oecicnemus*)
 - Aguilucho cenizo (*Circus pygargus*)
 - Aguilucho larguero (*Circus aeruginosus*)
 - Avión común (*Delichon urbica*)
 - Estornino negro (*Sturnus unicolor*)
 - Golondrina común (*Imundo rustica*)
 - Gorrión común (*Passer domesticus*)
 - Grajilla (*Corvus monedula*)
 - Lechuza (*Tyto alba*)
 - Mucelo común (*Athene noctua*)
 - Perdiz (*Alectoris rufa*)
 - Paloma torcaz (*Columba palumbus*)
 - Paloma zorita (*Columba oenas*)
 - Tórtola común (*Streptopelia streptopelia*)
 - Sisón (*Tetrax tetrax*)
 - Urraca (*Pica pica*)
 - Vencejo común (*Apus apus*)
 - Zorzal (*Turdus philomelos*)

También se pueden apreciar, aunque en menor medida y siempre alejados de las zonas urbanas, verderones, verdecillos, jilgueros, abejarucos, abubillas, y carboneros.

El grupo faunístico más destacable de entre los que habitan estas zonas abiertas es el de las aves, principalmente por el elevado número de especies presentes en comparación con el resto de los grupos de vertebrados. En este ambiente están presentes tanto aves específicas de áreas abiertas, como otras aves de tipo más generalista que visitan estas áreas en busca de alimento, pero que también pueden ser observadas en otros ecosistemas, principalmente fuera de la época de reproducción en la que existe una tendencia generalizada a la dispersión fuera de los enclaves reproductores habituales.

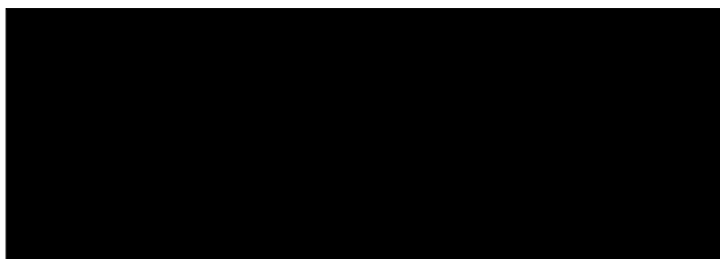
Entre los insectos también especies de mariposas y de libélulas.

La fauna del municipio, además de estar influenciada por las características ambientales de la zona (clima, geología, orografía etc.), está también fuertemente condicionada por la influencia que la actividad humana ha tenido sobre el medio a lo largo de la historia.

3.3.6. Espacios naturales protegidos y zonas sensibles.

Según se recoge en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza, no existe ninguna zona declarada como Espacio Natural Protegido ni como Zona Sensible en el municipio. No existe, por tanto, ningún área de protección de las aves (ZEPA) ni ningún Lugar de Importancia Comunitaria (LIC). Los más cercanos

se encuentran al norte de la provincia de Toledo y corresponde con el ES3110005 en la cuenca del río Guadarrama en la provincia de Madrid, tal y como se puede ver en la siguiente imagen:



Este ES3110005 se encuentra a más de 15 kilómetros al norte del municipio Chozas de Canales, e incorpora territorialmente la totalidad del curso del río Guadarrama en la Comunidad de Madrid al

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

igual que diversos Montes de Utilidad Pública, algunos de éstos pertenecientes a la cabecera de cuenca del referido río.

Asimismo se indica la existencia de otra ZEPA, de reciente creación, que aunque no afecta al municipio está en la comarca de La Sagra, afectando a varios municipios cercanos (Camarenilla, Fuensalida...) de la comarca de La Sagra, cuyo ámbito se puede ver:



3.3.7. Hábitats naturales de interés

De acuerdo con la información de la Consejería de Agricultura existen determinadas zonas situadas a noreste del municipio, y junto a los cauces del río Guadarrama y los arroyos del Riachuelo y Vallehermoso, así como en otros de menor entidad, que albergan Hábitats naturales de interés especial, los cuales están incluidos en el anejo 1 Catálogo de Hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial en Castilla-La Mancha, de la Ley 9/1999 de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza, y son los siguientes:

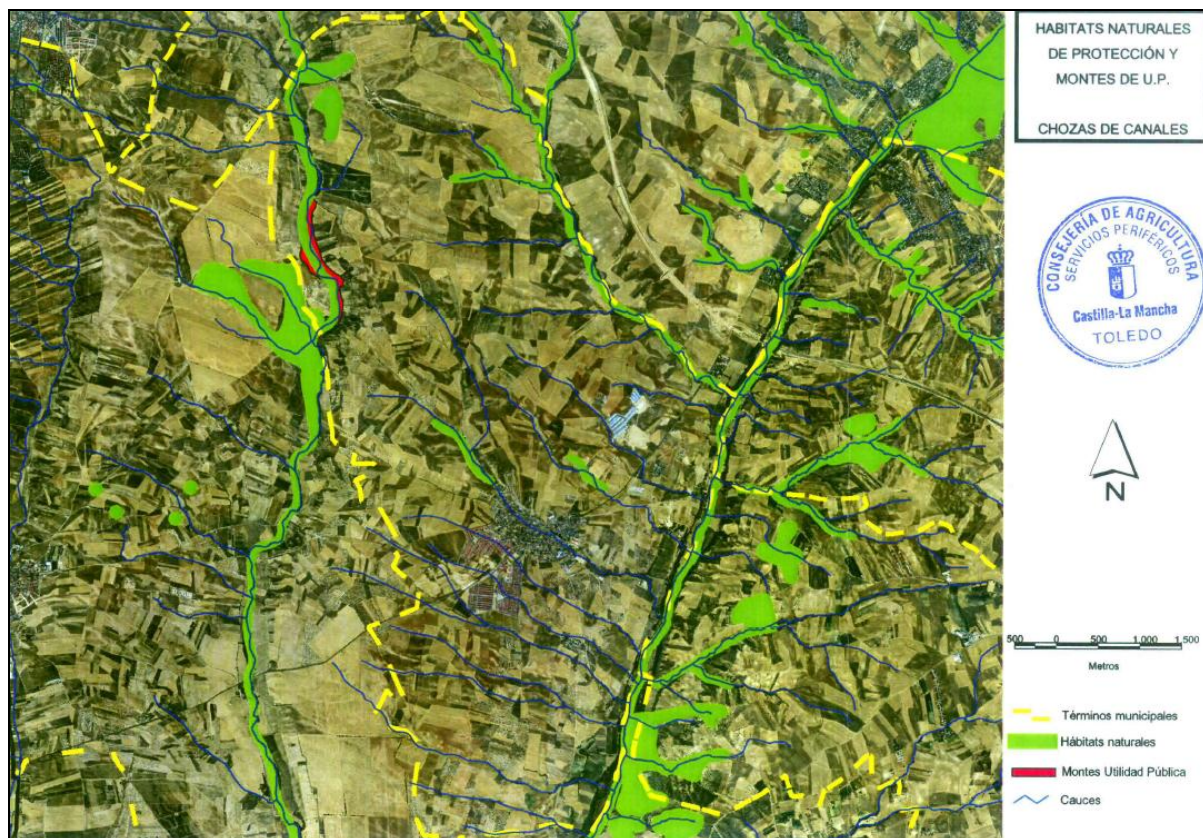
Hábitats prioritarios de interés comunitario

- Zonas subestépicas de gramíneas y anuales de *Thero-Brachypodietea*.

Hábitats no prioritarios de interés comunitario Directiva Europea 92/43/CEE

- Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas de *Molinion-Holoschoenion*.
- Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus roundifolia*.
- Bosques de galería de *Salix alba* y *Populus alba*.

Tales hábitats se pueden ver en la siguiente imagen, en la que figuran en color verde. En la misma se puede ver el monte público que se cita en el siguiente apartado 3.3.9.



Estas zonas se deben clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección natural (SRNUPN), según establece el artículo 5 del decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

3.3.9. Montes públicos

Según el catálogo de Montes de Utilidad Pública de la provincia de Toledo, aprobado por Decreto 2113/1968 de 20 de junio, siendo su última actualización y revisión aprobada por Resolución de 16 de julio de 2012 de la Consejería de Agricultura, en el municipio existe el monte público denominado Prado de Arriba que corresponde con el número TO-70, y está situado al noroeste del término municipal. Este monte cuenta con 24,15 hectáreas de superficie, y las especies del mismo se indican en la ficha del citado catálogo que se adjunta:

CATÁLOGO DE MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA DE LA PROVINCIA DE TOLEDO									
Número	Partido Judicial	Término Municipal	Nombre	Pertenececia	Límites	Superficies (Has)		Especies	Otras (*) características
						Pública	Total		
70	Illescas	Chozas de Canales	Prado de Arriba	Ayuntamiento de Chozas de Canales	Norte:Camino vecinal. Este:Particulares. Sur:Camino vecinal. Oeste:Particulares	24,15	24,15	Especies de ribera: Sauce, Chopo negro, Chopo blanco, fresno y ples diversos de encina. Especies arbustivas: Retama y espin. Especies arbóreas: Gramíneas y juncos	

El Catálogo de la provincia de Toledo comprende 77 montes, estando 1 de ellos descatalogado, 19 de la titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, 56 de Entidades Locales y 1 del Estado, con una superficie pública de 77.245,8210 hectáreas, y una superficie total de 83.307,1662 hectáreas, siendo la superficie enclavada de 6.061,3452 hectáreas. Estas zonas se regulan por la Ley 3/2008 de 8 de junio de Montes y Gestión Forestal sostenible de Castilla-La Mancha.

La ficha del presente monte se adjunta a continuación:

Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la provincia de Toledo

Nº 70 Nombre **Prado de Arriba**

Término Municipal **CHOZAS DE CANALES** Partido Judicial **Illescas**

Pertenececia **Ayuntamiento de Chozas de Canales**

Superficie total (ha)	24,1500	Superficie pública (ha)	24,1500
Superficie enclavados (ha)	0	Nº enclavados	0

Especies
Pinus pinaster L.; Quercus ilex L.; Quercus faginea Lam.; Prunus angustifolia Vahl.

Límite Norte
Camino vecinal.

Límite Este
Particulares.

Límite Sur
Camino vecinal.

Límite Oeste
Particulares.

Vista de M.U.P. nº 70. Repoblación de Prado de Arriba. Chozas de Canales.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Este monte se debe clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección natural (SRNUPN), según establece el artículo 5 del decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico.

3.3.9. Especies animales y vegetales amenazadas

El municipio está dentro de las zonas de importancia de las siguientes especies:

- Águila Imperial
- Buitre Negro

Tales especies se encuentran recogidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha, aprobado por el Decreto 33/1998 y para las que se han elaborado sus Planes de Recuperación y Conservación mediante el Decreto 275/2003.

En este sentido debemos destacar que los planes de Recuperación y Conservación del Águila Imperial ibérica (*Aquila adalberti*) y buitre negro (*Aegypius monachus*), estando el municipio incluido dentro de las zonas de importancia de estas especies catalogadas *en peligro de extinción* y *Vulnerable* en el catálogo regional de especies Amenazadas de Castilla-La Mancha.

En cuanto al Águila Imperial Ibérica se encuentra en grave peligro de extinción ya que sus efectivos han disminuido de forma alarmante en los últimos años. En la actualidad las águilas españolas de esta especie, de raza distinta a las del resto de Europa, ascienden a una decena de parejas en las Marismas del Guadalquivir, y alguna otra por el sur y centro del país. Nidifica en árboles bien visibles, donde construye un nido enorme, que suele cambiar de emplazamiento casi todos los años, siempre dentro de un mismo territorio. No pone todos los años. Habita en zonas de arbolado poco denso, pero con abundante bosque bajo, mezclado con espacios abiertos donde caza todo tipo de presas, especialmente conejos y aves de especies diversas, según las características del territorio. Con frecuencia la pareja caza junta.

El Buitre negro es una de las más grandes aves rapaces del mundo y se encuentra en grave peligro de extinción, incluso en España que constituye el último gran refugio de Europa. Su hábitat preferido, y casi exclusivo en España, son los bosques de pinos y, particularmente, las *manchas* de monte bravío. El Buitre Negro construye en ellos su nido, que puede alcanzar enormes dimensiones.

3.3.10. Agricultura y cultivos

En el aspecto agrícola, la producción mayoritaria es la referida a la labor intensiva con algunas zonas de cultivo de regadío por la proximidad con el río Guadarrama. Al mismo tiempo destacan los terrenos dedicados a viñedo y matorral.

Según los datos de cultivos del Ministerio de Agricultura en el año 2006, se destacan los siguientes tipos de cultivos en el municipio:

Superficie explotaciones agrícolas		
	Valor	%
Huerta	0,1	0
Invernaderos	0,0	0
Tierras arables	2.230,0	100
Herbaceos	2.230,1	100
Cítricos	0	0
Olivar-frutal	0	0
Olivar	232	43,74
Frutales	3,3	0,63
Frutos secos	0	0
Frutos secos-olivar	0,2	0,04
Viñedo-frutal	0	0
Viñedo	280,8	52,93
Viñedo-olivar	14,1	2,66
Frutos secos-viñedo	0	0
Leñosos	630,6	100
Pastizal	4,3	2,58
Pasto con arbolado	7,9	4,72
Pasto arbustivo	154,9	92,70

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Pastos	167,1	100
Especies forestales	15,1	0,46
Espacios no agrícolas	328,5	10,04
Superficies especiales	0	0
Total	3.271,3	100

Fuente. Ministerio Agricultura 2006

3.3.11. Paisaje

La definición del paisaje y la valoración de sus cualidades llevan asociadas siempre una importante carga subjetiva, directamente asociada con la sensibilidad del observador hacia determinadas características del territorio o hacia alguno de los elementos que lo conforman.

De esta forma, los paisajes de montaña, los de áreas boscosas, los dominados por pastizales siempre verdes, etc. son muy valorados frente a aquellos otros en los que la vegetación es escasa o no resalta cromáticamente durante la mayor parte del año, pudiéndose citar entre ellos, los ambientes desérticos, las zonas esteparias y las áreas de media montaña cubiertas de matorral o con laderas sin apenas vegetación.

En estos parajes es en el verano cuando se constituye la época de mayor homogeneidad cromática en los secanos, ya que tanto cereales como barbechos y eriales toman tonalidades semejantes. No obstante, la creciente expansión de los cultivos en regadío, con sus verdes permanentes, rompe en algunas zonas del territorio la homogeneidad cromática.

Se definirá el entorno paisajístico, con más objetividad, estudiando el medio físico mediante niveles de aproximación y vinculaciones visuales del medio.

Niveles de aproximación: El medio físico queda definido mediante tres niveles de aproximación:

- La base física principal que queda definida por zonas topográficas no muy onduladas y con relieves moderados.
- La capa vegetal que recubre la zona definida a través de variedades herbáceas. La cobertura vegetal consta de zonas de masa herbáceas sin relevancia significativa.
- Actuaciones humanas, como son las zonas urbanas colindantes con la zona, los tendidos eléctricos, y la red de carreteras y caminos.

Las vinculaciones visuales son:

- Externas:
 - Zonas con alto potencial visual
 - Zonas con un potencial visual medio- bajo
- Internas:
 - Zonas que ofrecen amplias vistas
 - Zonas que ofrecen vistas reducidas

La aplicación del conjunto de estos criterios a la zona de estudio, nos permite distinguir el paisaje como elemento singular de alto potencial visual, con una cuenca visual grande, fragilidad baja, y considerándose la capacidad de absorción visual elevada. Se pueden definir los paisajes según el grado de intervención humana en natural, seminatural y cultural.

El paisaje cultural podría definirse como *aquel cuya identidad esta definida principalmente por pautas y estructuras originadas por el uso humano o también como extensión de campo modificada por las actividades humanas donde los signos de prácticas de gestión tradicionales están reflejadas en las características presentes.*

Los paisajes actuales son fruto de la intervención humana, e incluso se puede llegar a afirmar que en España no existen paisajes naturales, en el sentido de no haber sido intervenidos en algún momento por el hombre (tan sólo algunas zonas de alta montaña o tierras volcánicas de Canarias podrían definirse con propiedad como paisajes naturales). Encinares adehesados, bosques de encinas, alcornocales, robledales, zonas desérticas de Almería, están de alguna manera y en algún momento intervenidos por el hombre, por una actividad agraria que ha modelado y ha condicionado la presencia de especies silvestres de flora y fauna.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Siendo España uno de los países de Europa con mayor diversidad de flora y fauna, es importante destacar la importancia que para esa diversidad biológica tienen los sistemas agrícolas extensivos. Por ejemplo considerando las aves como uno de los mejores indicadores de biodiversidad disponibles, el 80% de los más de nueve millones de hectáreas identificadas como áreas importantes para las aves corresponden a algún sistema agrícola extensivo. Por lo tanto, se puede afirmar que la conservación de la biodiversidad en España pasa por el mantenimiento de los sistemas agrícolas extensivos o lo que es lo mismo, el mantenimiento de los paisajes culturales.

Algunos de los ejemplos de paisajes culturales españoles son la dehesa, las cañadas, los prados de montaña, los regadíos tradicionales y los medios cerealistas.

La comarca de la Sagra pertenece al paisaje cultural de los medios cerealistas, zonas agrícolas de secano que se caracterizan por un uso mixto agroganadero, en general extensivo, basado en el cultivo de cereales. Este tipo de paisaje es el predominante en la mayor parte del centro del país y se caracteriza por un relieve suave, escasas lluvias, veranos calurosos e inviernos fríos.

El paisaje en la comarca de La Sagra.

En el Atlas del Paisaje de Castilla-La Mancha se describe esta zona de la provincia de Toledo dentro de la zona humanizada de la cubeta sedimentaria central. Esta zona ocupa todo el territorio al norte de Toledo y la zona de La Mancha dentro la provincia. En dicho atlas se especifica lo siguiente al respecto:

Entre los restos de la penillanura herciniana occidental y los relieves alpinos orientales, quedó encerrada una extensa depresión interior a finales de la Era Terciaria. Durante los episodios más recientes de la historia geológica, esta cubeta se fue rellenando paulatinamente de gravas, arenas, arcillas, yesos, margas y calizas lacustres. Estos materiales están poco compactados, lo que ha facilitado el rápido desarrollo del ciclo de erosión fluvial de la Era Cuaternaria sobre su superficie. La contribución de cada una de las redes hidrográficas a ese proceso ha sido diferente.

En la cuenca del Tajo, en la mitad septentrional, se han abierto amplias depresiones que constituyen las campiñas. Los ríos afluentes que las modelaron dejaron los estratos más duros del techo de la cubeta en resalte, formando los elevados páramos que festonean los bordes de la depresión. Pero en la otra mitad, al sur, las aguas del Guadiana y de sus afluentes, que poseen una reducida potencia erosiva, sólo han logrado abrir pequeños y sinuosos cauces sobre la llanura manchega.

La horizontalidad del paisaje impide que la red fluvial consiga evacuar todas las aguas que llegan a la cubeta, y por este motivo permanecen aislados sobre ella amplios reductos endorreicos...

El encinar presidía de forma hegemónica la cubierta vegetal de estas campiñas y planicies en el pasado. Su degradación permitió el desarrollo de un monte bajo poblado de coscojares, romerales y retamares. Todavía permanecen algunos pies de encina, intercalados en las tierras de labor o formando pequeñas agrupaciones residuales con su acompañamiento arbustivo, que han sobrevivido a la eliminación del espeso bosque esclerófilo mediterráneo autóctono al que pertenecían. En las inmediaciones de las poblaciones, plantaciones de resinosas aportaron los recursos de biomasa necesarios para abastecer las demandas de leña de sus habitantes hasta la llegada de la industrialización. Pero el paisaje actual de esta cubeta sedimentaria terciaria y cuaternaria obedece esencialmente al comportamiento de su multifacético componente cultural. Todas sus variaciones tienen un origen antrópico; son las distintas actividades agropecuarias y los usos urbanos quienes han sustituido a las formaciones del medio natural incorporando su impronta a la morfología del paisaje, añadiendo a esas formaciones vegetales ya testimoniales las tipologías propias de los espacios urbanos y rurales.



Humanizado de la cubeta sedimentaria central
Montano del sector occidental
Asociado a la montaña alpina

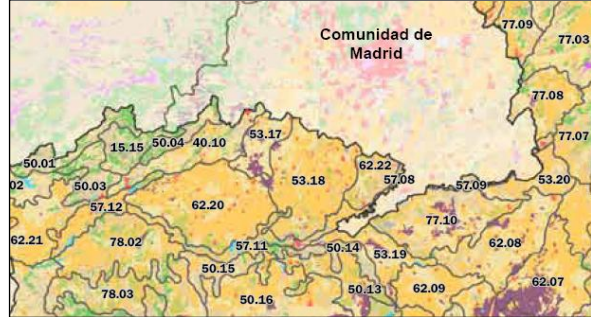
Específicamente en el citado Atlas del Paisaje de Castilla-La Mancha se añade:

Esta comarca, situada al norte de la provincia de Toledo, es la menos extensa de la región, con tan solo 875 km² que se distribuyen entre 26 municipios de reducida superficie. Por el contrario es una de las más pobladas (122.066 habitantes) y, especialmente, la de mayor densidad demográfica (139 hab/km²) como consecuencia de su cercanía al área de expansión metropolitana de Madrid.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA
(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Ocupa el interfluvio comprendido entre la vega del río Tajo, en Aranjuez, y el valle del río Guadarrama, su afluente, que desciende desde las sierras del Sistema Central. En los materiales que dan forma al relieve de la comarca predominan las arcillas, margas y yesos miocenos. Componen un paisaje de campiña caracterizado por una topografía uniforme, con lomas de formas suaves y amplias vallonadas que en algunos lugares aparecen ocupadas por una vegetación esteparia gipsífera, y en las que sobresalen oteros y cerros testigo de los niveles pontienses. Sus estratos sedimentarios sirven de soporte a las actividades productivas principales, la agricultura y la extracción de materiales para la construcción.

La vegetación natural, un matorral esclerófilo adaptado a las condiciones edafoclimáticas, sólo se mantiene en las laderas escarpadas que se asoman al valle del Tajo, en las cercanías de Añover. El resto de su superficie esta ocupado por tierras de labor, en las que predomina el mosaico de cultivos, en su mitad oriental, y la producción de secano, en su mitad occidental. Las tierras con regadío permanente sólo aparecen en la vega del Guadarrama, antes de su confluencia con el Tajo.



Los cereales han ocupado tradicionalmente las áreas de suelos margosos más profundos, con buenas producciones que justifican la fama de feracidad de estas zonas de la comarca. En algunas colinas y lomas se han extendido las plantaciones de olivares, y a estos se unen también los viñedos. La explotación ganadera tiene así mismo su lugar en muchas de sus poblaciones.

Però la actividad económica de mayor rendimiento es la industrial, representada por la producción de materiales de la construcción y el sector del mueble que se extienden por la zona interior de la comarca. La cabecera comarcal es Illescas (19.167 hab), núcleo urbano con mayor crecimiento (6,6 %), debido a su cercanía a Madrid; son también destacados los crecimientos de Seseña (12,7) y de los núcleos rurales de Ugena (12,5 %), Yeles (12,5 %) y El Viso de San Juan (10,9%). Otras poblaciones de la comarca importantes por diferentes motivos son Alameda de la Sagra y Cobeja (cemento), Añoover del Tajo, Esquivias (lugar cervantino que atrae visitantes interesados en conocer la ruta turística del Quijote), y Carranque, donde se encuentra el parque arqueológico regional de mayor riqueza en hallazgos del periodo de la Hispania romana.

En la primera delimitación de unidades de paisaje en Castilla-La Mancha realizada en el año 2008 figura el municipio dentro de la unidad 53.18 que se puede observa en la siguiente imagen del Atlas del paisaje de Castilla-La Mancha.

Se asigna a llanos interiores propios de las zonas cercanas al río Guadarrama que el documento asigna a campiñas de la zona norte de la provincia de Toledo.

Las campiñas constituyen un tipo de paisaje muy característico de Castilla-La Mancha. Sirven de enlace entre ámbitos con una altitud algo mayor y el fondo de la depresión, alcanzando, unas veces, a los llanos propiamente dichos y, otras, a las vegas. No tienen una planitud perfecta, sino más bien les caracterizan las pequeñas ondulaciones; soportan un terrazgo agrícola claramente dominante, sin presencia ostensible de formaciones forestales compactas, y dedicado, sobre todo, al secano cerealista, aunque en algunas partes también están presentes los olivares y, en menor medida, el viñedo.

Los caseríos se apiñan en núcleos compactos y el grado de humanización del paisaje, en suma, es muy elevado.

En el mapa se distinguen seis retazos de este tipo de paisaje que cubren una extensión cercana a los 7.800 km², un 10% del territorio castellano-manchego, y congregan en su interior diecinueve unidades de paisaje.

La Sagra Toledana, entre Illescas y Torrijos, recorrida por el río Guadarrama y por los arroyos Guaten y Vallehermoso, entre otros, dibuja un paisaje que en los últimos quinquenios ha despertado a la influencia de la metrópoli madrileña. La función residencial e industrial se manifiesta en el crecimiento notable del espacio edificado que penetra un tradicional entorno agrícola-cerealista. Al sureste de Toledo, en los alrededores del río Algodor, se perfilan campiñas de similar condición natural y agraria, aunque mucho menos transformada por la función residencial.

El paisaje de la comarca de la Sagra, y por tanto, del presente municipio comprende mosaico de zonas de cereal, con zonas de leguminosas, pastos, retamares o barbechos, y ocupa un porcentaje muy importante de la comarca que llega a tener una superficie en España de más de diez millones de hectáreas de las que cuatro millones quedan cada año en barbecho.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

La característica dominante del relieve en el municipio son los terrenos llanos o suavemente ondulados. La característica que define esta unidad de paisaje es la práctica horizontalidad de la meseta, en la que la ausencia de cursos de agua y la dedicación agrícola del territorio son también aspectos destacables. Esta extensa meseta elevada no presenta ningún elemento geomorfológico relevante.

Esto es debido a la horizontalidad prácticamente absoluta del territorio y a las características de la propia infraestructura, que no sobresaldrá del terreno en vertical, de forma que un observador situado a una distancia media de la misma no la percibiría como un impacto negativo sobre el paisaje. No obstante, se considera necesario mencionar que existe, y va a existir, una gran densidad de infraestructuras.

Únicamente hay que destacar el valor paisajístico que se tiene en las galerías fluviales del río Guadarrama y de algunos de los arroyos más importantes., si bien estas zonas están muy alteradas por la presencia diversas actuaciones urbanizadoras.

3.4. AFECCIONES

3.4.1. Carreteras.

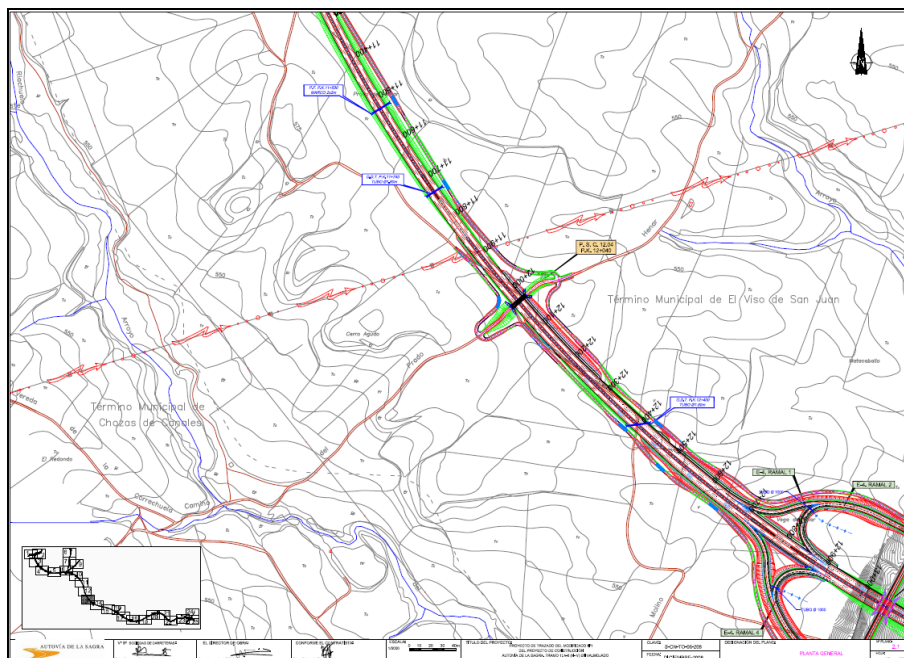
El municipio cuenta con las carreteras que se detallan a continuación y que se reflejan en los planos de información del presente POM, el cual las deberá clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUPI).

3.4.1.1. Carreteras estatales

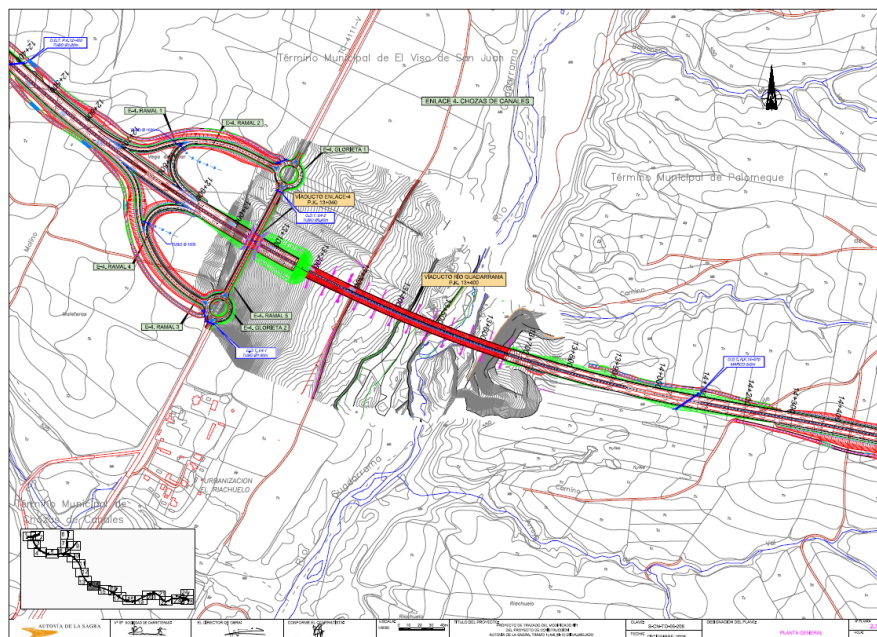
Según los datos obtenidos no existen carreteras de titularidad del Estado.

3.4.1.2. Carreteras autonómicas.

No existen carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. No obstante al este del término municipal discurre la autovía de La Sagra, que se puede ver en las siguientes imágenes y que cuenta con un enlace con la carretera provincial TO-1927 que atraviesa el municipio a través de una rotonda situada en el municipio de El Viso de San Juan. Esta autovía cruza el cauce del río Guadarrama por esta zona.



DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)



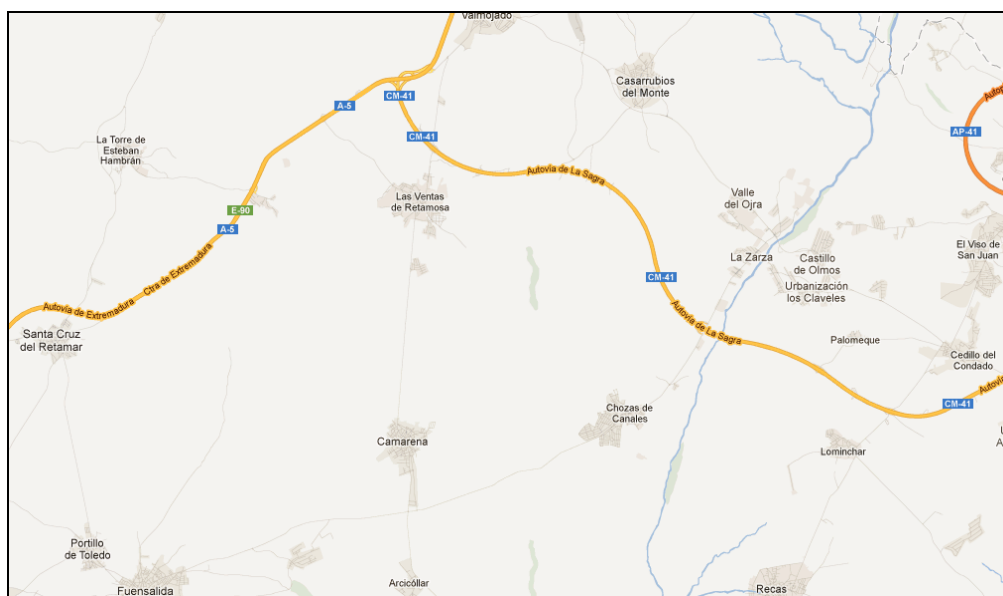
3.4.1.3. Carreteras provinciales

Transversalmente existe la carretera provincial TO-1927 (antigua TO-4111-V), que cruza todo el municipio de oeste a este, desde la carretera CM-4011 en el municipio de Fuensalida a la carretera CM-4004 en el puente sobre el río Guadarrama en el municipio de El VISO DE SAN JUAN.

La carretera CM-4011 enlaza con la carretera CM-4003 que une con los municipios de Ventas de Retamosa y Valmojado hacia el norte, y con el de Bargas hacia el sur para llegar a Toledo capital.

El acceso a la población se produce por esta carretera TO-4111-V, a través de una larga travesía en sentido oeste-este.

La carretera TO-1927 enlaza asimismo, al este del municipio, con la autovía de la Sagra CM-41, en el límite del municipio de El VISO DE SAN JUAN, a través de una rotonda junto a una pequeña urbanización de este municipio y en el margen derecho del río Guadarrama.



En las carreteras citada será de aplicación la Ley 9/1990 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos en Castilla-La Mancha (BOE 11.03.1991 y DOCM 02.02.1991) y sus modificaciones por la Ley 7/2002 de 9 de mayo, y por la Disposición Final Primera de la Ley 2/2009 de 14 de mayo de

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo (DOCM 25.05.2009). Asimismo es de aplicación el Decreto 1/2015, de 22/01/2015, por el que se aprueba el Decreto 1/2015 de 22 de enero por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (DOCM 27.01.2015).

a) Definición de **zonas de uso de la carretera** (artículos 23.1, 25.1 y 27.1 de la citada ley):

Artículo 23.1:

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y de 3 metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma. En el caso de caminos serán de dominio público únicamente los terrenos ocupados por éstos y sus elementos funcionales.

Artículo 25.1.

1. La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y 8 metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

Artículo 26.1.

1. La zona de protección de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a treinta en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Artículo 27.1.

1. A ambos lados de la carretera se establece la línea de edificación... La línea límite de edificación se sitúa a una distancia de cincuenta metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, de veinticinco metros en las carreteras de la red básica, y de dieciocho metros en el resto de las carreteras medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

Estas mismas zonas se definen en el Decreto 1/2015 de 22 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras en Castilla-La Mancha de la siguiente forma:

- Artículo 48. Dominio público.
- Artículo 49. Zona de servidumbre de la carretera.
- Artículo 52. Línea de edificación.

b) Las **restricciones en las zonas de uso de la carretera** (artículos 23.2, 23.3, 25.2, 25.3, 26.2, 26.3, 26.4, 27.1 y 27.5 de la citada ley).

En la zona de dominio público de la carretera:

2. En esta zona podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía.

3. La Administración titular de la vía sólo podrá autorizar obras o instalaciones cuando sea imprescindible para la prestación de un servicio público de interés general. Tampoco podrán autorizarse obras de ampliación o mejora en la zona de dominio público si no fuesen imprescindibles para el objeto pretendido.

En la zona de servidumbre de la carretera:

2. La Administración titular sólo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial.

3. La Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades relacionadas directamente con la construcción, conservación y gestión de la carretera.

En la zona delimitada por la línea de protección y la carretera, ha de tenerse en cuenta:

2. La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso y las plantaciones arbóreas requerirán la autorización de Administración titular.

3. En las construcciones e instalaciones de la zona de protección podrán hacerse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no suponga aumento del volumen de la construcción y sin que el incremento de valor de aquéllas pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

4. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera.

En la zona delimitada por la línea de edificación y la carretera, ha de tenerse en cuenta:

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

1...queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes....

5. En el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea límite de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable en el que en ningún caso podrán ubicarse edificios o instalaciones.

6. Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.

Cuando estos terrenos formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. La zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.

Estas mismas zonas se definen en el Decreto 1/2015 de 22 de enero de 2015 por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras en Castilla-La Mancha de la siguiente forma:

- Artículo 48. Dominio público.
- Artículo 49. Zona de servidumbre de la carretera.
- Artículo 50. Línea de protección.

c) En referencia a la posible **instalación de cerramientos** se atenderá al artículo 81 del Decreto 1/2015 de 22 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras en Castilla-La Mancha.

d) En referencia a la posible **ejecución de instalaciones colindantes con la carretera** se atenderá a los artículos 82 y siguientes del Decreto 1/2015 de 22 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras en Castilla-La Mancha, además de cumplir con las condiciones que sean exigibles, en cada caso, según las características de la instalación, las edificaciones deberán quedar siempre detrás de la línea límite de edificación. Delante de esta línea no se autorizarán más obras que las necesarias para viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas. En la zona de servidumbre se podrán autorizar excepcionalmente zonas pavimentadas para viales o aparcamiento.

e) **Los accesos a carreteras** de titularidad autonómica se regulan por los artículos 28.1, 29.1 y 29.2 de la misma Ley:

Artículo 28

1. La Administración titular de la vía puede limitar los accesos y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse.

Artículo 29

1. La solicitud de acceso o cambio de uso de los existentes para servir a actividades que por su naturaleza puedan generar un número de desplazamientos que puedan exceder de la capacidad funcional de la red viaria deberán acompañarse de un estudio de impacto sobre el tráfico. Cuando dicho impacto resultara inadmisibile deberá acompañarse además el proyecto de las obras de acondicionamiento necesarias para mantener inalterable el nivel de servicio de la carretera. La solicitud del acceso será previa a la solicitud de la licencia municipal de obra. Para su otorgamiento el Ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación de acceso.

2. La autorización de los accesos referidos en el apartado anterior podrá conllevar la obligación de construir las obras de acondicionamiento o asumir los costes adicionales de la adecuación de la red viaria para soportar el impacto, para lo que se podrá exigir la prestación de fianza.

Asimismo se tendrá en cuenta lo establecido en los artículos 66 y siguientes del Decreto 1/2015 de 22 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras en Castilla-La Mancha, debiendo destacarse que la administración titular de la carretera puede limitar los accesos y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse.

f) Será precisa la **autorización específica** para todos aquellos casos de las zonas de dominio público, zona de servidumbre, zona de protección y línea de edificación que sean compatibles con las indicaciones anteriores antes de la ejecución de cualquier obra. En este sentido se podrán requerir autorizaciones expresas, del análisis que se haga del proyecto, para los siguientes aspectos:

- Accesos de carretera
- Cruce subterráneo o aéreo de líneas eléctricas u otros servicios.
- Plantaciones en zona de protección
- Construcción de vallado

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso en zona de protección conforme al artículo 26.2 de la Ley 9/90.

Los nuevos accesos que se prevean deberán contar con una autorización expresa de la Excm. Diputación Provincial de Toledo, debiendo contar el proyecto constructivo con un estudio de impacto del tráfico derivado de las nuevas actividades previstas conforme al artículo 29 de la Ley 9/90, y al Reglamento que la desarrolla. El diseño de los accesos de las carreteras cumplirá con la normativa vigente en materia de carreteras y que es la siguiente:

- Norma 3.1-IC. Trazado, aprobada por Orden de 27 de diciembre de 1999 del Ministerio de Fomento.
- Trayectorias de Giro de vehículos a baja velocidad (Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento) de agosto de 1988.
- Recomendaciones para el proyecto de Intersecciones (Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento) de enero 1967.
- Recomendaciones para el proyecto de Enlaces (Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento) de junio de 1967.
- Accesos a las carreteras del estado, Vías de Servicio y Construcción de Instalaciones de servicio, aprobada por Orden de 16 de diciembre de 1997 del Ministerio de Fomento.

Los cruces de las carreteras se efectuarán en mina, túnel o perforación mecánica subterránea garantizando en todo caso que no se altere el pavimento de la carretera. La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de cruce y la rasante de la carretera será de 1,50 metros. El tubo de protección dispuesto se colocará desde fuera de la zona de dominio público. Se definirán arquetas de registro y pozos de ataque para la realización de la hinca e indicando en ambos casos las distancias a la carretera, esta distancia será tal que queden fuera de la zona de dominio público.

En los cruces, los apoyos se situarán fuera de la línea de edificación y siempre a una distancia desde el borde exterior de la plataforma no inferior a 1,5 veces la altura del apoyo. El gálibo mínimo sobre la calzada en el punto más desfavorable cumplirá con las prescripciones del artículo 33.2 del reglamento de Alta Tensión, no pudiendo ser inferior en todo caso a 7 metros. Se deberá especificar, en su caso, el tipo y densidad de las plantaciones en zonas de protección. Se deberá indicar, en su caso, la tipología de valla a emplear en los cerramientos.

g) De acuerdo con lo establecido en el artículo 106 del Decreto 1/2015 de 22 de enero de 2015 por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras en Castilla-La Mancha, se deberá obtener autorización para la realización de cualquier obra en las zonas de dominio público y servidumbre de las **travesías**, siendo competencia de la administración titular de la carretera, cuando la obra no se halle sometida a licencia urbanística y pueda afectar a la seguridad vial.

h) En el informe de 10 de septiembre de 2016, la Diputación Provincial emite informe favorable al documento de POM remitido, si bien efectúa las siguientes observaciones:

1. *Corrección de los tramos urbanos (dos) de la carretera TO-1937, ya que pertenecen a dicha carretera el tramo de acceso por el oeste desde Fuensalida hasta llegar a p.k. 16,160 a la confluencia con calle urbanas (Toledo, Ronda de San isidro Labrador y Fray Miguel Antón) frente a la Iglesia. El segundo tramo urbano desde el p.k. 16,600 coincidente con la avenida de Madrid, es decir el acceso al municipio por el noreste. Ambos tramos disponen de una capa de rodadura de mezcla bituminosa en caliente en buen estado. Desde el p.k. 16,160 al p.k 16,600 son viales municipales aunque se mantiene el kilometraje para ayuda de los usuarios.*

2. *Si el Ayuntamiento pretende ser titular de tramos urbanos de la carretera provincial, antes de promover el expediente para cambio de titularidad, deben estar definidos y aprobados por el Pleno del Ayuntamiento los tramos de carretera objeto de dicho cambio de titularidad.*

3. *En caso de realizar el plan de infraestructuras se estudiará el tipo de intersección más adecuada, atendiendo a la IMD de la vía principal, ubicación, ramales, etc.*

El proyecto concreto de cada intersección o acceso nuevo a la carretera deberá contar con la previa autorización de la Diputación.

Los planes, programas de desarrollo y obras que afecten a la zona de dominio público del tramo urbano requieren informe vinculante de la Diputación, previo a su autorización, debiendo cumplir la legislación sectorial de carreteras (zonas de protección, línea límite de edificación, no accesos particulares a la carretera, etc).

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA
(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

4. En las travesías y demás tramos urbanos de una carretera, cuando existan aceras, corresponde al titular de la vía la conservación y explotación de la plataforma de la carretera, perteneciendo al Ayuntamiento el mantenimiento y adecuación de dichas aceras.

5. Las redes de servicios urbanos (agua, saneamiento, etc) discurrirán fuera del dominio público de la carretera. Los cruces serán subterráneos mediante perforación o aéreos, perpendiculares al trazado, sin rotura de calzada, previa autorización del titular de la vía.

3.4.2. Cauces y vertidos.

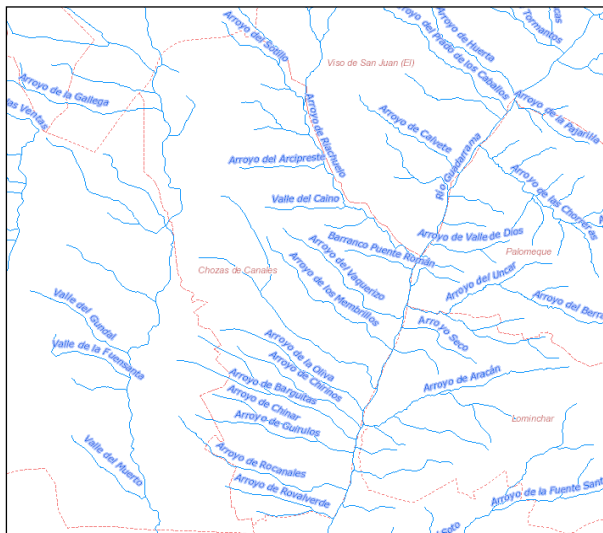
a) Cauces

Es evidente que el río Guadarrama es el accidente geográfico más importante de la zona y del municipio, y se constituye como el límite este del término municipal con El Viso de San Juan. Este río y el resto de los cauces se pueden ver en la siguiente imagen de la página web de la Confederación Hidrográfica del Tago.

Este río cuenta con bastantes arroyos que discurren por el término municipal de Chozas de Canales.

En su margen derecho son los siguientes:

- Arroyo de Riachuelo, que a su vez cuenta con los arroyos del Sotillo y del Arcipreste y Valle de Caino.
 - Barranco Puente Román.
 - Arroyo del Vaquerizo.
 - Arroyo de los Membrillos.
 - Arroyo de la Presa.
 - Arroyo de la Oliva.
 - Arroyo de Chirinos.
 - Arroyo de Barguitas,
 - Arroyo de Guirul, que a su vez cuenta con el arroyo de Chinar.
 - Arroyo de Rocanales.
 - Arroyo de Roalverde.
 - Arroyo de la Gallega.
 - Arroyo de Prado gallego.
 - Barranco Hondo.
- 
- El mapa muestra una zona geográfica con un río principal que fluye hacia el sur. A lo largo de su curso, hay varios arroyos que se unen a él. Los arroyos que se unen desde el norte son el Arroyo de Riachuelo, el Arroyo de la Oliva, el Arroyo de Chirinos, el Arroyo de Barguitas, el Arroyo de Guirul, el Arroyo de Rocanales, el Arroyo de Roalverde, el Arroyo de la Gallega, el Arroyo de Prado gallego y el Barranco Hondo. Los arroyos que se unen desde el este son el Arroyo de Chinar, el Arroyo de la Presa, el Arroyo de los Membrillos, el Arroyo del Vaquerizo, el Barranco Puente Román, el Arroyo de la Oliva, el Arroyo de Chirinos, el Arroyo de Barguitas, el Arroyo de Guirul, el Arroyo de Rocanales, el Arroyo de Roalverde, el Arroyo de la Gallega, el Arroyo de Prado gallego y el Barranco Hondo. El río principal es el Río de la Plata.



Existen otros arroyos sin denominación, que a su vez vierten al arroyo de Vallehermoso, que discurre al oeste del municipio para morir en el río Guadarrama, pero en el municipio de Bargas.

Según figura en la documentación suministrada por la Confederación Hidrográfica del Tago todos los cauces están sujetos a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura, todo ello de acuerdo con la Ley de Aguas aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio (BOE 24.07.2001), y el Reglamento del Dominio Hidráulico de 11 de abril de 1986. En estas zonas está condicionado el uso y las actividades que se desarrollen en el mismo.

Los arroyos y las zonas de policía se detallan en el plano de información correspondiente y se deben clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental (SRNUPA).

El resto de la red hidráulica superficial es muy escasa y estacional. En el plano de clasificación estos cauces se han clasificado como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental.

Dentro del municipio no se han encontrado otras conducciones o acequias, ni redes de riego o drenaje dignas de mención.

Protección del dominio público hidráulico

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

En las observaciones realizadas por la Confederación Hidrográfica del Tajo, en el informe emitido al respecto, se recogen muchas indicaciones al respecto, que se deben trasladar al presente POM en los distintos documentos del mismo.

Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que lo intente convertir en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

En ningún caso se autorizaran dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones estimadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con el artículo 77 del Reglamento del Dominio Hidráulico.

Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca. Para poder autorizar dicha obra deberá aportar proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar, debiendo incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido el artículo 4 del Reglamento del Dominio Hidráulico, referenciado tanto al estado actual como al proyectado, así como un estudio de avenidas extraordinarias previsibles con el objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por los 100 metros de anchura medidos a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, según establece la legislación de aguas y en particular el artículo 9 del Reglamento del Dominio Hidráulico.

Para el caso de nuevas urbanizaciones, que se sitúen en la zona de policía, previamente a su autorización es necesario delimitar el dominio público hidráulico, la zona de servidumbre y la zona de policía, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para el retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de la urbanización es o no inundable por las mismas. En este sentido se deberá aportar previamente, en la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas.

Las redes de saneamiento tendra tener carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencias de los cauces deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos. Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles e las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico y a la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado. En este sentido se deberá aportar previamente, en la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, a la autorización documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, pueden provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias o para limitar la salida de sólidos al cauce receptor. Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de disolución será de 1:10.

En todo caso deberán en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de cinco (5) metros de anchura, según se establece en el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Hidráulico.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Los vertidos de aguas residuales deberán asimismo contar con la autorización de Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca y para el caso en concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, dichas autorizaciones tendrán carácter previo a la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el artículo 260.2 del Reglamento del Dominio Hidráulico.

En el supuesto de construirse una estación depuradora de aguas residuales deberá tenerse en cuenta en el planeamiento la reserva de suelo suficiente fuera del dominio público hidráulico. De igual forma las instalaciones deberán preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Texto Refundido de la Ley de Aguas la reutilización de aguas depuradas requerirá la correspondiente concesión administrativa. Sin embargo si la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementaras a las recogidas en la previa autorización de vertido.

b) Áreas de Riesgo Potencial significativo de Inundaciones (ARPSIs)

La Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de la Unión Europea, de 23 de octubre de 2007, relativa a la "Evaluación y la gestión de los riesgos de inundación", y el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, que la traspone al ordenamiento jurídico español, tienen como objetivo principal reducir las consecuencias de las inundaciones sobre la salud humana, el medio ambiente, el patrimonio cultural y la actividad económica. Esta Directiva obliga a los Estados miembros a la realización de las siguientes fases:

- Evaluación preliminar del riesgo de inundación (EPRI) y la identificación de las Áreas con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSIs).
- Elaboración de mapas de peligrosidad y riesgo (ARPSIs seleccionadas en la EPRI).
- Elaboración de planes de gestión de riesgo (ARPSIs seleccionadas en la EPRI).

Conviene citar la **Evaluación Preliminar del Riesgo de Inundación del Tajo** redactada, en diciembre de 2011, por la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre la cuenca del mismo, en el que se efectúa una selección de las áreas de riesgo potencial significativo (ARPSIs), que son aquellas zonas en las que se ha llegado a la conclusión de que existe un riesgo potencial de inundación significativo o en las cuales la materialización de tal riesgo pueda considerarse probable, según el artículo 5 del Real Decreto 903/2010.

De acuerdo con el documento Estudio de Inundaciones Históricas y Mapa de Riesgos Potenciales de la Cuenca del Tajo publicada en el año 2007, han existido 160 episodios de inundación entre los años 847 y 160, algunas de las cuales se ha producido en la ciudad de Toledo, si bien no se recoge ninguna en el municipio de Noves. En la documentación gráfica del EPRI del Tajo se describe la situación a analizar particularizadamente del Tajo en la zona de la ciudad de Toledo o en la cercana de El Viso de San Juan, en colindancia con el municipio de Palomeque, y cuya traza se puede ver en la imagen adjunta, aunque esta zona no afecta en ningún momento al municipio de Chozas de Canales.

El Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, de acuerdo con el artículo 14.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, está configurado por los estudios de inundabilidad realizados por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, los organismos de cuenca y resto de administraciones ya sean autonómicas o locales.



DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

En la cartografía de zonas inundables de origen fluvial se pueden ver la serie de planos en función de la probabilidad del riesgo en los municipios, observando que no se existe riesgo de inundación para el caso de Chozas de Canales.

El Consejo de Ministros celebrado el 9 de diciembre de 1.994 aprobó la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones. En este documento se clasifican las áreas inundables del territorio con arreglo a los criterios siguientes:

- Zona de inundación frecuente: Zonas inundables para avenidas de período de retorno de cincuenta años.
- Zonas de inundación ocasional: Zonas inundables para avenidas de período de retorno entre cincuenta y cien años.
- Zonas de inundación excepcional: Zonas inundables para avenidas de período de retorno entre cien y quinientos años.

El artículo 3.4 de la Directriz establece que las Comunidades Autónomas desarrollarán unos Planes ante el Riesgo de Inundaciones en los que se definan la organización y procedimientos de actuación de los recursos y servicios cuya titularidad corresponda a la Comunidad Autónoma de que se trate y los que puedan ser asignados al mismo por otras Administraciones Públicas y de otros pertenecientes a entidades públicas o privadas, al objeto de hacer frente a las emergencias por riesgo de inundaciones, dentro del ámbito territorial de aquélla.

La comunidad autónoma de Castilla-La Mancha elaboró el **Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad de Castilla-La Mancha (PRICAM)** que fue homologado por la Comisión Nacional de Protección Civil el día 24 de marzo de 2010.

El PRICAM analiza los riesgos ante las avenidas de agua e inundaciones en cada núcleo de población, con una estimación del riesgo asociado obtenido de la siguiente fórmula:

- $\text{Riesgo} = \text{Peligrosidad} \times \text{Exposición} \times \text{Vulnerabilidad}$

Donde:

- *Peligrosidad se obtiene de proceso de evaluación, para llegar a un valor final de peligrosidad integrada, que resulta del análisis y combinación de las peligrosidades de las diferentes tipologías de las inundaciones (precipitación in situ, desbordamiento de cauces o rotura de infraestructuras).*
- *Exposición se pondera en función del Censo Oficial de Población y Viviendas del Instituto de Estadística de Castilla-La Mancha, realizado en el año 2001.*
- *Vulnerabilidad del territorio se determina a partir de las características de la población y su entorno inmediato, desde el punto de vista del posible incremento o descenso del nivel de pérdidas esperadas ante una catástrofe provocada por una inundación.*

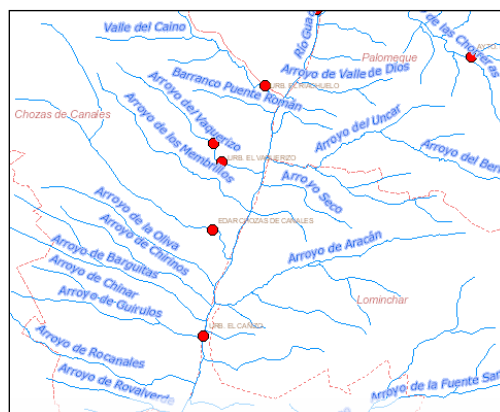
En el PRICAM se consideraron cinco categorías en función de los daños causados a los núcleos urbanos y viviendas aisladas y del período de retorno de las inundaciones. El municipio de Chozas de Canales se identifica en el PRICAM en la zona de Riesgo A-3, con un nivel intermedio (con un nivel de riesgo entre 2,28 y 2,73), de acuerdo con la primera revisión del mismo aprobada por Orden de 8 de junio de 2015 de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas, y cuenta con los siguientes valores:

Nombre	Centsi	Peligrosidad	Exposición	Vulnerabilidad	Riesgo
Novés	450560001	1,82	2,69	2,51	2.33

c) Vertidos

En cuanto a los puntos de vertido, y según los datos de la Confederación Hidrográfica del Tajo, destaca la estación depuradora (EDAR) de Chozas de Canales, perteneciente al Ayuntamiento y situada en las coordenadas X=412388 e Y=4438807, en el arroyo de la Presa, que discurre al sureste de la población. El volumen anual de vertido asciende a 302.220 m³.

Al mismo tiempo existen otros vertidos que están identificados por la Confederación Hidrográfica del Tajo, y que se pueden ver en la imagen adjunta, siendo los siguientes:



DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Urbanización El Cañizo.
 - Titular Entidad Urbanística de Conservación El Cañizo
 - Cauce de vertido: río Guadarrama. X = 412234 - Y= 4437070
 - Naturaleza del vertido. Urbano.
 - Volumen anual 8.760 m3.
- Urbanización El Vaquerizo.
 - Titular Entidad Urbanística de Conservación El Vaquerizo
 - Cauce de vertido: arroyo del Vaquerizo. X = 412548 - Y= 4439920
 - Naturaleza del vertido. Urbano.
 - Volumen anual 7.300 m3.
- Polígono Industrial El Laurel.
 - Titular Jovafe 13 S.L.
 - Cauce de vertido: arroyo del Vaquerizo. X = 412402 - Y= 4440221
 - Naturaleza del vertido. Industrial.
 - Volumen anual 35.040 m3.
- Urbanización El Riachuelo.
 - Titular Comunidad de propietarios Urbanización El Riachuelo.
 - Cauce de vertido: arroyo Riachuelo. X = 413244 - Y= 4441180
 - Naturaleza del vertido. Urbano.
 - Volumen anual 7.884 m3.

3.4.3. Vías pecuarias

En el plano de información se detallan las vías pecuarias existentes en el municipio según la información obtenida de la Consejería de Agricultura, que son las siguientes:

- a) Vereda de la Calzadilla. Con un ancho legal de 25 varas, equivalentes a 20,89 metros. Discurre en paralelo al río Guadarrama, en su margen derecho en sentido norte-sur, y cuenta con una longitud de 5.694 metros aproximadamente.
- b) Vereda de Palomeque y Lominchar. Con un ancho legal de 25 varas, equivalentes a 20,89 metros. Situado en el lindero este del municipio, junto a la desembocadura del arroyo de Vaquerizo, comunica el río Guadarrama con los municipios colindantes citados. En el municipio de Chozas de Canales su presencia es prácticamente nula, con 20 metros de longitud aproximadamente. Esta vía pecuaria se divide en dos en el margen izquierdo del Guadarrama, hacia cada uno de los municipios citados.

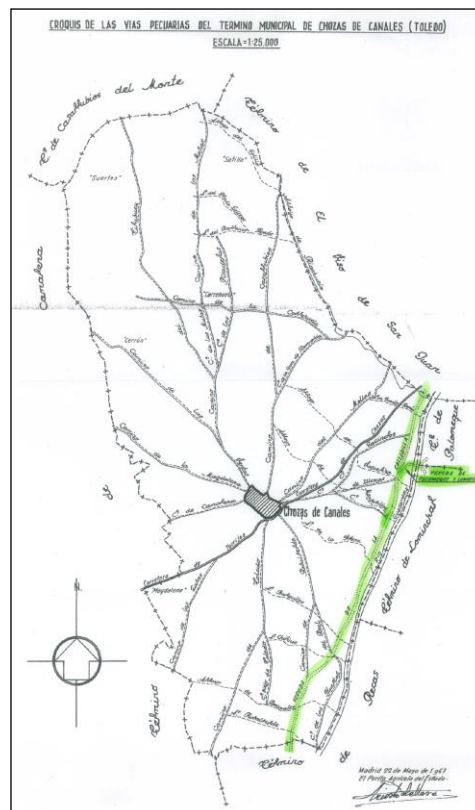
El proyecto de clasificación de las vías pecuarias del municipio está aprobado por Orden Ministerial de 3 de febrero de 1970, cuyo plano se adjunta:

La citada Consejería establece una franja mínima de 5 metros de protección a ambos márgenes de su anchura legal, que debe clasificarse como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental (SRNUPA), según establece el artículo 5 del decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico.

El Plan de Conservación del Medio Natural establece la elaboración de un Plan de Actuaciones para desarrollar los preceptos contenidos en la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha. Este Plan de Conservación del Medio Natural es el marco básico de planificación de la gestión del medio natural. Es el documento director para la gestión del medio y los recursos naturales y forestales, donde se establecen los criterios y directrices a seguir.

Los objetivos generales del Plan se enmarcan en los principios de multifuncionalidad, sostenibilidad y conservación de la diversidad biológica:

- Asegurar la persistencia y mejora de los recursos naturales y las masas forestales existentes y sus



DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

diversas capacidades productivas, potenciando su papel en el mantenimiento de la biodiversidad y procurando la ampliación de la superficie forestal.

- Garantizar las utilidades múltiples, tanto directas como indirectas de los recursos naturales y las masas forestales, y en especial las relativas a:
 - Proporcionar un marco de vida adecuado a la población rural.
 - Potenciar los aprovechamientos tradicionales de los montes y su gestión sobre una base científica y de desarrollo sostenible.
 - Asegurar una adecuada protección a través de la función estabilizadora y reguladora de las masas forestales, de los recursos aire, agua y suelo.
 - Conservar la diversidad biológica y funcionalidad del ecosistema, asegurando el mantenimiento de los procesos biológicos esenciales.
 - Dar satisfacción a las necesidades de esparcimiento que la sociedad actual presenta, aceptando al monte como elemento capacitado para ser receptor de esta demanda de naturaleza, con las limitaciones que la misma impone.
- Asegurar la defensa de los recursos naturales y las masas forestales frente a acciones o fenómenos que contribuyan a su deterioro o desaparición

El Plan de Conservación del Medio Natural se articula en las siguientes líneas de actuación:

- Conservación de la Vida Silvestre y Espacios Naturales Protegidos. Restauración de hábitats naturales.
- Protección de Agua y Suelo. Lucha contra la desertificación.
- Gestión sostenible del patrimonio y de los recursos forestales.
- Aprovechamiento sostenible de la caza y la pesca.
- Uso público y educación ambiental.
- Defensa del monte contra los incendios, plagas y enfermedades.
- Gestión y administración de vías pecuarias

Las líneas de actuación sobre Áreas y recursos protegidos son llevadas a cabo por la Dirección General de Áreas Protegidas y Biodiversidad y lo referente a educación ambiental por la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental. Las vías pecuarias se regulan básicamente por la siguiente legislación:

- Ley 9/2003, de 20 de marzo, de vías pecuarias de Castilla-La Mancha (DOCM 8.04.2003).
- Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. (BOE, 25.03.1995).
- Decreto 63/2006, de 16 de mayo sobre el uso recreativo, la acampada y la circulación de vehículos a motor en el medio natural. (DOCM 19.05.2006).
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. (BOE 22.11.2003).
- Decreto 162/95, de 24 de octubre, sobre la utilización de los caminos y vías de uso público en terrenos sometidos a régimen cinegético especial. (DOCM 27.10.1995).

3.4.4. Caminos públicos.

El municipio cuenta asimismo con una red de caminos vecinales que se han detallado en el plano correspondiente de información del presente POM, algunos de los que coinciden con las vías pecuarias, como habitualmente suele ocurrir en todos los municipios.

La red de caminos es de tipo radial y comprende diversas denominaciones. Los caminos públicos deberán clasificarse como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUPI).

En estos caminos es de aplicación la Ley 9/1990 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos en Castilla-La Mancha (BOE 11.03.1991 y DOCM 02.02.1991) y sus modificaciones por la Ley 7/2002 de 9 de mayo, y por la Disposición Final Primera de la Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo (DOCM 25.05.2009). Asimismo es de aplicación el Decreto 1/2015, de 22/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (DOCM 27.01.2015).

En el POM se deberá clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUPI), los terrenos considerados como dominio público de estos caminos, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos en el planeamiento. El artículo 23.1 de la citada Ley 9/1990 establece lo siguiente sobre la afectación del dominio público en los caminos:

1.... En el caso de caminos serán de dominio público únicamente los terrenos ocupados por éstos y sus elementos funcionales.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

El vallado a ambos lados de los caminos se deberá ajustar a las condiciones que se establecen en el TRLOTAU para el suelo rústico. El resto de la regulación de los citados caminos se debe establecer por medio de una Ordenanza Municipal reguladora de los mismos a redactar con independencia del presente Plan de Ordenación Municipal.

3.4.5. Ferrocarriles

El municipio no cuenta con ninguna línea de ferrocarril. En cualquier caso se indica que la normativa sectorial ferroviaria de aplicación es la siguiente:

- Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario (BOE 18.11.2003).
- Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de la ley citada (BOE 31.12.2004).
- Orden FOM/2230/2005 de 6 de julio, relativa a las normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril.

3.4.6. Líneas de energía eléctrica aéreas

Consideraciones generales

Si se produjeran afecciones en las instalaciones eléctricas competencia de la administración general del Estado, estas deberán estar sujetas a la normativa sectorial recogida en el artículo 5 de la Ley 24/2013 de 26 de diciembre del Sector Eléctrico (BOE 27.12.2013) relativo a la coordinación con planes urbanísticos, aspecto que se recoge en el artículo 112 del Real Decreto 1955/2000 de 1 de septiembre por el que se aprueba las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE 27.12.2000).

1. La planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica cuando éstas se ubiquen o discurran en suelo no urbanizable, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio. Asimismo, y en la medida en que dichas instalaciones se ubiquen en cualquiera de las categorías de suelo calificado como urbano o urbanizable, dicha planificación deberá ser contemplada en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.

2. En los casos en los que no se haya tenido en cuenta la planificación eléctrica en los instrumentos de ordenación descritos en el apartado anterior, o cuando las razones justificadas de urgencia o excepcional interés para el suministro de energía eléctrica aconsejen el establecimiento de instalaciones de transporte o distribución y siempre que en virtud de lo establecido en otras leyes resultase preceptivo un instrumento de ordenación del territorio o urbanístico según la clase de suelo afectado, se estará a lo dispuesto en el artículo 244 del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio, o texto autonómico que corresponda.

Asimismo el artículo 154 del citado Real Decreto establece las condiciones con respecto a la variación del tendido de la línea como consecuencia de proyectos o planes aprobados por la Administración.

1. En la elaboración por parte de las distintas Administraciones públicas de proyectos o planes que puedan variar el tendido de una línea ya existente, se dará audiencia a la entidad titular de la línea, con objeto de que formule las alegaciones pertinentes sobre los aspectos técnicos, económicos y de cualquier otro orden respecto a la variación que se proyecte.

2. En el expediente a que se refiere el apartado anterior deberá emitir informe la Dirección General de Política Energética y Minas o el órgano autonómico que resulte competente.

3. La Administración competente sobre el proyecto o plan del que derive la necesidad de variación de la línea, una vez que éste haya sido aprobado, abonará al titular de la línea el coste de la variante y los perjuicios ocasionados.

De igual forma el artículo 162 del mismo Real Decreto establece lo siguiente:

Artículo 162. Relaciones civiles.

1. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo o edificar sobre él, dejando a salvo dicha servidumbre, siempre que sea autorizado por la Administración competente, que tomará en especial consideración la normativa vigente en materia de seguridad. Podrá asimismo, el dueño solicitar el cambio de trazado de la línea, si no existen dificultades técnicas, corriendo a su costa los gastos de la variación, incluyéndose en dichos gastos los perjuicios ocasionados.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

2. Se entenderá que la servidumbre ha sido respetada cuando la cerca plantación o edificación construida por el propietario no afecte al contenido de la misma y a la seguridad de la instalación, personas y bienes de acuerdo con el presente Real Decreto.

3. En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

Para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo anterior, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

La Dirección General de Política Energética y Minas establece que con respecto a las inversiones en que se tuviera que incurrir en el proceso de urbanización, se debe contemplar lo establecido en las siguientes normas:

- Real Decreto 1047/2013 de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de transporte de energía eléctrica (BOE 30.12.2013).
- Real Decreto 1048/2013 de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica (BOE 30.12.2013).
- Real Decreto 1955/2000 de 1 de septiembre por el que se aprueba las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE 27.12.2000).

El artículo 5 del Real Decreto 1047/2013 establece lo siguiente:

1. Las líneas de la red de transporte que discurran en suelo rural cuya autorización de explotación se haya obtenido en fecha posterior a la de entrada en vigor del presente real decreto serán retribuidas como líneas aéreas.

Asimismo, para que una línea de transporte sea retribuida como soterrada deberá discurrir por suelo urbanizado y haber sido recogida expresamente con dicha característica en el instrumento de planificación de la red de transporte que se encuentre en vigor.

Para la consideración de suelo urbanizado se estará a lo establecido en el texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

2. No obstante lo señalado en el apartado anterior, en los últimos 500 metros previos a una subestación blindada, las líneas de la red de transporte podrán construirse y retribuirse como soterradas aunque figurasen como líneas aéreas en la planificación de la red de transporte.

3. Para que una subestación sea retribuida como blindada, ésta deberá estar contemplada con esa característica en la planificación de la red de transporte que se encuentre en vigor.

4. A los efectos del presente real decreto, se considerará que una línea está en servicio y por tanto podrá ser objeto de retribución cuando dicha instalación cuente autorización de explotación para la totalidad del tramo que discurre entre dos interruptores.

5. En las subestaciones de la red de transporte se retribuirán las posiciones que se encuentren equipadas y como máximo un número de posiciones de reserva equivalente al de una calle de acuerdo con la configuración de la subestación.

6. En la retribución de las instalaciones de la red de transporte con cargo al sistema eléctrico se considerarán exclusivamente la inversión o los costes de operación y mantenimiento reconocidos por la normativa básica estatal en los términos establecidos en este real decreto.

De acuerdo con el artículo 15 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, las empresas a las que se aplique, en alguna de sus áreas normas específicas sobre redes, unos niveles de calidad superiores a los fijados por la normativa estatal o unos criterios de diseño de redes que supongan unos mayores costes en la actividad de transporte, podrán establecer convenios u otros mecanismos con las Administraciones Públicas para cubrir el sobrecoste ocasionado.

7. En el informe que deberá emitir la Dirección General de Política Energética y Minas a que se hace referencia en el artículo 35.2 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, se deberán hacer constar los criterios generales que, de acuerdo al contenido del presente artículo, se emplearán para la retribución de la instalación.

El artículo 8 del Real Decreto 1048/2013, sobre criterios generales de redes, establece lo siguiente:

1. Las líneas de la red de distribución que discurran en suelo rural cuya autorización de explotación se otorgue en fecha posterior a la de entrada en vigor del presente real decreto serán retribuidas como líneas aéreas.

Para la consideración de suelo urbanizado se estará a lo establecido en el texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

2. No obstante lo señalado en el apartado anterior, las líneas de la red de distribución podrán construirse y retribuirse como soterradas en los últimos 500 metros previos a una subestación blindada aun cuando la línea discurriese por suelo rural.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

3. A los efectos del presente real decreto, se considerará que una línea está en servicio y por tanto es objeto de retribución cuando dicha instalación cuente con autorización de explotación para la totalidad del tramo que discurre entre dos elementos de corte.

4. En la retribución de las instalaciones de la red de distribución con cargo al sistema eléctrico se considerarán exclusivamente la inversión o los costes de operación y mantenimiento reconocidos por la normativa básica estatal en los términos establecidos en este real decreto.

De acuerdo al artículo 15 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, las empresas a las que aplicaran, en alguna de sus áreas normas específicas sobre redes, unos niveles de calidad superiores a los fijados por la normativa estatal o unos criterios de diseño de redes que supongan unos mayores costes en la actividad de distribución, podrán establecer convenios u otros mecanismos con las Administraciones Públicas para cubrir el sobrecoste ocasionado.

De acuerdo con la Disposición Adicional Duodécima relativa a las Infraestructuras del Sector Energético, de la Ley 13/2003 de 23 de mayo (BOE 24.05.2003) Reguladora del Contrato de concesión de Obras Públicas se debe cumplir lo siguiente:

1. Se regirán por su legislación específica, las obras e instalaciones relacionadas con el sistema de transporte y distribución de energía eléctrica, las telecomunicaciones, el gas y los hidrocarburos.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, será de aplicación a las instalaciones de la red de transporte de energía eléctrica reguladas en el artículo 35 de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del sector eléctrico, así como a las instalaciones de la red básica de transporte de gas natural reguladas por el artículo 59 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, cuyas autorizaciones sean competencia de la Administración General del Estado, lo dispuesto en las disposiciones adicionales segunda y tercera de esta Ley.

3. El informe a que se refiere el apartado 1 de la disposición adicional tercera se remitirá y obtendrá en el seno de los procedimientos establecidos y regulados en la legislación sectorial aplicable.

4. Las decisiones que finalmente se adopten por los órganos estatales competentes sobre la ejecución de las instalaciones mencionadas en los apartados 2 y 3 de esta disposición se comunicarán por el Ministerio de Economía a las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, a fin de que procedan, en su caso, a modificar en lo que sea preciso los planes territoriales y urbanísticos correspondientes.

Líneas aéreas de energía eléctrica

En lo relativo a la seguridad en las líneas aéreas de energía eléctrica de alta tensión se debe cumplir con la siguiente normativa:

- Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones complementarias ITC-LAT 01 a 09. (BOE 19.03.2008).
- Real Decreto 337/2014 de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Complementarias ITC-RAT 01 a 23 (BOE 09.06.2014).

Según la información facilitada por la Red Eléctrica de España, en el término municipal existen dos líneas eléctricas aéreas que lo atraviesan en la zona norte del mismo, y cuyas tensiones nominales normalizadas de acuerdo con la ITC-LAT-07, relativa a líneas aéreas con conductores desnudos, del Decreto 223/2008 de 15 de febrero, son:

- Línea de 400 Kv.
- Línea de 220 Kv.



Asimismo es de aplicación el Real Decreto 223/2008 por el que se aprobó el Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Líneas Eléctricas de Alta Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-LAT.01.A.09). Este Decreto, y en concreto según la

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

ITC-LAT 07 de Líneas Aéreas de conductores desnudos, que en su apartado 5.12.2 regula las condiciones de paso por zonas, edificios-construcciones y zonas urbanas, y establece que no se construirán edificios e instalaciones industriales en las servidumbres de vuelo, que deberá estar incrementada por una distancia de seguridad a ambos lados de la línea.

En el POM se ha optado por establecer en todos los casos la misma protección en todas las líneas en aras de la seguridad. Para ello se ha previsto una franja de treinta (30) metros a cada lado del eje de la línea en aplicación de la fórmula de distancias mínimas sobre puntos accesibles a las personas.

A efectos de la reserva de suelo clasificada como suelo rústico de especial protección de infraestructuras (SRNUPI) se ha determinado una franja de suelo de sesenta (60) metros en total.

3.4.7. Movilidad

En el primer documento elaborado de diagnóstico de la situación del casco urbano de Chozas de Canales se evidenciaba la existencia de problemas de comunicación rodada existente entre las zonas urbanas, como consecuencia de la existencia de una travesía en el casco urbano, y ante la falta de una ordenación urbana coherente sobre todo en los bordes urbanos.

La carretera TO-1927 se constituye en la población como la principal vía rodada y de ella depende el resto de las comunicaciones del núcleo urbano. Este ha crecido alrededor de esta carretera convertida en travesía en las dos últimas décadas.



La población se ha desarrollado, en los últimos años, hacia el oeste y suroeste, por lo que esta zona es la que requiere mayor atención, debido a que las comunicaciones rodadas y sobre todo las peatonales no han sabido resolverse de la mejor manera posible. En esta zona se observan ausencias de conexiones a ambos lados de la travesía, y esta debería haberse convertido en un vial claramente urbano. Estos nuevos desarrollos, en algunas ocasiones, carecen de vías transversales lo que significaba manzanas excesivamente largas y sin relación con las zonas colindantes.



DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

En este sentido se observan fundamentalmente los siguientes aspectos que deberían ser analizados posteriormente:

- Existencia de dos únicos accesos al casco urbano al este y al oeste.
- Dependencia completa de la travesía para el tránsito transversal.
- Ausencia de viales transversales, que intercomuniquen las nuevas zonas.
- Los nuevos desarrollos se apoyan exclusivamente en la travesía para sus accesos y salidas.
- Falta de movilidad rodada, y sobre todo peatonal, entre las urbanizaciones situadas al norte y al sur de la travesía en la zona oeste de la población.
- Creación de nuevas zonas urbanas sin conexión alguna de forma que existan viales sin continuidad, con dificultad de nuevas conexiones y con falta de anchura.
- Ausencia de un vial alternativo a la carretera actual para atravesar la población.
- Ausencia de un acceso claro a las nuevas zonas urbanizadas, sobre todo a las situadas al sur de la travesía que corresponden con los sectores Z-5, Z-10 y Z-11.
- Imposibilidad de comunicación entre los sectores Z-10 y Z-11 y el entorno de ambas zonas debido a la diferencia de las rasantes existentes en los linderos por la existencia de un muro de contención de los viales de aquellos.
- Viales de acceso con una anchura muy frágil en función de la población existente en las urbanizaciones exteriores de uso residencial.
- El polígono industrial cuenta con un emplazamiento distante de la carretera, que obliga a la existencia de un vial de acceso de longitud excesiva, sin bien con la nueva rotonda se ha resuelto mejor su conexión.

La mayoría de las circulaciones rodadas deben recurrir a la travesía actual como punto de acceso y salida de la población. Esta situación conlleva la dependencia del mismo ante cualquier emergencia. Por este motivo se ha previsto en el POM la necesidad de mejorar los accesos desde la citada carretera, tal y como se puede deducir de la serie de imágenes que se incluyen a continuación desde el oeste hacia el centro de la población.



DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)



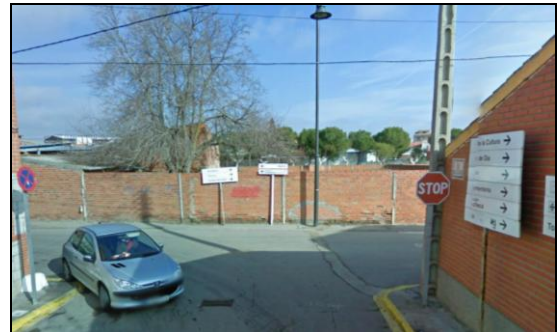
Solamente en las zonas céntricas de la travesía se puede advertir el carácter urbano de la misma, ya que en las extremas la rapidez del crecimiento urbano no ha ido paralela a la transformación de las zonas adyacentes a la misma.



La Iglesia se convierte en el hito o referencia de la carretera de acceso, y una vez que se accede a esta zona la travesía se bifurca y reduce su anchura de forma que la circulación rodada se complica sobre manera.



DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)



La travesía discurre entre varias calles sin continuidad y con pequeña anchura, hasta que se llega a la Avenida de Madrid que es la salida de la población por el este de la misma, y que corresponde con la propia carretera TO-1927.



DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)



El POM debe analizar estos aspectos para poder resolver los problemas apuntados con las siguientes actuaciones generales:

- Creación de viales estructurantes de la movilidad interna del casco urbano.
- Creación de rotondas en los accesos de la carretera desde Torrijos de forma que se pueda delimitar la travesía que defina el suelo urbano.
- Definir con mayor claridad los accesos a las distintas urbanizaciones a ambos lados de la carretera de acceso desde Torrijos.
- Articular toda la zona con viales de borde urbano de carácter estructurante, creando nuevas vías alternativas a la travesía.
- Crear una red de viales transversales en las zonas de reciente urbanización y las zonas consolidadas que articulen los distintos desarrollos.
- Regulación de las condiciones de urbanización en viarios y mobiliario urbano, adecuando a las determinaciones vigentes en materia de accesibilidad.

La actual travesía debe reducir su capacidad de circulación rodada de forma que se pueda sustituir por otros viales alternativos y de mayor capacidad. Es fundamental que esto lo pueda resolver el POM al tiempo que es necesario dar una imagen de continuidad a la actual travesía de manera que se transforme en vial urbano.

Para ello en primer lugar se prevé establecer algún vial con carácter de sistema general que enlace y englobe todas las zonas situadas al oeste de la población y que enlace por el sur con la zona este de la misma. De igual forma fundamental la creación de otra serie de viales en los futuros desarrollos residenciales que permitan rematar adecuadamente las distintas unidades a regularizar.

Todos estos viales deben venir recogidos en la ordenación detallada del POM y afectan a diversas unidades de suelo urbano no consolidado y a los sectores residenciales que se ubican en todo el arco suroeste de la población. Por tal motivo el trazado de los viales en estas zonas está condiciona entre los dos tipos de suelo y obliga a trazados muy precisos para poder resolver y adecuar la trama urbana actual.

Como consecuencia de estas calles principales el resto de los viales se deben adecuar a ellas, apareciendo nuevas vías transversales que resuelven los problemas de relación entre las zonas urbanas. De esta forma no se necesita tener que recurrir en todo momento a la utilización de la antigua carretera como elemento de conexión.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Dentro del Casco urbano se deberán prever actuaciones de mejora de la urbanización rodada y mejora de pavimentación de zonas peatonales, sin que sea necesario modificación de alineaciones, al tratarse de un conjunto con características en las que se deben preservar las alineaciones.

3.4.8. Accesibilidad

3.4.8.1. Generalidades: situación actual

Siguiendo las indicaciones de la Consejería competente en materia de accesibilidad se ha efectuado un análisis de la situación actual del municipio para poder evaluar el grado de accesibilidad existente y los posibles ajustes que se deben realizar para adaptarse a la legislación vigente correspondiente con la Ley 1/1994 de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha (Código ACC) y Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (Ley ACC, Código ACC y Orden VIV, respectivamente).

El artículo 25 de la Ley 1/1994 de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras

Artículo 25.- Barreras arquitectónicas urbanísticas.

Las vías públicas, los demás espacios de uso común existentes, así como las respectivas instalaciones de servicios y mobiliario urbano, serán adaptados gradualmente en el plazo máximo de 10 años a lo previsto en el Capítulo 1 del Título Primero de la presente Ley y su desarrollo. Las Entidades Locales deberán establecer, en el plazo de 1 año desde la aprobación de esta Ley, Programas Específicos de actuación para adaptar las vías públicas, parques y demás espacios de uso público a las normas sobre accesibilidad. Dichos Programas Específicos deberán contener, como mínimo un inventario de los espacios objeto de adaptación, el orden de prioridades con que se ejecutarán, y los plazos de realización.

El objetivo primordial de un Plan de Accesibilidad es la mejora de la calidad de vida tras el análisis de la situación existente en el municipio, con el fin de proponer las soluciones adecuadas para mejorar el uso y disfrute por parte de todos los ciudadanos, y en especial por aquellos que tienen una movilidad reducida.

En la actualidad dentro del casco urbano consolidado, a excepción de las calles y plazas más céntricas, no cumple con las determinaciones establecidas en el Código de Accesibilidad, ni en la Orden VIV 561/2010. Esto es debido a los siguientes aspectos:

- La casi totalidad de las calles del casco urbano actual carecen de aceras con una anchura superior a los 150 centímetros que establece como mínimo el Código de accesibilidad y de 180 centímetros que establece como mínimo la Orden de Vivienda.
- Aunque existen algunos vados de paso para las calzadas, algunos de ellos elevados, se deberían mejorar sus conexiones con las aceras existentes, y los encuentros de estas propias aceras.
- Debido a la reducida anchura de las aceras, la colocación de las farolas impide el paso peatonal en las mismas, o reduce aún más su anchura.
- Existe mobiliario urbano situado en emplazamientos que dificultan la movilidad, llegando a ocupar zonas de paso de circulación rodada y peatonal.
- Las características del mobiliario urbano empleado en el municipio no se adecua a las establecidas en materia de accesibilidad.

Únicamente se indica que las pendientes existentes en casi todas las calles actuales son inferiores al 6%, por lo que no es necesario realizar itinerarios alternativos a las propias calles. Únicamente se han recogido en el plano de información de este POM las calles cuya pendiente longitudinal supera dicho porcentaje.

En lo que se refiere al tratamiento de los espacios públicos verdes se indica que en el casco urbano únicamente existen algunas zonas que tienen esta consideración, y que se emplea como zona de paseo. En el resto de estos espacios libres de uso público existen algunos de los siguientes problemas:

- a) No siempre existen vados de paso de las calzadas para acceder a estos.
- b) Las alturas de los bordillos no permiten el paso de personas con movilidad reducida.
- c) El mobiliario urbano no está adaptado a la normativa vigente.
- d) Las zonas verdes no cuentan con zonas adaptadas para personas con movilidad reducida.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Como ejemplo se adjunta una imagen de la Plaza Roncales situada junto al Ayuntamiento en la que se puede ver su situación. Asimismo se adjunta una imagen de la colocación de parte del mobiliario urbano en una calle céntrica de la población.



En cuanto a los edificios públicos se han detectado bastantes problemas. El Ayuntamiento cumple con acceso para personas con movilidad reducida, teniendo el acceso por la plaza principal que es accesible. De igual forma son accesibles las últimas edificaciones construidas en la localidad en los últimos años, tales como el Centro de Salud, Instituto y polideportivo. No obstante se mantienen problemas de accesibilidad en otras dotaciones construidas hace más años como es el caso de la Biblioteca cuya imagen se adjunta, en la que se puede ver que los vados no están adaptados y existen elementos de alumbrado en la acera que reducen su anchura impidiendo el paso peatonal.



Existen calles que se ajustan a las condiciones de accesibilidad en cuanto a anchuras y pendientes se refiere, al estar ejecutadas en las últimas décadas y adecuarse al Código de Accesibilidad. Estas calles se encuentran realizadas, como resultado de las distintas actuaciones urbanizadoras de los últimos años y cuentan con aceras de mayor anchura, y en principio los proyectos de las mismas cumplen con las determinaciones del citado Código, aunque no de la Orden de Vivienda.

No obstante se sigue observando la inexistencia de vados adecuados al tiempo que el alumbrado y la señalización colocada en las aceras impide mantener el ancho previsto en las mismas.



En cualquier caso es necesario que por el Ayuntamiento se adopten las medidas necesarias para mejorar la accesibilidad en el municipio, de acuerdo con el Código de Accesibilidad y con la Orden VIV 561/2010, de forma que:

- a) En suelo urbano consolidado deberá ejecutar el propio Ayuntamiento la adaptación de las obras necesarias, a través de un Programa Específico de accesibilidad, a todas las calles del citado suelo.
- b) Asimismo se deberá garantizar la accesibilidad y utilización, con carácter general, de los espacios de uso público, debiendo cumplir con las condiciones mínimas exigidas en el Código de Accesibilidad y a la Orden VIV/561/2010.
- c) En los edificios públicos (Biblioteca y Cementerio entre otros) se deberá efectuar el ajuste al citado Código de Accesibilidad y la db.SUA
- d) En suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, se deberá garantizar por el urbanizador el cumplimiento de la citada normativa, tanto en los documentos de planeamiento como en los correspondientes a los anteproyectos o proyectos de urbanización.
- e) Los nuevos desarrollos deberán cumplimentar asimismo la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero de 2010, debido a que en este momento ya es aplicación plena.
- f) Asimismo a partir del 1 de enero de 2019 se deberá cumplir la Orden VIV/561/2010 para los espacios públicos urbanizados ya existentes, de acuerdo con la Disposición Transitoria.

Las adaptaciones de los viales actuales a la normativa vigente no presentan problemas técnicos ya que las pendientes en la población son reducidas en todos los casos, por lo que únicamente

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

dependen del aspecto económico, ya que estas calles son mantenidas por el propio Ayuntamiento al estar dentro del suelo urbano consolidado.

En la normativa de este Plan de Ordenación Municipal se han incluido las referencias suficientes para el cumplimiento de la legislación vigente, así como se han incluido una serie de cuadros para poder comprobar el ajuste a la misma de los distintos planeamientos y proyectos de urbanización que desarrollen el mismo.

3.4.8.2. Diagnóstico global del viario

El diagnóstico de la situación del viario en el municipio se ha efectuado de forma global, si bien se han analizado los distintos ámbitos del mismo, habiéndose analizado la movilidad rodada y peatonal general del mismo para después analizar la situación de todas las zonas y unidades.

En primer lugar, se ha analizado el viario, fundamentalmente según su jerarquización y el uso del ámbito en el que se encuentra, y también en función del entorno del mismo ya que la génesis urbana es la que incide más en la morfología urbana y en el viario existente.

En segundo lugar se ha analizado las anchuras de las calles, así como sus pendientes, las anchuras de las aceras y la existencia de vados peatonales. Las discontinuidades de las redes peatonales y los acabados de los espacios ajardinados también se han comprobado.

En tercer lugar se han comprobado los modelos de mobiliario urbano empleado en el municipio, así como los acabados de los elementos de las distintas redes (resaltos, alcorques, rejillas, etc). En este caso es fundamental analizar la ubicación de los elementos urbanos en las vías accesibles, de forma que no interfieran al viandante (farolas, papeleras, bolardos, etc).

Del conjunto de todos los datos se puede efectuar un diagnóstico genérico de la situación del municipio, que es básico para la propuesta de actuación en el mismo.

Tipologías de viario

Dentro de las tipologías de las calles hay que distinguir entre las siguientes:

- Vías rápidas o estructurantes
- Calles con circulación diferenciada, con acera y calzada a distinto nivel.
- Calles de coexistencia circulación compartida, con tránsito peatonal preferente.
- Calles peatonales exclusivamente.
- Caminos en espacios públicos y zonas verdes.

Lógicamente los mayores problemas surgen en las calles de circulación diferenciada y en las vías rápidas, ya que requieren un diseño específico para permitir la accesibilidad y aumentar la seguridad de los peatones.

Dada la trascendencia que debe tener la pendiente de una calle para que sea accesible es fundamental analizar el número de vías con pendientes superiores al 6%. Por debajo del 3% se puede considerar la calle prácticamente plana.

Al mismo tiempo otro de los elementos fundamentales es conocer la situación de los aparcamientos, en especial las necesidades espaciales y de maniobra dependiendo del tipo de vía.

a) Vías rápidas o estructurantes

Estas vías rápidas corresponden con las carreteras de acceso al núcleo urbano que corresponden con la carretera provincial actual (TO-1927) que atraviesa la población desde el suroeste al noreste de la misma. Esta vía únicamente puede considerarse como rápida antes de llegar al caso urbano de Chozas como se puede ver en la imagen, en la que se mantiene como un vial exterior.



DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Una vez dentro del caso urbano, el suelo urbano central se apoya en esta carretera convertida en travesía, que es el acceso principal, habiéndose ejecutado una urbanización recientemente que ha permitido ensanchar las aceras, si bien existen algunos vados que no se han adecuado (como se ve en la imagen adjunta).

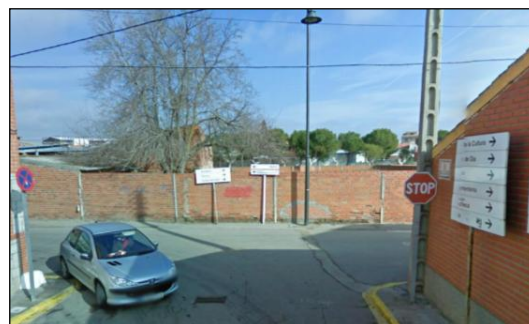


Esta travesía dispone de las dimensiones suficientes para que el trazado de la calle, pero existen todavía zonas con aceras insuficientes para poder mantener la misma sección actual de la calle. Las pendientes de este vial no ofrecen problemas pudiendo considerarse la calle como plana al contar con pendientes inferiores al 3% en todo su trazado.



Existen zonas donde el mobiliario está adecuadamente colocado y otras en las que las propias farolas impiden el tránsito peatonal para personas con movilidad adecuada. Se observa que el mobiliario (bancos, y farolas fundamentalmente) está mal situado e impide la movilidad, a lo que hay que añadir la existencia de viales sin aceras.

En el interior del casco urbano esta travesía ya presente problemas en cuanto a anchuras, inexistencia de vados, bordillos elevados, y colocación inadecuada de mobiliario e infraestructuras, algunas de difícil solución si se quiere mantener el sentido de vial estructurante.



La travesía discurre entre varias calles sin continuidad y con pequeña anchura, hasta que se llega a la Avenida de Madrid que es la salida de la población por el este de la misma, y que corresponde con la propia carretera TO-1927. En este último tramo se mantiene un trazado propio de carretera en la que la calzada queda protegida por una bandas ajardinadas, que reducen la anchura de las aceras, las cuales quedan además mermadas por la presencia de bancos, farolas y postes de madera.



DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

En esta zona existen varios vados de peatones que se encuentran elevados con respecto a la calzada, pero que carecen de continuidad con las aceras dado que se mantienen las bandas ajardinadas como se puede ver en la siguiente imagen. Esta solución se ha observado en bastantes lugares.



b) Viales con circulación diferenciada, acera y calzada a distinto nivel.

Los viales de la zona central más antigua de la población no presentan problemas de pendientes, si bien las anchuras de las aceras son muy reducidas. En ningún caso se ha observado anchuras por encima de un metro, dimensión que además se ve reducida ante la presencia de farolas y de postes de madera de telecomunicaciones. Incluso se ha observado la ocupación de las aceras con bajantes de pluviales de las construcciones.



No obstante en esta zona central es difícil poder tener las anchuras mínimas en todas las aceras, por lo que el Ayuntamiento debería prever la ejecución de viales de coexistencia, con calzadas y aceras al mismo nivel pero con diferenciación de la circulación rodada y peatonal. Además esta zona debería estar controlada por una velocidad máxima de 30 Km/hora para permitir la citada coexistencia.

En esta zona de la población todavía existen redes de electricidad y telefonía aéreas con postes de madera o torres de media tensión en las aceras que dificulta la movilidad. También las farolas ocupan a veces la anchura de todo el espacio para el tránsito peatonal. Esta situación se acrecienta en los cruces de las distintas calles presentan problemas de accesibilidad debido a la inexistencia de vados peatonales. Estos únicamente existen en las vías principales y en la travesía de acceso ya citada.

En esta zona de la población las anchuras de las aceras son diversas y presentan distintas dimensiones. Dado que el trazado de las calles es muy orgánico no existe continuidad de alineaciones y por este motivo las aceras no presentan una continuidad en su trazado, lo que supone problemas de mantener unos adecuados itinerarios peatonales accesibles. En cualquier caso las

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

anchuras de las calles permiten ampliar los anchos de estas para permitir su accesibilidad, siempre que el mobiliario urbano se ubique adecuadamente.

c) Calles de coexistencia con circulación rodada y peatonal compartida.

En la actualidad no existe ninguna calle de coexistencia, excepto la calle del Cristo que da frente a la plaza del Ayuntamiento.

d) Calles peatonales exclusivamente.

Las calles peatonales en exclusiva en la población son reducidas y corresponden a algunos callejones de pequeña longitud en las que su ancho impide la circulación rodada. En la siguiente imagen se puede ver el existente al norte del Ayuntamiento que comunica con el consultorio



e) Caminos

Debido a la composición de la población actual, existe cierto número de calles que son realmente caminos y que en bastantes casos carecen de la urbanización completa. Estos caminos carecen de aceras y el espacio peatonal no está diferenciado del rodado.

f) Espacios públicos y zonas verdes.

En cuanto a las zonas verdes se indica que su número es muy reducido. En todos ellos existen problemas con parte del mobiliario urbano empleado en el mismo. Asimismo existen problemas en cuanto al pavimento empleado así como con respecto al mobiliario urbano. Además los accesos a los mismos no cuentan con vados de peatones.



g) Aparcamientos

Chozas de Canales carece de aparcamientos públicos definidos y señalizados. Estos se reducen, en el suelo urbano central a algunas de las bandas de los laterales de la calzada, como se ha constatado en los apartados anteriores. En estas zonas no existen aparcamientos para personas con movilidad reducida específicamente diferenciados.

3.4.8.3. Tipologías de aceras e itinerarios peatonales

Dentro de las anteriores conviene distinguir entre los distintos tipos de aceras que serán el espacio destinado al paso peatonal. En este caso pueden existir los siguientes:

- Aceras de anchura insuficiente.
- Aceras de anchura suficiente.
- Zonas sin aceras.

Las condiciones básicas que se tienen en cuenta para efectuar el diagnóstico han sido las siguientes:

- Anchura libre de paso superior a 180 centímetros.
- Altura libre de paso superior a 220 centímetros.
- Inexistencia de escalones o resaltes.
- Pavimento según artículo 11 Orden VIV.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Iluminación mínima de 20 luxes.
- Señalización y comunicación según capítulo XI Orden VIV.

Las pendientes que se han considerado para el presente diagnóstico han sido las siguientes:

- Pendiente longitudinal máxima del 6%.
- Pendiente transversal máxima del 2%.
- Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17.
- Rampas menores de 3 metros de longitud podrán tener una pendiente del 10%.
- Rampas menores de 10 metros de longitud podrán tener una pendiente del 8%.

Excepcionalmente, en las zonas urbanas consolidadas, y en las condiciones previstas por la normativa autonómica, se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50 metros.

El pavimento de los itinerarios peatonales accesibles deberá ser duro, estable, antideslizante (seco/mojado), sin piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación y mantenimiento debe asegurar su continuidad y la inexistencia de resaltes.

En las aceras y en los itinerarios peatonales se deberán utilizar franjas de pavimento táctil indicador de dirección y de advertencia siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 45 de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE.11.03.2010).

Como elemento de continuación de las aceras se deben analizar los vados peatonales. Estos deben tener un diseño muy concreto y ajustar las distintas anchuras y pendientes, para permitir la continuidad del tránsito peatonal con independencia del tipo de vial, tal y como se reseña en el citado artículo 45.

En el caso de Chozas pueden existir las siguientes:

a) Aceras de anchura insuficiente.

Como ya se ha indicado en el apartado de viales anterior, la zona central de la población de Chozas de Canales, cuenta con aceras de anchuras entre cincuenta (50) y cien (100) centímetros, tal y como se puede ver en las imágenes de este documento.

Pero incluso en zonas de reciente urbanización se repiten las deficiencias observadas, con inexistencia de pavimentación, colocación de farolas y falta de definición de las plazas de aparcamiento.

Únicamente en estas zonas de más reciente construcción las aceras cuentan con anchura de ciento cincuenta centímetros, al haber sido ejecutadas en las actuaciones de urbanización más recientes, que están en las zonas más externas de la población, pero con los problemas citados y la ausencia completa en la colocación de los elementos de mobiliario urbano e incluso del control del aparcamiento de los vehículos, que llegan a ocupar las aceras.



Las aceras de la población suelen estar acabadas en hormigón sin que cuenten con losetas y están rematadas con un bordillo de muy reducida altura, lo que ocasiona que se utilice parte de la acera pueda dar lugar a estacionamientos incontrolados. En ningún caso existen pavimentos antideslizantes específicos, ni tampoco vados adaptados a la normativa vigente.

Los vados no tienen continuidad con las aceras por lo que únicamente sirven como elementos de control de la velocidad de los vehículos.

En estas en ningún caso hay plazas reservadas para personas con movilidad reducida. Tampoco cuentan las aceras y los itinerarios peatonales con franjas de pavimento táctil indicador de dirección.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

b) Aceras de anchura suficiente.

Únicamente existen en los sectores exteriores que corresponden con las actuaciones de urbanización de las últimas décadas en las que existen zonas con aceras de más de ciento cincuenta (150) centímetros de anchura.

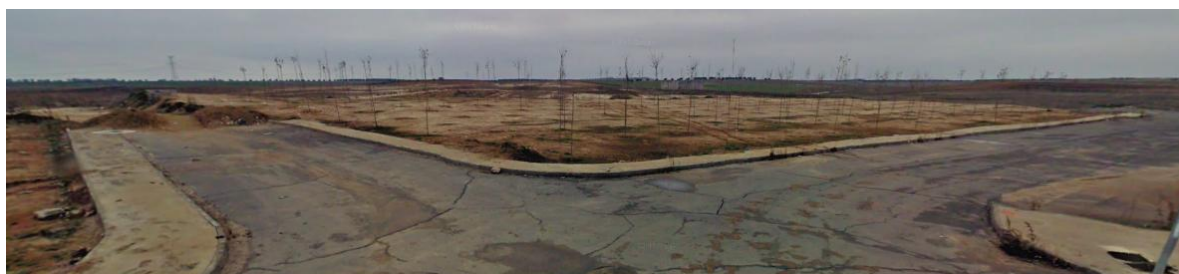
En estos casos las aceras suelen estar acabadas en loseta de hormigón o de terrazo, y en algunas ocasiones en hormigón visto, y están rematadas con un bordillo de muy reducida altura, lo que ocasiona que se utilice parte de la acera como lugar de estacionamiento. En ningún caso existen pavimentos antideslizantes específicos, ni tampoco vados adaptados a la normativa vigente.

En estas zonas se da incluso casos en los que las aceras cuentan con pendientes transversales superiores al 4%, debido a que permiten dar continuidad a las rampas de acceso a algún garaje.



En estas calles no siempre existe un espacio diferenciado para el aparcamiento, y en ningún caso hay plazas reservadas para personas con movilidad reducida. Tampoco cuentan las aceras y los itinerarios peatonales con franjas de pavimento táctil indicador de dirección. Los vados no tienen continuidad con las aceras por lo que únicamente sirven como elementos de control del vehículo.

En líneas generales se indica que las urbanizaciones de los últimos años en el municipio carecen de la suficiente calidad y deberían haber contado con una supervisión técnica antes de su puesta en servicio, ya que presentan multitud de deficiencias.



Existen algunas calles en las que hay importantes fisuraciones en las calzadas y en las aceras lo que dificulta el tránsito peatonal y la accesibilidad a zonas ajardinadas o arboladas, e incluso impide el acceso a zonas con construcciones residenciales, debido a las grandes deficiencias de urbanización.



DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

c) Zonas sin aceras.

Ya se ha indicado la existencia de varias calles que carecen de aceras, y en ninguna de ellas existe una diferenciación entre las zonas de tránsito peatonal y rodado, como ya se ha indicado anteriormente. Generalmente corresponden con pequeños callejones en la zona central de la población.

En estos casos las calles están acabadas en hormigón visto, sin que en ningún caso existan pavimentos antideslizantes específicos.

d) Aparcamientos

Como ya se ha indicado anteriormente en la actualidad en la población no existe ningún espacio habilitado para aparcamiento definido. En cualquier caso no siempre una diferenciación de la calzada y de las zonas de aparcamiento, como se puede ver en las imágenes anteriores.

En las zonas urbanas consolidadas deberá ser el Ayuntamiento el que efectúe las modificaciones necesarias para ir ubicando plazas para personas con movilidad reducida (PMRs) en el viario actual, ya que los principales centros de actividad de las poblaciones deben disponer de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas con movilidad reducida, a razón de una (1) plaza por cada cuarenta (40) plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada y cumplirá con los requisitos dispuestos en este artículo.

e) Espacios libres y acceso a espacios dotacionales

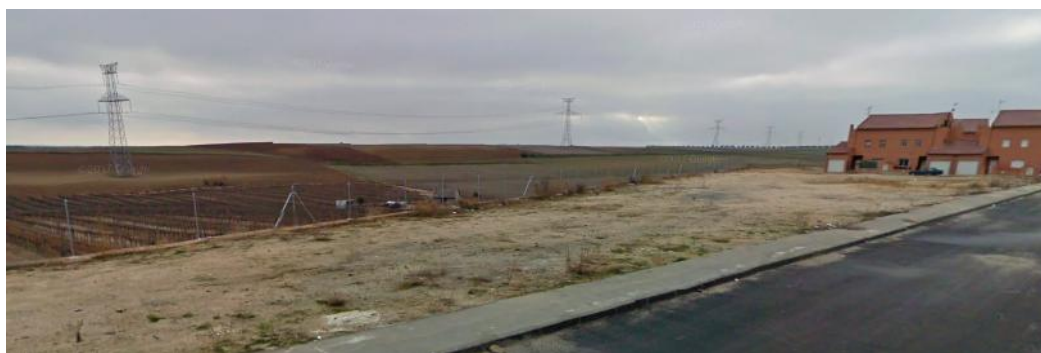
Ya se han especificado en el punto anterior los espacios libres y zonas verdes existentes en la población. En ellas, los problemas fundamentales son consecuencia del estado de los materiales empleados en los itinerarios peatonales en sus accesos, así como los propios materiales de las zonas estanciales.

En este caso los suelos terrizos deberían tener un especial mantenimiento que asegure el estado de su compactación para permitir su tránsito adecuado, de forma que al menos exista un itinerario peatonal accesible. En estos itinerarios abundan los acabados en arena o tierra suelta. En estas zonas se deberían contar con una compactación superior al 90% del proctor modificado, que permita el tránsito de peatones de forma estable y segura, sin ocasionar hundimientos ni estancamientos de aguas. Además en estas zonas sería fundamental resolver bien el drenaje del terreno, reconduciendo adecuadamente al agua de lluvia y el sobrante del agua de riego, para evitar alteraciones en su estado.

En las zonas verdes, tanto el mobiliario urbano, como los juegos infantiles deben cumplir con la Orden VIV/561/2010, y se debería contar con la señalización correspondiente, aspecto que no siempre se produce.

Dentro del mantenimiento de estas zonas verdes hay que prestar atención al crecimiento de las ramas de los árboles y arbustos de forma que no interrumpan los espacios de circulación peatonal, así como se la retirada de las hojas caídas por resultar deslizantes ante la presencia de agua.

En las zonas de más reciente urbanización existen espacios libres carentes de ajardinamiento, en los que existe una deficiente compactación y tratamiento del terreno.



DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

3.4.8.4. Tipología de mobiliario

Los elementos de mobiliario urbano se deben analizar desde el punto de vista de su diseño propiamente dicho, y de su emplazamiento en el espacio público. De esta forma puede existir mobiliario que por su colocación impida el paso al peatón, e incluso resulte peligroso para el mismo al ser un obstáculo de difícil detección.

De igual forma hay que evaluar la colocación de los elementos de señalización, incluso las señales de tráfico. Su ubicación y diseño responderá a las siguientes características:

- Su instalación no invadirá el itinerario peatonal accesible.
- Se dispondrán preferentemente alineados junto a la banda exterior de la acera, y a una distancia mayor a cuarenta (40) centímetros del límite de la calzada.
- Se podrán detectar a una altura mínima de quince (15) centímetros del nivel del suelo.
- No podrán tener salientes de más de diez (10) centímetros.
- No podrán tener cantos vivos en cualquiera de las piezas que los conforman.
- Los adosados a la fachada estarán a una altura superior a doscientos veinte (220) centímetros.

Dentro del mobiliario urbano hay que considerar también los juegos infantiles o de mayores, así como aquellos que complementan las infraestructuras del municipio (contenedores de basuras, buzones, fuentes, jardineras, semáforos, etc). Todos ellos deberán seguir las determinaciones de los artículos 25 y siguientes de la Orden VIV/561/2010.

El mobiliario urbano en Portillo de Toledo adolece de falta de una homologación clara, tanto en lo que se refiere a farolas y papeleras de las aceras, como en los bancos y demás mobiliario habitual en las zonas verdes. Además su colocación es totalmente arbitraria sin considerar las determinaciones de la normativa vigente para permitir un mejor tránsito y no condicionar la accesibilidad de estas zonas.

Los elementos de mobiliario urbano se deberían diseñar y ubicar para que puedan ser utilizados de forma autónoma y segura por todas las personas.

Ya se ha indicado anteriormente que los vados existentes en las vías principales, aunque cuenten con un número elevado, no están adecuadamente resueltos ya que no existe continuidad entre las aceras y los vados al contar con un salto del material junto al bordillo, para el paso del agua de lluvia, lo que impide dar la continuidad suficiente para el paso para personas con movilidad reducida. En algún caso estos vados acceden a aceras inexistentes o de reducida dimensión.



Existen problemas en cuanto a los contenedores de basuras que se ubican de forma aleatoria sin que se haya pensado en el tránsito peatonal. Debería existir una adecuada implantación de estos contenedores, de forma que se mejoraría incluso la imagen exterior de ellos.

3.4.8.5. Transporte público

Se debe analizar el transporte público existente y su repercusión en el espacio urbano, con el fin de localizar las paradas de forma que cumplan con los requisitos de accesibilidad necesarios, y conocer los itinerarios correspondientes.



En este municipio existe una única parada estable de transporte público, que se puede ver en la siguiente imagen. Se trata de un elemento tipo colocado por la Junta de Comunidades hace décadas en la avenida de Madrid, en la salida este de la población. La parada se encuentra mal instalada, como se puede ver en la imagen impidiendo el paso de peatones por la acera lo que obliga a invadir la calzada.

Además esta parada carece de los elementos suficientes de seguridad viaria, aspecto que se debería valorar para su recolocación.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

3.4.8.6. Obras en la vía pública

Uno de los aspectos que se debe tener presentes es que la existencia de obras en la vía pública altera las condiciones existentes y modifica los itinerarios peatonales, reduciendo la movilidad peatonal. Estas obras producen mayores problemas en las personas con problemas visuales.

Las obras actualmente disponen en una señalización deficiente tanto para la movilidad peatonal como incluso para la rodada.

Por este motivo es fundamental que en todas estas obras exista una señalización adecuada que reduzca las limitaciones al tránsito peatonal accesible. La colocación de vallas, andamios o túneles es primordial, combinados con una mejora de la iluminación en las zonas afectadas. En este caso es fundamental incidir en una mejora de la formación del personal de mantenimiento para que la señalización sea más adecuada y evite problemas.

3.4.8.7. Resumen de la situación advertida

En este municipio hay que incidir en las diferencias existentes entre las distintas zonas urbanas con que cuenta el municipio y sobre las que el diagnóstico es muy distinto. Sobre esta base se deben distinguir las siguientes:

- Suelo urbano tradicional del pueblo.
- Desarrollos urbanos de las últimas décadas.
- Ejecuciones deficientes de recientes urbanizaciones.

En el centro de la población existen zonas donde todavía no se ha actuado y presentan problemas de accesibilidad en espacios libres públicos. La plaza del Ayuntamiento es accesible.

Los viales de la zona central más antigua de la población no presentan problemas de pendientes, si bien las anchuras de las aceras son reducidas, y en varias ocasiones son inexistentes por la presencia de elementos de infraestructuras urbanas.

No obstante en esta zona central es difícil poder tener las anchuras mínimas en todas las aceras, por lo que el Ayuntamiento debería prever la ejecución de viales de coexistencia, con calzadas y aceras al mismo nivel pero con diferenciación de la circulación rodada y peatonal. Esta zona debería estar controlada por una velocidad máxima de 30 Km/hora para permitir la citada coexistencia.

En esta zona de la población todavía existen redes de electricidad y telefonía aéreas con postes de madera o torres de media tensión en las aceras que dificulta la movilidad. También las farolas ocupan a veces la anchura de todo el espacio para el tránsito peatonal. Esta situación se acrecienta en los cruces de las distintas calles presentan problemas de accesibilidad debido a la inexistencia de vados peatonales. Estos únicamente existen en las vías principales y en la travesía de acceso.

En esta zona de la población las anchuras de las aceras son diversas y presentan distintas dimensiones. Dado que el trazado de las calles es muy orgánico no existe continuidad de alineaciones y por este motivo las aceras no presentan una continuidad en su trazado, lo que supone problemas de mantener unos adecuados itinerarios peatonales accesibles.

En cualquier caso las anchuras de las calles permiten ampliar los anchos de estas para permitir su accesibilidad, siempre que el mobiliario urbano se ubique adecuadamente.

No obstante en algunos espacios públicos se observa que no todos los caminos son accesibles, y que la colocación de los elementos de mobiliario urbano no es el más adecuado.

En los viales de la población existe alguna reserva de aparcamientos para personas con movilidad reducida (PMR), si bien su número es muy reducido.

Todos estos aspectos son producto de la falta de planificación urbanística en el municipio que ha producido la ausencia de normativa expresa que contemple las condiciones generales de urbanización.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Las únicas posibilidades que tiene el presente POM para actuar en estas zonas es permitir una circulación de coexistencia en la que la movilidad peatonal y rodada ocupe toda la calle. Para ello se debería reducir el tránsito rodado en todas estas calles a un máximo de 30 kilómetros/hora.

Por último se indica que varias de las últimas ejecutadas hace menos de dos décadas han carecido del más mínimo control en su ejecución lo que ha supuesto una urbanización muy deficiente, cuyo mantenimiento es costoso y conlleva un esfuerzo elevado del municipio. Existen varias actuaciones urbanizadoras que han tenido problemas para su recepción lo que ha motivado diversos expedientes municipales para poder resolver algunos aspectos de aquellas.

3.4.9. Derechos mineros

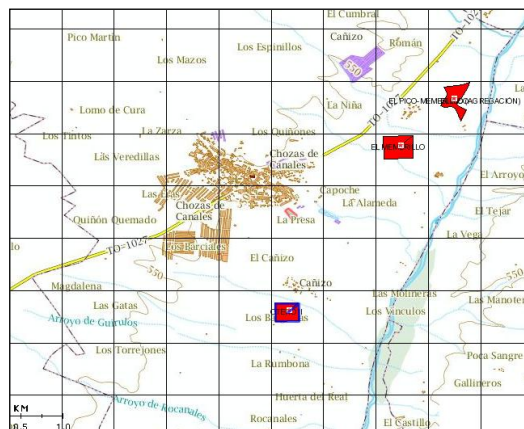
Existen los siguientes derechos mineros autorizados, todos ellos para la extracción de grava:

Nombre derecho minero	Empresa	Superf. Ha
OTERO II	HIJOS DE OTERO, S.L.	4,4862
EL MEMBRILLO	HIJOS DE OTERO, S.L.	7,0456
EL PICO	HIJOS DE OTERO, S.L.	5,08
EL PICO-MEMBRILLO	HIJOS DE OTERO, S.L.	12,1263

Las cuatro zonas se encuentran situadas al sur de la carretera TO-4011-V, y cercanas al río Guadarrama. Asimismo se encuentran alejadas del núcleo urbano de Chozas, así como de las urbanizaciones exteriores.

La primera zona está situada al sur del Arroyo de Barguillas. La segunda autorización está situada al sur de la urbanización Vaquerizo, en la parcela 93 del polígono 8 Las autorizaciones tercera y cuarta están situadas al este de la urbanización Vaquerizo, y al sur del camino de Gallineros, cercanas al río Guadarrama, en la parcela 57 del polígono 7.

Tales zonas se pueden ver en la imagen anterior, en la que se puede identificar el núcleo urbano, la travesía y el río Guadarrama, así como en las imágenes de detalle siguientes:



DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

En el presente POM se cumplirá con lo establecido en los artículos 3 y 4 del Real Decreto 2857/1978 de 25 de agosto, por lo que se aprueba el Reglamento General para el régimen de la Minería, en relación con las distancias a las explotaciones mineras. En este sentido se indica que de acuerdo con el artículo 3 del citado Real Decreto, establece:

...no se podrán abrir calicatas, efectuar sondeos ni hacerse labores mineras a una distancia menor de 40 metros de edificios, ferrocarriles, puentes o conducciones de agua....

El artículo 4 del citado Real Decreto 2857/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería establece asimismo:

...distancia de 40 metros para los edificios a contar desde sus muros exteriores, paredes o cercas que están unidas directamente a aquellos...

Por este motivo cualquier actuación deberá respetar la distancia de protección de 40 metros desde los límites de las zonas con derechos mineros.

3.5. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE.

En este apartado se señalan otros condicionantes que pueden afectar al término municipal, describiendo circunstancias que pueden condicionar las decisiones de ordenación a nivel de término municipal.

Asimismo como se recogen las instalaciones relevantes de carácter industrial, terciario o dotacional situadas fuera de los núcleos urbanos y las relacionadas con usos ganaderos o agrícolas que puedan interferir con el desarrollo urbano.

3.5.1. Sanidad mortuoria

El cementerio municipal se sitúa al sur, en la calle San Sebastián antes de su bifurcación de los caminos de Robalverde y Recas, ocupando una superficie de 6.476 m², y que corresponde con la parcela catastral 1691907VK1319S0001JQ, estando dentro del suelo clasificado como urbano en las NNSS, en una zona con una ordenanza dotacional.

El cementerio está al límite de ocupación, por lo que es probable que se deba prever una ampliación del mismo a medio plazo.

En relación con esta dotación, es de aplicación lo establecido en el Decreto 72/1999, de 1 de junio de 1999, de Sanidad Mortuoria, modificado por el Decreto 175/2005, de 25 de octubre de 2005. En los artículos 42 y 43, que establecen una zona de protección de cincuenta (50) metros libre de toda construcción, excepto para zonas ajardinadas y edificios de uso funerario:

Artículo 42.

El emplazamiento de los cementerios de nueva construcción habrá de hacerse sobre los terrenos permeables, teniendo en cuenta la dirección de los vientos dominantes en relación con la situación de población y establecimiento de una zona de protección de 50 metros de anchura en todo su perímetro, libre de toda clase de construcción excepto para zonas ajardinadas y edificios destinados a usos funerarios.

Artículo 43.

1. La ampliación de cementerios deberá cumplir los mismos requisitos de emplazamiento que los de nueva construcción.

2. A efectos de este Decreto, se entenderá por ampliación de un cementerio toda modificación que conlleve aumento de superficie o incremento del número total de unidades de enterramiento autorizadas.

El informe hidrogeológico el artículo siguiente solo será necesario cuando la ampliación del cementerio conlleve aumento de superficie.

3. El resto de modificaciones se considerarán reformas y no estarán sujetas a las citadas normas de emplazamiento, ni de la presentación en el proyecto del mencionado informe hidrogeológico.



Esta determinación condiciona sobremanera las posibilidades de los terrenos situados a ambos lados del cementerio, aspecto que deberá evaluar el POM, a través de las calificaciones oportunas de dichos terrenos.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

3.5.2. Zona acústica

Como consecuencia del vial que cruza el casco urbano se ha establecido la zona acústica, estableciéndose un límite de la misma de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre de 2003 que establece lo siguiente:

Artículo 13. Zonificación acústica y planeamiento.

1. Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Cuando la delimitación en áreas acústicas esté incluida en el planeamiento general se utilizará esta delimitación.

De acuerdo con el artículo 5 del citado Real Decreto el POM establece distintos usos en función de la ordenación y zonificación que se propone en el mismo. Por lo que al tener un carácter territorial del municipio en su totalidad no se pueden determinar con exactitud las distintas zonas acústicas del mismo. No obstante la zona central del municipio, que es donde se produce la mayor concentración del desarrollo del mismo, corresponde con el área acústica establecida, de acuerdo con el uso predominante del suelo, establecido en el apartado 1.d) del mismo que es el siguiente:

- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.

Esta zona corresponde con un uso residencial por lo que los objetivos de calidad acústica del mismo de acuerdo con el anexo II del citado Real Decreto:

Objetivos de calidad acústica				
Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.				
Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L_d	L_n	L_{dn}
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los redamen. (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

Sobre la base de lo establecido en este Real Decreto se ha determinado la zona de servidumbre acústica, marcando el límite de la zona acústica, que comprenderá el territorio incluido en el entorno de la infraestructura de la carretera, que actualmente es una travesía, delimitado por la curva de nivel del índice acústico que, representa el nivel sonoro generado por esta infraestructura correspondiente al valor límite del área acústica del tipo d), que son los sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial, tal y como figura en la tabla A1, del anexo III que se adjunta:

Emisores acústicos. Valores límite de inmisión				
Tabla A1. Valores límite de inmisión de ruido aplicables a nuevas infraestructuras viarias, ferroviarias y aeroportuarias.				
Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L_d	L_n	L_{dn}
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	55	55	45
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c.	65	65	55
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	68	68	58
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60

El cálculo se ha establecido de acuerdo con al anexo IV del Real Decreto, utilizando los métodos de cálculo recomendados para la evaluación de los índices de ruido L_d , L_n y L_{dn} , establecidos en el apartado 2, del anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre.

Para el cálculo de las curvas de nivel de ruido se tendrá en cuenta la situación de los receptores más expuestos al ruido. El cálculo se ha referenciado a 4 metros de altura sobre el nivel del suelo.

En este sentido la zona central del municipio está afectada por una travesía, por lo que para conseguir los niveles siguientes se deben realizar dos actuaciones básicas:

- Reducción de la velocidad de la circulación rodada a 40 Km/h.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA
(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- El acabado de la travesía deberá ser de aglomerado asfáltico con el fin de reducir el nivel de ruido de los vehículos, a excepción de las zonas que por su interés arquitectónico deban acabarse con otro pavimento.

De esta forma se obtienen los siguientes niveles sonoros en la zona de la travesía:

- Índice de ruido periodo día (Ld): 60 db.
- Índice de ruido periodo tarde: 60 db.
- Índice de ruido periodo noche: 50 db.

3.5.3. Planes y proyectos públicos sectoriales.

En el momento actual no existen planes o programas del sector público que afecten al municipio.

3.5.4. Instalaciones relevantes de carácter industrial, terciario o dotacional en suelo rústico.

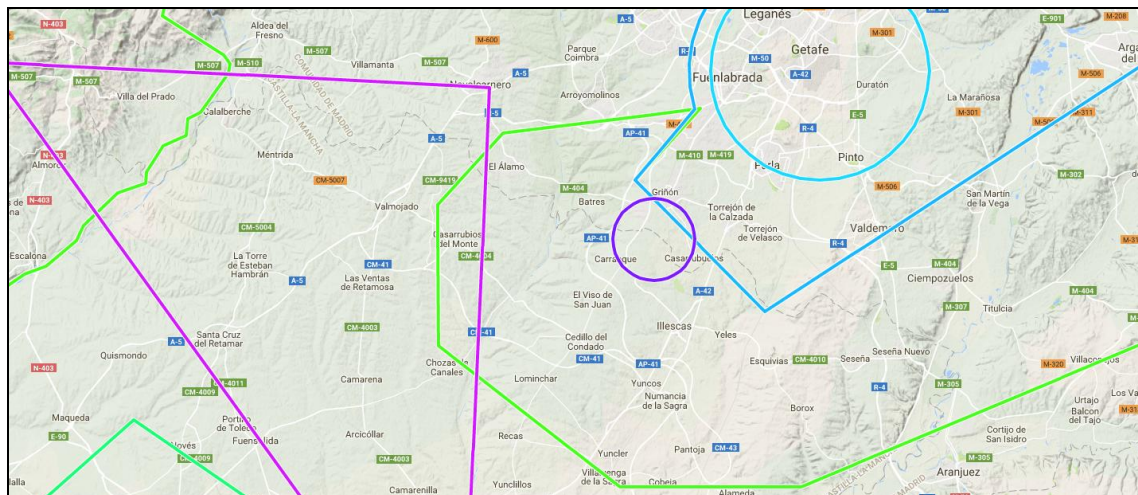
Dentro del municipio de Chozas de Canales existen pocas instalaciones industriales, terciario o dotacional situadas fuera de los núcleos urbanos y las relacionadas con usos ganaderos o agrícolas que puedan interferir con el desarrollo urbano. Únicamente se ha observado la existencia de varias parcelas cercanas al actual polígono industrial que disponen de estos usos y que se han reseñado en el plano de información correspondiente.

Estas parcelas son las siguientes:

Parcela catastral	Polígono	Parcela	Superficie m2	Uso	Calificación
45056A008000330000OF	08	33	27.879	Estación de servicio	Autorizado
45056A022000300000OG	22	30	20.679	Desguace	No
45056A006000360001PS	06	36	6.995	Desguace	No
45056A006000810001PY	06	81	7.553	Desguace	No
45056A006000800001PB	06	80	7.154	Desguace	No
45056A006000710000OA	06	71	51.053	Naves	No

3.5.5. Zonas del espacio aéreo

El municipio de Chozas de Canales está dentro del espacio aéreo definido en las zonas LED.55A (perímetro azul) y la zona situada al este del municipio que da dentro del espacio TMAD 16 (perímetro verde), tal y como se puede ver en la siguiente imagen (obtenida de la página web opentresprovincias.com).



Por este motivo, y atendiendo al informe de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas se redacta este apartado, que completa el mapa de riesgos del Informe de Sostenibilidad Ambiental describiendo los riesgos derivados de este aspecto dentro de los denominados riesgos tecnológicos.

El riesgo indica la probabilidad de que se produzcan daños en un lugar concreto a causa de un fenómeno determinado. Con ello se tiene que para que exista un riesgo en una zona además de que pueda ocurrir en ella, ésta debe ser sensible, vulnerable a dicho fenómeno. La probabilidad de ocurrencia del fenómeno permitirá la adopción de medidas preventivas para minimizar sus

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA
(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

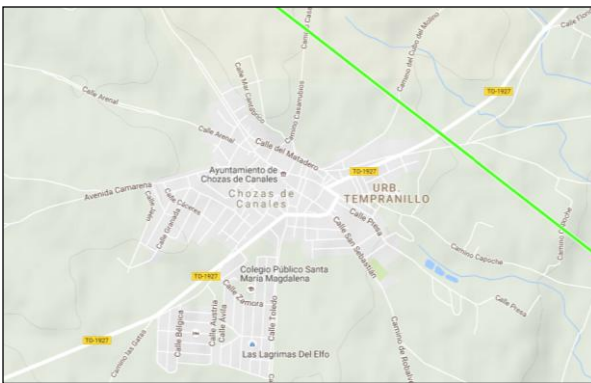
consecuencias. Por ello se acepta y se entiende en este apartado la consideración del riesgo como la susceptibilidad a cada uno de los fenómenos estudiados.

Según la AENA, existen zonas de usos especiales, que se han creado de acuerdo con el propósito o el nivel de seguridad de las operaciones aéreas que se realicen dentro de ellas. Se dividen en diferentes tipos, P (prohibidas), D (peligrosas), R (restringidas). En el territorio español peninsular, Baleares y Ceuta, las dos primeras letras son LE y la tercera letra, dependiendo del tipo de zona de uso especial, puede ser P, D o R. Una zona R (restringida), es una zona en la que se puede volar, siempre que se cumplan unas condiciones.

Un TMA es un espacio aéreo controlado, por lo que hay que cumplir ciertos requisitos, para lo que se debe estar en contacto con el controlador. Se trata de un espacio aéreo en tres dimensiones, dividido en sectores con unas dimensiones y alturas, marcando de esta forma el nivel de control por parte de los controladores aéreos.

La diferencia entre el TMA de Madrid y la LER, es que el primero es un espacio aéreo controlado y el segundo es un espacio de usos especiales, con zonas de espacio aéreo no controlado.

El municipio de Chozas de Canales se encuentra dentro de algunas de las rutas de acceso y aproximación a Barajas, en algunos de los vuelos con destino al sur de España y África. No obstante el espacio aéreo controlado del TMA-16 indicado en la anterior imagen define un área que está situada al noreste del casco urbano de Chozas de Canales, por lo que no hay una afección a esta zona del municipio. De este únicamente queda dentro del espacio aéreo TMA la zona situada al este del término municipal al estar en el límite de dicho espacio, tal y como se puede ver en la siguiente imagen:



Según el Manual de Servicios de Aeropuertos (DOC.9137-AN/898), de Salvamento y Extinción de Incendios, estadísticamente se comprueba que son las cabeceras de pista y las zonas cercanas a ellas las superficies en las que existe una mayor probabilidad de que se produzca un accidente de aeronave. Los accidentes que se producen fuera de los recintos aeroportuarios se concentran en las superficies de sobrevuelo de los aparatos en las operaciones de aterrizaje y despegue.

Con todo ello se tiene que sean los aeródromos de Madrid, Getafe y Cuatrovientos su entorno más próximo (en algunos planes de autoprotección de aeropuertos se suele marcar un radio de 8 km desde el perímetro de los mismos) los que soporten mayor riesgo.

El municipio de Chozas de Canales se encuentra a más de treinta (30) kilómetros del aeropuerto de Getafe y a treinta y cinco (35) kilómetros de Cuatrovientos, por lo que la incidencia a este respecto es prácticamente nula.

Con respecto a las distancias con los aeroclubs más cercanos se han obtenido las siguientes:

- Camarenilla: 8,71 kilómetros.
- Casarrubios del Monte: 9,40 kilómetros

Por este motivo las distancias son superiores a las habitualmente recogidas en los manuales de los aeropuertos, indicándose que en estos dos últimos casos se trata de pistas de tierra para ultraligeros o pequeñas avionetas, sin cargas ni pasajeros.

Por tal motivo el riesgo por accidente aéreo es mínimo en este municipio.

3.5.6. Servidumbres aeronáuticas

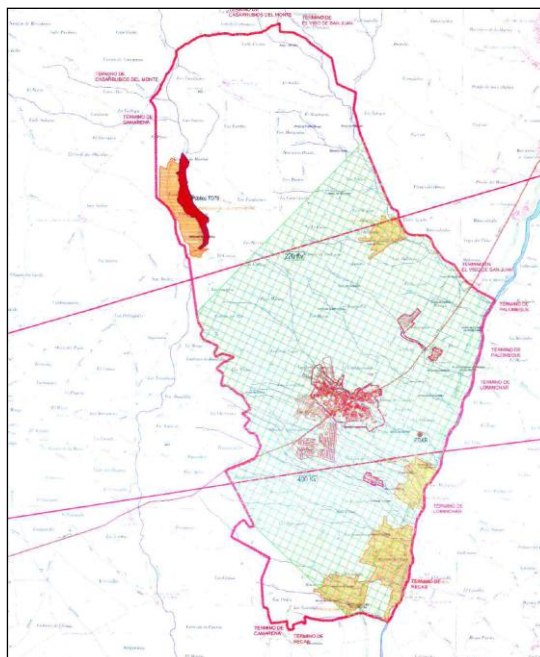
DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Según la información suministrada por el Ministerio de Defensa, el municipio de Chozas está afectado por las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Getafe, publicadas por el Real Decreto 330/2011 de 4 de marzo, que establece en su disposición adicional segunda que:

Los organismos de la Administración General del estado, así como los de cualquiera de las restantes Administraciones Públicas, de acuerdo con lo indicado en el artículo 29 del citado Decreto 584/1972, de 24 de febrero, no podrán autorizar construcciones, instalaciones o plantaciones en los espacios y zonas señalados sin previa resolución favorable del Ministro de Defensa, al que competen, además las facultades de inspección y vigilancia en relación exclusiva al cumplimiento de las resoluciones adoptadas en cada caso concreto.

En este caso se adjunta la imagen del término municipal de Chozas de Canales en la que se ha tramado con una cuadrícula continuando la zona afectada por la zona de afectación del mismo por las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Getafe, que ocupa un porcentaje elevado de su superficie.



En el mismo informe se indica que las superficies limitadoras de obstáculos correspondientes a estas servidumbres aeronáuticas, en la parte afectada del municipio son:

- Aproximación Final e Intermedia NDB (correspondientes a las servidumbres de operación de aeronaves) que imponen una limitación de altitud de 709,88 metros sobre el nivel del mar.

Dentro de la zona de afectación aeronáutica se observa que la cota mayor del territorio se encuentra en la zona denominada Cabeza del Rey que cuenta con una altitud de 602 metros, según los planos del Instituto Geográfico Nacional. Esta zona está clasificada como suelo rústico, por lo que la altura de las posibles construcciones o instalaciones está en torno a diez metros.

El casco urbano de Chozas de Canales se encuentra en el centro del municipio a una altitud situada entre 555 en el noroeste y 545 metros en el sureste de la población. En esta zona no se permiten edificaciones de más de tres plantas, lo que supone una altura física máxima en torno a 14 metros, incluyendo la cubierta.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

4. ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO DEL MUNICIPIO

4.1. POBLACIÓN

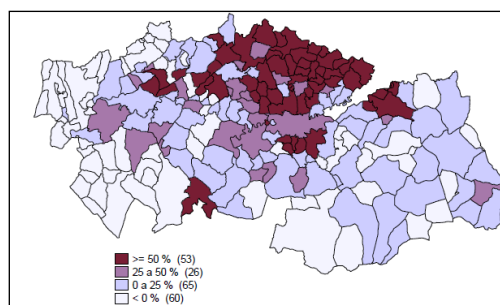
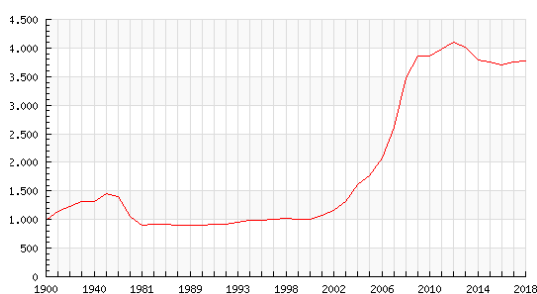
4.1.1. Evolución de la población, a partir de los datos estadísticos disponibles²

En este apartado se han analizado los datos que mejor identifiquen la evolución de la población del municipio y sus posibles causas, acudiendo a los datos de carácter público obtenidos. La población de Chozas de Canales, según los datos obtenidos de los últimos censos, se detalla a continuación:

Año	Total	Hombres	Mujeres
1950	1.550		
1960	1.495		
1970	1.225		
1980	920		
1991	897		
1996	1.006		
1998	1.023		
1999	1.011		
2000	1.002		
2001	1.078		
2002	1.163		
2003	1.310	672	638
2004	1.613	831	782
2005	1.764	916	848
2006	2.084	1.092	992
2007	2.615	1.380	1.235
2008	3.485	1.888	1.597
2009	3.851	2.073	1.778
2010	3.858	2.074	1.784
2011	3.988	2.126	1.862
2012	4.104	2.195	1.909
2013	4.018	2.104	1.878
2014	3.786	1.995	1.791
2015	3.763	1.968	1.795
2016	3.710	1.955	1.755
2017	3.760	1.981	1.779
2018	3.765	1.969	1.796

Evolución población Chozas de Canales

El crecimiento en el municipio en estos últimos doce años asciende a 1.681 habitantes, lo que representa un 80,66%, lo que significa una media anual en torno al 8%, con valores que varían entre un 1% y un 25%, con algún pequeño descenso en los últimos años, que se empieza a recuperar actualmente, como se puede ver en el gráfico siguiente elaborado por foro-ciudad.com.



En cualquier caso este porcentaje es muy elevado y se sitúa entre los más altos de la provincia de Toledo. En la imagen adjunta se puede ver que toda la comarca de La Sagra, al norte de la provincia de Toledo, en la que existen bastantes municipios con crecimientos superiores al 50% en el periodo 2003-2011, que es el que se analiza en dicha imagen.

² Muchos de los valores de las observaciones de este apartado se han actualizado en junio de 2016 a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística (www.ies.jccm.es/?id=293 y www.ies.jccm.es/estadisticas/por-municipio/fichas-por-municipio/) Asimismo se han obtenido de los estudios que sobre los municipios de España elabora Caja Duero y Caixabank.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

La población del municipio es evidentemente joven, y se puede ver en la pirámide de edades que la misma ha aumentado en los tramos de edad entre 25 y 39 años, que corresponde con matrimonios jóvenes que han llegado al pueblo debido al elevado número de viviendas construidas en los últimos años. La población ha mantenido en los últimos años ese nivel de juventud, probablemente por la inmigración elevada que ha tenido y que ha permitido asentarse en el municipio a un porcentaje elevado de personas de otros países y con familias y matrimonios también jóvenes. La distribución por edades y sexos, según los datos del INE del año 2014, es la siguiente:

Año	Mujeres	Hombres	Total	%	Gráfico
De 0 a 15	423	458	881	23,26	
De 16 a 64	1.162	1.367	2.529	66,80	
Más de 65	206	170	376	9,94	
Total	1.791	1.995	3.786	100,00	

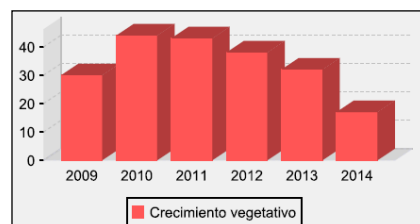
Estos matrimonios han permitido que se aumente considerablemente los tramos de edad de los más pequeños, por el aumento de la natalidad en el municipio.

El ritmo de crecimiento del municipio en diversos periodos de las últimas décadas se puede ver en la siguiente tabla:

Periodo	Habitantes	Crecimiento decenal %	Crecimiento anual %
1978-1988	-6	-0,66	-0,07
1988-1998	127	14,17	1,14
1998-2008	2.462	240,66	24,07
2008-2018	280	8,03	0,80

4.1.2. Estructura de la población actual.

La evolución del crecimiento en el municipio, así como las tasas demográficas en el mismo, figuran en los cuadros siguientes, en los que destaca que los nacimientos son mucho más que las defunciones, lo que evidencia una población muy joven en los últimos años. En el gráfico adjunto se puede ver el crecimiento vegetativo a lo largo de los seis últimos años, que es elevado en relación con los municipios de su entorno y de la comarca:



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
NACIMIENTOS	28	55	60	49	60	67	52	52	39
DEFUNCIONES	17	14	15	19	16	24	14	-	-
CRECIMIENTO VEGETATIVO	11	41	45	30	44	43	38	-	-
MATRIMONIOS	24	25	38	22	21	19	16	11	12
TASA BRUTA NATALIDAD %	11,9	18,0	16,4	12,7	15,3	16,8	12,7	12,9	10,3
TASA BRUTA MORTALIDAD	7,2	4,6	4,1	4,9	4,1	6,0	3,4	-	-
TASA BRUTA NUPCIALIDAD	10,2	8,2	10,4	5,7	5,4	4,7	3,9	2,7	3,1

Las cifras anteriores denotan el desarrollo demográfico de los últimos años, de personas jóvenes, lo que se evidencia en que la maternidad es muy elevada. Por todo ello los coeficientes de reemplazo de la población son también elevados.

Tasas demográficas 2011 %			
	Municipio	Comunidad	España
DEPENDENCIA	44,9	49,3	47,1
ENVEJECIMIENTO	8,9	17,6	17,2
MATERNIDAD	33,0	21,7	21,3
TENDENCIA	117,5	103,5	104,8
REEMPLAZO	195,8	140,5	114,3

Tasas demográficas 2015 %			
	Municipio	Comunidad	España
DEPENDENCIA	48,2	51,3	-
ENVEJECIMIENTO	48,5	55,0	-
MATERNIDAD	29,6	22,7	-
TENDENCIA	94,9	87,7	-
REEMPLAZO	124,4	106,6	-

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Los conceptos que figuran en el cuadro anterior son los siguientes:

- **DEPENDENCIA.** Es el índice entre la población joven (menor de 15 años) y adulta (mayor de 64) y la población media (entre 15 y 64)
- **ENVEJECIMIENTO.** Es el índice entre la población mayor de 64 años y la población total.
- **MATERNIDAD.** Es el índice entre la población de niños (menor de 4 años) y las mujeres (entre 15 y 49 años).
- **TENDENCIA.** Es el índice entre la población de niños menores de 4 años y los niños de 5 a 9 años.
- **REEMPLAZO.** Es el índice entre la población joven entre 20 y 29 años y la población entre 55 y 64 años.

Es importante reseñar que entre los años 2011 y 2014 los nacidos de población extranjera ascienden a 57 del total de 210, lo que representa un 27,14% del total, lo que da indicio de la importancia de esta población inmigrante en el municipio. Para el último año según la información del Instituto Nacional de Estadística la población de Chozas de Canales por el lugar de nacimiento es la siguiente:

Lugar nacimiento	Nº personas	%
Mismo municipio	546	14,4
Distinto municipio	353	9,3
Otra provincia	49	1,3
Otra Comunidad	1.957	51,7
Extranjero	881	23,3
Total	3.786	100

Los saldos migratorios en los últimos años dan idea el elevado aumento poblacional de estos años, con saldos muy altos para la reducida población total del municipio:

	Migraciones interiores			Migraciones exteriores		
	Saldo	Inmigración	Emigración	Saldo	Inmigración	Emigración
2005	245	368	123	30	31	1
2006	466	640	174	118	127	9
2007	603	855	252	239	248	9
2008	205	616	411	133	155	22
2009	16	523	507	9	70	61
2010	80	510	430	0	47	47

Evolución emigraciones Chozas de Canales 2005-2010

La población extranjera, en el año 2015 asciende a 881 personas lo que representa el 23,3% porcentaje similar al establecido en el año 2011 que era del 26,40%, cifra muy elevada y muy superior a la existente en el resto de la provincia. Este porcentaje se incrementa en estos años pasados ya que de las 225 personas que han descendido, 196 han sido españolas y solamente 29 han sido extranjeras. Esto supone que la dependencia de esta población inmigrante en el municipio es sumamente elevada y está plenamente consolidada. Además este valor se ha incrementado considerablemente en los últimos años por el aumento poblacional y por las fuertes inmigraciones producidas en la última década. Por continentes la distribución es la siguiente:

Continente	2011		2015	
	Total	%	Total	%
Europa	343	32,6		
Africa	390	37,1		
América	313	29,8		
Asia	5	0,5		
Total	1.051	26,40	881	23,3

Dado que en este mismo periodo han nacido de 57 niños de la población extranjera, esto supone que en este mismo periodo han llegado al municipio otras 139 personas extranjeras más, por lo que el efecto llamada que tiene Chozas de Canales hacia este colectivo es evidente.

El nivel de estudios y los estudios cursados en el municipio, en la población mayor de 16 años, en las dos últimas décadas, da idea de la evolución del mismo. Destaca que el nivel de escolarización ha aumentado considerablemente, reduciéndose en una década el porcentaje de las personas sin estudios de forma importante:

Nivel estudios	2001		2011	
	Nº personas	%	Nº personas	%

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Analfabetos	55	5,6	116	3,8
Sin estudios	307	31,5	368	12,0
Primer grado	345	35,4	438	14,3
Segundo grado	239	24,5	239	62,5
Tercer grado	28	2,9	227	7,4
Total	974		3.061	

Estudios	2001		2011	
	Nº personas	%	Nº personas	%
ESO, sec adultos	2	4,8	55	17,5
Bachill, BUP, COU	12	28,8	67	21,3
FP Grado medio	0	0	30	8,9
Universidad	9	21,4	51	16,2
Doctorado	0	0	28	8
Otros	19	45,2	89	28,3
Total	42		314	

Densidad poblacional actual

La superficie media por ocupante en Chozas de Canales, obtenida de la información del Instituto Nacional de Estadística asciende a 47,27 m2 por habitante:

Tamaño de municipio de residencia	Superficie media por ocupante
Total	47,27
De 2.001 a 5.000 habitantes	47,27

Ámbito Geográfico:	Municipios (Municipio de residencia=[45056 Ch... Ver detalle
Colectivo:	Hogares
Filas:	[Tamaño de municipio de residencia]
Columnas:	[]
Filtros:	()
Unidades de Medida:	[Superficie media por ocupante]

Esta superficie supone el siguiente valor de densidad poblacional actual:

- 2,11 habitantes por cada 100 m2 construidos.

Como se puede ver esta densidad es muy inferior a la establecida en la disposición adicional 13ª del TRLOTAU, considerando que está ajustada a la realidad actual, por lo que esta será la que se emplee a los efectos del cálculo de la población prevista en el este POM.

Actividades y paro poblacional

La población realiza las actividades que se indican en las siguientes tablas, en las que se puede comprobar la evolución en la última década, tras el importante incremento de población, y la diferenciación producida. En este caso hay que destacar el descenso del porcentaje de `pensionistas debido a la población joven y de llegada al municipio de otras comunidades autónomas y del extranjero. Por el contrario el porcentaje de parados ha aumentado considerablemente.

Actividad	2001		2011	
	Nº personas	%	Nº personas	%
Ocupados	450	46,1	1.306	47,46
Parados	40	4,1	576	20,93
Pensionistas	244	25,0	565	20,53
Tareas del hogar	240	24,9	305	11,08
Otras actividades	2	0,1		
Total	976		2.752	

Fuente INE 2015

Entre las personas ocupadas los porcentajes se mantienen en estas dos décadas de forma similar:

Ocupados	2001		2011	
	Nº personas	%	Nº personas	%
Empresarios	70	15,6	200	15,31
Cuenta ajena	337	83,8	1.074	82,23
Otra situación	3	0,7	32	2,46
Total	450		1.306	

Fuente INE 2015

Actualmente el paro en el municipio es inferior en las personas jóvenes que el resto, lo que permite confiar en un futuro cercano. Por edades y sexos es el siguiente en el momento actual:

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

% paro varones	% paro mujeres	% paro de 16 a 24 años	% paro de 25 a 49 años	% paro de 50 a 64 años
21,0	23,6	13,4	22,0	27,8

El paro registrado en el municipio era muy inferior al existente en la Comunidad y en España principios de esta década, y prácticamente era inexistente entre los años 2003 y 2006, ha aumentado tras haberse modificado la situación general en el municipio y como consecuencia de la situación económica de los últimos años. El paro registrado en la población potencialmente activa en los últimos años se describe a continuación:

Año	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001
%	21,7	20,1	18,6	14,8	8,8	5,9	5,4	4,6	3,5	3,5	4,2	1,7

Fuente INE 2015

En este momento el paro en el municipio es bastante mayor que al existente en la comunidad y en el resto de España. En la siguiente tabla se puede ver la situación en el año de 2011, de una manera detallada, para poder ver las diferencias:

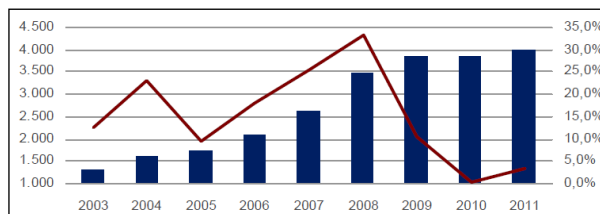
PARO REGISTRADO Y AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL 31 marzo 2011			
	Municipio	Provincia	España
Población de 15 a 64	2.752	476.355	32.082.758
% P.15-64 / P. Total	69,0	67,4	68,0
Afiliados SS	-	215.242	17.111.792
% afiliados / P.15-64	-	45,2	53,3
Paro registrado	576	77.069	4.333.669
% paro / P.15-64	20,1	16,2	13,5

Fuente INEM 2011

4.1.3. Tendencias futuras de evolución de la población.

En este apartado se analizan los posibles escenarios de evolución de la población en el horizonte temporal de ejecución del plan, basados en los datos estadísticos citados anteriormente, para lo que se efectúa una primera proyección de población, en función de los datos de los últimos años a través de los cuales se puede efectuar una valoración de la tendencia en el municipio.

Como consecuencia de la actividad urbanística de los últimos años se puede afirmar que la tendencia de la población en Chozas de Canales es que la población siga aumentando una vez que se hayan resuelto los problemas surgidos en la última década con algunos de los sectores de suelo urbanizable que han sido anulados por sentencia judicial, y han llevado a una situación de grave inestabilidad en un número importante de viviendas. Por este motivo una vez que se resuelvan estos problemas es probable que la población actual tenga una tendencia al alza durante otros los siguientes años con porcentajes similares a los de los últimos doce años.



Tras el descenso acusado de la población en la década de los años noventa, la tendencia se invierte completamente en las dos siguientes décadas. Este aumento poblacional se ha constatado en los censos de los últimos años, indicando que la población en los últimos doce años se ha aumentado en más de un 223,56%, y eso a pesar del descenso acusado en los tres últimos años.

A pesar de estos últimos años las perspectivas de crecimiento en el municipio son estables en cuanto a habitantes, tras analizar el crecimiento vegetativo del municipio. Además hay que valorar la población marcada corresponde con la existente en el municipio censada si bien en estos valores no aparece la población estival y de fin de semana que ocupa las viviendas unifamiliares existentes en el municipio, en las urbanizaciones exteriores fundamentalmente. Esta población es más elevada que la censada, dado que en la actualidad existe un número de viviendas superior a la centena destinada a segunda residencia.

En base a los datos que se producen en el municipio se puede realizar una proyección de la población durante el periodo de aplicación previsto para el presente POM. Como se ha indicado

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

anteriormente la proyección de la misma se produce por la existencia de suelo urbanizado y de construcciones en ejecución que es superior a la tendencia de crecimiento únicamente por población vegetativa de derecho del municipio.

En una primera proyección se puede considerar un crecimiento similar al producido en los últimos doce años (tal y como recomendaba el Plan de Ordenación Territorial de Castilla-La Mancha) si bien reduciéndolo en función del descenso experimentado en los últimos años. De esta forma se puede estimar que durante el primer cuatrienio es posible que la población se mantenga con un tímido crecimiento, entre el 1% y el 2% anual, y que este aumente en el segundo y tercer cuatrienio en torno al 6% o al 8%, cifra que es bastante inferior a los crecimientos de la última década reseñados en el apartado anterior.

De esta forma la previsión de la población para los años siguientes, en función de los porcentajes citados, sería la siguiente:

- Año 2028 Entre 6.024 y 7.539 habitantes

Se considera que las siguientes proyecciones se deben ir ajustando en los primeros cuatro años siguientes con el fin de conocer su evolución real y, en todo caso, reconsiderar las previsiones efectuadas. No obstante en el presente POM se debe dar solución a la población prevista con la primera proyección al ser ésta la más probable que se produzca.

Extrapolando tales valores al periodo de tiempo citado se puede deducir que la población dentro del periodo de doce años, previsto en el TRLOTAU, para las previsiones del Plan de Ordenación Municipal estará aproximadamente entre 6.024 y 7.539 habitantes con las cifras anuales supuestas.

En base a los datos que se producen en el municipio se puede realizar una proyección de la población durante el periodo de aplicación previsto para el presente POM. Por todo ello se pretende contar con un documento capaz para poder resolver tales situaciones sin que se produzcan los problemas habituales en casos similares.

El modelo territorial se ha dimensionado siguiendo estas proyecciones de población residente para los próximos doce años, que son acordes con el horizonte poblacional del plan. Estas mismas proyecciones son las que se emplean para el dimensionar el parque de vivienda según el que se dimensiona el modelo territorial municipal.

Proyecciones de expansión residencial

Por los motivos anteriores las proyecciones poblacionales no se han efectuado siguiendo los criterios sociológicos habituales de análisis de la población vegetativa de una población, sino a través de los crecimientos y las tendencias de la comarca cercana que son muy superiores a los valores del crecimiento poblacional, fruto en otros aspectos de la mejora de las infraestructuras de la zona y del aumento de los efectos de centralidad con que cuenta.

De igual forma es preciso constatar el crecimiento residencial fruto de las actuaciones urbanísticas llevadas a cabo en los últimos años, y que, con independencia de la falta de coherencia existente en las mismas, van a proporcionar al municipio una importante superficie urbanizada de uso residencial preferentemente.

Por todo ello el planteamiento metodológico en relación entre la proyección poblacional y la propuesta del número de viviendas necesarias que recoge el POM se efectúa sobre la necesidad de reajustar alguna de las urbanizaciones de los últimos años, de una forma que se ajuste estrictamente a la legislación urbanística, permitiendo que el Ayuntamiento pueda asumir la gestión urbanística adecuada a la reglamentación vigente.

Conviene indicar que el comportamiento de la demanda primaria en el municipio no es solamente demográfico, ya que responde al efecto llamada que se ha producido en otros lugares, con la creación de nuevos suelos que han permitido la llegada de poblaciones ajenas al pueblo. Lógicamente en los siguientes años el crecimiento se centrará en personas de un entorno más cercano de la comarca, si bien estará condicionado con el crecimiento económico de la misma. El comportamiento demográfico del municipio lo conocemos de los datos estadísticos y de los análisis

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

anteriores; el comportamiento socioeconómico está mucho más abierto, y en el caso de Chozas de Canales obedecería a los siguientes condicionantes:

- Proximidad a la capital nacional, en distancia y en tiempo.
- Proximidad a la capital regional, que se encuentra con un fuerte crecimiento poblacional.
- Autovía de la Sagra, con salida muy cercana a la población, al este del municipio, junto a una zona industrial existente.
- Posibilidad de ubicar centros logísticos, en función de la situación estratégica de la comarca y del municipio.
- Aumento de la oferta de suelo residencial en el municipio, que supone la posibilidad de tener en un plazo muy corto suelo preparado para acoger nueva población.
- Creación de zonas industriales y posibilidad de centros logísticos de la comarca.

Evidentemente el Ayuntamiento debe apostar actualmente, por un crecimiento controlado de su población y para ello se deben tomar dentro de su ámbito competencial varias decisiones fundamentales:

- c) Resolver los problemas existentes en varias zonas como consecuencia de la ejecución de unidades sin el adecuado soporte administrativo, lo que ha conllevado alguna sentencia judicial que ha anulado actuaciones del Ayuntamiento llevadas a cabo con anterioridad. Para ello se ha optado por una regularización de estas situaciones a través de la creación de las correspondientes unidades o sectores ajustados al TRLOTAU.
- d) Reducción de los futuros desarrollos residenciales a los estrictamente necesarios, ante la elevada superficie existente en la actualidad, fruto de las actuaciones de los últimos años, si bien esto se produce dentro de una regularización de las zonas creadas.
- e) Prever que los nuevos desarrollos y los que sean objeto de regularización, persigan la forma concéntrica alrededor del núcleo urbano, con el fin de buscar la anterior morfología de la población.
- f) Creación de nuevas zonas industriales apoyadas en la carretera y alejadas del casco urbano, con el fin de conseguir un aumento del empleo y poder asegurar una población estable, aprovechando las sinergias de la cercanía de la autovía de La Sagra
- b. Creación de nuevas infraestructuras viarias que reordenen el espacio existente y coordinen las distintas zonas urbanas y urbanizables.
- a) Protección de las zonas naturales que la legislación sectorial ha establecido, estableciendo un régimen de usos de las distintas categorías del suelo rústico del municipio.

Por tal motivo la oferta de suelos urbano no consolidado y urbanizable que el POM establezca debe ser consecuencia de estas consideraciones, y de la situación urbanística actual que tiene el municipio, y lógicamente es superior a la que resultaría de aplicar un número exacto de viviendas sobre el crecimiento poblacional vegetativo.

En el POM se prevé una capacidad para regularizar las viviendas construidas que se encuentran en el sector exterior Z-9, anulado por sentencia judicial, pero que se encuentra prácticamente ocupado. De estos sectores exteriores tanto el Z-10 como el Z-11 están asimismo construidos y ocupados, por lo que solamente quedan vacantes algunas parcelas en las unidades desarrolladas de la Zarza y de la UE-06, si bien en ambos casos solo afecta a parcelas al no existir construcciones vacantes. Esto supone que en la actualidad la capacidad del municipio para nuevas viviendas asciende a algo más de 50 en estas unidades exteriores y de unas 350 más en las zonas vacantes del suelo urbano, siempre que se llegue a la compactación completa del mismo, aspecto que generalmente nunca se produce, a pesar de que en el POM se deba recoger como si se llegara a producir.

Además la existencia de un mercado de suelo capaz y sin restricciones excesivas supone, por sí solo, una elevación de los crecimientos poblacionales, al tiempo que significa poder contar con una demanda muy abierta de suelo que posibilita la competencia y reduce los precios de adquisición finales. Si reducimos la superficie de suelo prevista en el POM, ajustándola a la que resultaría del crecimiento poblacional actual, sin posibilidad de modificación alguna, se conseguiría encorsetar la oferta de manera que produciría problemas de gestión al ser esta lo más flexible posible.

En la evaluación de la demanda residencial en relación con el crecimiento demográfico, se está empleando por todos los urbanistas en la última década en Europa, un coeficiente de corrección de rigidez, en el que se tiene en cuenta no sólo la población del municipio y su entorno, sino el plazo de vigencia estimado para el planeamiento.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Siguiendo las consideraciones habituales en estas proyecciones se puede estimar un factor de corrección o coeficiente de holgura entre las previsiones de crecimiento demográfico y residencial efectivo, y la capacidad de acogida máxima del suelo clasificado. En el caso de Chozas de Canales este coeficiente se estima entre 2,00 y 2,25. En este coeficiente se incluirán los suelos residenciales consolidados existentes en la actualidad y los previstos en el presente POM. Esto quiere decir que debe clasificarse suelo para que en todo momento durante la vida prevista del POM se disponga al menos entre dos veces, y dos veces y cuarto, sobre el crecimiento vegetativo.

Para una primera aproximación, y con independencia de que en la memoria justificativa se realice sobre la base de la densidad poblacional final, podemos partir de la actual de habitante por vivienda, coeficiente que se ha empleado en los planeamientos con mayor asiduidad que la densidad poblacional por metro cuadrado, ya que permite evaluar mejor las densidades finales y las ocupaciones del suelo. En Chozas de Canales esta densidad asciende a 1,97 habitantes por vivienda, y es el resultado de dividir la población actual (3.763 habitantes actualmente) entre el número de viviendas existente en el municipio en el año 2011, que es la fecha del censo elaborado por el Instituto Nacional de Estadística de España, y cuyo resultado se traslada:

Censo población viviendas 2011 (datos provisionales)						
Total	Familiares	Principales	No principales	Secundarias	Vacías	Colectivas
1.907	1.907	1.419	488	305	183	1

En esta primera aproximación poblacional, considerando que la población, obtenida a partir del crecimiento vegetativo del municipio, estaría entre 6.024 y 7.539 habitantes con los datos demográficos existentes y con la proyección expuesta, y tras descontar la población actual del año 2015 (3.763), tendríamos un crecimiento entre 2.261 y 3.776. Si aplicamos la densidad de habitantes por vivienda actual de 1,97, tendríamos la necesidad de contar entre 1.147 y 1.916 viviendas.

Sobre este número habría que aplicar el coeficiente de holgura citado, para el que se va a tomar como 2,00, obteniéndose el número máximo de viviendas:

- Coeficiente holgura 2,00. Entre 2.294 y 3.833 viviendas.

Dentro de este número de viviendas se deben prever las que están en proceso de construcción o aquellas que pueden ocupar los suelos de planeamientos aprobados sin urbanizar, así como las que se puedan ubicar en el suelo urbano central.

En función de estos valores se debe dimensionar el suelo previsto en el POM para soportar dichos aumentos poblacionales. Estas viviendas se deberán prever en los siguientes suelos:

- Suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento.
- Suelo urbano no consolidado en unidades de actuación.
- Suelo urbanizable

4.2. ESTRUCTURA ECONÓMICA

De acuerdo con la Norma Técnica en este apartado se analiza la estructura económica del municipio a partir de los datos estadísticos disponibles. Asimismo en esta memoria se incluye un breve estudio de la capacidad inversora del municipio.

4.2.1. Actividades y población ocupada

Originalmente la actividad básica de la población en toda esta zona de comarca de La Sagra era la misma que la del resto de los núcleos rurales de la zona. Hay que destacar que de la agricultura dependían en la década de los años sesenta casi el 60% de la población activa. En la actualidad esta tendencia ha cambiado totalmente y los afilados a cada una de las actividades se detallan en el cuadro siguiente, en el que la agricultura ha dejado paso a la industria y los servicios.

La actividad industrial y de producción ha experimentado un aumento en los últimos años, probablemente por la construcción del polígono industrial situado al noreste del municipio. En el momento actual existen las siguientes actividades:

Actividades productivas						
Industria y construcción	Industria	Energía y agua	Extracción transf. energía	Transformación metales	Industrias manufactureras	Construcción
27	10	2	1	3	4	17

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Este aumento ha ascendido a un 3,60% entre los años 2007 y 2012, según los datos del Instituto Nacional de Estadística.

En cuanto a la actividad comercial mayorista en la actualidad la situación es la siguiente:

Actividades comerciales mayoristas				
Mayoristas	Materias primas agrarias	Textiles y confecciones	Farmacia y droguerías	Consumo duradero
4	2	0	0	2

En este caso se dan las mismas circunstancias de las industrias ya que el aumento ha ascendido a un 33,30% entre los años 2007 y 2012, según los datos del Instituto Nacional de Estadística, lo que significa una evolución muy importante.

En cuanto a las actividades comerciales minoristas la evolución en la última década es la siguiente:

Año	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001
Nº	24	26	30	33	33	32	31	31	25	26	26	29

En lo que respecta al sector terciario comercial conviene indicar la importante oferta existente en el municipio y que es muy amplia y superior a la de otros municipios cercanos.

ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES	2010	2011	2012
Comercio al por mayor	9	6	8
Comercio al por menor	41	37	24
Total	50	46	32
Textil confección calzado	8	3	
Farmacia perfumería, droguería	2	1	
Hogar, bricolaje	6	6	
Vehículos accesorios	0	0	
Combustible	0	0	
Bienes usados	0	0	
Otro comercio	1	2	
Comercio no alimentario	17	12	8
Frutas y verduras	3	3	
Carnes, huevos, aves y caza	3	2	
Pescados	2	1	
Pan, pastelería y lácteos	4	3	
Productos alimenticios y bebidas	5	7	
Comercio alimentario	17	16	11
Comercio mixto	7	9	8

Fuente Camera de Comercio

Las superficies de estos usos comerciales de forma genérica en los últimos datos disponibles del año 2012 son los siguientes:

ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES	m2
Actividades comerciales minoristas	1.417
Alimentación	832
Comercio tradicional	332
Supermercados	500
No alimentación	495
Vestido y calzado	54
Hogar	129
Resto no alimentación	312
Mixto	90
Otros	90
Restaurantes y bares	3
Comercio tradicional	

Comparando estos datos con los hace casi una década se puede observar la variación y la evolución del municipio. Así los datos de afiliación a la Seguridad Social eran los siguientes:

Afiliados por sectores	Personas	%
Agricultura	93	19,9
Industria	58	12,4
Construcción	135	28,8

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Servicios	182	28,9
Total	468	100
Autónomos	140	
por cuenta ajena	328	

Esta población activa se divide en los siguientes centros de trabajo:

Centros de trabajo	Empresas	%
Agricultura	8	11,3
Industria	7	9,9
Construcción	24	33,8
Servicios	32	45,1
Total	71	100

Industria y construcción 2007	Afiliados		Centros de trabajo	
	Valor	%	Valor	%
Industrias extractivas	0	0	0	0
Industrias manufactureras	58	30,1	7	22,6
Producción y distribución energía	0	0	0	0
Construcción	135	69,9	24	77,4
Total	193	100	31	100

Fuente. Ministerio Trabajo-Seguridad Social

En el término no existe en la actualidad una industria de importancia siendo fundamentalmente artesanal o de servicios, de ahí la importancia de poder crear más espacios de uso industrial y de almacenes. En el municipio se puede producir un afloramiento de las actividades relacionadas con los derivados de productos de transformación, así como la creación de almacenes artesanales, teniendo previsto para ello el Ayuntamiento la ampliación del suelo destinado a uso industrial a través de la creación de suelo que facilite la aparición del presente sector. Las perspectivas en este aspecto son importantes y, en parte, motivadas por la facilidad de accesos a la autovía de La Sagra CM-41, que ha mejorado las comunicaciones del pueblo.

EQUIPAMIENTO BASICO	2010	2011	2012
Hoteles y moteles	0	0	0
Hostales y pensiones	0	0	0
Fondas y huéspedes	0	0	0
Hoteles y aparthoteles	0	0	0
Restaurantes	0	0	0
Cafeterías	2	1	3
Bares y cafés	7	9	5
Bancos	0	0	0
Cajas de ahorro	2	1	1
Cooperativas crédito	1	1	1
Farmacias	0	0	1
Gasolineras	0	0	0
Locales de cine	0	0	0

4.2.2. Usos y ocupación del suelo

El suelo urbano catastrado ocupa una superficie de 66 hectáreas, lo que supone el 1,22% de la superficie del municipio, cifra que se ha incrementado considerablemente en los últimos años. No obstante la propiedad está muy dividida, sobre todo el suelo, siendo la superficie media más elevada en el suelo rústico. En cualquier caso este valor significa un aumento considerable de considerado como urbano a efectos catastrales en los últimos años, como se puede ver en las siguientes tablas, en las que destaca el aumento de la superficie de suelo dispuesto para ser edificado.

En el momento actual según los datos del Instituto Nacional de Estadística existen las siguientes superficies catastradas:

Parcelas	Ha	%
Urbanas	97	2,95
Rusticas	3.196	97,05
Total	3.293	100

Suelo Urbano	Nº	%
Numero titulares	2.844	
Uso residencial	1.752	71,1
Otro uso	711	28,9

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Unidades urbanas	2.463	
Parcelas edificadas	1.829	69,9
Solares	788	30,1
Total parcelas	2.617	
Edificadas m2	632.615	65,2
Solares m2	337.110	34,8
Total m2	969.725	

Fuente: Ministerio Economía y Hacienda

Dentro del suelo urbano se ha producido un aumento muy importante del suelo urbanizado y edificado. Dentro de estos hay que destacar las parcelas entre 100 y 500 m2 que corresponden con parte de todas las parcelas las creadas en los últimos años y que deben ser regularizadas a través del presente POM.

Superficie terrenos urbanos m2	2006	
	Solares	Parcelas edificadas
Menos de 100	6	96
De 100 a 500	703	1.459
De 500 a 1.000	29	198
De 1.000 a 10.000	47	74
Más de 10.000	3	2
Total	788	1.829

Fuente: Ministerio Economía y Hacienda

Hay que advertir en este aspecto que la existencia de varias urbanizaciones ejecutadas, o en proceso de ejecución, supone contar con parcelas vacantes en el suelo urbano del municipio. Este valor es significativo y condiciona los futuros crecimientos que se puedan prever ya que existe una bolsa de suelo vacante que hay que tener en cuenta.

La superficie del municipio es similar a la media de los municipios de la comarca. El suelo rústico se encuentra dividido en las siguientes parcelas y titulares de las mismas:

Suelo rústico 2001	Nº
Numero titulares	523
Numero parcelas	1.933
Numero subparcelas	2.092
Superficie total Ha	3.196

Fuente: Ministerio Economía y Hacienda

El suelo rústico se encuentra dividido en las siguientes zonas:

Suelo rustico 2001	Nº	%
Labor secano	2.120	68,5
Labor regadío	183	5,9
Pastos y terrenos incultos	91	2,9
Olivar	209	6,8
Viña	489	15,8
Especies maderables	4	0,1
Superficie total Ha	3.196	100

Las explotaciones ganaderas, según el censo agrario del año 2009 son las siguientes:

Ganadería	Nº cabezas
Bovinos	179
Ovinos	0
Caprinos	12
Porcinos	25
Aves	50
Equinos	7
Conejas madre	0
Colmenas	0
Total	273

Fuente Censo agrario INE 2009

En cuanto a los equipamientos públicos existentes y los locales se resumen en:

Locales	
Equipo de salud	1

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Equipo educativo	7
Equipo social	0
Equipo deportivo cultural	1
Local comercial	16
Oficinas	6
Local industrial	5
Local agrario	0

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

En cuanto a las instalaciones deportivas se han obtenido en el suelo urbano los siguientes:

Instalaciones deportivas	
Campos de futbol	1
Explanadas	0
Piscinas deportivas	0
Piscinas recreativas	1
Frontones	0
Pistas polideportivas	2
Otros equipamientos	2

Fuente: Consejo Superior de Deportes

Los centros educativos actuales se reducen a dos, pero con un elevado número de alumnos que denota la población joven existente en el municipio:

Centros educativos 2010-2014	
Centros	2
Aulas	-
Alumnos	559
Profesores	-

Fuente: Consejería Educación JCCM

El parque de vehículos en el municipio es el siguiente:

Parque vehículos 2012	
Automóviles	1.440
Camiones	293
Motocicletas	98
Otros vehículos	45
Total	1.870

Fuente: INE 2012

El municipio pertenece a la zona básica de salud de Camarena, y cuenta con un consultorio médico.

4.2.3. Presupuestos municipales

Los presupuestos municipales de los últimos años, en euros, son los siguientes:

Presupuesto en euros	2008	2009	2010	2013	2014	2015	2016
Total Ingresos	5.789.246	2.693.355	2.400.000	2.268.187	2.345.088	2.440.696	2.379.795
Total gastos	5.789.246	2.693.355	2.400.000	2.268.187	2.345.088	2.440.696	2.379.795
Inversiones reales	3.939.504	382.225	113.700	235.958	315.675	205.350	136.530

En ellos se puede ver que existe un mantenimiento del total presupuestario desde el año 2010, de forma que las inversiones en estos últimos años se mantienen asimismo en cifras similares. Lógicamente estos presupuestos se han reducido con respecto a los existentes en los años de mayor actividad constructiva en el municipio que fueron anteriores al año 2009.

Los indicadores presupuestarios, en euros por habitante, se han reducido considerablemente en los últimos cuatro años en cuanto a las inversiones, y sin embargo ha aumentado los gastos por habitante, en función de la reducción de la población, y del mantenimiento del presupuesto municipal.

Indicadores presupuestarios	2007	2009	2013	2014	2015	2016
Gastos por habitante	664,38	447,51	552,67	583,64	644,66	632,42
Recaudación por habitante	435,76	149,11	-	-	-	-
Inversión por habitante	741,97	207,23	57,49	78,56	54,24	36,28

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

5. MEDIO URBANO

5.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La división parcelaria del término se diferencia lógicamente de la zona urbana en la que existe un gran número de propiedades de pequeña superficie, del resto del suelo rústico con propiedades de mayor tamaño para su explotación agrícola.

La población central cuenta con varias zonas bien definidas, que se pueden resumir en:

- Zona central residencial.
- Desarrollos residenciales exteriores.
- Polígonos exteriores.
- Suelo industrial exterior.

5.1.1. Zona central residencial

La zona urbana central cuenta con dos zonas bien definidas. El casco urbano tradicional que se constituye por su uso predominantemente residencial con edificios pequeños de vivienda y patios contiguos para corrales y almacenes. Esta zona, con forma de almendra, limita al norte con el drenaje natural de la población que se ubica en el arroyo que discurre descendiendo hacia el Guadarrama lo largo de todo este límite físico, y que es un borde urbano muy claro. El límite sur de esta zona lo conforma la travesía viaria que discurre al sur de esta zona, y es donde se ubica la Iglesia. Toda esta zona se ordena con manzanas que tienen una longitud mayor en la misma dirección que el arroyo y que siguen paralelas a las dos calles centrales que ordenan el conjunto. El centro de la población se ubica en la plaza del Ayuntamiento.

Hay que destacar que el emplazamiento de la Iglesia, corresponde con el hito de la población, si bien su ubicación externa del mismo y algo separada del Ayuntamiento, establece una dualidad entre ambas edificaciones.



En la imagen anterior se puede ver esta zona central que ocupa una superficie aproximada de 132.940 m² y que está dentro del suelo urbano de las vigentes NNSS.

Esta zona es la existente en el municipio a principios del siglo XX, habiéndose incrementado la misma a lo largo de dicho siglo, hasta la situación que conocemos de los años ochenta en la que se consolida una zona de mayor superficie. Esta segunda zona, que se puede ver en la siguiente imagen, cuenta con una superficie de 320.002 m² y corresponde con la zona número 9 de las NNSS, denominada como residencial colectivo de media densidad, y comprende el recinto de edificación plurifamiliar preferentemente.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)



Esta zona se ha visto aumentada con el crecimiento previsto en las NNSS durante unos veinte años desde su aprobación, con nuevas zonas que rodeaban la anterior, y que cada una de ellas cuenta con distintas zonificaciones usos y tipologías. Las zonas situadas al sureste preveían los usos dotacionales de equipamiento y zonas verdes, así como densidades residenciales menores, que las propuestas en otras zonas. En estas NNSS se proponían las siguientes zonas de ordenación:

Zona urbana	Denominación	Superficie m2
1	Residencial-industrial	9.457
2	Residencial agrícola	44.231
3	Parque urbano	23.982
4	Zona deportiva	15.564
5	Residencial unifamiliar baja densidad	46.650
6	Residencial unifamiliar media intensidad	142.122
7	Residencial agrícola	44.947
8	Agrícola	15.121
9	Residencial colectivo media intensidad	320.002
Total NNSS 1985		662.076

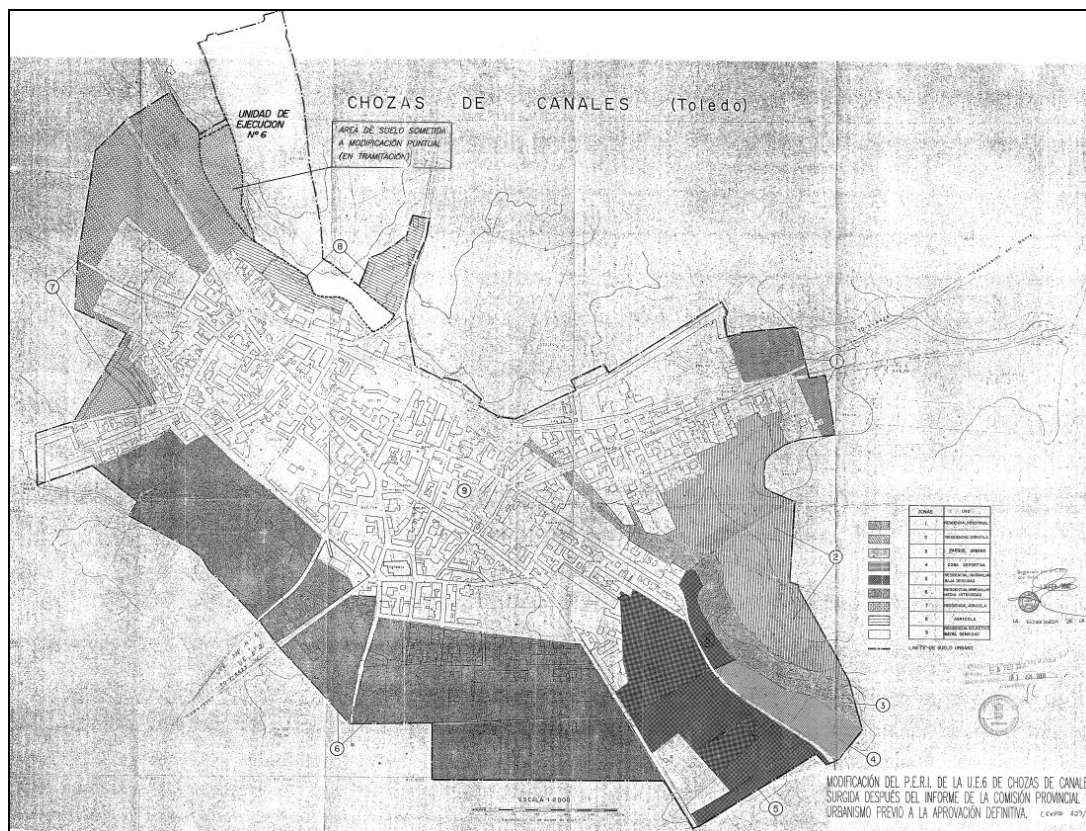
El desarrollo de las NNSS no preveía unidades de actuación, ni existía una ordenación pormenorizada en las nuevas zonas que se clasificaban como urbanas. Estas se desarrollan con aplicación directa de la ordenanza de aplicación, con un trazado de nuevas calles que sigue una trama ortogonal y mantiene el sistema radial anterior. No obstante en estas nuevas zonas no existe viario transversal, de forma que hubiera sido conveniente resolver la comunicación este-oeste para adecuar la travesía a un vial más coherente que el que se ha obtenido y existe en la actualidad. Como se puede ver con las NNSS se duplicaba la superficie del suelo urbano existente al pasar de algo más de 32,00 hectáreas a las 66,20 hectáreas propuestas.

Posteriormente a la aprobación de las NNSS existe una modificación que prevé una ampliación en la zona norte de la población con la ampliación de la zona residencial agrícola con 6.993 m2 de superficie y con la creación de la unidad de actuación 6 con una superficie de 47.482,09 m2. La superficie final en esta unidad proviene a su vez de 43.926 m2 de suelo rústico y otros 3.282 m2 de suelo de la zona 8 agrícola. De esta forma la superficie del suelo urbano tras la modificación es:

Zona urbana	Denominación	Superficie m2
Subtotal NNSS 1985		662.076,00
Modif. NNSS	Residencial agrícola. Zona 7	6.993,00
UA.06	Agrícola. Zona 8	- 3.282,00
UA.06		44.200,09,00
Total NNSS 2001		709.987,09

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Estas zonas se pueden ver en la siguiente imagen que corresponde con la modificación de las NNSS citadas, donde se pueden ver las zonas de ordenación y sus ordenanzas:



En la imagen se puede ver al norte la modificación puntual como consecuencia de la clasificación de la unidad de ejecución UE-06.

5.1.2. Desarrollos residenciales exteriores

Tras la aprobación de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, esta zona central del municipio se ha visto incrementada en los últimos quince años con nuevas urbanizaciones surgidas al amparo del criterio innovador de dicho texto legal. Estas nuevas zonas cuentan con urbanizaciones de viviendas unifamiliares, exclusivamente, en parcelas residenciales de diverso tamaño, adosadas o pareadas en su mayoría, ubicadas en los contornos del casco urbano anterior.

En estas zonas se han desarrollado diversos programas de actuación urbanizadora que han supuesto el mayor desarrollo del núcleo urbano central. Estas urbanizaciones han surgido fundamentalmente al oeste de la población, apoyadas en la carretera de salida hacia Torrijos, dado que esta vía es la principal de Chozas. Existen también algunas otras urbanizaciones de uso residencial al norte de la población.

Por último hay que destacar las urbanizaciones aprobadas en los últimos años ocupan una superficie de 830.125,07 m² de los que 440.285,30 m² están urbanizados al norte y al sur de la travesía, 101.780,33 m² están en proceso de urbanización y 288.059,44 m² están pendientes de iniciar su urbanización al norte de la travesía. Esto significa una zona muy elevada con un total superior al existente en la zona clasificada en las NNSS.

En todas estas zonas se han programado suelo, a través de actuaciones innovadoras, para 1.948 viviendas, de las que únicamente no se han construido las 551 previstas al norte de la carretera y que corresponden con el sector Z-12, el cual ha incumplido el programa de actuación urbanizadora adjudicado, y no está urbanizado. En la misma situación están 59 parcelas previstas al norte de la población en el sector denominado La Zarza, el cual ha incumplido el programa de actuación urbanizadora adjudicado, y no está urbanizado.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

El resto de los sectores exteriores está urbanizado y construido. Casi todas estas parcelas de estas zonas tienen una superficie algo menor a 200 m², con parcelas medias de 150 m².

Estos sectores a pesar de que se han apoyado en caminos radiales preexistentes, estas zonas además han quedado desconectadas entre ellas al no haberse urbanizado las dos bandas colindantes con la carretera. Hubiera sido necesaria la creación de algún viario rodado y peatonal de carácter transversal, entre ellas y la población actual.

La ordenación de estas zonas ha alterado el crecimiento habitual de la población al acudir a un modelo de baja densidad con vivienda unifamiliar adosada, frente al habitual de la población. Esto es debido fundamentalmente a que hubiera sido necesario contar con un documento de ordenación general que permitiera articular las distintas zonas y creado una ordenación conjunta, que permitiera vertebrar todas las zonas, existentes y futuras.



En relación con sector nominado como Z-9, existe una Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de diciembre de 2011 que ratifica la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha de 19 de noviembre de 2007 por la que se anulaba el acuerdo plenario de 12 de mayo de 2004, relativo a la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora Z-9 y que adjudicaba el derecho a urbanizar. En este mismo ámbito existe una sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de Toledo, que declara la nulidad de la concesión de licencia de obras para 341 viviendas unifamiliares.

Sobre los sectores Z-10 y Z-11 existían informes de la Comisión Provincial de Urbanismo que efectuaban requerimientos al respecto antes de su aprobación, no existiendo ninguna impugnación, recurso o sentencia en relación con los programas de actuación urbanizadora adjudicados.

En relación con el sector nominado como Z-10, existe una Sentencia Judicial dictada por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 2 de Toledo emitida el 30 de diciembre de 2015, correspondiente con la sentencia 466/2015, en la que se estima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Asociación de Vecinos PAU Z10 Chozas de Canales, de forma que se ha procedido a declarar la recepción tácita de las obras de urbanización de dicho sector por parte del Ayuntamiento de Chozas de Canales. Tras esta sentencia el Plan de Ordenación Municipal, que únicamente contaba con una aprobación inicial efectuada con bastante anterioridad a la fecha de la sentencia citada, se debe adecuar a la misma. En este sentido el sector Z-10, que el anterior documento del Plan de Ordenación Municipal incluía como suelo urbanizable, debe ser considerado a todos los efectos como suelo urbano, ya que cuenta con todos los servicios y además estos están recepcionados por sentencia judicial. Y además por esta circunstancia este suelo debe incluirse en la categoría del suelo urbano consolidado.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

El sector Z-11 se encuentra en una situación similar al anterior, si bien no se encuentra recepcionado, debido a ciertas deficiencias existentes en las obras de urbanización.

En los ámbitos de estos dos sectores, en esta zona situada al sur de la travesía, es donde se han levantado recientemente las dotaciones públicas más importantes de la población y que han permitido equipar a Chozas con un polideportivo, un colegio público y un centro de salud. Estos equipamientos se han ubicado en suelos que los planes aprobados por el Ayuntamiento destinaban a dotaciones de equipamiento.

Tras un análisis de la situación existente el POM debe ser el documento que, con independencia de efectuar la regularización del sector Z-9, debe atender y resolver otros problemas que se han observado, fundamentalmente se deberá coordinar la movilidad tanto peatonal como rodada entre las mismas y proponer las soluciones de enlaces de vías y redes de servicios de todas ellas. Lógicamente el POM debe proponer la ordenación de las zonas que no están construidas o urbanizadas en su totalidad, que son en las que se pueden efectuar nuevos trazados sin que se afecte a construcciones evitando demoliciones en las mismas, con el fin de conseguir un crecimiento coherente en estas zonas.

Todas estas zonas se describen pormenorizadamente en el capítulo 6 de esta memoria, correspondiente con el planeamiento

5.1.3. Polígonos exteriores

Exteriormente se han mantenido los dos núcleos urbanos de El Vaquerizo (denominado en las NNSS como Los Picos) y El Cañizo, existentes desde antes de las NNSS.



El Vaquerizo comunica con la rotonda del sector industrial en la carretera TO-1927, a través del camino de los Gallineros. El Cañizo, está situado al sur de la población.

Estos dos polígonos exteriores cuentan con las siguientes determinaciones:

	El Vaquerizo	El Cañizo
Nº Parcelas	25	31
Superficie RU m2	22.950	33.064
Superficie DE m2	0	0
Superficie DV m2	0	0
Superficie DC m2	3.300	5.236
Total m2	26.250	38.300
Superficie construida actual m2	2.278	3.331

5.1.4. Suelos industriales

Existe un polígono industrial exterior al norte de la urbanización El Vaquerizo, en el polígono 6 del catastro de rústica, y apoyado en la carretera de salida de la población hacia el este, antes de su comunicación con la autovía CM-41. La superficie de esta zona industrial asciende aproximadamente a 75.111,98 m2. Esta zona está urbanizada en la actualidad, si bien existen otras construcciones y actividades en su cercanía que no están dentro del polígono, tal y como se puede ver en la imagen:

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)



5.1.5. Resumen de superficies.

En función de los datos indicados en el apartado anterior de morfología urbana y de dotaciones, el resumen del núcleo urbano central de Chozas de Canales arroja los siguientes datos, tras las distintas modificaciones puntuales aprobadas de las NNSS, bien sea por modificación puntual o a través de un procedimiento innovador.

Zonas	Denominación	NNSS m2	Modificacion NNSS m2	Modificacion NNSS m2	NNSS+PAUs m2
1	Residencial-industrial	9.457	9.457	9.457	9.457
2	Residencial agrícola	44.231	44.231	44.231	38.376
3	Parque urbano	23.982	23.982	23.982	23.982
4	Zona deportiva	15.564	15.564	15.564	15.564
5	RU Baja densidad	46.650	46.650	46.650	46.650
6	RU Media intensidad	142.122	142.122	142.122	137.392
7	Residencial agrícola	44.947	51.940	51.940	46.085
8	Agrícola	15.121	11.839	11.839	11.839
9	RP media intensidad	320.002	320.002	316.641,97	311.784,97
10	UA.06	0	47.482,09	47.482,09	47.482,09
11	UAs 01+02+03+04	0	0	28.175,62	28.175,62
12	PAUs Z-05+06+07+08+Zarza	0	0	0	88.162,53
Total zona central residencial		662.076	713.269,09	738.084,68	804.950,21
13	PAUs Z-10+Z-11	0	0	0	306.838,26
Total zona residencial exterior					306.838,26
14	Sector industrial	0	0	0	75.111,98
Total zona industrial		0	0	0	75.111,98
15	El Vaquerizo	26.250	26.250	26.250	26.250
16	El Cañizo	38.300	38.300	38.300	38.300
Total polígonos exteriores		64.550	64.550	64.550	64.550

Aparte de estas zonas existen otros suelos exteriores que provienen de planeamientos aprobados por el Ayuntamiento y anulados por sentencia judicial:

Zonas	Denominación	PAUs m2
17	PAUs Z-09	133.447,04
Total zonas anuladas por sentencia		133.438,04

Aparte de estas zonas existen otros suelos exteriores que provienen de planeamientos aprobados por el Ayuntamiento y que no se han ejecutado incumpliendo el programa de actuación urbanizadora, si bien por parte del Ayuntamiento se ha efectuado recientemente la resolución de la adjudicación al agente urbanizador de este programa:

Zonas	Denominación	PAUs m2
18	PAUs Z-12	288.059,44
Total zonas exteriores sin ejecutar		288.047,44

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

5.2. INFRAESTRUCTURAS

En este apartado se expone y analiza la información que permite relacionar clasificación del suelo e infraestructuras, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Planeamiento, así como las características actuales de estas últimas. Al mismo tiempo se describen las infraestructuras existentes con el nivel de detalle necesario para justificar la clasificación del suelo urbano, aspecto que se referencia en los correspondientes planos de información de este Plan de Ordenación Municipal.

Se divide este apartado entre la red viaria y cada uno de los servicios existentes en la actualidad, y que corresponden con el abastecimiento de agua, saneamiento público, estación depuradora, alumbrado público, energía eléctrica, telecomunicaciones, transportes y basuras.

5.2.1. Red viaria.

Como ya se ha indicado, la población de Chozas de Canales está apoyada en la carretera TO-1927-V, que corresponde con la travesía de la población, que discurre de este a oeste.

La antigua carretera no ha sido modificada en su trazado, a pesar de constituirse en un vial urbano que hubiera necesitado la creación de una circunvalación, con el fin de reducir la circulación rodada por medio del casco urbano. Esto supone que se considere en el presente documento de POM la transformación en vial urbano de la citada travesía, pudiendo pasar a depender del propio Ayuntamiento en su totalidad.

El resto de la red viaria interior de la población se encuentra urbanizada. En el interior del casco urbano las vías se encuentran urbanizadas en su totalidad contando con acabado asfaltado y hormigonado preferentemente.

Se indica que en las urbanizaciones ejecutadas (o en ejecución) en los últimos años es donde se pueden ver vías sin pavimentar, sobre todo en la zona situada al norte de la carretera. Asimismo existe un análisis redactado hace algunos años en el que se recogen todas las deficiencias advertidas en las urbanizaciones realizadas en este último periodo, que no se incide en este documento al corresponder su resolución a cada uno de los expedientes administrativos propios del proyecto de urbanización que deberá evaluar el propio Ayuntamiento antes de la recepción de dichas urbanizaciones.

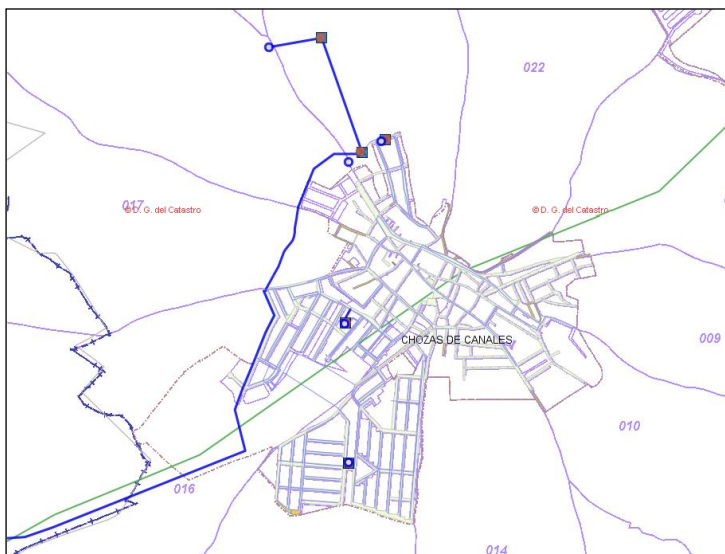
La red viaria actual dispone de los siguientes datos numéricos:

- Superficie calles y plazas: 244.892 m².
- Superficie de travesías: 25.993 m².
- Superficie en ejecución 717 m².
- Superficie pendiente de pavimentación: 7.985 m²

5.2.2. Abastecimiento de agua³.

En un primer momento el municipio recibía el agua de las captaciones de pozos de titularidad municipal, si bien el municipio se ha incorporado recientemente a la red del agua de Picadas II, sistema que integra a 42 municipios que se suman a los 30 anteriores de la provincia de Toledo, y de cuya gestión se encarga la Agencia de Aguas de Castilla-La Mancha.

El agua de la red pública se recibe a partir de los cinco (5) depósitos de almacenamiento ubicados en el municipio, cuatro de ellos en la



³ La información con respecto a las redes de agua y saneamiento se ha obtenido de la documentación municipal y de la Encuesta de Infraestructuras y equipamiento locales elaborada por la Diputación de Toledo.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA
(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

población y uno situado al norte de la misma, tal y como se pueden ver en la imagen adjunta (cuadrado), y que se incluyen en el plano de información con el trazado de la red de abastecimiento de agua, que se ha obtenido de la información municipal y provincial suministrada.

Estos depósitos están conectados entre ellos con conducciones de fundición de 150 milímetros, y enlazan con las cinco captaciones de agua existentes en distintos pozos (circunferencia).

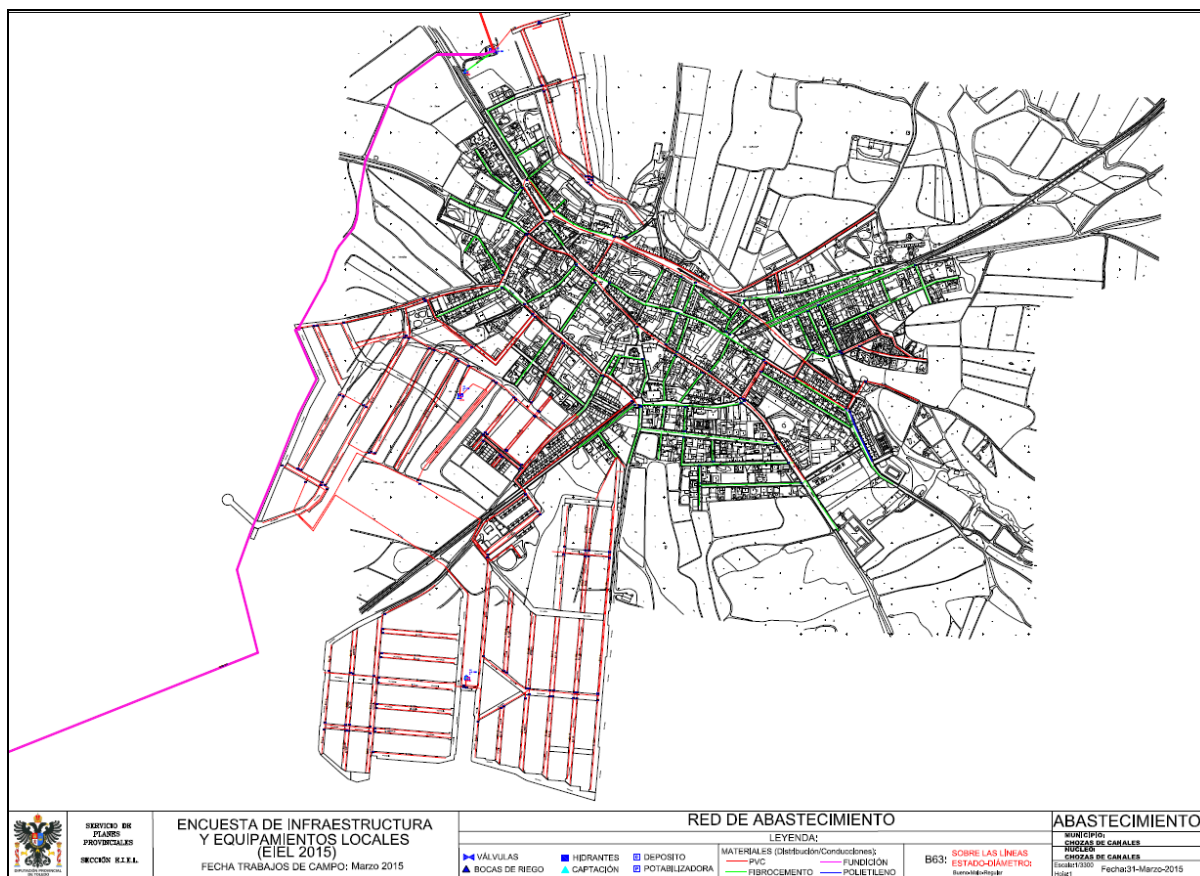
Cada depósito cuenta con una potabilizadora de hipoclorito, y disponen de las siguientes dimensiones:

- Depósito norte exterior: 500 m3.
- Depósito norte 1: 250 m3 semienterrado.
- Depósito norte 2 (UE-06): 250 m3 en superficie.
- Depósito central (sector Z-8): 700 m3 semienterrado.
- Depósito sur (sector Z-10): 1.000 m3 semienterrado.

Por tanto la capacidad total asciende a 2.700 m3, lo que asegura un suministro para más de cinco días para toda la demanda actual del municipio, lo que equivale a un suministro de dos días para una población de 6.500 habitantes, lo que asegura prever un aumento poblacional sin necesidad de grandes inversiones en este campo.

Estos depósitos están conectados entre ellos, y a su vez se pueden conectar con Red de Picadas, la cual llega por el oeste de la población atravesando suelo de los sectores Z-12, Z-9 por el suroeste y bordea la urbanización de La Zarza, para enlazar con el depósito situado al norte, tal y como se puede ver en la imagen adjunta. La conducción que llega desde el oeste es de fundición y cuenta con un diámetro de 150 milímetros.

La red de abastecimiento de agua se recoge en los planos de información sobre la base de la información de la Diputación elaborada en marzo de 2015 siguiente:



La red de abastecimiento de agua dispone de los siguientes datos numéricos:

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Longitud de las conducciones: 8.578 metros.
- Capacidad de los depósitos: 2.700 m3.
- Cinco potabilizadoras.
- Cinco captaciones.
- Número de abonados conectados: 1.857.

Es evidente que el POM prevé la necesidad de disponer de abastecimiento de agua apta para el consumo humano, de acuerdo con el Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, en cuanto a la captación, conducción, sistema de depuración, almacenamiento y distribución.

El sistema actual de Picadas II se abastece desde el depósito ubicado en Valmojado que cuenta con una capacidad de 500 l/s. Aguas Castilla-La Mancha prevé que la dotación de caudal asignable a Chozas que debe ser atendida por el Sistema de Abastecimiento Picadas II.

Según el informe de la Agencia del Agua en Castilla-La Mancha el agua suministrada en el año 2012 al municipio del sistema Picadas II asciende a 215.634 m3, equivalente a 6,83 litros por segundo.

Con respecto a las nuevas previsiones se indica que con los nuevos desarrollos se debe contar con una dotación final superior a la actual. Este caudal se debe prever desde el Sistema de Abastecimiento de Picadas II y con la Ampliación de Almoguera, tal y como ha informado la Entidad Aguas Castilla-La Mancha.

Es evidente, tal y como indica asimismo la citada Agencia, que los costes suplementarios de las infraestructuras públicas derivadas de las acciones urbanísticas se deben repercutir en los titulares de los terrenos a desarrollar. Para ello se han previsto los correspondientes sistemas generales de ampliación de los depósitos de agua y la mejora de la red general a cargo de los sectores de suelo urbanizable.

En el momento actual se dispone de dos informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la citada agencia del Agua, que se considera que son suficientes para garantizar la fuente de suministro del agua.

Al respecto de estos informes se indica que en emitido por la Agencia del Agua se sigue hablando de una pista de carreras que no existe en el municipio, y que ni siquiera se ha autorizado administrativamente. Por este motivo no se debe contabilizar la demanda de esta actividad inexistente.

5.2.3. Saneamiento público.

La red de alcantarillado recoge el agua con la totalidad del casco urbano y de las nuevas urbanizaciones. La red es unitaria y discurre según se puede ver en el plano de información que incluye las redes actuales del saneamiento existente en el suelo urbano del municipio. En la siguiente imagen se aprecia las conducciones principales de la red y el punto de vertido actual.

Recientemente se ha ejecutado un emisario, por la Diputación Provincial, de 1.000 milímetros de diámetro en la zona sur de la población que recoge el agua de todas las urbanizaciones del oeste, que acomete al colector municipal junto al cementerio, y desde allí al emisario de 500 milímetros de diámetro que discurre por uno drenajes naturales de la población para su vertido a la depuradora. Este colector crea una servidumbre por suelo actualmente rústico y por zonas vacantes del suelo urbano.

En la actualidad el vertido de la población se produce desde la Estación Depuradora situada al sureste de la población, en la desembocadura del arroyo de la Presa con el río Guadarrama. Según los datos de la Confederación Hidrográfica del Tajo, esta EDAR, cuenta con un volumen anual de vertido que asciende a 302.220 m3. La estación está en las coordenadas siguientes:

- X= 412388
- Y= 4438807

Desde el día 1 de diciembre de 2009 Infraestructuras del Agua en Castilla-La Mancha asume las labores de mantenimiento y explotación de la EDAR. Esta fue diseñada para una población de 2.760

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA
(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

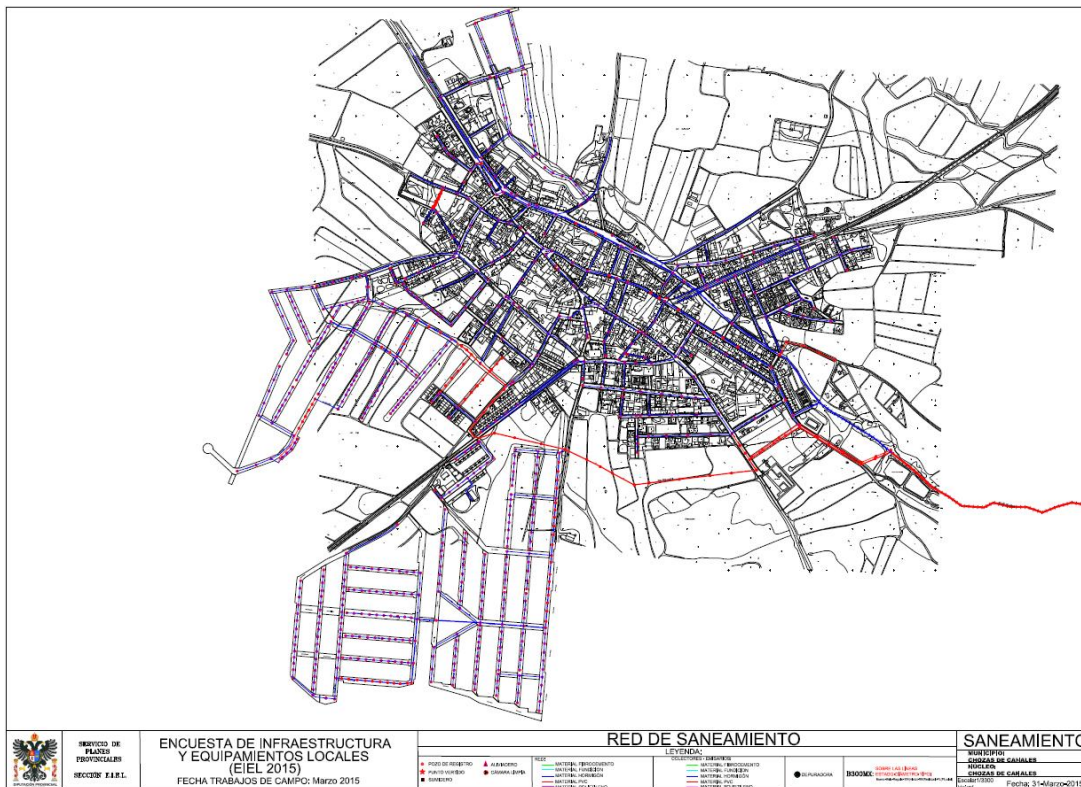
habitantes equivalentes, con un caudal medio de diseño de 828 m³ al día. Actualmente según indica la Agencia del Agua el caudal medio asciende a 1.100 m³ al día, y la capacidad actual, según los datos de Diputación, es de 450.000 m³.



Por este motivo los desarrollos urbanísticos que supongan aumentar la población citada deberían estar condicionados a la puesta en servicio de las ampliaciones correspondientes a la citada EDAR. En este sentido los costos de las obras de saneamiento y estaciones depuradoras en la proporción correspondiente deben ser a cargo de los propietarios de los terrenos. Para ello se deben prever los correspondientes sistemas generales de ampliación de la EDAR y la mejora, en su caso, de la red general de saneamiento y colectores a cargo de los nuevos sectores de suelo urbanizable.

Existe asimismo otra depuradora en funcionamiento para el sector industrial que vierte al arroyo Vaquerizo. Esta EDAR cuenta con un volumen que asciende a 35.040 m³ de naturaleza industrial. Al mismo tiempo existen otros vertidos que ya se han citado para las urbanizaciones El Vaquerizo y El Cañizo, pero que carecen de depuración. Cuentan con un volumen de 8.600 y 7.300 m³ respectivamente.

La red de saneamiento de agua se recoge en los planos de información sobre la base de la información de la Diputación elaborada en marzo de 2015 siguiente:



DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA
(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

La red de saneamiento dispone de los siguientes datos numéricos:

- Longitud del emisario: 862 metros.
- Longitud de los colectores: 4.861 metros.
- Capacidad depuradora anual: 450.000 m3.

5.2.4. Alumbrado público.

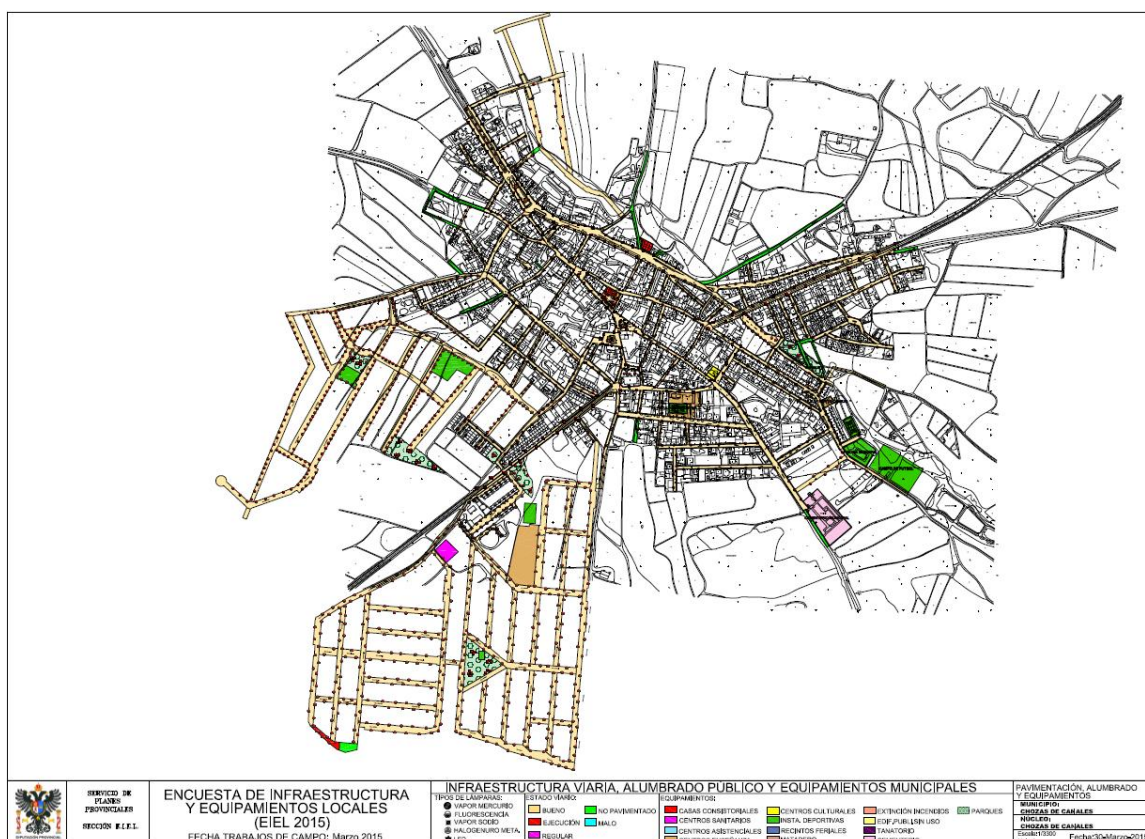
La red de alumbrado público se extiende por casi la totalidad de las vías urbanas. Su estado es bueno, empleándose iluminación con lámparas de vapor de sodio.

No obstante se observa una falta de homologación de los elementos de alumbrado público existentes en los viales.

La red de alumbrado público dispone de los siguientes datos numéricos:

- Número de puntos de luz: 1.633.
- Potencia instalada: 155 kw.

La red de alumbrado público se recoge en los planos de información sobre la base de la información de la Diputación elaborada en marzo de 2015 siguiente:



5.2.5. Energía eléctrica

La compañía Unión Fenosa es la que suministra la energía eléctrica en el municipio. En el casco urbano existen diversos centros de transformador que distribuyen la tensión en baja por tendido aéreo.

Se incluye un plano de información con las redes actuales del abastecimiento de energía eléctrica existente en el suelo urbano del municipio, y su relación con el resto del territorio.

De acuerdo con el artículo 162 del Real decreto 1955/2000 de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, se establece lo siguiente:

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Artículo 162. Relaciones civiles.

1. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo o edificar sobre él, dejando a salvo dicha servidumbre, siempre que sea autorizado por la Administración competente, que tomará en especial consideración la normativa vigente en materia de seguridad. Podrá asimismo, el dueño solicitar el cambio de trazado de la línea, si no existen dificultades técnicas, corriendo a su costa los gastos de la variación, incluyéndose en dichos gastos los perjuicios ocasionados.

2. Se entenderá que la servidumbre ha sido respetada cuando la cerca plantación o edificación construida por el propietario no afecte al contenido de la misma y a la seguridad de la instalación, personas y bienes de acuerdo con el presente Real Decreto.

3. En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

Para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo anterior, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

De acuerdo con la Disposición Adicional Duodécima relativa a las Infraestructuras del Sector Energético, de la Ley 13/2003 de 23 de mayo (BOE 24.05.2003) Reguladora del Contrato de concesión de Obras Públicas se debe cumplir lo siguiente:

1. Se regirán por su legislación específica, las obras e instalaciones relacionadas con el sistema de transporte y distribución de energía eléctrica, las telecomunicaciones, el gas y los hidrocarburos.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, será de aplicación a las instalaciones de la red de transporte de energía eléctrica reguladas en el artículo 35 de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del sector eléctrico, así como a las instalaciones de la red básica de transporte de gas natural reguladas por el artículo 59 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, cuyas autorizaciones sean competencia de la Administración General del Estado, lo dispuesto en las disposiciones adicionales segunda y tercera de esta Ley.
3. El informe a que se refiere el apartado 1 de la disposición adicional tercera se remitirá y obtendrá en el seno de los procedimientos establecidos y regulados en la legislación sectorial aplicable.
4. Las decisiones que finalmente se adopten por los órganos estatales competentes sobre la ejecución de las instalaciones mencionadas en los apartados 2 y 3 de esta disposición se comunicarán por el Ministerio de Economía a las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, a fin de que procedan, en su caso, a modificar en lo que sea preciso los planes territoriales y urbanísticos correspondientes.

La regulación de la extensión de las redes de distribución y el régimen de acometidas eléctricas necesarias para tender las nuevas demandas de suministro, se encuentra recogido en el Real decreto 222/2008 de 15 de febrero, por el que se establece el régimen retributivo de la actividad de distribución de energía eléctrica, que en el primer párrafo de su artículo 9.3 dispone que:

...en todos los casos de instalaciones de nueva extensión de red, las condiciones técnico-económicas sobre el nivel de tensión, el punto de conexión y la solución de alimentación eléctrica para los nuevos suministros serán determinadas por el Gestor de la Red de distribución, que deberá tener en cuenta criterios de desarrollo y de operación al mínimo coste de distribución garantizando la calidad de suministro.

Esta calidad queda regulada en los artículos 99 a 110 del capítulo II del Título VI del Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Para ello se deberán tener presentes los siguientes aspectos:

- La potencia a solicitar a la compañía suministradora, será la que determine la superficie a electrificar y el uso a que se destine esa superficie.
- La compañía suministradora deberá estudiar la solicitud de suministro atendiendo a los criterios de seguridad, regularidad y calidad del suministro establecidos en la normativa vigente.
- Cualquier modificación de las instalaciones propiedad de la compañía suministradora que sea necesario para cualquier actuación urbanizadora, deberá ser solicitada a la misma.
- En función de la normativa de la actual compañía suministradora la potencia máxima normalizada en los centros de transformación previstos es de 400 kVA, debiendo reservarse en cada actuación urbanizadora los espacios necesarios para ubicar dichos centros, los cuales se ubicarán en superficie, salvo casos de fuerza mayor.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- En función de la normativa de la actual compañía suministradora la potencia máxima suministrada en baja tensión en parcelas de uso industrial es de 90 Kw. Para potencias superiores el suministro será en media tensión, salvo excepciones puntuales.
- Las redes e instalaciones de media y baja tensión, así como los centros de transformación deberán ajustarse a la normativa de la actual compañía suministradora.

Se indica, por último, que la compañía suministradora de energía eléctrica no ha facilitado la totalidad de la información necesaria para poder conocer el trazado de todas las redes de distribución de la misma en el municipio.

5.2.6. Telecomunicaciones

El suministro de teléfono es aéreo con cableado suspendido entre postes o grapeado a las fachadas, produciendo un efecto negativo sobre todo en los edificios del casco urbano. Gran parte del suministro de teléfono es por cableado exterior suspendido entre postes de madera u hormigón ubicados en las calles de la población.

Sin embargo en las nuevas urbanizaciones, y en las nuevas calles, el suministro de telecomunicaciones es subterráneo por conducción enterrada en el viario público.

En las nuevas urbanizaciones y en las nuevas calles este cableado va subterráneo por conducción enterrada, debido a que la ejecución de estas se ha realizado en las dos últimas décadas tras la entrada en vigor de las NNSS.

En cualquier caso todas las actuaciones a realizar en el POM se deberán ajustar básicamente a la nueva legislación en materia de Telecomunicaciones, que se fundamenta en la Ley 9/2014, de 9 de mayo de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014), y en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (BOE 27.12.2012), así como en el resto de la normativa ya citada en el apartado de esta memoria.

En cualquier caso todas las actuaciones a realizar en el POM se deberán ajustar básicamente a la nueva legislación en materia de Telecomunicaciones, que se fundamenta en la Ley 9/2014, de 9 de mayo de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014), y en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (BOE 27.12.2012), así como en el resto de la normativa ya citada en el apartado de esta memoria.

5.2.7. Transportes públicos.

Chozas de Canales cuenta con diversas líneas de autobuses que lo comunican con Toledo y con Madrid de una forma regular.

5.2.8. Basuras.

El Municipio está adaptado al Plan de Residuos de Castilla-La Mancha vigente, encontrándose dentro del Área de Gestión de Residuos Urbanos AGES 7, que corresponde con la zona Toledo Centro-Norte.

De igual forma el municipio está adaptado al Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, así como al Decreto 189/2005 por el que se aprueba el Plan de Castilla-La Mancha de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición. En este sentido los planeamientos de desarrollo del POM, y las edificaciones derivadas del mismo deberán justificar el cumplimiento de estos decretos.

La recogida de basuras en el municipio cuenta con los siguientes valores:

Tipo de recogida	Toneladas anuales	Nº contenedores
No seleccionada	1.402,10	170
Papel	14,00	11
Vidrio	27,00	13
Plástico	11,00	12
Pilas	0,00	2
Otros	130,00	1

El término municipal no cuenta con vertedero de escombros.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

5.3. EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

En los planos de información del presente POM se han detallado e identificado los usos actuales del suelo y sus diferentes intensidades, así como su nivel de ocupación por las edificaciones, lo que ha permitido evaluar la capacidad potencial del casco actual a la vista de su relación con las infraestructuras existentes.

Analizar la situación física de las edificaciones actuales para argumentar igualmente futuras decisiones de ordenación.

5.3.1. Usos y tipologías existentes.

En el apartado 5.1 de esta memoria se ha consignado la superficie del suelo urbano de Chozas de Canales, así como la superficie de las distintas actuaciones urbanizadoras realizadas en los últimos años, y que se han recogido en el apartado 6.3 de esta memoria. En el mismo se indicaba el resumen de superficie de las zonas analizadas.

Asimismo se efectuaba una aproximación a las superficies de las actuaciones urbanizadoras de ensanche de los últimos años, obteniéndose una superficie muy superior a la clasificada anteriormente. Estas zonas de nueva creación deben analizarse detalladamente con el fin de poder conocer, en su caso, las carencias de las mismas así como ver la posibilidad de enlazarlas adecuadamente.

En el presente documento se incluye un plano de información el plano del casco urbano, en el que se señala el nivel de ocupación por la edificación. En el mismo se determina que en la práctica totalidad del núcleo urbano, en el espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios urbanos, las parcelas ocupadas por la edificación existente suponen un nivel de consolidación mayor de dos terceras partes, exceptuando las zonas vacantes que se deberán calificar como unidades de actuación como suelo urbano no consolidado con el fin de completar la urbanización, equidistribuir las cargas, y dar estricto cumplimiento a lo preceptuado en el TRLOTAU para estas situaciones, y aquellas zonas provenientes de una urbanización anterior que deban ser regularizadas.

En función de los datos indicados en el apartado anterior de morfología urbana y de dotaciones, el resumen del núcleo urbano central de Chozas de Canales arroja los siguientes datos, tras las distintas modificaciones puntuales aprobadas de las NNSS, bien sea por modificación puntual o a través de un procedimiento innovador:

Zonas	Denominación	NNSS m2	Modificacion NNSS m2	Modificacion NNSS m2	NNSS+PAUs m2
1	Residencial-industrial	9.457	9.457	9.457	9.457
2	Residencial agrícola	44.231	44.231	44.231	38.376
3	Parque urbano	23.982	23.982	23.982	23.982
4	Zona deportiva	15.564	15.564	15.564	15.564
5	RU Baja densidad	46.650	46.650	46.650	46.650
6	RU Media intensidad	142.122	142.122	142.122	137.392
7	Residencial agrícola	44.947	51.940	51.940	46.085
8	Agrícola	15.121	11.839	11.839	11.839
9	RP media intensidad	320.002	320.002	316.641,97	311.784,97
10	UA.06	0	47.482,09	47.482,09	47.482,09
11	UAs 01+02+03+04	0	0	28.175,62	28.175,62
12	PAUs Z-05+06+07+08+Zarza	0	0	0	88.162,53
Total zona central residencial		662.076	713.269,09	738.084,68	804.950,21
13	PAUs Z-10+Z-11	0	0	0	306.838,26
Total zona residencial exterior					306.838,26

La primera superficie correspondería a la superficie del suelo urbano tras la modificación de las NNSS de la unidad norte. La segunda cifra corresponde con la superficie de suelo que se ha modificado, reclasificando suelo rústico y modificando una pequeña zona de suelo urbano en los sectores Z.05, Z.06, Z.07, Z.08 y La Zarza. Con estos sectores se obtiene una superficie de suelo urbano de 804.950,21 m2.

En situación similar se encuentra el sector Z-10 que se encuentra recepcionado tácitamente tras una sentencia judicial y por tanto queda adscrito al suelo urbano consolidado. En la misma situación estaría en el sector Z-11, que tiene las mismas consideraciones para ser adscrito al suelo urbano, si

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

bien en este caso debido a que las obras no se encuentra recepcionadas por el Ayuntamiento debe ser considerado como suelo urbano en el que se prevé la ejecución de una obra pública ordinaria que complete las mejoras y reparaciones necesarias en la urbanización existente, debido a la necesidad de resolver diversas deficiencias observadas en las obras de urbanización.

En el exterior de la población existe el siguiente resumen de suelos:

Zonas	Denominación	NNSS m2	Modificacion NNSS m2	Modificacion NNSS m2	NNSS+PAUs m2
14	Sector industrial	0	0	0	75.111,98
Total zona industrial		0	0	0	75.111,98
15	El Vaquerizo	26.250	26.250	26.250	26.250
16	El Cañizo	38.300	38.300	38.300	38.300
Total polígonos exteriores		64.550	64.550	64.550	64.550

La superficie de los polígonos exteriores corresponde con los suelos urbanos exteriores de las NNSS, Los Picos y El Cañizo y que corresponde con suelo urbano. El sector de suelo industrial se puede adscribir a un suelo urbano al estar urbanizado y construido.

El suelo a regularizar corresponde con el sector anulado por sentencia judicial y que corresponde con al ámbito del Z-09, no se ha consignado en las tablas anteriores, pero su superficie asciende a 133.447,04 m2 según el plan parcial aprobado por el Ayuntamiento y anulado por la sentencia judicial.

Es evidente que las superficies anteriores son las existentes en la actualidad, y se modificaran con la propuesta de ordenación del POM.

Por último, se indica que no existe ningún establecimiento que sea susceptible de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.

Tampoco se ha identificado ningún establecimiento en el suelo urbano que produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

Dotaciones públicas

Los terrenos dotacionales se han detallado en el plano de información correspondiente, tal y como se establece en la Norma Técnica de Planeamiento. En la siguiente tabla, se desglosan los equipamientos existentes dentro del término municipal, diferenciando entre sistemas locales (SL), y sistemas generales (SG), y entre los de titularidad pública (Pb) o privada (Pr). Al mismo tiempo se diferencia el uso de las distintas dotaciones:

DOTACIONES EXISTENTES SUELO URBANO DE CHOZAS DE CANALES						
Número	Denominación	Uso	Tipo		Propiedad	Estado
			SG	SL	Pb- Pv	Ex-Pr
1	Cementerio	DEIS	6.476		Pb	Ex
2	Ayuntamiento	DAI	480		Pb	Ex
3	Iglesia Parroquial	D-CU-DE	0	1.638	Pr	Ex
4	Ermida	D-CU-DE	0	257	Pr	Ex
5	Colegio Público	DEDU	0	3.940	Pb	Ex
6	Casa de Cultura+ Hogar	D-CU-DE	0	550	Pb	Ex
7	Dotacional deportivo	D-CU-DE	0	11.454	Pb	Ex
8	Zona verde arroyo Presa SG	DV	13.542		Pb	Ex
9	Zona verde arroyo Presa SG	DV	0	1.708	Pb	Ex
10	Zona verde arroyo Presa 1	DV	0	1.985	Pb	Ex
11	Zona verde arroyo Presa 2	DV	0	1.284	Pb	Ex
12	Centro de Atención Infancia	DSA	0	793	Pb	Ex
13	Plaza de los Mártires	DV	0	259	Pb	Ex
14	Plaza Palacios	DV	0	325	Pb	Ex
15	Paseo del Matadero	DV	0	2.675	Pb	Ex
16	Depósito Picadas	DEIS	461		Pb	Ex
17	Zona verde Paseo Matadero	DV	0	976	Pb	Ex
18	Zona verde Paseo Matadero	DV	0	1.426	Pb	Ex
19	Zona deportiva	D-CU-DE	10.564		Pb	Ex
SUPERFICIE TOTAL SG+SL			31.523	29.270		
SG.DV ESPACIOS LIBRES. ZONAS VERDES			13.542			
SG.DE DOTACIONES - EQUIPAMIENTOS			17.981			
DV. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES			10.638			
DE. DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO			18.632			

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

En suelo rústico existen los siguientes sistemas generales:

- Depósito de aguas: 461 m²., situado al oeste de la población.
- Estación Depuradora de aguas residuales: 5.050 m² situada al sureste de la población.

Todos ellos están dentro del suelo urbano consolidado citado, si bien existen también bastantes parcelas dotacionales en las urbanizaciones del exterior de la población, que provienen de las cesiones de las actuaciones urbanizadoras correspondientes. Estas no se han consignado en este apartado, si bien se describen en el apartado 6.1 de esta memoria, en función de los planeamientos aprobados por el Ayuntamiento.

Entre estas dotaciones hay que destacar el Polideportivo, el nuevo colegio público y el centro de salud, ubicados al sur de la población, en el denominado sector Z-10.

En este sentido se indica que las dotaciones de mayor superficie precisamente se han ubicado en las urbanizaciones situadas al suroeste de la población, y que se han descrito en el plano de información del presente documento.

En función de las intensidades de edificación existentes en cada una de las actuales zonas de ordenación urbanística existen déficits únicamente en las zonas centrales de la población, en relación con los sistemas generales de zonas verdes, y a tenor de las superficies indicadas en el siguiente apartado 5.3.2. En este se consignan las siguientes superficies construidas actualmente en la zona central de la población:

Nombre	Superficie m ² s	Construida S/R m ² c	Edificabilidad m ² c/m ² s
Casco urbano	252.987	120.127	0,47
Residencial mixto	8.024	1.064	0,13
Residencial unifamiliar	182.370	39.676	0,22
Residencial unifamiliar baja densidad	44.773	6.147	0,14
Zona agrícola	11.589	2.159	0,19
Total zona central		169.173	

De esta superficie se puede estimar que el 70%⁴ está destinado a uso residencial por lo que tal uso alcanzaría una cifra actualmente de 118.421,10 m². Esto significaría que se debería obtener los siguientes sistemas generales:

- $118.421,10 \times 0,15 = 17.763,16 \text{ m}^2$.

Se indica que en la actualidad la superficie de sistemas generales de zonas verdes asciende a 15.250 m²., estando ubicados en dos parcelas de la zona del arroyo, cifra ligeramente inferior a la anterior.

No obstante esta cifra sería superior, en el caso de contabilizar el sistema general con la graduación de 7,50 m² por cada 100 m².

Establecimientos existentes que generan tráfico

En la actualidad no existe en el municipio ningún establecimiento que sea susceptible de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento. Se indica que por las dimensiones de las parcelas del polígono industrial, situado al oeste de la población y distante de esta, y por el tipo de actividades existentes en el mismo, no existen problemas de circulación rodada ni problemas de aparcamiento.

Establecimientos existentes molestos

Tampoco existe ningún establecimiento en los que se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas. Únicamente se indica que existe un polígono industrial situado al oeste de la población y distante de esta, siendo este el único lugar en el que se podrá ubicar en un futuro algún establecimiento de este tipo.

⁴ Este porcentaje es el que se suele emplear para poder describir el uso residencial en una población de las dimensiones y características de Chozas de Canales, en la que siguen existiendo bastantes construcciones en la misma destinadas a alojar otros usos relacionados con el campo, artesanía, almacenes, construcciones auxiliares, garajes o usos terciarios, los cuales se suelen evaluar en torno al 30% restante. Este porcentaje es el que se ha reconocido en el Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios (DOCM 30.11.2018).

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

5.3.2. Intensidad neta de la edificación y alturas existentes.

5.3.2.1. Análisis del aprovechamiento objetivo preexistente

En el apartado 5.6 de esta memoria se describen las zonas de ordenación urbanística sobre la base de la zonificación existente en las NNSS actuales. De la lectura del plano de calificación y de las normas particulares de cada tipo de suelo urbano se deducen unas consideraciones en relación con la edificabilidad establecida en las NNSS a fin de conocer el aprovechamiento objetivo preexistente de acuerdo con el apartado 3.5 de la disposición preliminar del TRLOTAU que, tras la modificación efectuada por la Ley 3/2017, establece lo siguiente:

Aprovechamiento objetivo preexistente: la edificabilidad y el uso establecidos por el planeamiento general municipal vigente sobre una parcela o solar en el momento de la redacción de una nueva ordenación. En aquellos municipios que no cuenten con planeamiento general, se estará a la edificabilidad lícitamente realizada.

En función de esta misma ley el punto 2 del artículo 45 del TRLOTAU queda de la siguiente forma:

Se clasificarán como suelo urbano consolidado por la edificación y la urbanización, los terrenos a que se refiere la letra a) del apartado A) del número anterior respecto de los cuales el planeamiento mantenga, sin incremento alguno, el aprovechamiento objetivo preexistente y los referidos en el apartado B), una vez completadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización.

En el apartado 5.1.1 de esta memoria figura una imagen del plano 2.5 de las NNSS correspondiente con la Calificación y las áreas homogéneas. Asimismo en el apartado 7 de esta memoria se recogen las mismas zonas y las ordenanzas de aplicación en cada una de ellas.

Por tanto en este punto se analiza la edificabilidad existente en las NNSS con el fin de conocer el aprovechamiento objetivo preexistente, para analizar la conveniencia de mantener la intensidad existente y mantener dicho suelo como suelo urbano consolidado por la edificación y urbanización. Para ello se analiza la edificabilidad en cada una de las zonas de ordenación urbanística definidas en el apartado 5.6 de esta memoria, cuyos resultados se trasladan a continuación.

a) Zona 9. Residencial plurifamiliar densidad media (ZOU 01 existente)

Esta zona, que se ubica en el centro de la población y que corresponde con la de mayor dimensión del suelo urbano de las NNSS, se regula por la ordenanza 1 de las normas particulares de las NNSS, en la que no establece ni edificabilidad, ni ocupación. En esta ordenanza se permiten dos o tres plantas de altura, en función de que el ancho de la calle sea mayor o menor a 6 metros, y en todo caso se permite una edificación con un fondo máximo de 20 metros.

Esto significa que en parcelas de hasta 20 metros de fondo se pueda obtener una edificabilidad de 3 m²/m² o de 2 m²/m² de que el ancho de la calle sea mayor o menor a 6 metros en función del ancho de la calle. Para el resto de las parcelas, con más de 20 metros de fondo, esta edificabilidad se reduciría, y la edificabilidad neta variaría en función de la superficie de la parcela.

Esta última situación se produce en varias manzanas de esta zona central del casco urbano, y que corresponde básicamente con las manzanas con mayor dimensión.

Para poder analizar esta situación se ha efectuado un análisis de tres de estas manzanas, que se consideran significativas de esta zona de la población:

- Manzana 10954, con 16.354 m² de superficie.
- Manzana 12956, con 7.449 m² de superficie.
- Manzana 13958, con 6.966 m² de superficie.

La manzana 10954 presenta tres lados con calles de más de seis metros (calles Cristo y Ronda San Isidro, y plazas Roncales y Palacios), y dos lados con menos dimensión (calle Antonio Fernandez y callejón de la plaza Palacios). La superficie inedificable, por fondo excesivo, asciende a 6.710 m², quedando reseñada en la imagen adjunta, por lo que cuenta con 9.644 m² en los que pueden edificar tres o dos alturas en función de que la calle tenga más o menos de 6 metros de ancho.

Considerando la tercera planta en las calles y plazas citadas (mayores de 6 metros), se obtendrían 26.732 m², lo que significaría una edificabilidad de 1,63 m²/m².

La manzana 12956 presenta dos lados con calles de más de seis metros (Agustina de Aragón y España) y un tramo de una tercera calle (Iglesia). La superficie inedificable, por fondo excesivo,

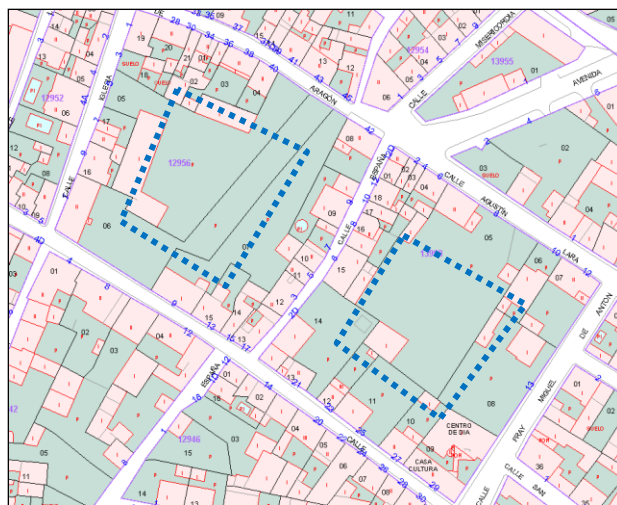
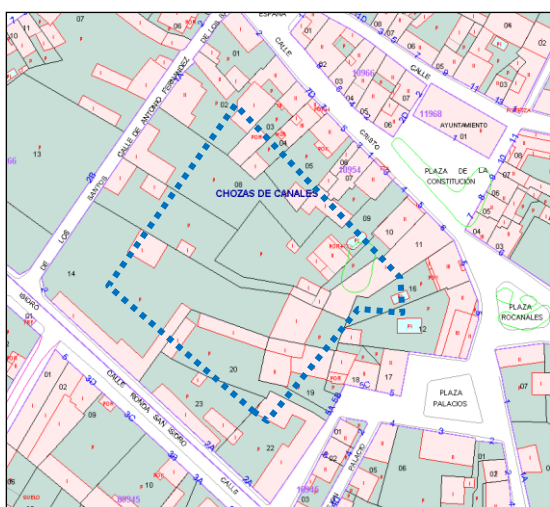
DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

asciende a 2.451 m^2 , quedando reseñada en la imagen adjunta, por lo que cuenta con 4.998 m^2 en los que pueden edificar tres o dos alturas en función de que la calle tenga más o menos de 6 metros de ancho.

Considerando la tercera planta en las calles citadas (mayores de 6 metros), se obtendrían 13.394 m^2 , lo que significaría una edificabilidad de $1,79 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

La manzana 13958 presenta dos lados con calles de más de seis metros (Agustín Lara y España). La superficie inedificable, por fondo excesivo, asciende a 2.138 m^2 , quedando reseñada en la imagen adjunta, por lo que cuenta con 4.838 m^2 en los que pueden edificar tres o dos alturas en función de que la calle tenga más o menos de 6 metros de ancho.

Considerando la tercera planta en las dos calles citadas (mayores de 6 metros), se obtendrían 12.776 m^2 , lo que significaría una edificabilidad de $1,83 \text{ m}^2/\text{m}^2$.



Como se puede ver en estas manzanas la edificabilidad media está muy por encima de $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

b) Zona 8. Agrícola (ZOU.06 existente)

Esta zona comprende dos zonas situadas al norte de la población y que están en dos zonas de la manzana catastral 10988, y se regula por la ordenanza 6 de las normas particulares de las NNSS, en la que no establece ni edificabilidad, ni ocupación, ni fondo de manzana. En esta ordenanza se permiten dos plantas de altura, sin que exista otra limitación. Comprende un suelo que, en varias zonas, carece de acceso a vía pública por lo que queda vinculado a las parcelas colindantes que dan frente de fachada a la calle Matadero. Existe una zona que cuenta con alineación en la calle Ronda al oeste, y otra zona tiene alineación con el camino de Casarrubios.

Interpretando la presente ordenanza se daría la circunstancia de que no se exige ninguna limitación de ocupación, por lo que se obtendría una edificabilidad máxima de $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

c) Zona 1. Residencial-industrial (ZOU.02 existente)

Esta zona comprende tres zonas situadas al noreste de la población y que pertenecen a las manzanas catastrales 15977 (al norte de la carretera) y 18964 (al sur de la carretera). Esta zona se regula por la ordenanza 2 de las normas particulares de las NNSS, en la que no establece ni edificabilidad, ni ocupación. En esta ordenanza se permiten dos o tres plantas de altura, en función de que el ancho de la calle sea mayor o menor a 6 metros, y en todo caso se permite una edificación con un fondo máximo de 20 metros.



DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Todas las calles de esta zona cuentan con más de 6 metros, por lo que se permiten 3 alturas. Esto significa que en las manzanas de la catastral 18964, situadas al sur de la carretera se obtendría una edificabilidad de $3 \text{ m}^2/\text{m}^2$, ya que no se aplicaría el fondo máximo.

En la manzana 15977 habría que aplicar el fondo máximo de 20 metros, obteniéndose una superficie edificable de 2.360 m^2 , que supone una superficie construida de 7.080 m^2 .

Dado que esta parcela cuenta con 7.876 m^2 de superficie se obtendría en este caso una edificabilidad de $0,90 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

d) Zona 2 Residencial agrícola, zona 6 residencial unifamiliar media densidad, y zona 7 residencial agrícola (ZOU.03 existente)

Las zonas 2 y 6 se ubican en los extremos sureste y noroeste de la población, mientras que la zona 7 se ubica en el arco sur de la población actual. Estas tres zonas se regulan por la ordenanza 3 de las normas particulares de las NNSS, para edificaciones con dos plantas de altura y 7 metros, en parcela mínima de 250 m^2 .

En estas tres zonas se establece una edificabilidad neta de $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

e) Zona 5. Residencial unifamiliar baja densidad (ZOU.04 existente)

La zona 5 se ubica en la zona sureste de la población, regulándose por la ordenanza 4 de las normas particulares de las NNSS, para edificaciones con dos plantas de altura y 7 metros en parcela mínima de 500 m^2 .

En esta zona se establece una edificabilidad neta de $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

f) Zona 3 parque urbano y zona 4 zona deportiva (ZOU.05 existente)

Estas dos zonas se ubican en la zona sureste de la población, regulándose por la ordenanza 5 de las normas particulares de las NNSS, que está destinado a usos dotacionales.

En esta zona se establece una edificabilidad neta de $0,04 \text{ m}^3/\text{m}^2$, en volumen y de $0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$, en superficie, si bien se trata de una edificabilidad no lucrativa.

g) Polígonos exteriores (ZOU.06 existente)

Corresponde con los polígonos exteriores Vaquerizo y Cañizo que se encuentran separados del núcleo urbano. Estos se regulan a través de la ordenanza 4 correspondiente con un uso residencial de baja densidad de las NNSS, para edificaciones con dos plantas de altura y 7 metros en parcela mínima de 500 m^2 .

En esta zona se establece una edificabilidad neta de $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

h) Unidades y sectores innovadores de las NNSS

Existen varias unidades y sectores de mejora de las NNSS cuyas determinaciones se recogen en otro apartado de esta memoria, en los que se describen pormenorizadamente sus determinaciones. Estos ámbitos cuentan con las siguientes edificabilidades preexistentes, fruto de los planeamientos que los han desarrollado:

Nombre	Superficie m^2s	SG m^2s	S-SG m^2s	Construida S/R m^2c	Edificabilidad $\text{m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$
Unidades UE-01 + 02 + 03 + 04	28.175,62	909,85	27.265,77	13.635,00	0,50
Unidad UE-06	47.482,09	0	47.482,09	22.539,77	0,47
Sector Z-05 + 06 + 07 + 08	60.719,53	0	60.719,53	28.221,15	0,464
La Zarza	27.443,00	0	27.443,00	10.753,06	0,39
Sector Z-10	178.393,16	7.752,50	170.640,66	62.795,25	0,368
Sector Z-11	128.445,10	4.830,00	123.615,10	46.763,80	0,378

Debido a que el sector Z-09 se encuentra anulado por sentencia judicial no se puede considerar como aprovechamiento preexistente. No obstante se indica que contaba el planeamiento anulado con una superficie de $133.447,04 \text{ m}^2$ de suelo y una superficie construida de $46.718,24 \text{ m}^2\text{c}$, disponiendo de una superficie de sistemas generales de $5.310 \text{ m}^2\text{s}$.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

5.3.2.1. Análisis de las intensidades existentes

Se mantiene este apartado (que ya estaba redactado en anteriores versiones de este memoria) con el fin de conocer los aprovechamientos existentes en cada manzana en el momento actual. Este apartado sigue las indicaciones de la Norma Técnica de Planeamiento para homogenizar el contenido de la documentación de los planes, a pesar de que la última modificación de la disposición preliminar del TRLOTAU, tras la modificación efectuada por la Ley 3/2017, ha modificado todo el criterio anterior. No obstante se mantiene este texto debido a que se trata de una información que puede resultar de interés en la futura gestión del POM.

A continuación se cuantifica la intensidad neta existente en cada manzana del suelo urbano actual a partir de la base de datos suministrada por la oficina virtual de la Dirección General del Catastro. Asimismo en el plano de información del POM se han descrito las alturas de las edificaciones existentes. Las mediciones de intensidad existente se han referido a cada manzana o unidad urbana equivalente, tras excluir siempre el suelo ocupado por el viario, y las parcelas dotacionales de equipamiento y zonas verdes, y se han agrupado también los datos por cada ZOU existente.

En los planos de información del presente POM se han detallado e identificado las alturas actuales de las edificaciones y sus intensidades. En la mayoría de las manzanas las alturas máximas son dos plantas, si bien existen varias que cuentan con tres plantas, que se han descrito en los planos de información.

De las superficies citadas anteriormente se puede considerar en el núcleo urbano de Chozas, que el 70% de las mismas se destinan a un uso residencial. A su vez, la zona industrial exterior no cuenta con ningún uso residencial.

Las intensidades netas de cada manzana o zona de ordenación urbanística se describen en las siguientes tablas:

a) Zona de casco urbano

- Superficie total de la ZOU: 311.784,97 m².
- Superficie de viales: 58.797,97 m²

Manzana catastral	Vía	Nombre	Superficie m ² s	Construida S/R m ² c	Edificabilidad m ² c/m ² s
07985	CL	MATADERO/RONDA/ARENAL/BALDOMERO	10.600	2.452	0,23
08950	CL	REMIGIO	3.876	2.540	0,66
08969	CL	REMIGIO VALDE/CAMARENA	3.145	2.114	0,67
08971	CL	MAGDALENA/PASO	4.586	1.790	0,39
08973	CL	CAMARENA/ARENAL	10.923	3.809	0,35
08987	CL	MANUEL FALLA/ARENAL/CAMERAN/RONDA	3.754	2.371	0,63
09966	CL	MANUEL FALLA7CERVANTES7 ANTONIO FDEZ	8.528	3.456	0,41
09971	CL	CERVANTES/S.ISIDRO/CAMARENA/ARENAL	10.312	6.378	0,62
09973	CL	MANUEL FALLA/CAMARENA/ARENAL	1.772	1.340	0,76
09975	CL	MANUEL FALLA	1.232	1.020	0,83
10945	CJ	PALACIO	347	395	1,14
10954	PZ	ESPAÑA/CRISTO/CONSTITUCION/PALACIO	16.354	7.376	0,45
10966	PZ	ESPAÑA/CRISTO/CONSTITUCION	1.029	1.749	1,70
10972	CL	MANUEL FALLA/CAÑO	3.765	2.971	0,79
10988	CL	CANTABRICO/RONDA/MATADERO/CASARRUBIOS	20.323	5.924	0,29
11932	CL	TORRIJOS/TOLEDO	400	200	0,50
11935	CL	IGLESIA/TOLEDO	1.619	1.299	0,80
11943	PZ	PALACIO/TOLEDO	3.779	1.969	0,52
11947	CL	TOLEDO	1638	661	0,40
11955	CL	AGUSTINA CONSTITUCION	3.843	3.393	0,88
11957	CL	TOLEDO/S.SEBASTIAN/IGLESIA/ROCONALES	3.965	1.260	0,32
11963	CL	AGUSTINA ARAGON/ESPAÑA	9.679	5.036	0,52
11965	CL	FRAY MIGUEL ANTON	484	395	0,82
11966	CL	HUERTO/AGUSTINA ARAGON/SOLEDA	3.178	2.585	0,81
11968	PZ	CONSTITUCION	468	468	1,00
11979	CL	HUERTO/MATADERO/CASARRUBIOS	3.120	561	0,18
12933	CL	FRAY MIGUEL ANTON	2.159	1.008	0,47
12942	CL	S SEBASTIAN	4.456	2.697	0,61
12946	CL	S SEBASTIAN/VISTILLAS/ESPAÑA	3.547	2.111	0,60
12947	CL	VISTILLAS	710	451	0,64
12952	CL	AGUSTINA/S.SEBASTIAN	1.498	1.859	1,24
12954	CL	MISERICORDIAS	909	713	0,78
12956	CL	AGUSTINA ARAGON/IGLESIA/ESPAÑA	7.449	3.807	0,51
12969	CL	AGUSTINA ARAGON	1.466	1.021	0,70
13939	CL	DR FLEMING/SAN ANTON	10.555	4.355	0,41
13955	AV	MADRID/MISERICORDIA	904	355	0,39
13958	CL	S SEBASTIAN/ESPAÑA/AGUSTIN LARA	6.966	2.853	0,41
12967	CL	ARROYO/AGUSTINA ARAGON/SOL	3.587	2.412	0,67
12978	CL	MATADERO	1.318	808	0,61
13968	CL	SOL	1.228	418	0,34
14946	CL	AGUSTIN LARA/ PRESA	4.254	3.358	0,79
14956	AV	MADRID/ REPUBLICA ARGENTINA	2.810	1.241	0,44
14958	AV	MADRID/ AGUSTIN LARA	4.306	978	0,23
14961	CL	SERRANO/MADRID/MATADERO/ILLESCAS	1.717	1.006	0,59

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

14977	CM	CUBOMOLINOO	403	377	0,94
14962	CM	ILLESCAS/ JESUS MEDINACELI	1.963	1.306	0,67
15932	CL	PRESA/ S JOSE/ S SEBASTIAN	15.495	6.086	0,39
15949	CL	AGUSTIN LARA	3.198	1.915	0,60
15952	AV	MADRID/RIO/RCA ARGENTINA	1.840	772	0,42
15959	AV	MADRID/NUEVA	1493	687	0,46
15969	AV	MADRID/SERRANO/ILLESACAS	5.258	2.653	0,50
15977	CM	ILLESCAS	18.963	6.454	0,34
16969		MADRID/GUADARRAMA	6.804	2.684	0,39
17963	AV	MADRID/OLON/GUADARRA	3.059	1.130	0,37
18964	AV	MADRID/OLON/GUADARRA	1.953	1.100	0,56
Total			252.987	120.127	0,47

b) Zona residencial mixto

- Superficie total de la ZOU: 9.457 m2.
- Superficie de viales: 1.433 m2

Manzana catastral	Vía	Nombre	Superficie m2s	Construida S/R m2c	Edificabilidad m2c/m2s
15977	CM	ILLESCAS	5.876	358	0,06
18964	AV	MADRID/OLON/GUADARRA	2.148	706	0,33
Total			8.024	1.064	0,13

c) Zona residencial unifamiliar

- Superficie total de la ZOU: 221.753 m2.
- Superficie de viales: 39.483 m2

Manzana catastral	Vía	Nombre	Superficie m2s	Construida S/R m2c	Edificabilidad m2c/m2s
07964	TR	MAGDALENA/CAMARENA	1.507	3.785	2,51
07985	CL	MATADERO	6.667	2.794	0,42
07992	CL	MATADERO/ MAR CANTABRICO/CHAVO	3.453	472	0,14
08003	CL	MATADERO/ MEDITERRANEO	3.512	355	0,10
08950	CL	S ISIDRO/ERAS/A FDEZ SANTOS/CERRO	20.911	3.474	0,17
08959	CL	CERRO/REMIGIO VALDE	2.380	785	0,33
08995	CL	MATADERO/	8.093	3.029	0,37
09945	CL	S ISIDRO/PERO MORO/CERRO	7.510	2.079	0,28
09958	CL	CERRO	1.687	228	0,14
10929	CR	TORRIJOS/TOLEDO	2.311	0	0,00
10934	CL	TORRIJOS/ PERO MORO	6.133	3.442	0,56
10936	CR	TORRIJOS	4.738	1.047	0,22
11932	CL	TORRIJOS/TOLEDO	4.578	250	0,05
12937	CL	DR FLEMING/DR BARNARD/SOR JUANA	2.811	1.892	0,67
13920	CL	OLIVA/DR FLEMING/CVA BAJA/LEPANTO	50.534	3.952	0,08
13926	CL	BATALLA LEPANTO/CAVA/S.SEBASTIAN	8.116	2.209	0,27
13938	CL	DR FLEMING/LEPANTO	5.655	3.130	0,55
16945	UR	TEMPRANILLO/CAPOCHA	12.171	1.262	0,10
16953	UR	TEMPRANILLO/GUADARRAMA	4.259	1.623	0,38
16957	UR	TEMPRANILLO	2.129	804	0,38
17936	CM	AGUSTIN LARA/CAPOCHA	15.940	1.979	0,12
17953	CL	GUADARRAMA/TEMPRANILLO	7.275	1.085	0,15
Total			182.370	39.676	0,22

d) Zona residencial unifamiliar baja densidad

- Superficie total de la ZOU: 46.650 m2.
- Superficie de viales: 1.877 m2

Manzana catastral	Vía	Nombre	Superficie m2s	Construida S/R m2c	Edificabilidad m2c/m2s
16919	CL	PRESA/S.SEBASTIAN/STA M.MAGDALENA	36.418	1.996	0,05
15932	CL	SAN SEBASTIAN/PRESA	8.355	4.151	0,50
Total			44.773	6.147	0,14

e) Zona dotacional

Dado el carácter de suelo dotacional público no es necesario reseñar intensidad en este suelo.

f) Zona agrícola

- Superficie total de la ZOU: 11.839 m2.
- Superficie de viales: 250 m2.

Manzana catastral	Vía	Nombre	Superficie m2s	Construida S/R m2c	Edificabilidad m2c/m2s
10.988	CR	CASARRUBIOS	6.781	1.246	0,18
45056	CL	MATADERO	4.808	913	0,19
Total			11.589	2.159	0,19

g) Urbanizaciones exteriores

- Superficie total de la ZOU: 64.550 m2.
- Superficie de viales: 8.536 m2

Manzana catastral	Vía	Nombre	Superficie m2s	S/R m2c	Edificab. m2/m2
15826	UR	CAÑIZO	4.696	672	0,14
16828	UR	CAÑIZO	3.532	393	0,11
16838	UR	CAÑIZO	5.058	570	0,11

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

17820	UR	CAÑIZO	6.496	460	0,07
17822	UR	CAÑIZO	13.282	1.116	0,08
Total El Cañizo			33.064	3.211	0,10

Manzana catastral	Vía	Nombre	Superficie m2s	Construida S/R m2c	Edificabilidad m2c/m2s
26025		FLORIDA/JUAN RUIZ	8.317	984	0,12
27024	CL	JUAN RUIZ/FLORIDA	7.608	680	0,09
27034	CL	FLORIDA	7.025	614	0,09
Total Vaquerizo			22.950	2.278	0,10

h) Unidades UE-01, UE-02, UE-03 y UE-04

Los datos del planeamiento aprobado arrojan los siguientes valores:

Unidad	Superficie m2s	Superficie RU m2s	Construida S/R m2c	Edificabilidad m2c/m2s
UE-01	6.376,00	2.535,10	4.185,00	0,66
UE-02	3.358,03	2.407,61	2.565,00	0,76
UE-03	5.673,00	2.835,00	2.835,00	0,50
UE-04	12.768,59	3.119,84	4.050,00	0,32
Total	28.175,62	10.897,55	13.635,00	0,48

i) Unidad UE-06

Los datos del planeamiento aprobado arrojan los siguientes valores:

Unidad	Superficie m2s	Superficie RU m2s	Construida S/R m2c	Edificabilidad m2c/m2s
UE-06	47.482,09	25.533,83	22.539,77	0,88

j) Sectores Z-05, Z-06, Z-07 y Z-08

Los datos del planeamiento aprobado arrojan los siguientes valores:

Sector	Superficie m2s	RU m2s	TC m2s	Sup.Cons m2c	Edif TC m2c	Edificabilidad m2c/m2s
Z-05+06	36.240,61	18.994,58	4.021,15	10.340,00	4.021,15	0,64
Z-07	21.317,00	11.954,00	0	7.700,00	0	0,36
Z-08	16.819,72	7.865,40	0	6.160,00	0	0,37
Total	74.377,33	38.813,98	4.021,15	24.200,00	4.021,15	0,46

k) Polígono industrial

- Superficie total de la ZOU.10: 75.111,98 m2.
- Superficie de viales: 27.175 m2.

Manzana catastral	Vía	Nombre	Superficie m2s	Construida S/R m2c	Edificabilidad m2c/m2s
21085	CL	FRAY LUIS LEON/QUEVEDO	7.503	4.988	0,66
21098	CL	FRAY LUIS DE LEON	3.231	2.159	0,66
22079	CL	JORGE MANRIQUE	7.340	6.276	0,85
22089	CL	QUEVEDO	4.557	2.886	0,64
23083	CL	LOPE DE VEGA	10.323	6.978	0,67
23094	CL	LOPE DE VEGA	4.660	3.191	0,68
Total			37.614	26.478	0,70

l) Sectores Z-10 y Z-11.

La edificabilidad prevista en el plan parcial aprobado del sector Z-10, ascendía a 62.795,25 m2 construidos, en una superficie neta de uso residencial de 83.727 m2, lo que significa una edificabilidad neta por parcela de 0,75 m2c/m2s.

La edificabilidad prevista en el plan parcial aprobado del sector Z-11, ascendía a 46.763,80 m2 construidos, en una superficie neta de uso residencial de 62.351,74 m2, lo que significa una edificabilidad neta por parcela de 0,75 m2c/m2s.

m) Sector Z-09

Este sector está anulado por sentencia judicial, si bien de los datos catastrales actuales se obtiene las siguientes edificabilidades netas de las manzanas que cuentan con construcciones residenciales:

Manzana catastral	Vía	Nombre	Superficie m2s	Construida S/R m2c	Edificabilidad m2c/m2s
04927	CL	GRANADA/SEVILLA	8.670	3.625	1.454
04937	CL	CORDOBA/GRANADA	9.043	8.265	3.314
04941	CL	CADIZ/CORDOBA/CACERES	11.617	8.265	3.306
04957	CL	CACERES/CADIZ	4.583	3.915	1.568
05935	CL	GRANADA/SEVILLA/BULGARIA	9.301	8.355	3.372
05955	TR	CAMARENA/HUELVA	5.738	4.884	1.966
05957	CL	GRANADA	2.560	2.175	870
06932	CL	SEVILLA	4.449	3.915	1.566
06945	CL	SEVILLA	2.028	1.885	754
06958	CL	GRANADA/SEVILLA	3.932	3.480	1.396
07951	CL	ERAS	1.741	1.160	464
Total			63.662	49.924	0,78

n) Urbanización La Zarza

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

En la actualidad esta unidad esta sin desarrollarse por lo que la intensidad sería la marcada en el planeamiento del plan parcial aprobado.

Sector	Superficie m2s	Superficie RU m2s	Construida S/R m2c	Edificabilidad m2c/m2s
La Zarza	27.443,00	15.039,25	10.753,06	0,71

El resumen de las superficies construidas actualmente en cada una de las zonas de ordenación urbanística existentes de la zona central de Chozas de Canales, según los datos obtenidos de la Dirección General del Catastro, sería el siguiente:

Nombre	Superficie m2s	Construida S/R m2c	Edificabilidad m2c/m2s
Casco urbano	252.987	120.127	0,47
Residencial mixto	8.024	1.064	0,13
Residencial unifamiliar	182.370	39.676	0,22
Residencial unifamiliar baja densidad	44.773	6.147	0,14
Zona agrícola	11.589	2.159	0,19
Unidades UE-01 + 02 + 03 + 04	28.175,62	13.635,00	0,48
Unidad UE-06	47.482,09	22.539,77	0,47
Sector Z-05 + 06 + 07 + 08	60.719,53	24.200,00	0,40
Sector Z-10+Z-11	306.838,26	109.559,05	0,35
Sector Z-09	133.447,04	46.718,24	0,35
La Zarza	27.443,00	10.753,06	0,39

El resumen de las superficies construidas actualmente en las urbanizaciones exteriores, según los datos obtenidos de la Dirección General del Catastro, sería el siguiente:

Nombre	Superficie m2s	Construida S/R m2c	Edificabilidad m2c/m2s
El Cañizo	33.064	3.211	0,10
El Vaquerizo	22.950	2.278	0,10

El resumen de las de las superficies construidas actualmente en el polígono industrial exterior según los datos obtenidos de la Dirección General del Catastro, sería el siguiente:

Nombre	Superficie m2s	Construida S/R m2c	Edificabilidad m2c/m2s
Polígono industrial exterior	37.614	26.478	0,70

5.3.3. Suelo vacante o infraocupado.

Existen varias zonas dentro del suelo urbano que se encuentran parcialmente vacantes de edificación. De acuerdo con las determinaciones de la legislación vigente y de las observaciones de la Norma Técnica de Planeamiento para homogenizar el contenido de la documentación de los planes. Estas zonas vacantes son de dos tipos:

- Zonas vacantes de construcción que cuentan con todos los servicios, y que para su desarrollo no se requieren aperturas de nuevos viales, y por tanto se deben considerar como suelo urbano consolidado (SUC). Estas zonas responden en exclusiva a solares que cuentan con todos los servicios y únicamente deben edificar sin necesitar actuación urbanizadora alguna. Estas zonas se encuentran básicamente en los bordes urbanos, y están apoyadas en los viales actuales urbanos.
- Zonas vacantes de construcción que no cuentan con todos los servicios o que para su desarrollo se requiere aperturas de nuevos viales, y que, por tanto, se deben considerar como suelo urbano no consolidado (SUNC). Estas zonas se deberán desarrollar a través de programas de actuación urbanizadora.

En el plano de información del Plan de Ordenación Municipal se han descrito estas zonas distinguiendo entre los dos tipos. Evidentemente estas zonas vacantes de construcción, también carecen de uso en la actualidad y como tales aparecen en el plano de información de usos.

Las zonas vacantes que se deben considerar como suelo urbano no consolidado, y se deben desarrollar por actuaciones urbanizadoras, como reseña en la documentación gráfica del POM, son las siguientes:

- Zona 1, con 12.920 m2 de superficie, situada al noroeste de la población y que ocupa una parte de la parcela 07985-06, la parcela 08973-03 y la parcela 08973-20 que está construida en un porcentaje elevado.
- Zona 2, con 6.190 m2 de superficie, situada al noroeste de la población y que ocupa las parcelas 07964-04, 07964-08 y 07964-16.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Zona 3, con 13.281 m² de superficie, situada al noreste de la población y que ocupa las parcelas 15977-02 y 15977-03, que están construidas parcialmente.
- Zona 4, con 7.608 m² de superficie, situada al este del suelo urbano y que ocupa las parcelas 17936-02 a 17936-08 y 17936-27.
- Zona 5, con 39.390 m² de superficie, situada la sur de la población y que ocupa las 13920-08, 13920-21, 13920-22, 13920-23, 13920-24, 13920-25 13920-32 y 13920-36.
- Zona 6, con 7.124 m² de superficie, situada al sureste de la población y que ocupa parte de la parcela 16919-16.

En el presente POM se ha considerado el desarrollo de estas zonas a través de unidades de actuación en suelo urbano o ámbitos de reforma interior.

5.3.4. Evolución y estado de conjunto urbano.

Los datos que se describen a continuación se refieren a los censos de viviendas de 2001 y de 2011. En el primer caso el estado de las construcciones es aceptable en su mayoría, existiendo únicamente un 1,12% en mal estado o en ruina, en el segundo año este porcentaje se reduce hasta un 0,98% debido a la gran regeneración urbana que se ha producido en el municipio en la última década. Este valor es muy reducido en relación con otros municipios de la comarca.

Edificios por su estado	2001	2010
Bueno	830	1.745
Deficiente	51	65
Malo	10	16
Ruinoso	0	3
Total	891	1.829

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

El número de viviendas principales es superior al de no principales, representando el 74,41% según los datos del censo del año 2011, lo que significa un aumento considerable con respecto a estas viviendas principales y denota una estabilidad de la población residente, frente a la estacional:

Censo población viviendas 2011						
Total	Familiares	Principales	No principales	Secundarias	Vacías	Colectivas
1.907	1.907	1.419	488	305	183	1

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. 2011

Este valor ascendía al 46,52% en el censo del año 2001, por lo que es evidente que la población flotante en el municipio era muy superior hace diez años:

Censo población viviendas 2001						
Total	Familiares	Principales	No principales	Secundarias	Vacías	Colectivas
922	922	429	216	100	177	0

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. 2001

El número de viviendas en el año 1991 ascendía a 594, por lo que cada década el número de viviendas se ha ido ampliando progresivamente lo que da idea del fuerte crecimiento experimentado en Chozas de Canales en los últimos veinte años:

- Crecimiento de viviendas 1991-2001: 328 viviendas (55,21%)
- Crecimiento de viviendas 2001-2011: 985 viviendas (106,83%)
- Crecimiento población 1991-2001: 181 habitantes.
- Crecimiento población 2001-2011: 2.910 habitantes.

Es evidente que el número de viviendas en la última década ha supuesto duplicar el parque de viviendas en el municipio, cifra muy elevada y que da idea de la actividad urbanística y edificatoria que ha tenido el municipio en los últimos años. Esta cifra unidad a la producida en la década anterior supone la renovación de casi el 66% de las construcciones del municipio, en un periodo de veinte años.

Esto supone que en el periodo 1991-2011 el municipio cuenta con 1.313 nuevas viviendas cifra mucho mayor que la que tenía el municipio entonces, y que supone un crecimiento del 221,04 % del total de las existentes en estas dos décadas. En el mismo periodo la población ha tenido un crecimiento del 319,51% cifra que al ser algo superior permite ver la existencia de un aumento de habitantes por vivienda, aspecto que se produce en la poblaciones con matrimonios jóvenes y denota que la población está bastante rejuvenecida, aspecto que ya se veía en la pirámide de la población.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Se reseña en la siguiente tabla las viviendas construidas en cada uno de los años de la última década, destacando el número superior a 700 viviendas entre los años 2006 y 2007, lo que da idea del importante desarrollo urbanístico y constructivo producido en un periodo muy reducido de tiempo. La media que se obtiene en la década indicada también es muy elevada ya que alcanza 985 viviendas, en un municipio en el que la población era inferior a tal número en el año 2002.

Año construcción	
2002	37
2003	44
2004	61
2005	86
2006	414
2007	270
2008	43
2009	40
2010	20
2011	14
Total 2001-2011	985

Las densidades de habitantes por vivienda total serían las que figuran en la siguiente tabla, esta densidad ha ascendido en esta época con valores elevados si se consideran únicamente las viviendas principales en la tercera columna:

Año	Población	Viviendas	Hab /viv	Hab/viv Principales
1991	897	594	1,51	-
2001	1.078	922	1,17	2,51
2011	3.988	1.907	2,09	2,81

Las viviendas principales, ascienden a 1.419 unidades, y se dividen según el número de personas de cada una de ellas de la siguiente forma:

Censo 2011	Nº viviendas
1 persona	296
2 personas	354
3 personas	293
4 personas	270
5 personas	131
6 personas	66
+6 personas	9
Total	1.419

Por último se reseña la superficie construida por usos en el momento actual, en función de los datos obtenidos del Catastro del año 2015 en la siguiente tabla. En la misma se observan los distintos usos totales en el municipio:

Uso	Nº unidades	m2c
Residencial	1.907	386.764
Comercial	2	178
Oficinas	4	183
Almacén	1	26
Industrial	140	62.556
Deportivo	1	59
Edificio singular	1	468
Religioso	4	1.193
Otros usos	25	522

La superficie útil en metros cuadrados de las distintas viviendas se divide según la siguiente tabla, según el censo de viviendas del año 2011:

m2c útil	Nº viviendas
Menor de 60	57
Entre 61 y 75	87
Entre 76 y 90	149
Entre 91 y 105	118
Entre 105 y 120	297
Entre 121 y 150	310
Entre 151 y 180	255
Mayor de 180	146
Total	1.419

Como se puede ver la superficie de la vivienda tipo en el municipio es muy elevada dado que más de la mitad de las viviendas cuentan con una superficie por encima de 120 m2 cuadrados útiles.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

5.4. ESTRUCTURA URBANA

Las viviendas tradicionales de Chozas de Canales cuentan con ventanas pequeñas, que se insertan en fachadas sencillas revocadas sobre fábrica de mampostería o tapial, existiendo, ya en época más cercana, fábricas de ladrillo. Algunas edificaciones más importantes emplean el ladrillo e intercalan la mampostería, dejando visto aquel y recubriéndolo con un enfoscado o un encalado. Las construcciones tradicionales poseen cubierta con teja curva, asentada sobre barro y con tablazón, constituyéndose un cielo raso generalmente de cañizo en las dependencias de la planta inferior a la cubierta.

El casco urbano central cuenta con una travesía en sentido longitudinal este-oeste, que corresponde con la antigua carretera, y que sigue siendo el vial más importante de la población. Apoyada a esta travesía existen los diversos accesos del casco urbano. En las últimas décadas es cuando el pueblo integra la travesía dentro de sus desarrollos urbanos, ubicando construcciones a los dos lados de la misma.

En los últimos quince años es cuando se produce la ocupación de los ensanches urbanos de la población en diversos puntos con algunos accesos desordenados y apoyados en los antiguos caminos radiales públicos. En este momento es cuando se produce una alteración de la disposición de crecimiento concéntrico del casco urbano dejando vacíos entre las nuevas zonas desarrolladas, aspecto que el POM deberá resolver, de forma que se consiga una continuidad urbana que dé coherencia al conjunto urbano.

De la lectura del plano del suelo urbano de Chozas de Canales se ve con claridad la existencia de un pueblo compacto que ha ido creciendo en mancha de aceite, para ir ocupando el espacio entre el arroyo de la Presa y la carretera provincial, que se constituía como una barrera tradicional. El desarrollo ha sido siempre sobre la base de un crecimiento concéntrico, lo que ha permitido mantener esa imagen compacta, si bien al existir varios caminos este crecimiento se apoyada en la red radial de los mismos. Esto ha supuesto lógicamente una reducción en los costes de implantación de redes de servicios y sobre todo en el mantenimiento de estas y de las calles del pueblo.

Únicamente el conjunto urbano compacto se rompe en la última década con el desarrollo de diversas urbanizaciones que han ido ocupando el espacio, pero sin un orden lógico de desarrollo y de ocupación del suelo, lo que ha ocasionado la sensación de cierto desorden en algunas zonas de la población, y que el POM deberá resolver.

En muchas ocasiones la redacción de un POM ralentiza los desarrollos urbanos y permite pensar sobre la mejor forma de ordenación del conjunto urbano y territorial de un municipio. No se trata solamente de crear suelo para urbanizar, sino de conseguir que un conjunto urbano sea algo más que el continuo de viviendas unifamiliares con mejor o peor construcción. El POM debe ser un momento de reflexión de toda la población para poder conocer el futuro del municipio, como marco estratégico de desarrollo y control del mismo.

Actualmente en el exterior se encuentra una zona industrial que queda desgajada del núcleo urbano, pero que también está separada de la carretera de acceso, a la cual se llega por un camino urbanizado, perdiendo las posibilidades de la inmediata presencia en la carretera.

La zona del casco antiguo consta de una trama viaria se adapta a una topografía suave, de trazado claramente orgánica, que configura manzanas de edificación cerrada, con fachadas o tapias continuas, determinando un espacio público bien definido. En el casco urbano las trazas de las calles son irregulares con secciones no homogéneas, que obedecen a los usos y movilidades antiguas. Los anchos varían entre cinco y diez metros. Alrededor de esta última se produce el crecimiento de la población hasta finales del siglo XX ocupándose los vacíos existentes, como ya se ha indicado en el apartado de morfología urbana.

Alrededor del casco antiguo la trama de los últimos desarrollos acude a una estructura que acude al modelo ortogonal, que se rompe con la red radial de vías situadas sobre los caminos antiguos, si bien no existe coordinación entre los distintos desarrollos apareciendo vacíos y falta de continuidad de viario y de redes de servicios, en el entorno de la travesía.

En cualquier caso se identifican las siguientes zonas homogéneas del núcleo urbano:

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- a) Casco urbano antiguo.
- b) Crecimiento tradicional en forma concéntrica en base a las NNSS.
- c) Crecimientos exteriores en forma de nuevas urbanizaciones en los bordes urbanos de la población, que conforman un ensanche algo desordenado alrededor de la población central.
- a) Zonas externas de la población con uso residencial consolidado en dos polígonos exteriores.
- b) Zona exterior de uso industrial ubicada al este del término municipal.

La estructura urbana y sus imágenes se han identificado en el punto anterior.

5.5. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

5.5.1. Objeto

Este apartado tiene por objeto delimitar las Zonas de Ordenación Urbanística (en adelante ZOUs) existentes en la actualidad, entendiendo estas zonas como áreas homogéneas desde el punto de vista de los usos mayoritarios, intensidades y tipologías existentes. Hay que distinguir entre las ZOUs existentes en el municipio en el momento actual de las que se prevén en el POM. Estas últimas se deben describir en la memoria justificativa del mismo, por lo que en este apartado únicamente se reseñan las ZOUs actuales.

Para ello se parte lógicamente de las observaciones relativas a la morfología urbana reseñadas en otro apartado, como consecuencia de la evolución urbana de la población.

Las áreas consideradas urbanizadas, conforme con los criterios de clasificación del suelo urbano especificados en el RPLOTAU se deben dividir en las ZOUs existentes, en función del uso mayoritario, tipología y circunstancias históricas de formación. Una vez delimitadas se deberá calcular la intensidad global, o edificabilidad bruta, existente en cada una de estas ZOUs, teniendo en cuenta la intensidad existente, y la superficie de las dotaciones públicas.

Estas ZOUs se han delimitado atendiendo a las áreas consideradas urbanizadas conforme con los criterios de clasificación del suelo urbano especificados en el RPLOTAU, en función del uso mayoritario, tipología y circunstancias históricas de su formación, para lo que se ha analizado la evolución urbana en las últimas décadas y los procesos de aprobación de los distintos planeamientos que se han ido aprobando y desarrollando.

A través de estos datos se ha comprobado el grado de cumplimiento de los estándares mínimos de calidad urbana previstos en el TRLOTAU y en el RPLOTAU para los sistemas generales y para las dotaciones locales, en función de los usos e intensidades existentes y el límite de 10.000 m² de edificabilidad residencial bruta por hectárea. Tal aspecto se ha analizado para poder conocer las obligaciones que se puedan derivar de la propuesta de ordenación, que se recoge en la memoria justificativa y, sobre todo en relación con los incrementos de aprovechamiento, que se prevén en el POM por la aplicación de las ordenanzas en el suelo urbano.

De igual forma se analizará el resto del suelo ocupado por la edificación al menos en las dos terceras partes y que cuenta con redes de servicios, el cual se dividirá en las ZOUs que corresponda, debiéndose cuantificar el nivel de ocupación por la edificación y justificar la clasificación y delimitación del suelo urbano no consolidado.

El suelo que se considere urbano por ejecución del planeamiento deberá analizarse en otras ZOUs en función de su uso mayoritario, tipología y circunstancias de creación, con arreglo al ámbito y resto de parámetros urbanísticos vigentes para el mismo.

Se da la circunstancia de la existencia en este momento de un ámbito de grandes dimensiones (sector Z-09) que está ocupado por edificación y está urbanizado, aunque sobre el mismo se haya producido una sentencia judicial que anule el planeamiento y otra segunda sentencia que haya anulado las licencias de construcción de las viviendas correspondientes. A fin de permitir un análisis de la situación de este ámbito se ha previsto una ZOPU para este ámbito aunque en la actualidad, debido a la citada sentencia, se trataría de un suelo rústico a todos los efectos.

El suelo urbano por ejecución del planeamiento se ha tratado de forma diferenciada, con arreglo al ámbito y resto de parámetros urbanísticos vigentes para el mismo.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

5.5.2. Zonas de Ordenación Urbanística existentes

En función del cuadro de zonas indicado en el apartado 5.1 de esta memoria se pueden considerar las siguientes zonas de ordenación previstas en las NNSS actuales:

Zonas	Denominación	NNSS m2	Modificacion NNSS m2	Modificacion NNSS m2	NNSS+PAUs m2
1	Residencial-industrial	9.457	9.457	9.457	9.457
2	Residencial agrícola	44.231	44.231	44.231	38.376
3	Parque urbano	23.982	23.982	23.982	23.982
4	Zona deportiva	15.564	15.564	15.564	15.564
5	RU Baja densidad	46.650	46.650	46.650	46.650
6	RU Media intensidad	142.122	142.122	142.122	137.392
7	Residencial agrícola	44.947	51.940	51.940	46.085
8	Agrícola	15.121	11.839	11.839	11.839
9	RP media intensidad	320.002	320.002	316.641,97	311.784,97
10	UA.06	0	47.482,09	47.482,09	47.482,09
11	UAs 01+02+03+04	0	0	28.175,62	28.175,62
12	PAUs Z-05+06+07+08+Zarza	0	0	0	101.820,33
Total zona central residencial		662.076	713.269,09	738.084,68	818.608,01

Aparte de estas zonas existen otros suelos que son exteriores a los anteriores, y que provienen de planeamientos aprobados por el Ayuntamiento (Z.05, Z.06, Z.07, Z.08, Z-10, Z-11, La Zarza y el sector industrial) y los planeamientos anulados por sentencia judicial (Z-09), así como las urbanizaciones de El Cañizo y Vaquerizo, que no figuran en el cuadro anterior.

El resultado final de las ZOUs existentes se refleja en el siguiente cuadro, en el que no se incluye en esta relación de zonas de ordenación urbanísticas el denominado sector Z-12, debido a que no está desarrollado:

ZOUs	Zonas NNSS+PAUs	Denominación	Superficie m2
1	9	Residencial casco urbano	311.784,97
2	1	Residencial mixto	9.457,00
3	2+6+7	RU uso mixto	221.753,00
4	5	RU uso mixto baja densidad	46.650,00
5	3+4	Zona dotacional	39.546,00
6	8	Agrícola	11.839,00
7	15+16	Polígonos exteriores	64.550,00
8	11	UAs 01+02+03+04	28.175,62
	12	PAUs Z-05+06+07+08	74.337,33
9	10	UA.06	47.482,09
10	14	Sector industrial	75.111,98
11	13	PAUs Z-10+ Z-11	306.838,26
12	17	PAU Z-09.	133.447,04
13	12	PAU La Zarza	27.443,00
Total superficie ZOUs			1.398.415,29

Las citadas ZOUs se han delimitado en función de la propia idiosincrasia de las mismas que ha sido fruto de su desarrollo urbano, el cual ha sido consecuencia además de la intensidad y tipología de las construcciones y de su incorporación a la trama urbana.

Estas ZOUs además se encuentran relacionadas con las zonas de ordenanza de las NNSS ya que el desarrollo de parte de ellas ha sido producto de la aplicación de las determinaciones urbanísticas propias de dichas NNSS.

5.5.2.1. ZOU.01: Casco urbano tradicional de Chozas de Canales.

Corresponde con el suelo urbano actual y responde a la población tradicional. Se encuentra situada en el centro del municipio, y corresponde con el suelo urbano más antiguo de la población. Su delimitación se corresponde con el suelo considerado como urbano en las actuales NNSS, en la zona 9, correspondiente con el residencial colectivo de media densidad. Esta zona corresponde con la zona citada del núcleo urbano que cuenta con una superficie de 311.784,97 m2.

Su uso global es el residencial con tolerancia de otros usos terciarios y dotacionales, en una tipología de manzana cerrada en construcción en altura con dos plantas de altura media, permitiéndose tres plantas en las calles de mayor anchura. Asimismo existen varias zonas con un uso residencial unifamiliar en vivienda adosada o pareada.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Esta zona responde a una construcción tradicional en manzana cerrada que sigue el trazado y las alineaciones tradicionales del pueblo, y cuenta con una densidad residencial media, a excepción de las zonas de vivienda unifamiliar que cuenta con una densidad más baja y con tipologías de edificación separada de las alineaciones.

En función del grado de consolidación de la edificación, y de la urbanización que presenta cada parte del núcleo, en el POM se deberá dividir esta zona entre suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento.

A partir de los datos obtenidos del archivo CAT.45.56.U.2016.05.28, obtenida de la oficina virtual de la Dirección General del Catastro, se ha efectuado una comprobación de las mediciones de cada una de las manzanas de esta zona, comprobando las superficies destinadas a suelo dotacional y las de uso lucrativo, que se pueden ver en la tabla siguiente:

Manzana catastral	Vía	Nombre	Superficie m2s	Construida m2c	S/R m2c	B/R m2c	Dotacional
07985	CL	MATADERO/RONDA/ARENAL/BALDOMERO	10.600	2.711	2.452	259	
08950	CL	REMIGIO	3.876	2.740	2.540	200	
08969	CL	REMIGIO VALDE/CAMARENA	3.145	2.114	2.114	0	
08971	CL	MAGDALENA/PASO	4.586	1.790	1.790	0	
08973	CL	CAMARENA/ARENAL	10.923	3.809	3.809	0	
08987	CL	MANUEL FALLA/ARENAL/CAMERAN/RONDA	3.754	2.371	2.371	0	
09966	CL	MANUEL FALLA/CERVANTES/ANTONIO FDEZ	8.528	3.456	3.456	0	
09971	CL	CERVANTES/S.ISIDRO/CAMARENA/ARENAL	10.312	6.531	6.378	153	
09973	CL	MANUEL FALLA/CAMARENA/ARENAL	1.772	1.340	1.340	0	
09975	CL	MANUEL FALLA	1.232	1.020	1.020	0	
10945	CJ	PALACIO	347	395	395	0	
10954	PZ	ESPAÑA/CRISTO/CONSTITUCION/PALACIO	16.354	7.376	7.376	0	Ermita
10966	PZ	ESPAÑA/CRISTO/CONSTITUCION	1.029	1.749	1.749	0	
10972	CL	MANUEL FALLA/CAÑO	3.765	2.971	2.971	0	
10988	CL	CANTABRICO/RONDA/MATADERO	20.323	5.924	5.924	0	
11932	CL	TORRIJOS/TOLEDO	400	200	200	0	
11935	CL	IGLESIA/TOLEDO	1.619	1.299	1.299	0	
11943	PZ	PALACIO/TOLEDO	3.779	1.969	1.969	0	
11947	CL	TOLEDO	1.638	661	661	0	Iglesia
11955	CL	AGUSTINA CONSTITUCION	3.843	3.393	3.393	0	
11957	CL	TOLEDO/S.SEBASTIAN/IGLESIA/ROCONALES	3.965	1.260	1.260	0	
11963	CL	AGUSTINA ARAGON/ESPAÑA	9.679	5.036	5.036	0	
11965	CL	FRAY MIGUEL ANTON	484	395	395	0	
11966	CL	HUERTO/AGUSTINA ARAGON/SOLEDA	3.178	2.585	2.585	0	
11968	PZ	CONSTITUCION	480	480	480	0	Ayuntamiento
11979	CL	HUERTO/MATADERO/CASARRUBIOS	3.120	561	561	0	
12933	CL	FRAY MIGUEL ANTON	2.159	1.008	1.008	0	
12942	CL	S SEBASTIAN	4.456	2.697	2.697	0	
12946	CL	S SEBASTIAN/VISTILLAS/ESPAÑA	3.547	2.111	2.111	0	
12947	CL	VISTILLAS	710	451	451	0	
12952	CL	AGUSTINA/S.SEBASTIAN	1.498	1.859	1.859	0	
12954	CL	MISERICORDIAS	909	713	713	0	
12956	CL	AGUSTINA ARAGON/IGLESIA/ESPAÑA	7.449	3.807	3.807	0	
12967	CL	ARROYO/AGUSTINA ARAGON/SOL	3.587	2.412	2.412	0	
12969	CL	AGUSTINA ARAGON	1.466	1.021	1.021	0	
12978	CL	MATADERO	1.318	808	808	0	
13939	CL	DR FLEMING/SAN ANTON	10.555	4.501	4.355	151	Colegio
13955	AV	MADRID/MISERICORDIA	904	355	355	0	
13958	CL	S SEBASTIAN/ESPAÑA/AGUSTIN LARA	6.966	2.853	2.853	0	Casa Cultura
13968	CL	SOL	1.228	418	418	0	
14946	CL	AGUSTIN LARA/ PRESA	4.254	3.358	3.358	0	
14956	AV	MADRID/ REPUBLICA ARGENTINA	2.810	1.241	1.241	0	
14958	AV	MADRID/ AGUSTIN LARA	4.306	978	978	0	
14961	CL	SERRANO/MADRID/MATADERO/ILLESCAS	1.717	1.006	1.006	0	
14977	CM	CUBOMOLINOO	403	377	377	0	
14962	CM	ILLESCAS/ JESUS MEDINACELI	1.963	1.306	1.306	0	
15932	CL	PRESA/ S JOSE/ S SEBASTIAN	15.495	6.374	6.086	288	
15949	CL	AGUSTIN LARA	3.198	1.915	1.915	0	
15952	AV	MADRID/RIO/RCA ARGENTINA	1.840	991	772	219	Zona verde
15959	AV	MADRID/NUOVA	1.493	687	687	0	
15969	AV	MADRID/SERRANO/ILLESACAS	5.258	2.653	2.653	0	
15977	CM	ILLESCAS	18.963	6.454	6.454	339	
16969		MADRID/GUADARRAMA	6.804	2.764	2.684	80	
17963	AV	MADRID/COLON/GUADARRAMA	3.059	1.275	1.130	145	
18964	AV	MADRID/COLON/GUADARRA	1.953	1.100	1.100	0	
Total			252.999	121.629	120.139	1.834	

Las superficies destinadas a usos dotacionales son las siguientes:

- Sistemas generales dotacionales: 480 m2.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Dotacionales de equipamiento: 6.385 m2.
- Dotacionales de zonas verdes: 3.259 m2.
- Dotacional de comunicaciones (viales): 58.785,97 m2.

5.5.2.2. ZOU.02. Residencial mixto

Corresponde a una pequeña zona de suelo en el borde urbano y que corresponde con una zona residencial con compatibilidad del uso industrial. Comprende la zona 1 de las NNSS y cuentan con una superficie de 9.457,00 m2., regulándose por la ordenanza 2, de uso residencial mixto

A partir de los datos obtenidos del archivo CAT.45.56.U.2016.05.28, obtenida de la oficina virtual de la Dirección General del Catastro, se ha efectuado una comprobación de las mediciones de cada una de las manzanas de esta zona, comprobando las superficies destinadas a suelo dotacional y las de uso lucrativo, que se pueden ver en la tabla siguiente:

Manzana catastral	Vía	Nombre	Superficie m2s	Construida m2c	S/R m2c	B/R m2c
15977	CM	ILLESCAS	5.876	358	358	0
18964	AV	MADRID/COLON/GUADARRA	2.148	706	706	0
Total			8.024	1.064	1.064	0

Las superficies destinadas a usos dotacionales son las siguientes:

- Dotacional de comunicaciones (viales): 1.433 m2.

5.5.2.3. ZOU.03: Residencial unifamiliares uso mixto.

Corresponde al suelo que bordea al anterior núcleo o casco urbano y que corresponde con el suelo clasificado como urbano en las actuales NNSS. Comprende las zonas 2, 6 y 7 de dichas NNSS, que correspondían con suelos unifamiliares de baja densidad, y cuentan con una superficie de 221.753,00 m2. Se regula todo su ámbito con la aplicación de la ordenanza 3 de las anteriores NNSS, pero debido a la ordenación actual existe una homogeneidad en la tipología de edificación. En esta ZOU existen varias zonas vacantes.

A partir de los datos obtenidos del archivo CAT.45.56.U.2016.05.28, obtenida de la oficina virtual de la Dirección General del Catastro, se ha efectuado una comprobación de las mediciones de cada una de las manzanas de esta zona, comprobando las superficies destinadas a suelo dotacional y las de uso lucrativo, que se pueden ver en la tabla siguiente:

Manzana catastral	Vía	Nombre	Superficie m2s	Construida m2c	S/R m2c	B/R m2c
07964	TR	MAGDALENA/CAMARENA	1.507	504	385	119
07985	CL	MATADERO	6.667	2.794	2.794	0
07992	CL	MATADERO/ MAR CANTABRICO/CHAVO	3.453	599	472	127
08003	CL	MATADERO/ MEDITERRANEO	3.512	493	355	138
08950	CL	S ISIDRO/ERAS/A FDEZ SANTOS/CERRO	20.911	4.031	3.474	557
08959	CL	CERRO/REMIGIO VALDE	2.380	785	785	0
08995	CL	MATADERO/	8.093	3.227	3.029	198
09945	CL	S ISIDRO/PERO MORO/CERRO	7.510	2.491	2.079	412
09958	CL	CERRO	1.687	288	228	60
10929	CR	TORRIJOS/TOLEDO	2.311	0	0	0
10934	CL	TORRIJOS/ PERO MORO	6.133	3.564	3.442	122
10936	CR	TORRIJOS	4.738	1.164	1.047	117
11932	CL	TORRIJOS/TOLEDO	4.578	405	250	55
12937	CL	DR FLEMING/DR BARNARD/SOR JUANA	2.811	1.892	1.892	0
13920	CL	OLIVA/DR FLEMING/CVA BAJA/LEPANTO	50.534	4.225	3.952	273
13926	CL	BATALLA LEPANTO/CAVA/S.SEBASTIAN	8.116	2.383	2.209	174
13938	CL	DR FLEMING/LEPANTO	5.655	3.130	3.130	0
16945	UR	TEMPRANILLO/CAPOCHA	12.171	1.364	1.262	102
16953	UR	TEMPRANILLO/GUADARRAMA	4.259	1.758	1.623	135
16957	UR	TEMPRANILLO	2.129	942	804	138
17936	CM	AGUSTIN LARA/CAPOCHA	15.940	1.979	1.979	0
17953	CL	GUADARRAMA/TEMPRANILLO	7.275	1.260	1.085	175
Total			182.370	39.278	36.276	3.002

Su uso global mayoritario es el residencial, en una tipología de vivienda unifamiliar, adosada o pareada con dos plantas de altura. Las superficies destinadas a usos dotacionales son las siguientes:

- Dotacional de comunicaciones (viales): 39.483 m2.

5.5.2.4. ZOU.04: Residencial unifamiliares uso mixto de baja densidad.

Corresponde al suelo que bordea al anterior núcleo o casco urbano y que corresponde con suelo clasificado como urbano en las actuales NNSS. Comprende la zona 5 de dichas NNSS, que

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

correspondían con suelos unifamiliares de baja densidad, y cuentan con una superficie de 46.650,00 m². Se regula todo su ámbito con la aplicación de la ordenanza 4 de las NNSS.

A partir de los datos obtenidos del archivo CAT.45.56.U.2016.05.28, obtenida de la oficina virtual de la Dirección General del Catastro, se ha efectuado una comprobación de las mediciones de cada una de las manzanas de esta zona, comprobando las superficies destinadas a suelo dotacional y las de uso lucrativo, que se pueden ver en la tabla siguiente:

Manzana catastral	Vía	Nombre	Superficie m ² s	Construida m ² c	S/R m ² c	B/R m ² c
16919	CL	PRESA/S.SEBASTIAN/STA M.MAGDALENA	36.418	1.996	1.996	0
15932	CL	SAN SEBASTIAN/PRESA	8.355	4.151	4.151	0
Total			44.773	6.147	6.147	0

Su uso global mayoritario es el residencial, en una tipología de vivienda unifamiliar, adosada o pareada con dos plantas de altura. Las superficies destinadas a usos dotacionales son las siguientes:

- Dotacional de comunicaciones (viales): 1.877 m².

5.5.2.5. ZOU.05. Suelo urbano dotacional

Corresponde con las zonas de uso dotacional previstas en las NNSS junto al arroyo de La Presa, y que correspondían con las zonas 3 y 4 y con la ordenanza 5 de las mismas, y cuenta con una superficie de 39.546 m².

A partir de los datos obtenidos del archivo CAT.45.56.U.2016.05.28, obtenida de la oficina virtual de la Dirección General del Catastro, se ha efectuado una comprobación de las mediciones de cada una de las manzanas de esta zona, comprobando las superficies destinadas a suelo dotacional y las de uso lucrativo, que se pueden ver en la tabla siguiente:

Manzana catastral	Vía	Nombre	Superficie m ² s	Construida m ² c	S/R m ² c	B/R m ² c	Edificab. m ² /m ²
17936	CL	PRESA	24.996	0	0	0	Parque y dotacional
	CL	PRESA	793	0	0	0	Centro atención infancia
	CL	PRESA	4.977	0	0	0	Zonas verdes
16919	CL	SAN SEBASTIAN	6.476	0	0	0	Cementerio
Total			37.242	0	0	0	

Las superficies destinadas a usos dotacionales son las siguientes:

- Sistemas generales de zonas verdes: 13.542 m².
- Sistemas generales dotacionales: 6.476 m²
- Dotacional de equipamiento deportivo: 11.454 m².
- Dotacional de equipamiento educativo: 793 m²
- Dotacionales de zonas verdes: 4.977 m²
- Dotacional de comunicaciones (viales): 2.304 m².

5.5.2.6. ZOU.06: Zonas agrícolas.

Corresponde a una pequeña zona de suelo en el borde del núcleo urbano, que está clasificada como urbano en las actuales NNSS, y comprende la zona 8 de dichas NNSS, que corresponde con suelos con usos agrícolas. Cuenta con 11.839,00 m² de superficie.

Se regula con la aplicación de la ordenanza 6 de las NNSS. Su uso global mayoritario es el residencial, con un uso pormenorizado de vivienda unifamiliar con construcciones auxiliares.

A partir de los datos obtenidos del archivo CAT.45.56.U.2016.05.28, obtenida de la oficina virtual de la Dirección General del Catastro, se ha efectuado una comprobación de las mediciones de cada una de las manzanas de esta zona, comprobando las superficies destinadas a suelo dotacional y las de uso lucrativo, que se pueden ver en la tabla siguiente:

Manzana catastral	Vía	Nombre	Superficie m ² s	Construida m ² c	S/R m ² c	B/R m ² c	Edificab. m ² /m ²
10.988	CR	CASARRUBIOS	6.781	1.246	1.246		
45056	CL	MATADERO	4.808	913	913		
Total			11.589	2.159	2.159	0	

Las superficies destinadas a usos dotacionales son las siguientes:

- Dotacional de comunicaciones (viales): 250 m².

5.5.2.7. ZOU.07: Polígonos exteriores

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Corresponde con las urbanizaciones exteriores de El Cañizo y Vaquerizo y que corresponde con un suelo urbano consolidado. La superficie de esta zona asciende a 64.550 m². Corresponden con un uso residencial unifamiliar, básicamente en tipología de vivienda aislada.

A partir de los datos obtenidos del archivo CAT.45.56.U.2016.05.28, obtenida de la oficina virtual de la Dirección General del Catastro, se ha efectuado una comprobación de las mediciones de cada una de las manzanas de estas dos zonas, comprobando las superficies destinadas a suelo dotacional y las de uso lucrativo, que se pueden ver en la tabla siguiente:

Manzana catastral	Vía	Nombre	Superficie m ² s	Construida m ² c	S/R m ² c	B/R m ² c	Edificab. m ² /m ²
15826	UR	CAÑIZO	4.696	672	672	0	0,14
16828	UR	CAÑIZO	3.532	393	393	0	0,11
16838	UR	CAÑIZO	5.058	570	570	0	0,11
17820	UR	CAÑIZO	6.496	460	460	0	0,07
17822	UR	CAÑIZO	13.282	1.236	1.116	120	0,10
Total El Cañizo			33.064	3.331	3.211	120	

Manzana catastral	Vía	Nombre	Superficie m ² s	Construida m ² c	S/R m ² c	B/R m ² c	Edificab. m ² /m ²
26025		FLORIDA/JUAN RUIZ	8.317	984	984	0	0,12
27024	CL	JUAN RUIZ/FLORIDA	7.608	680	680	0	0,09
27034	CL	FLORIDA	7.025	614	614	0	0,09
Total Vaquerizo			22.950	2.278	2.278	0	

Las superficies destinadas a usos dotacionales entre ambas zonas son las siguientes:

- Dotacional de comunicaciones (viales): 8.536 m².

En la actualidad la urbanización Cañizo cuenta con 30 parcelas en las que existen 20 viviendas construida. En la urbanización Vaquerizo existen actualmente 26 parcelas en las que están construidas 22 viviendas.

5.5.2.8. ZOU.08: Zonas residenciales exteriores situadas al suroeste de la población

Corresponde con ámbitos de suelo ejecutados a través de programas de actuación urbanizadora, como suelo urbano y urbanizable que recoge las unidades UA.01, UA.02, UA.03 y UA.04, así como los sectores denominados Z.05, Z.06, Z.07 y Z.08. Cuenta con una superficie de 88.895,15 m². Su uso global mayoritario es el residencial, con un uso pormenorizado de vivienda unifamiliar de dos plantas, y tipología adosada, y se ubican al suroeste de la población a ambos lados de la carretera.

A partir de los datos obtenidos del archivo CAT.45.56.U.2016.05.28, obtenida de la oficina virtual de la Dirección General del Catastro, se ha efectuado una comprobación de las mediciones de cada una de las manzanas de estas zonas, comprobando las superficies destinadas a suelo dotacional y las de uso lucrativo.

En la tabla se pueden ver los valores de las unidades UE.01 y UE.03, y sectores Z.06, Z.07 y Z.08:

Manzana catastral	Vía	Nombre	Superficie m ² s	Construida m ² c	S/R m ² c	B/R m ² c	Edificab. m ² /m ²
08928	CR	TORRIJOS	598	0	0	0	Zona verde
10934	CR	TORRIJOS/PERO MORO	3.503	4.216	4.216	0	
09931	CL	GUADALAJARA	4.021	6.662	3.518	3.144	Terciario
08939	CL	CIUDAD REAL/GUADALAJARA	5.064	4.180	5.050	130	
09934	CL	GUADALAJARA/ PERO MORO	2.316	2.189	2.189	0	
09941	CL	GUADALAJARA	1.246	1.113	1.113	0	
08921	TR	CASTILLA LA MANCHA	778	645	645	0	
08921	TR	CASTILLA LA MANCHA	753	0	0	0	Zona verde
07926	AV	CASTILLA LA MANCHA	1.500	1.220	1.220	0	
08939	CL	GUADALAJARA/CIUDAD REAL	5.152	5.088	5.088	0	
07936	CL	ALBACETE/CIUDAD REAL/CLM	9.509	8.499	8.467	22	
06938	CL	BADAJOS/ALBACETE/CACERES	4.778	3.973	3.973	0	
06938	CL	ALBACETE	4.463	0	0	0	Zona verde
06939	CL	BADAJOS	4.476	3.699	3.699	0	
07942	CL	BADAJOS	2.267	1.918	1.918	0	0
07949	CL	BADAJOS/ALBACETE/CACERES	3.271	2.338	2.338	0	
07943	CL	BADAJOS/ALBACETE/CACERES	3.414	0	0	0	Zona verde
Total			57.109	45.740	43.434	3.296	

En la siguiente tabla se pueden ver los valores de la unidad UE.02:

Manzana catastral	Vía	Nombre	Superficie m ² s	Construida m ² c	S/R m ² c	B/R m ² c	Edificab. m ² /m ²
10935	TR	PERO MORO	1.218	1.431	1.431	0	1,17
10947	TR	PERO MORO	1.258	1.641	1.590	51	1,30

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Total			2.476	3.072	3.021	51	
-------	--	--	-------	-------	-------	----	--

En la siguiente tabla se pueden ver los valores de la unidad UE.04 y del sector Z.05:

Manzana catastral	Vía	Nombre	Superficie m2s	Construida m2c	S/R m2c	B/R m2c	Edificab. m2/m2
08919	CR	TORRIJOS/CUENCA	4.850	4.320	4.320	0	0,90
08919	CR	TORRIJOS/CUENCA	1.416	310	310	0	0,22
08882	CR	TORRIJOS/CUENCA	4.128	0	0	0	Zona verde
08917	CL	CUENCA	3.342	2.970	2.970	0	0,88
08917	CL	CUENCA	13.356	0	0	0	Dotacional
Total			27.092	7.600	7.600	0	

Las superficies destinadas a usos dotacionales son las siguientes:

- Sistemas generales de zonas verdes: 909,85 m2
- Dotacional de equipamiento: 10.783,50 m2.
- Dotacionales de zonas verdes: 13.356,06 m2
- Dotacional de comunicaciones (viales): 28.232,33 m2.

5.5.2.9. ZOU.09: Zonas residenciales exteriores al norte.

Corresponde con la unidad de suelo urbano UE.06. Cuenta con una superficie de 47.482,09 m2. Su uso global mayoritario es el residencial, con un uso pormenorizado de vivienda unifamiliar de dos plantas, y tipología adosada, y se ubica al norte de la población, estando ejecutada y construida la mitad aproximadamente del ámbito de la misma.

Su uso global mayoritario es el residencial, con un uso pormenorizado de vivienda unifamiliar de dos plantas de altura, y tipología adosada. Su densidad es baja.

A partir de los datos obtenidos del archivo CAT.45.56.U.2016.05.28, obtenida de la oficina virtual de la Dirección General del Catastro, se ha efectuado una comprobación de las mediciones de cada una de las manzanas de esta unidad, comprobando las superficies destinadas a suelo dotacional y las de uso lucrativo.

Manzana catastral	Vía	Nombre	Superficie m2s	Construida m2c	S/R m2c	B/R m2c	Edificab. m2/m2
08016	CL	MAR CANTABRICO	2.501	0	0	0	0
09021	CL	MAR DEL NORTE	212	0	0	0	Dotacional
09007	CL	MAR CANTABRICO/MAR DEL NORTE	8.756	4.470	4.470	0	0,51
09017	CL	MAR CANTABRICO/CALLE UE-6	8.977	0	0	0	0
10002	CL	MAR DEL NORTE	2.561	2.924	2.924	0	1,14
10014	CL	MAR DEL NORTE	2.470	0	0	0	0
10980	CL	MAR CANTABRICO/MAR DEL NORTE	2.338	0	0	0	0
10988	CL	CALLE UE-06	4.723	0	0	0	0
Total			32.538	7.394	7.394	0	

5.5.2.10. ZOU.10: Suelo urbano industrial.

Corresponde con suelo de uso industrial desarrollado en el municipio en desarrollo de un programa de actuación urbanizadora de carácter innovador. Corresponde con el polígono exterior de uso industrial que cuenta con una superficie de 75.111,98 m2., y que se encuentra urbanizado y construido

A partir de los datos obtenidos del archivo CAT.45.56.U.2016.05.28, obtenida de la oficina virtual de la Dirección General del Catastro, se ha efectuado una comprobación de las mediciones de cada una de las manzanas de esta unidad, comprobando las superficies destinadas a suelo dotacional y las de uso lucrativo.

Manzana catastral	Vía	Nombre	Superficie m2s	Construida m2c	S/R m2c	B/R m2c	Edificab. m2/m2
21073	CL	FRAY LUIS DE LEON	1.161	0	0	0	Zona verde
21085	CL	FRAY LUIS LEON/QUEVEDO	7.503	4.988	4.988	0	0,66
21098	CL	FRAY LUIS DE LEON	3.231	2.159	2.159	0	0,66
22079	CL	JORGE MANRIQUE	7.340	6.276	6.276	0	0,85
22089	CL	QUEVEDO	4.557	2.886	2.886	0	0,64
23059	PL	SECTOR I INDUSTRIAL	9.161	0	0	0	Zona verde
23083	CL	LOPE DE VEGA	10.323	6.978	6.978	0	0,67
23094	CL	LOPE DE VEGA	4.660	3.191	3.191	0	0,68
Total			47.936	26.478	26.478	0	

El plan parcial aprobado preveía el siguiente resumen:

- Superficie parcelas industriales: 33.474,78 m2s.
- Dotacional de equipamiento: 4.175,47 m2s.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Dotacionales de zonas verdes: 8.933,64 m2s.
- Dotacional de infraestructuras: 1.388,99 m2s.
- Dotacional de comunicaciones (viales): 27.139,10 m2s.

5.5.2.11. ZOU.11: Sectores de suelo urbanizable residencial innovadores situados al oeste y urbanizados.

Corresponde con ámbitos de suelo ejecutados a través de programas de actuación urbanizadora, como suelo urbanizable que recoge los sectores innovadores Z.10 y Z.11. Cuenta con una superficie de 306.838,26 m2. Su uso global mayoritario es el residencial, con un uso pormenorizado de vivienda unifamiliar de dos plantas, y tipología adosada, y se ubican al suroeste de la población, al sur de la carretera de Torrijos.

Esta zona cuenta con la urbanización concluida en su totalidad, y su uso global mayoritario es el residencial, con un uso pormenorizado de vivienda unifamiliar de dos plantas de altura, y tipología adosada. Su densidad es baja.

A partir de los datos obtenidos del archivo CAT.45.56.U.2016.05.28, obtenida de la oficina virtual de la Dirección General del Catastro, se ha efectuado una comprobación de las mediciones de cada una de las manzanas de estas zonas, comprobando las superficies destinadas a suelo dotacional y las de uso lucrativo.

En la siguiente tabla se pueden ver los valores del sector Z.10 que ha sido recepcionado por sentencia judicial recientemente, según figuran en los datos catastrales:

Manzana catastral	Vía	Nombre	Superficie m2s	Construida m2c	S/R m2c	B/R m2c	Edificab. m2/m2
07896	CL	AVILA	12.852	0	0	0	Zona verde
07881	CL	ZAMORA	728	0	0	0	Zona verde
07875	CL	AVILA	4.699	0	0	0	Zona verde
08873	CL	BURGOS	4.691	0	0	0	Zona verde
08751	CL	BURGOS	185	0	0	0	Zona verde
07861	CL	VALENCIA	172	0	0	0	Zona verde
07868	CL	VALENCIA	131	0	0	0	Zona verde
09851	CL	TOLEDO	2.148	0	0	0	Zona verde
09901	CL	TOLEDO	3.045	0	0	0	Zona verde
08882	CL	VALLADOLID	10.409	0	0	0	Dotacional
08864	CL	SORIA/AVILA	3.587	3.389	3.389	0	0,95
08865	CL	SEGOVIA/SORIA	5.664	5.394	5.394	0	0,90
08880	CL	SORIA/SEGOVIA	6.411	6.362	6.362	0	1,00
08891	CL	AVILA/SORIA	6.595	6.593	6.593	0	1,00
09866	CL	SEGOVIA/VALLADOLID	7.170	7.038	7.038	0	0,98
09868	CL	VALLADOLID/SALAMANCA	2.644	2.592	2.592	0	0,98
09873	CL	VALLADOLID/SALAMANCA	4.523	4.513	4.336	177	1,00
09881	CL	VALLADOLID/SALAMANCA	6.805	6.461	6.461	0	0,95
09887	CL	SEGOVIA/VALLADOLID/SEGOVIA	6.782	6.715	6.715	0	1,00
09907	CL	VALLADOLID/SALAMANCA	5.284	5.039	5.039	0	0,95
10912	CL	VALLADOLID/SALAMANCA	4.154	3.923	3.923	0	0,94
10918	CL	SALAMANCA/TOLEDO	4.156	4.011	4.011	0	0,96
10855	CL	SALAMANCA/TOLEDO	3.201	3.158	3.158	0	0,98
10874	CL	SALAMANCA/TOLEDO	4.525	4.455	4.455	0	0,98
10882	CL	SALAMANCA/TOLEDO	6.801	6.510	6.510	0	0,96
10908	CL	SALAMANCA/TOLDO	5.292	5.045	5.045	0	0,95
Total			122.654	81.198	81.021	177	

En la siguiente tabla se pueden ver los valores del sector Z.11, según figuran en los datos catastrales:

Manzana catastral	Vía	Nombre	Superficie m2s	Construida m2c	S/R m2c	B/R m2c	Edificab. m2/m2
04861	CL	GRECIA/BULGARIA	2.929	2.660	2.660	0	0,90
04876	CL	GRECIA/BULGARIA	4.011	3.800	3.800	0	0,90
04881	CL	BULGARIA/GRECIA	3.314	3.040	3.040	0	0,90
05888	CR	TORRIJOS	7.099	0	0	0	Zona Verde
04873	CL	GRECIA	7.904	0	0	0	Zona verde
04847	CL	HOLANDA	3.319	0	0	0	Zona verde+DEIS
05864	CL	BULGARIA/BELGICA	3.780	3.800	3.800	0	1,00
05873	CL	BULGARIA/BELGICA	3.990	3.800	3.800	0	0,95
05889	CL	BELGICA	4.269	4.180	4.180	0	0,95
06862	CL	NORUEGA	1.701	1.710	1.710	0	1,00
06879	CL	RUMANIA/POLONIA	7.182	7.220	7.220	0	1,00
06884	CL	INGLATERRA/PORTUGAL	7.180	7.220	7.220	0	1,00
06888	CL	PORTUGAL/RUMANIA	7.182	7.220	7.220	0	1,00
06898	CL	INGLATERRA	3.591	3.610	3.610	0	1,00
06898	CL	INGLATERRA	9.591	0	0	0	Dotacional

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Total			77.042	48.260	48.260	0
-------	--	--	--------	--------	--------	---

Se hace constar que existen diferencias en las cifras de las anteriores con respecto a las correspondientes con el planeamiento aprobado, debido a que en este apartado se han empleado los datos catastrales que no siempre están correctos.

Las superficies construidas anteriores corresponden con las recogidas por el Catastro en la actualidad, y en ellas se recogen las superficie de las superficies de los espacios bajo cubierta y de las construcciones auxiliares existentes, en las parcelas, muchas de las cuales carecen de licencia municipal. Además se ha observado que existen errores en estos sectores en los datos catastrales, entre los que se observa que no todas las parcelas dotacionales están catastradas, y superficies asignadas superiores a las que se pueden comprobar. Por todo ello los datos anteriores pueden tener errores.

En este sentido se indica que la superficie máxima permitida por los planeamientos aprobados en estos dos sectores asciende a 109.559,05 m²c, que es la que se consigna en las tablas y que corresponde con la suma de los dos sectores:

- Z-10: 62.795,25 m²c.
- Z-11: 46.763,80 m²c.

5.5.2.12. ZOU.12: Sector de suelo urbanizable anulados por sentencia judicial

Corresponde con un ámbito de suelo ejecutado a través de un programa de actuación urbanizadora, como suelo urbanizable que recogía al sector innovador Z.09, que ha sido anulado por sentencia judicial, existiendo asimismo otra sentencia que ha anulado las licencias de construcción de las edificaciones existentes.

Este sector cuenta con una superficie de 133.447,04 m². Su uso global mayoritario es el residencial, con un uso pormenorizado de vivienda unifamiliar de dos plantas, y tipología adosada, y se ubican al oeste de la población, al norte de la carretera de Torrijos.

A partir de los datos obtenidos del archivo CAT.45.56.U.2016.05.28, obtenida de la oficina virtual de la Dirección General del Catastro, se ha efectuado una comprobación de las mediciones de cada una de las manzanas de esta zona, comprobando las superficies destinadas a suelo dotacional y las de uso lucrativo.

Manzana catastral	Vía	Nombre	Superficie m ² s	Construida m ² c	S/R m ² c	B/R m ² c	Edificab. m ² /m ²
02919	CL	ALMERIA	5.394	0	0	0	
02924	CL	ALMERIA	6.749	0	0	0	
03918	CL	GRANADA	6.070	0	0	0	
03927	CL	GRANADA	6.586	0	0	0	
04927	CL	GRANADA	662	0	0	0	DEIS
04927	CL	GRANADA/SEVILLA	8.670	3.625	3.625	0	0,41
04937	CL	CORDOBA/GRANADA	9.043	8.265	8.265	0	0,91
04941	CL	CADIZ/CORDOBA/CACERES	11.617	8.265	8.265	0	0,71
04957	CL	CACERES/CADIZ	4.583	3.915	3.915	0	0,85
05935	CL	GRANADA/SEVILLA/BULGARIA	9.301	8.355	8.355	0	0,89
05949	CL	GRANADA	2.895	0	0	0	0
05955	TR	CAMARENA/HUELVA	5.738	4.884	4.884	0	0,85
05957	CL	GRANADA	2.560	2.175	2.175	0	0,85
05958	CL	CACERES	222	0	0	0	Zona verde
06932	CL	SEVILLA	4.449	3.915	3.915	0	0,88
06945	CL	SEVILLA	2.028	1.885	1.885	0	0,93
06958	CL	GRANADA/SEVILLA	3.932	3.480	3.480	0	0,88
07951	CL	ERAS	1.741	1.160	1.160	0	0,66
07951	CL	ERAS	2.245	0	0	0	Zona verde
Total			94.485	49.924	49.924	0	

5.5.2.13. ZOU.13: Sector de suelo urbanizable residencial exterior innovador sin ejecutar.

Corresponde con un ámbito de suelo en ejecución (aunque paralizado en la actualidad) desarrollado a través de un programa de actuación urbanizadora, como suelo urbanizable que recoge un sector innovador denominado como La Zarza. Cuenta con una superficie de 27.443,00 m². El uso global mayoritario previsto en el plan parcial es el residencial, con un uso pormenorizado de vivienda unifamiliar de dos plantas, y se ubica al norte de la población.

Esta zona cuenta con parte de la urbanización ejecutada.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

5.5.2.14. Resumen de las Zonas de Ordenación Urbanística existentes.

El resumen de las ZOUs actuales se puede concretar en la siguiente tabla, indicándose que las superficies de los suelos dotacionales de las unidades y sectores desarrollados son las que se recogían en los planeamientos aprobados en su momento:

ZOUs	Denominación	Superficie m2s	SG.DE m2s	SG.DV m2s	DV m2s	DE m2s	DC m2s	Superficie m2c	Edificab m2/m2
1	Casco urbano	311.784,97	480	0	3.259	6.385	58.785,57	120.127	0,47
2	Residencial mixto	9.457,00	0	0	0	0	1.433	1.064	0,13
3	RU uso mixto	221.753,00	0	0	2.222		39.483	36.276	0,16
4	Mixto baja densidad	46.650,00	0	0	0	0	1.877	6.147	0,14
5	Zona dotacional	39.546,00	13.542	6.476	4.977	12.247	2.304	0	0
6	Agrícola	11.839,00	0	0	0	0	250	2.159	0,19
7	P. exteriores	64.550,00	0	0	0	0	8.536	5.489	0,10
8	UAs 01+02+03+04	28.175,62	0	909,85	4.289,06	2.553,88	8.554,23	13.635,00	0,48
	Z-05+06+07+08	74.377,33	0	0	9.067,00	8.229,62	19.678,10	24.200,00	0,40
9	UA.06	47.482,09	0	0	4.745,92	4.858,25	11.715,77	22.539,77	0,47
10	Sector industrial	75.111,98	0	0	8.933,64	4.175,47	27.139,00	45.870,06	0,61
11	PAUs Z-10+ Z-11	306.838,26	0	12.582,50	31.821,97	23.576,44	91.168,11	109.559,05	0,35
12	PAU Z-09.	133.447,04	0	5.310,00	15.003,56	12.228,60	37.776,10	46.718,24	0,35
13	PAU La Zarza	27.443,00	0	0	2.747,00	2.177,40	7.427,35	10.753,06	0,39
Total		1.398.455,29	14.022	25.278,35	87.066,15	70.046,66	316.127,23	444.537,18	

Las superficies construidas por uso, así como las edificabilidades netas por parcela se recogen en la siguiente tabla:

ZOU	Denominación	RU m2c	TC m2c	I m2c	Edif. Parcela m2/m2
1	Casco urbano	84.089		36.038,00	>1,50
2	Residencial mixto	1.064	0	0	3,00
3	RU uso mixto	39.676	0	0	0,75
4	Mixto baja densidad	6.147	0	0	0,75
5	Zona dotacional	0	0	0	0,04
6	Agrícola	0		2.159,00	0,75
7	P. exteriores	5.489	0	0	0,75
8	UAs 01+02+03+04	13.635,00	0	0	1,25
	Z-05+06+07+08	24.200,00	4.021,15	0	0,63
9	UA.06	22.539,77	0	0	0,88
10	Sector industrial	0	0	45.870,06	1,37
11	PAUs Z-10+ Z-11	109.559,05	0	0	0,75
12	PAU Z-09	46.718,24	0	0	0,75
13	PAU La Zarza	10.753,06	0	0	0,715
Total		363.870,12	4.021,15	84.067,06	

5.7. PAISAJE URBANO Y PATRIMONIO

Con el fin de cumplir con los apartados recogidos en el NTP se reproducen a continuación algunos de los aspectos que ya se han reseñado en otros apartados relativos a los rasgos más notables del paisaje urbano y de los elementos patrimoniales.

5.7.1. Aspectos patrimoniales

Dentro del municipio se debe efectuar la catalogación de diversos inmuebles, en función de las indicaciones de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, en aplicación de sus competencias, debiendo recogerse un anexo de la normativa del Plan de Ordenación Municipal en el que se incluyan las fichas particularizadas de los inmuebles correspondientes.

5.7.1.1. Bienes de Interés Cultural

Se indica que en la actualidad no existe ningún inmueble declarado Bien de Interés Cultural. Con independencia de los inmuebles que deban ser dignos de catalogarse en el trámite de concertación del presente Plan de Ordenación Municipal.

5.7.1.2. Inmuebles inventariados

Los inmuebles recogidos en el inventario de patrimonio arquitectónico de interés artístico provincial (IPADIHA) y los reseñados por la Comisión de Protección del Patrimonio son los siguientes:

Elemento	Nombre	Siglo / Estilo	Emplazamiento
42505600001	Iglesia Parroquial Sta. Ma. Magdalena	XVIII. Barroco	Calle de la Iglesia
42505600002	Casa (Elemento eliminado)	-	-
42505600003	Ermita del Cristo Misericordia	XVIII. Popular	Calle del Cristo
42505600004	Ayuntamiento		Elemento etnográfico
	Caño de agua	XX	Plaza Roncales
	Casa popular	XX	Plaza Palacios 1

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

	Casa popular	XX	Plaza Palacios 5
	Casa popular	XX	Calle Agustina de Aragón 17
	Casa popular	XX	Calle del Caño

En la Carta Arqueológica se incluyen los siguientes inmuebles como elementos etnográficos:

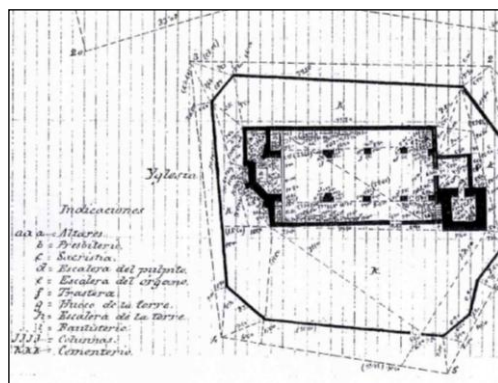
Elemento	Nombre	Emplazamiento
42505600005	Casa Avenida de Madrid 2	Elemento etnográfico
42505600006	Caño Plaza Roncanales	Elemento etnográfico
42505600007	Huerta del Real	Ámbito arqueológico
42505600008	Rovalverde	Ámbito arqueológico
42505600009	Arroyo Oliva	Ámbito arqueológico
42505600010	Las Monjas	Ámbito arqueológico
42505600011	Fuente Casco	Ámbito arqueológico
42505600012	Las Castañeras	Ámbito arqueológico
42505600013	Vereda de la Calzadilla	Ámbito arqueológico
42505600014	Carril de Tirabuey	Ámbito arqueológico
42505600015	Casa Cabeza Morgaz	Elemento etnográfico
42505600016	Noria Camino de Recas	Elemento etnográfico
42505600017	Noria Vallehermoso	Elemento etnográfico
42505600018	Arroyo del Chinar	

Iglesia Parroquial Santa María Magdalena.

Situada en el inicio de la carretera a Torrijos, entre la calle Toledo y la calle de Fray Miguel de Antón, en la parcela catastral 1194701VK1319S0001PQ. Tiene una superficie de terreno de 1.638 m² y está en el punto más elevado del pueblo, es el elemento más significativo del conjunto urbano de Chozas de Canales.



Construida en el siglo XVI, en claro



estilo herreriano. El cementerio se encontraba delante de la iglesia hasta 1904, conservando en la actualidad un terreno de 40 x 40 metros delimitado por un murete y tres puertas

La Iglesia corresponde con dos volúmenes distintos. La primera corresponde con una edificación sencilla de fábrica de mampuestos, en la que existe una nave cubierta a dos aguas con teja curva, y a la que se adosa al sur una torre. Esta destaca por su forma y por contar con una proporción muy superior a la de la nave. La torre cuenta con cuatro cuerpos, los dos de abajo son de piedra y podrían venir de una iglesia fortaleza, los dos cuerpos superiores son de fábrica de ladrillo, y sobre estos existe un capitel con linterna excesivamente alta que descompone excesivamente la forma del conjunto. Aunque ha sufrido muchas transformaciones, todavía destacan en su interior los lienzos de la nave central y el órgano del siglo XVIII.

Se adjunta plano de la Iglesia y de sus dependencias, incluyendo el cementerio. Este plano fue realizado en febrero de 1879 por el topógrafo Francisco Simón, y aprobado por Ibáñez Ibero en los levantamientos topográficos efectuados en varios pueblos de la provincia.

Ermita del Cristo de la Misericordia.

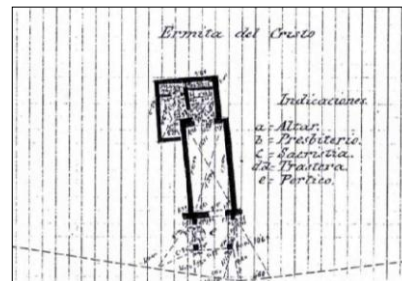
Ubicada en la calle del Cristo, en el centro de la población, en la parcela 1095407VK1319N0001LH, situado enfrente del Ayuntamiento. El edificio está fundado por aportaciones de los marqueses de Canales, que fundaron una capellanía en 1718, por lo que había una puerta que comunicaba con el palacio, dejando



DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

en el centro una huerta. En un documento del siglo XVIII se dice que *la efigie del Cristo es de pasta y está bien y devotamente ejecutada, habiendo sido mucha la devoción en el pueblo y vecinos pero ya está algo decaída*. Se añade que la imagen... *es de origen azteca pero no se sabe de qué siglo ni quien la trajo*.

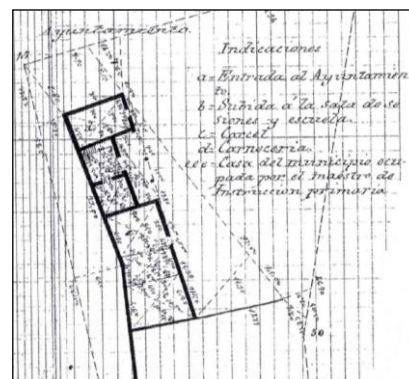
Edificio de composición barroca con elementos neoclásicos, que se encuentra entre medianerías alineado en la citada calle. La Ermita consta de una única nave rectangular, con techo plano, y separada de la capilla mayor por arco triunfal de medio punto. La nave se remata con cubierta de teja sobre bóveda de arista. En su interior destaca el retablo barroco. Exteriormente destaca el color blanco, que se rompe por el color de las molduras, excesivamente remarcadas. La fachada se remata con una falsa espadaña con campanario central, que se eleva sobre la cubierta de la nave.



Se adjunta plano de la Ermita y de las dependencias de la misma, realizado en febrero de 1879 por el topógrafo Francisco Simón, y aprobado por Ibáñez Ibero en los levantamientos topográficos efectuados en tal momento.

Ayuntamiento

Situado en la Plaza de la Constitución, en la parcela catastral 11196801VK1319N0001QH, con una superficie de 480 m2, dando frente a la plaza que corresponde con un ensanche de la calle del Cristo, enfrente de la Ermita que da nombre a la misma.



El edificio cuenta con dos plantas de altura rematado por cubierta a dos aguas de teja. En la fachada destaca su composición sencilla con huecos de proporción vertical, que se enlazan en la planta superior para formar un balcón corrido. Se adjunta plano del antiguo Ayuntamiento tras la renovación efectuada en 1876, realizado en febrero de 1879 por el topógrafo Francisco Simón, y aprobado por Ibáñez Ibero en los levantamientos topográficos efectuados en tal momento. El edificio actual no corresponde con el representado en este plano ya que es de construcción posterior.

Fuente-abrevadero

Desde el siglo XV se citan las fuentes del Caño del Tío Severo, Caño Viejo, Caño Nuevo y Presa. A mediados del siglo XIX había una alameda y varias fuentes para el consumo del vecindario. La fuente actual no tiene nada que ver con la original, conservando únicamente parte de las piedras del vaso.

Inmueble en calle Gran Capitán nº.19

En las actuales NNSS se recoge un inmueble situado en este emplazamiento, pero no ha sido posible identificarlo, ya que esta denominación no existe en el momento actual, y el inmueble ha desaparecido, como se ha constatado en la carta arqueológica.

5.7.2. Aspectos de interés arqueológico

La carta arqueológica del municipio fue adjudicada a la empresa Artra S.L., empresa que redactó un número importante de otros municipios. Esta carta se encuentra aprobada por Resolución de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura de 16 de junio de 2009, y que se incorpora en este Plan de Ordenación Municipal como anexo del mismo.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

5.7.2.1. Ámbitos de protección arqueológica.

Son los lugares o áreas con existencia probada de yacimientos (arqueológicos, paleontológicos, rupestres, industriales o etnográficos) de valor relevante. Se incluyen en ellos tanto las zonas arqueológicas declaradas Bienes de Interés Cultural, como aquellas otras incluidas en el inventario de Carta Arqueológica. Existen los siguientes ámbitos de protección:

- A.1. Roalverde
- A.2. Huerta del Real
- A.3. Arroyo Oliva
- A.4. Las Monjas
- A.5. Fuente Casco-Las Castañeras

5.7.2.2. Ámbitos de prevención arqueológica.

Son los lugares o áreas que tienen probada la existencia de restos arqueológicos o en los que existe presunción razonada y probable de aparición de los mismos. De ellos se requiere la verificación previa de su valor, para que una vez evaluados, pudieran transformarse en Ámbitos de Protección, iniciar el procedimiento de incoación de Bien de Interés Cultural (BIC), proceder a su modificación en el Inventario de Carta Arqueológica o determinar su desafección. En los Ámbitos arqueológicos de Prevención, en el momento que se produzcan resultados arqueológicos positivos y/o se documenten estructuras de tipo inmueble o mueble que la Dirección General de Patrimonio Cultural considere su conservación *in situ* pasarán a obtener automáticamente la calificación de Ámbito de Protección, sin perjuicio de otras calificaciones o declaraciones específicas o complementarias. Existen los siguientes ámbitos de prevención:

- B.1. Vereda de la Calzadilla.
- B.2. Carril de Tirabuey.
- B.3 Las Cercas.

La documentación correspondiente a la carta arqueológica es un instrumento de gestión interna y no de información pública, por lo que debe ser utilizada de manera responsable, estableciendo las garantías y obligación de no hacer públicas, ni incluir en ningún documento que se deba hacer público las coordenadas o identificación planimétrica detallada de la ubicación de los yacimientos arqueológicos.

Dentro de la documentación de la Carta Arqueológica se encuentran definidos los Bienes de Interés Cultural, la propuesta de ámbitos de protección y prevención arqueológicos y la propuesta de patrimonio etnográfico e industrial.

En el caso de localización de bienes del patrimonio histórico, arqueológico y artístico no incluidos en este POM, se deberá actuar conforme a lo previsto en el artículo 44.1 de la Ley 16/1985 de 25 de junio, de patrimonio Histórico Español, en la que se exige el deber de comunicación dicha localización a la administración competente en materia de patrimonio histórico, antes de continuar con la ejecución de cualquier obra o actuación que pueda conllevar su destrucción.

5.7.3. Aspectos de interés paisajístico

El municipio carece de lugares en los que existan valores paisajísticos de importancia, en función de las características que se han detallado en el estudio del medio físico. Únicamente hay que destacar los aspectos visuales que se producen en el término municipal debido al paisaje existente motivado por la presencia del cauce del río Guadarrama, en la zona este del término municipal, así como en el vertido a este cauce de algunos arroyos del municipio. Tales aspectos deben ser tenidos en cuenta ante cualquier actuación que se pudiera producir en el suelo rural del municipio de forma que se mantengan las constantes del paisaje actual.

Sobre este particular es difícil pronunciarse de una manera concreta sin que se realice un estudio específico sobre el mismo. No se puede hablar en este caso de aspectos singulares en concreto sino más bien con un carácter genérico. Hay que destacar en este caso las vaguadas situadas en el margen este del río, y que es aconsejable preservar.

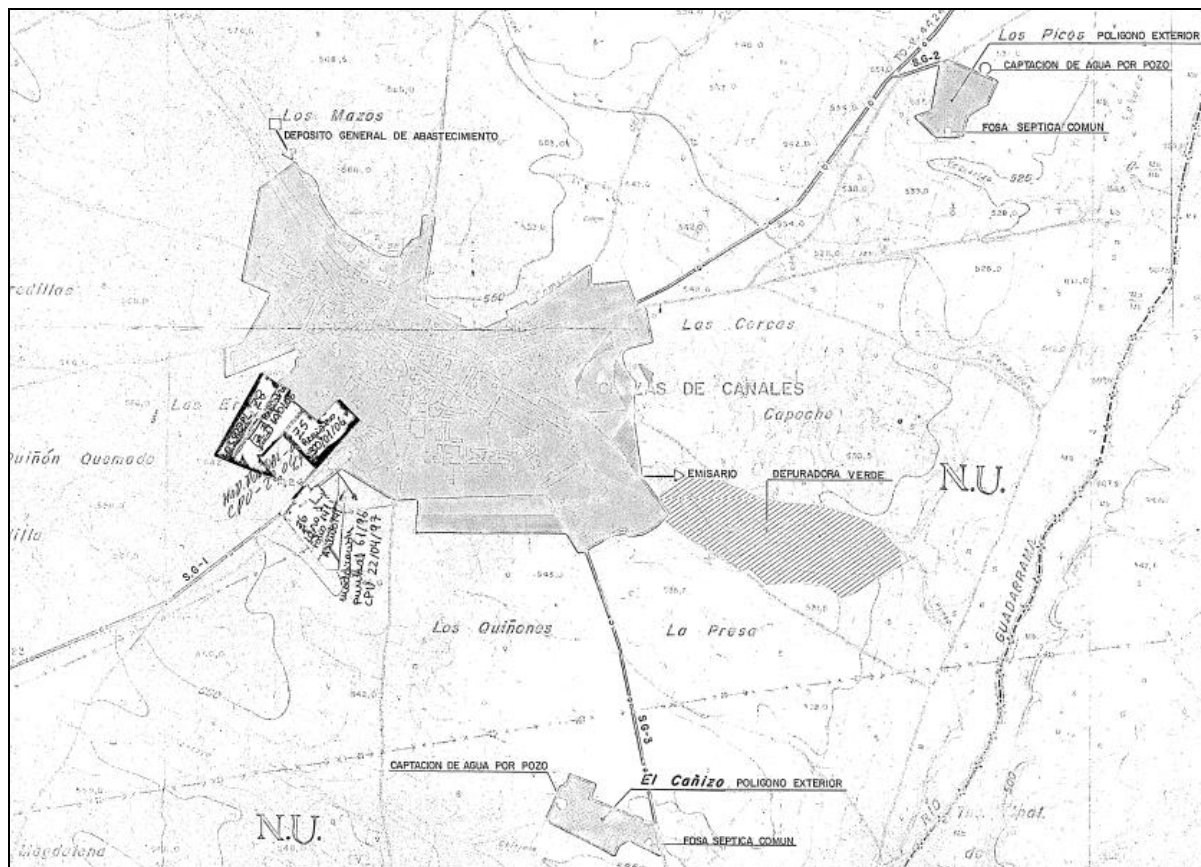
También conviene destacar el propio cauce del río Guadarrama, a pesar de la agresión que supone soportar las urbanizaciones existentes en municipios cercanos. Este cauce va definiendo en sus márgenes unas características propias como una suave depresión.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

6.- PLANEAMIENTO VIGENTE

6.1. Normas Subsidiarias de planeamiento municipal (NNSS).

En la actualidad el municipio cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de 16 de mayo de 1985.



Las NNSS son del tipo a) ya que únicamente clasifican suelo urbano y suelo no urbanizable. Dentro de este suelo no se establece ninguna protección específica del mismo, salvo la existencia de una calificación de depuradora verde en una amplia zona del sureste de la población. En este sentido se establecen tres zonas de suelo urbano:

- Casco urbano de Chozas de Canales.
- Polígono exterior El Cañizo.
- Polígono exterior Los Picos (El Vaquerizo).

Las NNSS establecen nueve áreas o zonas en el suelo urbano que son las siguientes:

Zonas	Denominación
1	Residencial-industrial
2	Residencial agrícola
3	Parque urbano
4	Zona deportiva
5	RU Baja densidad
6	RU Media intensidad
7	Residencial agrícola
8	Agrícola
9	RP media intensidad

En las NNSS se establecen tres sistemas generales viarios que corresponde con los accesos a cada núcleo urbano anterior, así como se identifican los pozos de captación de agua y las fosas sépticas de las urbanizaciones exteriores.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

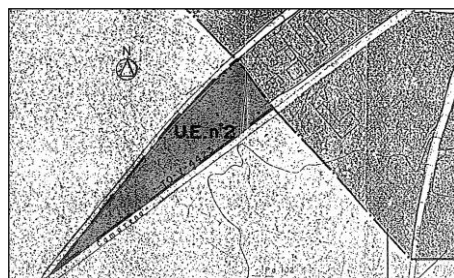
Las zonas de suelo urbano se regulan por el capítulo IV de las NNSS, que reflejan las ordenanzas particulares de las mismas. Los números de estas ordenanzas no corresponden con los mismos números de las zonas de uso de las mismas, lo que puede inducir a error en su aplicación. Para ello se efectúa un resumen en la siguiente tabla:

Ord.	Zonas	Edificabilidad m2/m2	Nº plantas	Altura	Parcela m2	Ocup. %	Uso	Tipología	Densidad Viv/ha
1	9	Fondo 20 m.	II. Calles<6 m III. Calles>6 m	II= 7 m. III=9 m.	No se establece	-	RP+RU	EMC	23
2	1	Fondo 20 m.	II. Calles<6 m III. Calles>6 m	II= 7 m. III=9 m.	>125	-	RP+RU	EMC	8
3	2+6+7	0,75	II	7 m.	>250	60	RP+RU	EA	6-15-9
4	5	0,75	II	7 m.	>500	60	RU	EA	10
5	3+4	0,04 m3/m2	I	4 m.	-	1	DV	EA	0
6	8	No se define	II	6,50 m.	-	-	-	-	-
4	Vaquerizo	0,75	II	-	>500	60	RU	EA	10
4	Cañizo	0,75	II	-	>500	60	RU	EA	9

Sobre la base de las ordenanzas vigentes se pueden hacer las siguientes consideraciones:

- En la ordenanza 1, que corresponde con la zona 9 (residencial en casco urbano), se establece una tipología de edificación cerrada con posibilidad de usos comerciales en planta baja.
- En la ordenanza 1 se establece una densidad de 23 viv/ha extendida a todo el casco (suelo bruto), por lo que el número máximo de viviendas en esta zona ascendería a 717 en función de la superficie de la zona. Este número es muy inferior al que realmente se puede producir de la aplicación del resto de parámetros de las NNSS.
- En la zona 9 se permite el uso artesanal y el industrial, siempre que no produzcan molestias a las viviendas.
- En la ordenanza 2 (residencial mixta), que corresponde con la zona 1, se establece una tipología de edificación cerrada con posibilidad de usos comerciales en planta baja.
- En función de la parcela mínima de la ordenanza 2 (125 m2) se observa que la densidad que se produciría sería superior a 40 viv/ha, cifra que es muy superior a la del casco urbano, lo que es un contrasentido evidente. Esta densidad es muy superior a la marcada en el cuadro de las NNSS que la fija en 6 viv/ha. En función de esto se podrían obtener en estas zonas 40 viviendas.
- En la ordenanza 3 (residencial unifamiliar con uso mixto), que corresponde con las zonas 2+6+7, se establece una tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada, con posibilidad de usos comerciales en planta baja.
- En función de la parcela mínima de la ordenanza 3 (250 m2) se observa que la densidad que se produciría sería algo superior a 20 viv/ha. En función de esto se podrían obtener en estas zonas 440 viviendas, cifra muy superior a las 282 viviendas que marca el cuadro de las NNSS.
- En la ordenanza 4 (residencial unifamiliar con uso mixto de baja densidad), que corresponde con la zona 5, se establece una tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada, con posibilidad de usos comerciales en planta baja.
- En función de la parcela mínima de la ordenanza 3 (500 m2) se observa que la densidad que se produciría sería algo inferior a 15 viv/ha. En función de esto se podrían obtener en esta zona 70 viviendas.

Existe una modificación puntual aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo de 22 de abril de 1997, que afectaba a una parcela en el sitio denominado Los Quiñones de 6.100 m2 de superficie, y que corresponde con la Unidad de actuación UE.02. Esta unidad se sitúa al norte de la carretera de acceso a la población por el oeste de la misma.



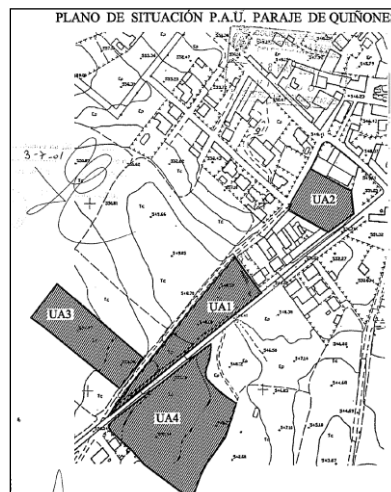
La innovación del denominado Paraje Quiñones se produce a través de un Programa de Actuación Urbanizadora aprobado por el Ayuntamiento (registro PAUs 3-07-2001) y se constituían las unidades de actuación siguientes:

- UA.01, con 6.376 m2 y que corresponde con el suelo urbano objeto de la modificación anterior. Cuenta con una densidad de 48,60 viv/ha.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- UA.02, con 3.358 m² y que la modificación supone un cambio de ordenanza, pasando a ser zona la ordenanza 1, con una densidad de 56,60 viv/ha y 0,75 m²/m².
- UA.03, con 5.673 m², que pasa de ser suelo rústico a urbano residencial unifamiliar, con una nueva ordenanza. Cuenta con una densidad de 37 viv/ha.
- UA.04, con 12.768,59 m², que pasa de ser suelo rústico a urbano residencial unifamiliar. Cuenta con una densidad de 23,50 viv/ha.

La unidad UA.01, corresponde con la misma unidad de ejecución UE.02 de la modificación puntual anteriormente citada. El resto de las modificaciones de las NNSS se ha producido por actuaciones innovadoras que se describen a continuación.



6.2. Planeamiento de desarrollo y mejora de las NNSS⁵.

Para la confección de este apartado se han analizado los expedientes de estas actuaciones urbanizadoras obrantes en el archivo municipal y sobre los documentos aprobados por el Ayuntamiento, que corresponden con los siguientes:

- Programa de actuación urbanizadora de la unidad de ejecución UE-06.
- Programa de actuación urbanizadora de las unidades de actuación UAs01+02+03+04, denominada Parque Quiñones.
- Programa de actuación urbanizadora de la unidad de actuación UA-05, correspondiente con los ámbitos Z-05+06+07+08.
- Programa de actuación urbanizadora del sector 1 industrial.
- Programa de actuación urbanizadora del sector denominado La Zarza.
- Programa de actuación urbanizadora del sector Z-09.
- Programa de actuación urbanizadora del sector Z-10.
- Programa de actuación urbanizadora del sector Z-11.
- Programa de actuación urbanizadora del sector Z-12.

Tras el análisis efectuado se efectúa a continuación un resumen de cada unidad. En este únicamente se reseñan los parámetros urbanísticos de cada unidad en función del planeamiento aprobado por el Ayuntamiento. De esta forma no se analiza el resultado final ni el estado de la urbanización de cada unidad, aspecto que es competencia de la gestión propia del Ayuntamiento.

Las superficies que figuran en este apartado corresponden con las reseñadas en los planos de planeamiento obrantes en el archivo municipal. Se ha optado por utilizar estas superficies al existir contradicciones con otros documentos del expediente.

6.2.1. Planeamiento de desarrollo

Básicamente el planeamiento de desarrollo se refiere a las cuatro unidades de ejecución previstas en la modificación puntual y que comprenden el denominado PAU Quiñones y a la unidad UE-06 situada al norte de la población. Los programas de actuación aprobados por el Ayuntamiento se resumen en:

UA	Superficie m ² s	SG.DV m ² s	S-SG m ² s	DV m ² s	DE m ² s	RU m ² s	DEIS m ² s	DC m ² s	P
UA.01	6.376,00	0	6.376,00	886,24	0	2.535,10	0	1.983,61	42
UA.02	3.358,03	0	3.358,03	135,49	0	2.407,61	0	814,93	26
UA.03	5.673,00	0	5.673,00	695,33	0	2.835,00	0	2.142,67	28
UA.04	12.768,59	909,85	11.858,74	2.572,00	2.553,88	3.119,84	0	3.613,02	31
Subtotal	28.175,62	909,85	27.265,77	4.289,06	2.553,88	10.897,55	0	8.554,23	127
UE.06	47.482,09	0	47.482,09	4.745,92	4.858,25	25.533,83	628,32	11.715,77	138

UA	Nº Parc	Edif m ² /m ²	Sup.Cons m ² c	Edif I m ² c	Parcela m ² /m ²	Ocup %	H NºP / m	D Viv/ha
UA.01	31	0,656	4.185,00	0	1,65	70	II / 7m	48,61

⁵ Se advierte que se han detectado errores y diferencias entre la distinta documento que se ha consultado en algunos de los PAUs (planos y memorias, densidad y edificabilidades fundamentalmente). Se considera que la revisión de dichos errores se debería haber efectuado antes de su aprobación, por lo que este apartado del POM traslada dichas cifras, pudiendo existir diferencias entre la documentación que se consulte para su verificación.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

UA.02	19	0,763	2.565,00	0	1,06	70	II / 7m	56,58
UA.03	21	0,499	2.835,00	0	1,00	70	II / 7m	37,00
UA.04	30	0,317	4.050,00	0	1,29	70	II / 7m	25,30
Subtotal	101	0,483	13.635,00	0	1,25	70	II / 7m	35,85
UE.06	138	0,47	22.539,77	0	0,88	70	II / 7m	29,23

6.2.1.1. Programa de actuación urbanizadora de la Unidad de Actuación UAs01+02+03+04, denominada Parque Quiñones.

Situación

- Actuación discontinua conformada por cuatro unidades de actuación entre el camino de Pedro Moro y calle Torrijos. Proviene de la modificación de NNSS aprobada que afecta a las unidades UA-01, UA-02, UA-03 y UA-04, en la que se proponen diversas cesiones en todas ellas, de forma que el resto de las cesiones se ubican en la UA.04 por acuerdo entre el urbanizador y el Ayuntamiento de Chozas.
- Estas unidades están situadas al suroeste del casco urbano, y se apoyan en la carretera de acceso.

Estado de aprobación PAU

- Aprobación PAU: Pleno Ayuntamiento 8 de febrero de 2001
- Registrado: 3 de julio de 2001.
- Anuncio de aprobación y adjudicación PAU: DOCM 20 de julio de 2001.

Alternativa técnica

- Superficie del ámbito: 28.175,62 m²
- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad del ámbito: 0,45 m²/m².
- Número de viviendas: 127.
- Superficie de zona verde: 4.289,06 m²_s.
- Superficie dotacional equipamiento: 2.553,88 m²_s.
- Superficie dotacional de infraestructuras: 0 m²_s.
- Superficie de viales: 8.554,23 m²_s.
- Superficie residencial: 10.897,55 m²_s.
- Superficie construida: 12.690,00 m²_c.
- Parcela mínima: 110 m²_s.

Resumen de las determinaciones del programa de actuación de todas las unidades:

UA	Superficie m2s	SG.DV m2s	S-SG m2s	DV m2s	DE m2s	RU m2s	DEIS m2s	DC m2s	P
UA.01	6.376,00	0	6.376,00	886,24	0	2.535,10	0	1.983,61	42
UA.02	3.358,03	0	3.358,03	135,49	0	2.407,61	0	814,93	26
UA.03	5.673,00	0	5.673,00	695,33	0	2.835,00	0	2.142,67	28
UA.04	12.768,59	909,85	11.858,74	2.572,00	2.553,88	3.119,84	0	3.613,02	31
Total	28.175,62	909,85	27.265,77	4.289,06	2.553,88	10.897,55	0	8.554,23	127

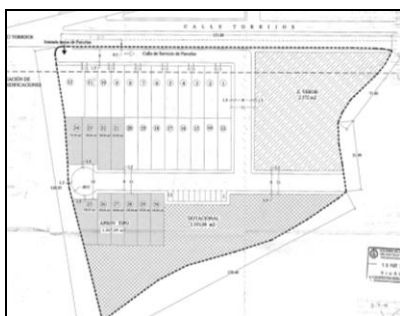
UA	Nº Parc	Edif m2/m2	Sup.Cons m2c	Edif I m2c	Parcela m2/m2	Ocup %	H NºP / m	D Viv/ha
UA.01	31	0,656	4.185,00	0	1,65	70	II / 7m	48,61
UA.02	19	0,763	2.565,00	0	1,06	70	II / 7m	56,58
UA.03	21	0,499	2.835,00	0	1,00	70	II / 7m	37,00
UA.04	30	0,317	4.050,00	0	1,29	70	II / 7m	25,30
Total	101	0,483	13.635,00	0	1,25	70		35,85

Ejecución del planeamiento

- Proyectos de urbanización. Aprobados el 8 de febrero de 2001, según el proyecto visado el 11 de noviembre de 1999, y la modificación visada el 24 de enero de 2002.
- Presupuesto de ejecución material UA.01: 15.580.128 pesetas.
- Presupuesto de ejecución material UA.02: 5.123.877 pesetas.
- Presupuesto de ejecución material UA.03: 12.089.792 pesetas.
- Presupuesto de ejecución material UA.04: 13.535.143 pesetas.
- Plazos de ejecución previstos. No constan en el proyecto.
- Recepción de las obras. No consta recepción en el expediente.
- Estado de ejecución. Actualmente se encuentra ejecutada la urbanización de todos los viales. No se encuentra urbanizada en su totalidad la zona verde de la UA.04.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- En la unidad UA.01, de los jardines previstos en el plan especial y que se consideraban como zonas verdes solamente existen 697 m² de zonas verdes, en lugar de los 886,24 m² de la propuesta de ordenación aprobada.
- En la UA.02 existen 0 m² de zonas verdes, en lugar de los 135,49 m² de la propuesta de ordenación aprobada.
- En la UA.04 se ha suprimido el fondo de saco del plan especial dando continuidad con el sector Z-5. Asimismo se ha suprimido la continuidad de esta calle hacia el noreste, ampliando la zona verde, modificando los límites de la zona dotacional de equipamiento. Esta última zona queda enlazada con el sector Z-5 y el sector Z-10 con una gran zona dotacional de equipamiento, siendo difícil identificar las parcelas de cada unidad.
- Existen errores en las cifras de los documentos del presente programa de actuación urbanizadora.



Reparcelación

- Aprobada por Decreto municipal.

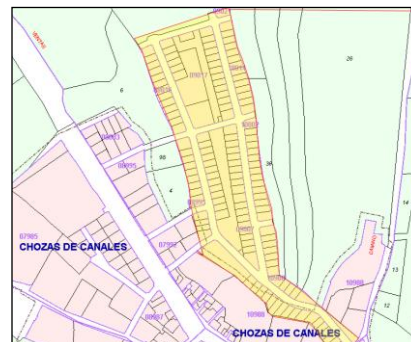
Obras de edificación

- Están construidas todas las unidades con la totalidad de las viviendas previstas.

6.2.1.2. Programa de actuación urbanizadora de la Unidad de Actuación UA-06.

Situación

- Esta unidad está situada al norte del casco urbano, contando con un acceso rodado desde el camino de Casarrubios.
- Esta unidad proviene de una modificación puntual de NNSS en la que se propone la reclasificación de 44.200,09 m² de suelo rústico y otros 3.282 m² de suelo urbano agrícola, a suelo urbano formando una nueva unidad de actuación.



Estado de aprobación PAU

- Aprobación PAU: Pleno Ayuntamiento 8 de febrero de 2001
- Registrado: 19 de febrero de 2002.
- Inscripción PAU: Libro 1, folio 23, asiento 23.
- Informe CPU: Informe vinculante de 7 de julio de 2000, relativo a la modificación puntual de las NNSS y Programa de Actuación Urbanizadora de la UE-06.
- Anuncio de aprobación y adjudicación PAU: DOCM 10 de abril de 2002.

Alternativa técnica

- Superficie del ámbito: 47.482,09 m²
- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad del ámbito: 0,47 m²/m².
- Número de viviendas: 138.
- Superficie de zona verde: 4.745,92 m²_s.
- Superficie dotacional equipamiento: 4.858,25 m²_s.
- Superficie dotacional de infraestructuras: 628,32 m²_s.
- Superficie de viales: 11.715,77 m²_s.
- Superficie residencial: 25.533,83 m²_s.
- Superficie construida: 22.539,77 m²_c.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA
(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Resumen de las determinaciones del plan especial.

Superficie m2s	SG.DV m2s	S-SG m2s	DV m2s	DE m2s	RU m2s	DEIS m2s	DC m2s	P
47.482,09	0	47.482,09	4.745,92	4.858,25	25.533,83	628,32	11.715,77	138

Nº Parc	Edif m2/m2	Sup.Cons m2c	Parcela m2/m2	Ocup %	H NºP=m	D Viv/ha
138	0.47	22.539.77	0.88	70	Il= m.	29.23

Ejecución del planeamiento

- Proyecto de urbanización. Aprobado el 25 de octubre de 2002.
- Documento visado el 11 de noviembre de 1999, y modificación de 24 enero de 2002.
- Presupuesto de ejecución material: 77.092.756 pesetas.
- Plazos de ejecución previstos. No constan en el proyecto.
- Recepción de las obras. No consta recepción en el expediente.
- Estado de ejecución. Actualmente se encuentra ejecutada la urbanización, a excepción de diversos acabados y servicios en la zona más elevada de la misma, estando construida una gran parte de la unidad, desde la zona más baja hasta el vial transversal superior, tal y como se puede ver en la imagen adjunta.



Reparcelación

- Aprobada por Decreto 85/2004 de 22 de julio de 2004.
- Reparcelación publicada en BOP de 07 de agosto de 2004, con la escritura de protocolización 17 de noviembre de 2004.

Obras de edificación

- Está construido parcialmente con 47 viviendas, estando paralizadas otras 31. En la zona sin ejecutar la urbanización no existe ninguna construcción ejecutada, salvo un depósito.

6.2.2. Planeamiento de mejora de uso industrial: Sector 1

Se ha aprobado una única actuación urbanizadora de uso industrial que corresponda con un planeamiento de mejora, situado alejado de la población, al este del municipio.

Situación

- Situado al este del término municipal, lindando con el arroyo Vaquerizo y con la carretera desde la que accede.
- Ocupa las parcelas 3 y 84 del polígono 7 y la parcela 38 del polígono 6.

Estado de aprobación PAU

- Fecha aprobación PAU: Pleno Ayuntamiento 25 de mayo de 2005.
- Registrado: 30 de enero de 2006.
- Informe CPU: 12 de febrero de 2003.
- Estado ejecución: Urbanizado y construido

Alternativa técnica

- Superficie del ámbito: 75.111,98 m²
- Uso global: Industrial.
- Edificabilidad del ámbito: 0,61 m²/m².
- Número de viviendas: 0.
- Superficie de zona verde: 8.933,64 m²_s.
- Superficie dotacional equipamiento: 4.175,47 m²_s.
- Superficie dotacional de infraestructuras: 1.388,99 m²_s.
- Superficie de viales: 27.139,10 m²_s.
- Superficie industrial: 33.474,78 m²_s.
- Superficie construida: 45.870,06 m²_c.
- Parcela mínima: 500 m²_s.
- Anchura de calles: 18 metros.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Resumen de las determinaciones del programa de actuación de esta unidad industrial:

Superficie m2s	SG.DV m2s	S-SG m2s	DV m2s	DE m2s	I m2s	DEIS m2s	DC m2s	P
75.111,98	0	75.111,98	8.933,64	4.175,47	33.474,78	1.388,99	27.139,10	168

Nº Parc	Edif m2/m2	Sup.Cons m2c	Parcela m2/m2	Ocup %	H NºP=m	D Viv/ha
61	0,61	45.870,06	1,37	-	-	0

Ejecución del planeamiento

- Proyectos de urbanización. Aprobados el 8 de febrero de 2001, según el proyecto visado el 11 de noviembre de 1999, y la modificación visada el 24 de enero de 2002.
- Presupuesto de ejecución material: 840.000 euros.
- Plazos de ejecución previstos. No constan en el proyecto.
- Recepción de las obras. No consta recepción en el expediente.
- Estado de ejecución. Actualmente se encuentra ejecutada en su totalidad la urbanización.

Reparcelación

- Reparcelación protocolizada el 10 de agosto de 2005.
- Información pública: DOCM 25 de agosto de 2005.
- La cesión dotacional de equipamiento queda comprometida a ubicarse en un futuro sector industrial.

Obras de edificación

- Todas las parcelas están construidas, haciendo constar que la parcela dotacional de equipamiento también está construida con uso industrial, por lo que el sector carece de estas dotaciones, sin que se haya cumplido el compromiso de cesión en otro sector.
- La zona de acceso al polígono se produce desde la carretera de la que está separada por una zona rústica.



DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

6.2.3. Planeamiento de mejora de uso residencial⁶

Se han aprobado bastantes actuaciones urbanizadoras de diversos sectores que corresponden con planeamientos de mejora. La mayoría de ellos se encuentran al sur y oeste del casco urbano, y en algunos de los casos se ha observado que la ejecución de los mismos difiere en parte del documento aprobado por el Ayuntamiento. De igual forma existe un planeamiento que ha sido objeto de una sentencia judicial firme que lo ha anulado (sector Z-09). Asimismo existe una recepción tácita de un sector por sentencia judicial (sector Z-10).

Tras el análisis del planeamiento obrante en el Ayuntamiento se efectúa a continuación un resumen de cada sector que ha sido objeto de aprobación por parte del Ayuntamiento. Este resumen recoge los parámetros urbanísticos del planeamiento aprobado, sin entrar en valorar la situación de la urbanización, ni de la construcción, ni siquiera el ajuste de las mismas al plan aprobado, aspecto que deberá efectuarse por parte del Ayuntamiento, en su caso, en el correspondiente expediente.

Las superficies que figuran en este apartado corresponden con las reseñadas en los planos de planeamiento obrantes en el archivo municipal. Se ha optado por utilizar estas superficies al existir diversas contradicciones con otros documentos de los expedientes. De igual forma se han advertido contradicciones con la documentación catastral obtenida, debido a errores o dificultad de ajuste de las delimitaciones al estar basadas en bases gráficas distintas.

Algunos de los sectores que se citan a continuación, han ordenado parte del suelo urbano clasificado en las anteriores NNSS, al incluir la ordenación de algunas zonas de aquel. Estos son los siguientes:

- Sector Z-06. 4.730 m² de suelo urbano de la zona 6.
- Sector Z-09. 6.450 m² de suelo urbano (840 m² de zona 6 y 5.610 m² de zona 9).
- Sector Z-10. 2.925 m² de suelo urbano de la zona 6.
- La Zarza. 10.742 m² de suelo urbano (5.855 m² de zona 7 y 4.857 m² de zona 9).

6.2.3.1. Programa de actuación urbanizadora de la Unidad de Actuación UA-05, correspondiente con los ámbitos Z-05+06+07+08.

Situación

- Actuación discontinua conformada por cuatro ámbitos que se desarrollan en un único programa de actuación urbanizadora.
- Estas unidades están situadas al suroeste del casco urbano, y amplían la anterior unidad Quiñones.
- El sector Z-06 ha ordenado parte del suelo urbano clasificado en las anteriores NNSS, al incluir la ordenación de una zona de 4.730 m² de la zona 6 del suelo urbano.

Estado de aprobación PAU

- Aprobación PAU: Pleno Ayuntamiento 4 de junio de 2002
- Registrado: 30 de enero de 2006.
- Inscripción PAU: Libro 1. Folio 141. Asiento 141.
- Anuncio de aprobación y adjudicación PAU: 30 de agosto de 2002.
- Información pública PAU: DOCM 2 de febrero de 2002.

Alternativa técnica

- Superficie del ámbito: 74.377,33 m²
- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad del ámbito: 0,40 m²/m².
- Número de viviendas: 220.
- Superficie de zona verde: 9.067,00 m²_s.
- Superficie dotacional equipamiento: 8.229,62 m²_s.
- Superficie dotacional de infraestructuras: 0 m²_s.
- Superficie de viales: 19.678,10 m²_s.
- Superficie residencial: 38.813,98 m²_s.
- Superficie terciaria: 4.021,15 m²_s.

⁶ Para la obtención de todas las superficies indicadas en este apartado se han empleado los expedientes municipales que han sido objeto de aprobación municipal. No obstante se indica que en las memorias y en los planos de estos existen diversas contradicciones en cuanto a las cifras se refiere, si bien no suelen ser significativas y obedecen más a errores numéricos al trasladarse entre los distintos planos y memorias de aquellos. Ante este aspecto se ha optado por emplear el que se ha analizado como más correcto fruto del análisis del documento completo o de la realidad física existente.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Superficie construida: 28.221,15 m²_c, de la que 24.200 m²_c es de uso residencial y 4.021,15 m²_c es de uso terciario comercial.
- Parcela mínima: 150 m²_s.
- 110 m²_c por parcela residencial.
- La superficie construida de las edificaciones auxiliares no computa a efectos de edificabilidad.

Resumen de las determinaciones del programa de actuación de todas las unidades:

Ambito	Superficie m2s	SG.DV m2s	S-SG m2s	DV m2s	DE m2s	RU m2s	TC m2s	DEIS m2s	DC m2s	P
Z-05+06	36.240,61	0	36.240,61	3.788,25	3.798,92	18.994,58	4.021,15	0	10.734,87	191
Z-07	21.317,00	0	21.317,00	3.590,00	2.785,00	11.954,00	0	0	2.590,66	77
Z-08	16.819,72	0	16.819,72	1.688,75	1.645,70	7.865,40	0	0	6.352,57	62
Total	74.377,33	0	74.377,33	9.067,00	8.229,62	38.813,98	4.021,15	0	19.678,10	330

Ambito	Nº Parc	Edif m2/m2	Sup.Cons m2c	Edif TC m2c	Parcela m2/m2	Ocup %	H N°P / m	D Viv/ha
Z-05+06	94	0,396	10.340,00	4.021,15	0,63	70	II / 7m	25,59
Z-07	70	0,36	7.700,00	0	0,36	70	II / 7m	32,84
Z-08	56	0,37	6.160,00	0	0,37	70	II / 7m	33,29
Total	220	0,38	24.200,00	4.021,15	0,46			36,23

Ejecución del planeamiento

- Proyectos de urbanización. Aprobados el 4 de junio de 2002.
- Presupuesto de ejecución material Z-05+06: 37.848.507 pesetas.
- Presupuesto de ejecución material Z-07: 19.283.925 pesetas.
- Presupuesto de ejecución material Z-08: 10.553.822 pesetas.
- Plazos de ejecución previstos. No constan en el proyecto.
- Recepción de las obras. No consta recepción en el expediente.
- Estado de ejecución. Se encuentra ejecutada la urbanización de todos los viales.
- La zona verde del Z-05 no está ejecutada.

Reparcelación

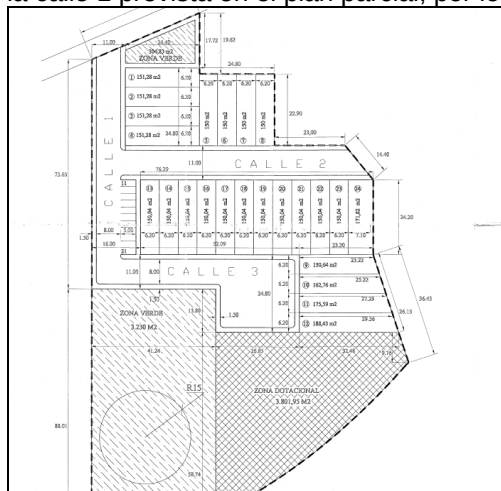
- Aprobada por Decreto municipal.

Obras de edificación

- Están construidas todas las unidades con la totalidad de las viviendas previstas.

Otros aspectos

En la ejecución del sector Z-05 se ha trazado un vial a lo largo de la zona verde, como continuidad de la calle 1 prevista en el plan parcial, por lo que se ha disminuido la superficie de aquella.



La continuación de la calle Zamora hacia el sureste, ha reducido la superficie de la zona verde propuesta en el plan parcial, como ya se ha indicado anteriormente, indicando que la zona verde no está ajardinada. La parcela dotacional de equipamiento no aparece catastrada, estando englobada en el conjunto de varios sectores adyacentes, por lo que no se puede diferenciar de las colindantes, siendo difícil identificarla en el terreno.

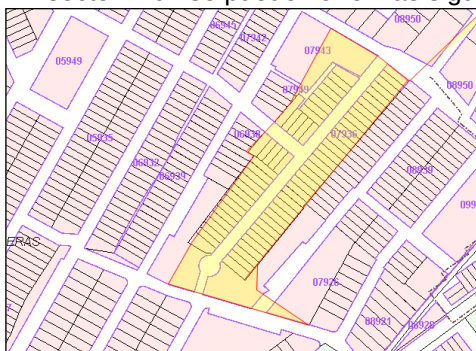
El sector Z-06 se puede ver en las siguientes imágenes:

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)



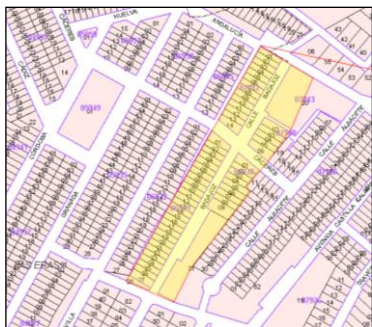
La superficie construida de las edificaciones auxiliares no computa a efectos de edificabilidad. Existe un defecto de suelos dotacionales, que se deben compensar con los excesos del sector Z-05, en función del acuerdo entre el urbanizador y el Ayuntamiento.

El sector Z-07 se puede ver en las siguientes imágenes:



La superficie construida de las edificaciones auxiliares no computa a efectos de edificabilidad. La parcela dotacional de equipamiento de este sector está unida a la parcela del sector colindante Z-8.

El sector Z-08 se puede ver en las siguientes imágenes:



La superficie construida de las edificaciones auxiliares no computa a efectos de edificabilidad. La parcela dotacional de equipamiento está unida a la parcela dotacional del sector colindante Z-7.

6.2.3.2. Programa de actuación urbanizadora sector Z-09.

Situación

- El sector se sitúa entre el camino de Camarena y el sector Z-08 de las NNSS y abarca un ámbito que se refleja en la siguiente imagen obtenida del catastro digital.
- Este sector Z-09 reclasifica suelo rústico de las NNSS, así como 6.450 m² de suelo urbano (840 m² de zona 6 y 5.610 m² de zona 9) de las mismas.

Estado de aprobación PAU

- El Programa de Actuación Urbanizadora del sector Z-09 se aprueba y adjudica por acuerdo del Pleno del



DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Ayuntamiento de Chozas de Canales de 12 de mayo de 2004.

- El PAU fue informado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo el 7 de noviembre de 2003 que emitió informe vinculante, y por la Comisión Regional de Urbanismo de 14 de abril de 2004 de forma favorable condicionado al cumplimiento de los requisitos que se señalaba en el propio informe que debían ser subsanados con carácter previo a la aprobación definitiva del expediente.
- Anuncio de aprobación y adjudicación: DOCM 14 de abril de 2005.
- Actualmente está anulado por sentencia judicial.

Alternativa técnica

- Superficie del ámbito: 133.447,04 m²
- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad del ámbito: 0,35 m²/m².
- Número de viviendas: 354.
- Superficie de sistemas generales de zona verde: 5.310,00m²_s.
- Superficie de zona verde: 15.003,56m²_s.
- Superficie dotacional equipamiento: 12.228,60 m²_s.
- Superficie dotacional de infraestructuras: 837,79 m²_s.
- Superficie de viales: 37.776,10 m²_s.
- Superficie residencial: 62.290,99 m²_s.
- Superficie construida: 46.718,24 m²_c.
- Parcela mínima: 150 m²_s.
- Retranqueo de dos metros a fachada excepto el garaje.
- Retranqueo de dos metros al lindero lateral, salvo las viviendas adosadas.
- Frente mínimo de fachada de 6 metros.

Resumen de las determinaciones del programa de actuación del sector:

	Superficie m2	SG.DV m2	S-SG m2	DV m2	DE m2	RU m2	DEIS m2	DC m2	P
Z-9	133.447,04	5.310,00	128.137,04	15.003,56	12.228,60	62.290,99	837,79	37.776,10	233

	D Viv/ha	Nº viv	Edif m2/m2	Sup.Cons m2c	Edif RU m2	Parcela m2	Ocup %	H NºP=m
Z-9	27,63	354	0,3646	46.718,24	0,75	150	-	II+A=7,00

Para poder analizar mejor el documento se transcribe este cuadro a la siguiente tabla:

Superficie total terreno		133.447,04 m2		
Edificabilidad bruta del sector		0,35 m2/m2		
	Superficie cesión obligatoria	Superficie real	Zonificación	
Nº de parcelas		354 parcelas		
Espacio destinado a zona verde	13.344,70 m2	18.654,70 m2	20.313,56 m2	15,23 %
SSGG de espacios libres	5.310,00 m2			
Superficie total de parcelas		62.290,99 m2	46,67%	
Densidad de viviendas		26,53 viv/ha		
Edificabilidad residencial		0,75 m2/m2	46.716,24 m2	
Espacio suelo dotacional		9.343,64 m2	12.228,60 M2	9,16%
Total red viaria		37.776,10 m2	28,31%	
Total aparcamiento		374 plazas	587 plazas	
Total aparcamiento PMR		5 plazas	7 plazas	
Total superficie aprov. luvcrativo		6.229,09 m2	6.385,02 m2	
Transformadores e infraestructuras		837.79 m2	0.63%	

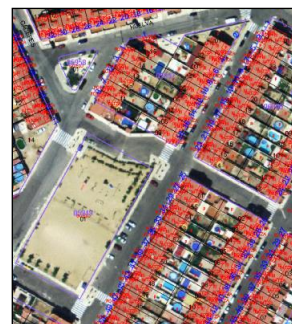
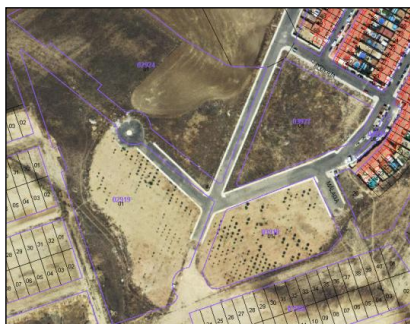
En el plan parcial no se detallaba el emplazamiento del sistema general de espacios libres. La edificabilidad y densidad de la tabla anterior se ha recalculado con la superficie neta.

Ejecución del planeamiento

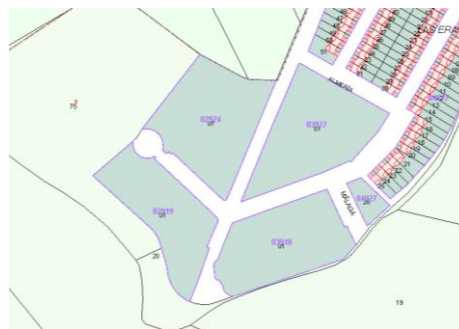
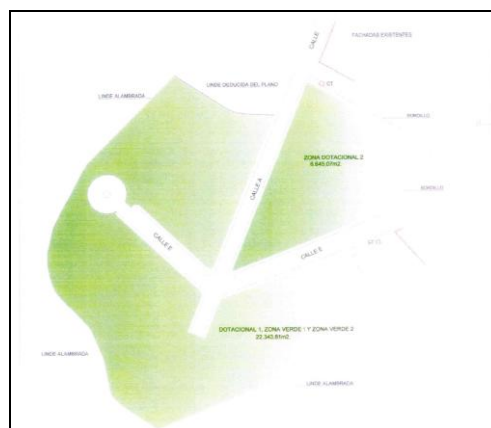
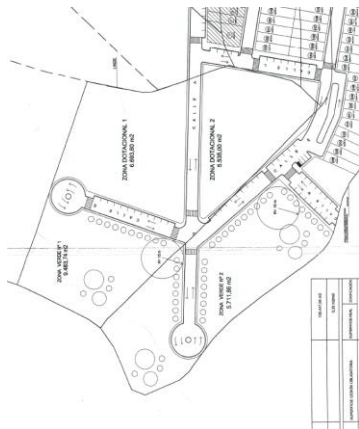
- El sector está ejecutado en su totalidad, al tiempo que se encuentra construido.
- Se observan diferencias en cuanto al plan parcial aprobado. En primer lugar los linderos del mismo, sobre todo en lo que se refiere a la zona suroeste no son los mismos, afectando a parcelas colindantes.
- En segundo lugar se han observado diferencias en cuanto a las zonas verdes previstas en el plan parcial. Así en la calle Cáceres existe una modificación de la zona verde 3 prevista, y de

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

una de las parcelas residenciales, como consecuencia del cambio de trazado de la citada calle. Estos cambios afectan asimismo a las plazas de aparcamiento inicialmente previstas en el plan parcial.



- Quizás los cambios más significativos se encuentran en la zona suroeste del sector. Al final de la calle Granada, desde la calle Almería, se han modificado las delimitaciones y superficies de las zonas verdes 1 y 2 se han modificado con respecto al planeamiento y no se han ejecutado la totalidad de los viales previstos en el mismo, al tiempo que existe una falta evidente de ajardinamiento en toda esta zona del sector. Los viales de esta zona carecen de los fondos de saco previstos y no se han rematado todos los viales en las conexiones previstas en esta zona.
- Existe además diversos peritajes con respecto a diversas deficiencias obrantes en la urbanización de este sector Z.09, fundamentalmente con respecto a las diversas redes y a la pavimentación ejecutada.
- En julio de 2012, por encargo del Ayuntamiento de Chozas de Canales se efectúa una comprobación de las superficies de las zonas de cesión dotacionales de equipamiento, zonas verdes e infraestructuras del sector Z-09, realizada por el topógrafo D. Lorenzo Cuesta Cabello, con el fin de verificar la ejecución de las mismas, ya que el borde del sector ejecutado y las zonas de cesión no coincidían con las previstas en el plan parcial.



- A este respecto existía una serie de modificaciones en la ejecución de la obra, en cuanto a esta zona situada al suroeste, y que básicamente afectan a las superficies de las parcelas objeto de cesión y a los viales de esta zona, que están sin concluir. Además se observa que

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

los límites de esta zona no coinciden entre los distintos documentos, como se puede ver en las imágenes anteriores. De igual forma se ha observado que la delimitación de los planos catastrales no se ajustan exactamente al límite del plan parcial de este sector.

- Se incluye a continuación una tabla con las distintas superficies observadas en dichos documentos:

	Plan Parcial m2	Ejecutado m2	Catastral m2
Zona dotacional 1	6.693,60	6.789,18	6.749
Zona dotacional 2	5.535,00	6.645,70	6.585
Total dotacional	12.228,60	13.434,88	13.334
Infraestructuras 1	613,57	600,00	662
Infraestructuras 2	224,22	224,25	Sin catastrar
Total infraestructuras	837,79	824,25	
Zona verde 1	9.483,74	16.554,63	6.070
Zona verde 2	5.711,86		5.394
Zona verde 3	2.907,00	2.629,37	2.895
Zona verde 4	2.210,96	2.182,85	Sin catastrar
Total zonas verdes	20.313,56	21.366,85	

Reparcelación

- Aprobación proyecto reparcelación por Decreto 78/2004 de 14 de julio de 2004.

Obras de edificación

- Actualmente están construidas 323 viviendas de este ámbito, estando iniciadas y paralizadas las obras de las 11 viviendas restantes.

Sentencias judiciales

- La aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del sector Z.09 se encuentra anulado por sentencia judicial de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha de 19 de noviembre de 2007 (número 487/2007). A este respecto existe una sentencia de casación de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo de 7 de diciembre de 2011.
- Posteriormente ha existido una sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de Toledo, de 4 de mayo de 2012, de anulación de la resolución administrativa de concesión de licencia de 334 viviendas (más 7) en el ámbito del sector Z-09. Se anula la resolución del primer teniente de alcalde del Ayuntamiento de 21 de julio de 2004, correspondiente con los expedientes 96/2004 de 334 viviendas y 97/2004 de 7 viviendas.
- A efectos de dar cumplimiento al Auto de 24 de julio de 2013 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, por parte del Ayuntamiento de Chozas de Canales se publica la sentencia número 487, en el Boletín Oficial de la Provincia de 27 de agosto de 2013.
- Tras estas sentencias se ha producido un Auto del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de Toledo, de 13 de noviembre de 2015, en el que declara la imposibilidad legal de la ejecución de la sentencia de 4 de mayo de 2012, solicitada por la parte actora para demolición de las viviendas y de las obras de urbanización.

Otros aspectos

- En mayo de 2015 se emite un informe jurídico por la Consejería de Fomento sobre las posibilidades de legalización de las actuaciones urbanizadoras llevadas a cabo al amparo del programa de actuación urbanizadora del sector Z9, que establece:

...el hecho de que el municipio de Chozas de Canales cuente con un planeamiento conformado por normas subsidiarias de tipo a) determina la imposibilidad de legalizar las actuaciones urbanizadoras realizadas al amparo del PAU Z-9 tramitando un nuevo Programa de actuación urbanizadora por carecer estas normas de la categoría de suelo urbanizable lo que determina que la regularización de las actuaciones objeto del presente informe exija como paso previo la aprobación de un Plan de Ordenación Municipal.

La aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal no implicará la legalización automática de las actuaciones urbanizadoras realizadas en el ámbito del PAU Z-9 siendo necesaria la tramitación y aprobación de los expedientes de legalización a que se refieren los artículos 178 TRLOTAU y 79 RDU.

Los proyectos de legalización habrían de estar compuestos por los instrumentos de ordenación que resulten oportunos y tendrán en cuenta lo previsto en el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento cuyo apartado tercero establece en cuanto a la regularización de actuaciones urbanizadoras irregulares.

Edificaciones realizadas

Las superficies de las manzanas resultantes de los datos obrantes en la oficina virtual de la Dirección General del Catastro arrojan el siguiente resumen:

- Superficie de suelo destinado a usos residenciales: 63.662 m2.
- Superficie construida sobre rasante: 49.924 m2.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

No obstante tras consultar los datos catastrales de las mismas se observa que en casi todas ellas una superficie construida de 145 m² construidos que se divide en las siguientes:

- Planta baja, uso residencial con 36 m²c.
- Planta baja, uso residencial con 6 m²c.
- Planta baja, aparcamiento con 12 m²c.
- Planta primera, uso residencial con 58 m²c.
- Planta segunda, uso residencial con 33 m²c.

Dado que el sector cuenta con 354 parcelas construidas, la superficie total construida residencial que habría que valorar ascendería a 51.330 m², cifra que es la que se puede estimar a estos efectos. No obstante dentro de esta superficie no se encuentran recogidas la totalidad de las obras realizadas en este sector, ya que tras una visita ocular se observa la existencia de varias construcciones adosadas de nueva creación. Se observa que en las siete manzanas situadas al norte de la zona verde central del sector existen construcciones auxiliares de pequeña dimensión en el interior de las parcelas. Estas construcciones son de mayor dimensión en las parcelas situadas en el tramo norte de la calle Jaén, ocupando parte de la zona libre de algunas parcelas que disponen de acceso rodado desde la citada calle.

En la zona situada al sur de la zona verde se repite la misma situación anterior, si bien es en el segundo tramo de la calle Jaén donde existen más construcciones auxiliares algunas de cierta superficie. En algunas parcelas con mayor superficie, que suelen coincidir con las esquinas de las calles también se han observado construcciones auxiliares, como en las calles Alemania o Granada.

En menor medida se observan construcciones en la zona anterior de las viviendas que corresponden con ampliaciones de los garajes existentes, o de alguna habitación, llegando hasta la alineación de la parcela.

Por tanto la superficie construida realmente ejecutada en el sector es superior a los 46.716,24 m², que se preveían en el documento aprobado y anulado por sentencia judicial. Además las determinaciones de la normativa del plan parcial aprobado y anulado por sentencia judicial quedan completamente obsoletas, por cuanto las edificabilidades netas en cada parcela son muy superiores al 0,75 m²/m² marcado, aspecto extensible a la altura física y a la interpretación del número de plantas. Estas consideraciones deben ser tenidas en cuenta para establecer las previsiones de la posible regularización de este sector y, en su caso, de las construcciones existentes

La superficie construida, a estos efectos catastrales, es la suma de la superficie catastral construida de la parte privativa del mismo más la parte correspondiente de la superficie de elementos comunes.

- La superficie catastral construida de la parte privativa es la incluida dentro de la línea exterior de los muros perimetrales de cada uno de los locales que constituyen el inmueble y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces.
- Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos computan al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso computan al 100%.
- En uso residencial, no se considera superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros.

Dentro de este ámbito existe el siguiente resumen en cuanto a la superficie de las parcelas:

Superficie parcela m ² s	Número de parcelas
Mayor de 400	1
Entre 351 y 400	2
Entre 301 y 350	1
Entre 251 y 300	24
Entre 201 y 250	41
Entre 150 y 200	285
Total	354

La parcela de mayor superficie cuenta con 453,92 m² y la parcela con menor superficie asciende a 155,48 m², si bien la parcela de 156,00 m² de superficie es la más habitual en el ámbito. Ante esta situación, y considerando que en la parcela habitual existen superficies construidas entre 160 y 165 m², se obtendría una edificabilidad media de 1,057 m²/m², en dicha parcela habitual y sobre la base de la construcción tipo primitiva. Esto supondría tener una previsión inicial de edificabilidad de 1,00

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

m²/m² aproximadamente. Por tanto se considera que sobre la base de la superficie recogida en los datos catastrales se obtendría la siguiente superficie máxima construida:

- $63.662 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 63.662,00 \text{ m}^2$.

Únicamente se indica que esta previsión se efectúa sobre la base de mantener el sector únicamente con las parcelas y construcciones existentes, sin que se prevean las viviendas de protección oficial correspondientes que debería contar el sector. En el presente POM se ha seguido el criterio establecido en la última modificación legislativa que permite que los porcentajes de viviendas de protección no se establezcan para cada ámbito sino que se puedan ubicar en sectores en concreto. Además esta solución permitirá una mejor gestión en la regularización del antiguo sector Z.09, reduciendo además los posibles costes de urbanización del nuevo ámbito que no requeriría viales nuevos, manteniendo los existentes, con las debidas mejoras en los mismos.

6.2.3.3. Programa de actuación urbanizadora sector Z-10.

Situación

- El sector se sitúa entre el camino de Toledo y calle Avila, al sur de la carretera de Torrijos, y abarca un ámbito que se refleja en la siguiente imagen obtenida del catastro digital.
- Este sector Z-10 reclasifica suelo rústico de las NNSS, así como 2.925 m² de suelo urbano de la zona 6 de las mismas.



Estado de aprobación PAU

- Aprobación PAU: Pleno Ayuntamiento 11 de marzo de 2005.
- Informe CPU desfavorable: 11 de mayo de 2004.
- Informe CPU favorable condicionado, 21 diciembre de 2004.
- Anuncio de aprobación y adjudicación: DOCM 26.07.2005.

Alternativa técnica

- Superficie del ámbito: 178.393,16 m²
- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad del ámbito: 0,3660 m²/m².
- Número de viviendas: 443.
- Superficie de sistema general de zona verde: 7.752,50 m²_s.
- Superficie de zona verde: 17.077,97 m²_s.
- Superficie dotacional equipamiento: 13.393,96 m²_s.
- Superficie dotacional de infraestructuras: 1.127,11 m²_s.
- Superficie de viales: 54.724,62 m²_s.
- Superficie residencial: 83.727,00 m²_s.
- Superficie construida: 62.795,25 m²_c.
- Parcela mínima: 150 m²_s.
- 0,75 m²_c / m²_s por parcela residencial, más garaje y bajo cubierta.
- Retranqueo de dos metros a fachada excepto el garaje.
- Retranqueo de dos metros al lindero lateral, salvo las viviendas adosadas.
- Frente mínimo de fachada de 6 metros.

Resumen de las determinaciones del programa de actuación del sector:

	Superficie m2	SG.DV m2	S-SG m2	DV m2	DE m2	RU m2	DEIS m2	DC m2	P
Z-10	178.393,16	7.752,50	170.640,66	17.077,97	13.983,96	83.727,00	1.127,11	54.724,62	310

	Superficie m2	D Viv/ha	Nº viv	Edif m2/m2	Sup.Cons m2c	Edif RU m2	Parcela m2	Ocup %	H NºP=m
Z-10	178.393,16	26	443	0,3680	62.795,25	0,75	150	-	II+A=7,00

Para poder analizar mejor el documento se transcribe este cuadro a la siguiente tabla:

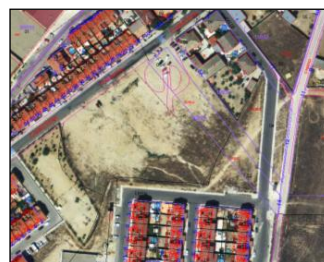
Superficie total terreno	178.393,16 m2		
Edificabilidad bruta del sector	0,36 m2/m2		
	Superficie cesión obligatoria	Superficie real	Zonificación
Nº de parcelas	443 parcelas		
SSGG de espacios libres	7.752,50 m2	24.816,56 m2	24.830,47 m2
Espacio destinado a zona verde	17.064,06 m2		13,92 %
Superficie total de parcelas	83.727 m2		46,93%

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Densidad de viviendas		24,84 viv/ha	
Edificabilidad residencial		0,75 m2/m2	62.795,25 m2
Espacio suelo dotacional	12.559,05 m2	13.983,96 m2	7,84%
Total red viaria		54.724,62 m2	30,67%
Total aparcamiento	628 plazas	753 plazas	
Total aparcamiento PMR	6 plazas	12 plazas	
Total superficie aprov. luvcrativo	8.372,70 m2	8.505,00 m2	
Transformadores e infraestructuras		1.127,11 m2	0,64%

Ejecución del planeamiento

- Proyectos de urbanización. Aprobados el 11 de marzo de 2005.
- Presupuesto de ejecución material: 1.825.000 euros.
- Plazos de ejecución previstos. No constan en el proyecto.
- Recepción de viario: Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 2 de Toledo, emitida el 30 de diciembre de 2015, correspondiente con la sentencia 466/2015.
- Estado de ejecución. Las obras de urbanización de los viales están ejecutadas en su totalidad.
- En el sector se observan otras consideraciones con respecto a las parcelas destinadas a usos dotacionales de equipamiento. Así la zona verde 9 (con 2.721,65 m2 en el plan parcial), situada en el entronque con el casco urbano de la población de Chozas, no está ejecutada en este momento. Esta zona está catastrada actualmente como parcela 0990101VK1309S0000EL con 2.593 m2 de superficie.
- La parcela dotacional A (con 4.086,29 m2 en el plan parcial) y la zona verde 2 (con 8.779,46 m2) están incluida dentro de la parcela catastral 0789601VK1308N0000EJ, que figura con 12.852 m2 de superficie. La parcela dotacional está ocupada parcialmente por el centro de salud que está en funcionamiento. La zona verde 2 está ocupada parcialmente por unos depósitos de agua municipales sobre rasante.
- La parcela destinada a suelo dotacional B (con 9.897,67 m2 en el plan parcial) corresponde con la parcela catastral 0888201VK1308N0000BJ que figura con 10.409 m2. Esta parcela está ocupada en su casi totalidad por un centro educativo de reciente construcción y que está en funcionamiento. Este centro ocupa además parte de la parcela dotacional de la unidad de actuación 4.
- Las zonas verdes 1 (con 4.616,88 m2) y 3 (con 4.710,05 m2) aparentemente no están ejecutadas completamente. En la zona verde 3 hay una instalación deportiva al aire libre en una zona y un espacio de plaza libre en otra.
- Existen asimismo otras zonas verdes de menor dimensión que están en distinto grado de ejecución. Las zonas verdes 6 y 8 en la calle Zamora figuran con 722,08 y 235,43 m2 respectivamente en el plan parcial aprobado y cuentan con arbolado.
- Las zonas verdes 5 y 7 situadas al norte de la calle Valencia, y que figuran con 228,34 y 222,95 m2 respectivamente en el plan parcial aprobado se encuentran pavimentadas como un espacio estancial, sin ajardinamiento.
- La zona verde 4 situadas al sur de la calle Burgos, y que figura con 211,98 m2 en el plan parcial aprobado se encuentra pavimentada como un espacio estancial, sin ajardinamiento.
- La zona verde 10 que ocupa el lindero este del sector y cuenta con una forma alargada entre la calle de borde del sector y el camino de Toledo, y que cuenta con 2.381,65 m2, se encuentra sin ajardinamiento, existiendo únicamente arbolado.



Reparcelación

- Aprobación proyecto reparcelación: Decreto 108/2005 de 2 de agosto de 2005.
- Documento protocolizado el 26 de abril de 2004.

Obras de edificación

- Están construidas todas las viviendas previstas en el plan parcial.
- Sobre las presentes construcciones no se tiene conocimiento de ninguna sentencia judicial que las condicione, ni ningún expediente municipal al respecto.

Sentencias judiciales

- Se ha emitido una Sentencia Judicial dictada por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 2 de Toledo emitida el 30 de diciembre de 2015, correspondiente con la sentencia 466/2015.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- La citada sentencia estima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Asociación de Vecinos PAU Z10 Chozas de Canales, de forma que se ha procedido a declarar la recepción tácita de las obras de urbanización de dicho sector por parte del Ayuntamiento de Chozas de Canales.

Se observa que se debería haber previsto un mejor acceso al sector, ya que el acceso a la calle Zamora, que conduce a la carretera, no es la más adecuada. En este caso existen diferencias de nivel entre las rasantes de la urbanización y el entorno de las parcelas colindantes que condiciona las futuras conexiones hacia el este de este sector.

En el sector se observan otras consideraciones con respecto a las parcelas destinadas a usos dotacionales de equipamiento. Así la zona verde 9, situada en el entronque con el casco urbano de la población de Chozas, no está ejecutada en este momento. Esta zona está catastrada actualmente como parcela 0990101VK1309S0000EL con 2.593 m2 de superficie.



La parcela dotacional A y la zona verde 2 del plan parcial están incluida dentro de la parcela catastral 0789601VK1308N0000EJ, que figura con 12.852 m2 de superficie. La parcela dotacional está ocupada parcialmente por el centro de salud que está en funcionamiento. La zona verde 2 está ocupada parcialmente por unos depósitos de agua municipales sobre rasante.



La parcela destinada a suelo dotacional B en el plan parcial corresponde con la parcela catastral 0888201VK1308N0000BJ que figura con 10.409 m2. Esta parcela está ocupada en su casi totalidad por un centro educativo de reciente construcción y que está en funcionamiento. Este centro ocupa además parte de la parcela dotacional de la unidad de actuación 4.

Las zonas verdes 1 y 3 aparentemente no están ejecutadas completamente. En la zona verde 3 hay una instalación deportiva al aire libre en una zona y un espacio de plaza libre en otra.

Existen asimismo otras zonas verdes de menor dimensión que están en distinto grado de ejecución. Las zonas verdes 6 y 8 en la calle Zamora figuran con 722,08 y 235,43 m2 respectivamente en el plan parcial aprobado y cuentan con arbolado.



Las zonas verdes 5 y 7 situadas al norte de la calle Valencia, y que figuran con 228,34 y 222,95 m2 respectivamente en el plan parcial aprobado se encuentran pavimentadas como un espacio estancial, sin ajardinamiento.

La zona verde 4 situadas al sur de la calle Burgos, y que figura con 211,98 m2 en el plan parcial aprobado se encuentra pavimentada como un espacio estancial, sin ajardinamiento.



La zona verde 10 que ocupa el lindero este del sector y cuenta con una forma alargada entre la calle de borde del sector y el camino de Toledo, y que cuenta con 2.381,65 m2, se encuentra sin ajardinamiento, existiendo únicamente arbolado.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Se ha emitido una Sentencia Judicial dictada por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 2 de Toledo emitida el 30 de diciembre de 2015, correspondiente con la sentencia 466/2015. La citada sentencia estima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Asociación de Vecinos PAU Z10 Chozas de Canales, de forma que se ha procedido a declarar la recepción tácita de las obras de urbanización de dicho sector por parte del Ayuntamiento de Chozas de Canales. De esta forma el Plan de Ordenación Municipal, que únicamente contaba con aprobación inicial efectuada con bastante anterioridad a la fecha de la sentencia citada, se ha adecuado a esta sentencia.

6.2.3.4. Programa de actuación urbanizadora sector Z-11.

Situación

- Este sector se sitúa entre la carretera de Torrijos y la calle paralela a la calle Ávila que conforman las zonas verdes y dotacional del sector Z-10.
- Informe previo CPU: 20 de diciembre de 2004.
- Reiteración de informe CPU: 19 de enero de 2006.

Estado de aprobación PAU

- Fecha aprobación PAU: 20 de diciembre de 2006.
- Información pública PAU: DOCM 21 de julio de 2004.
- Información pública PAU: DOCM 3 de enero 2006.
- Aprobación inicial: 15 de abril de 2005.
- Informe previo CPU: 20 de diciembre de 2004.
- Requerimiento CPU: 19 de enero de 2006.

Alternativa técnica

- Superficie del ámbito: 128.445,10 m²
- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad del ámbito: 0,3783 m²/m².
- Número de viviendas: 322.
- Superficie de zona verde: 14.744,00 m²_s.
- Superficie dotacional equipamiento: 9.592,48 m²_s.
- Superficie dotacional de infraestructuras: 483,39 m²_s.
- Superficie de viales: 36.443,49 m²_s.
- Superficie residencial: 62.351,74 m²_s.
- Superficie construida: 46.763,80 m²_c.
- Parcela mínima: 150 m²_s.
- 0,75 m²_c / m²_s por parcela residencial, más garaje y bajo cubierta.
- Retranqueo de dos metros a fachada excepto el garaje.
- Retranqueo de dos metros al lindero lateral, salvo las viviendas adosadas.
- Frente mínimo de fachada de 6 metros.



Resumen de las determinaciones del programa de actuación de la unidad:

	Superficie m2	SG.DV m2	S-SG m2	DV m2	DE m2	RU m2	DEIS m2	DC m2	P
Z-11	128.445,10	4.830,00	123.615,10	14.744	9.592,48	62.351,74	483,39	36.443,49	184

	D Viv/ha	Nº viv	Edif m2/m2	Sup.Cons m2c	Edif RU m2	Parcela m2	Ocup %	H NºP=m
Z-11	26	322	0,3783	46.763,80	0,75	150	-	II+A=7,00

Para poder analizar mejor el documento se transcribe este cuadro a la siguiente tabla:

Superficie total terreno			128.445,10 m2	
Edificabilidad bruta del sector			0,35 m2/m2	
	Superficie cesión obligatoria	Superficie real	Zonificación	
Nº de parcelas			322 parcelas	
SSGG de espacios libres	4.830,00 m2	17.674,51 m2	19.574,00 m2	15,24 %
Espacio destinado a zona verde	12.844,51 m2			
Superficie total de parcelas			62.351,74 m2	48,54%
Densidad de viviendas			25,08 viv/ha	
Edificabilidad residencial			0,75 m2/m2	46.763,80 m2
Espacio suelo dotacional	9.352,76 m2		9.592,48 m2	7,47%
Total red viaria			36.443,49 m2	28,37%
Total aparcamiento	374 plazas		506 plazas	

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Total aparcamiento PMR	4 plazas	4 plazas
Total superficie aprov. lucrativo	6.235,17 m2	
Transformadores e infraestructuras		483,39 m2 0,38%

Ejecución del planeamiento

- Presupuesto de ejecución material: 1.900.000 euros.
- Plazos de ejecución previstos. No constan en el proyecto.
- Recepción de las obras. No se han concluido las obras de urbanización.
- Estado de ejecución. Las obras de urbanización de los viales están ejecutadas en su totalidad.
- En el sector se observan otras consideraciones con respecto a las parcelas destinadas a usos dotacionales de equipamiento. Así la zona verde 1, con 3.124,90 m2 en el plan parcial, se ubica al sur del sector, corresponde con la parcela catastral 0484702VK1308S0000GW, que figura con 3.069 m2. Esta zona se encuentra sin ajardinamiento, y cuenta con un muro de contención de ladrillo, en el borde con el suelo rústico, en el que se observan graves problemas de agrietamiento y colapso. En el borde sur de esta zona, en la calle Bélgica, se observan problemas en la propia red viaria, tanto en la calzada como en las aceras.
- La zona verde 2, con 7.970,79 m2 en el plan parcial, se ubica al oeste del sector y corresponde con la parcela catastral 0487301VK1308N0000TJ que figura con 7.904 m2 de superficie. Esta zona se encuentra sin ajardinamiento y cuenta con el mismo muro de contención de ladrillo. En el borde sur de esta zona, en la calle Grecia, se observan problemas en la propia red viaria, tanto en la calzada como en las aceras.
- La zona verde 3, con 6.529,34 m2, y la zona verde 4, con 1.948,97 m2 en el plan parcial respectivamente ocupan la zona situada al norte del sector en colindancia con la carretera de, y corresponden con la parcela catastral 0588801VK1308N0000XJ, que figura con 7.099 m2 de superficie. Esta zona se encuentra sin ajardinamiento.
- La ejecución de este sector se ha realizado nivelando el terreno con rellenos de forma que se ha creado un nivel superior con respecto al terreno natural. De esta forma existen diferencias de altura en las rasantes entre la urbanización y el entorno de las parcelas rústicas que pueden ser la causa de los problemas de estabilidad y compactación de los algunos viales, y de la patología observada en los muros perimetrales citados.
- Asimismo existen deficiencias en algunas de las redes de infraestructura de servicios del sector al no haber ejecutado adecuadamente.



Otros aspectos

- Recientemente se ha emitido una Sentencia Judicial sobre las obras de urbanización del sector colindante Z-10. Esta sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 2 de Toledo emitida el 30 de diciembre de 2015, correspondiente con la sentencia 466/2015, y con ella se ha procedido a declarar la recepción tácita de las obras de urbanización de dicho sector por parte del Ayuntamiento de Chozas de Canales. A pesar de que el sector Z-11 no cuenta con la misma sentencia, lo normal es que el ámbito cuente con un criterio similar.
- A la vista de ello la situación en los terrenos del sector Z-11 deberían tener la misma consideración del sector colindante Z-10, e incluirse como suelo urbano, aunque en esta ocasión se debería considerar la existencia de una Obra Pública Ordinaria debido a las circunstancias citadas derivadas de la deficiente ejecución de las obras de urbanización.

Reparcelación

- Proyecto reparcelación protocolizado el 13 de febrero de 2007.

Obras de edificación

- Están construidas todas las viviendas previstas en el plan parcial.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Sobre las presentes construcciones no se tiene conocimiento de ninguna sentencia judicial que las condicione, ni ningún expediente municipal al respecto.

6.2.3.5. Programa de actuación urbanizadora sector Z-12.

Situación

- Este sector se encuentra al oeste de la población, entre la carretera de Torrijos y los sectores Z-07, Z-08 y Z-09 al este.
- Limita con el término municipal de Camarena al oeste, como se puede ver en la imagen del plano catastral.



Estado de aprobación PAU

- Fecha aprobación PAU: 20 de diciembre de 2006.
- Anuncio aprobación y adjudicación PAU. DOCM 1 de febrero de 2007
- Aprobación inicial: 5 de abril de 2005
- Información pública PAU: DOCM 13 de agosto de 2004.
- El presente PAU fue informado por los Servicios de la Delegación de Toledo de la Consejería de Vivienda y Urbanismo en cuatro ocasiones:
 - Informe previo: 13 de enero de 2006.
 - Segundo informe previo: 02 de febrero de 2006.
 - Requerimiento de subsanación: 09 de octubre de 2006.
 - Informe sobre proyecto de urbanización y requerimiento de subsanación: 16 de enero de 2009.
- Resolución de la aprobación del PAU por acuerdo plenario de 20 de junio de 2017 (BOE 01.08.2017).

Alternativa técnica

- Superficie del ámbito: 288.059,44 m²
- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad del ámbito: 0,3486 m²/m².
- Número de viviendas: 551.
- Superficie de zona verde: 38.936,26 m²_s.
- Superficie dotacional equipamiento: 22.725,86 m²_s.
- Superficie dotacional de infraestructuras: 1.669,97 m²_s.
- Superficie de viales: 85.661,73 m²_s.
- Superficie residencial: 129.423,13 m²_s.
- Superficie construida: 97.067,34 m²_c.
- Parcela mínima: 150 m²_s.
- 0,75 m²_c / m²_s por parcela residencial, más garaje y bajo cubierta.
- Retranqueo de dos metros a fachada excepto el garaje.
- Retranqueo de dos metros al lindero lateral, salvo las viviendas adosadas.
- Frente mínimo de fachada de 6 metros.

Resumen de las determinaciones del programa de actuación de la unidad:

	Superficie m2	SG.DV m2	S-SG m2	DV m2	DE m2	RU m2	DEIS m2	DC m2	P
Z-12	288.059,44	9.642,50	278.416,94	38.936,26	22.725,86	129.423,13	1.669,97	85.661,73	516

	D Viv/ha	Nº viv	Edif m2/m2	Sup.Cons m2c	Edif RU m2	Parcela m2	Ocup %	H N°P=m
Z-12	19,80	551	0,3486	97.067,34	0,75	225	-	II+A=7,00

Para poder analizar mejor el documento se transcribe este cuadro a la siguiente tabla:

Superficie total terreno	288.059,44 m2		
Edificabilidad bruta del sector	m2/m2		
	Superficie cesión obligatoria	Superficie real	Zonificación
Nº de parcelas	551 parcelas		
SSGG de espacios libres	9.642,50 m2	37.484,19 m2	48.578,76 m2
Espacio destinado a zona verde	27.841,69 m2		16,86 %
Superficie total de parcelas	129.423,12 m2		44,93%
Densidad de viviendas	18,97 viv/ha		

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Edificabilidad residencial		0,75 m2/m2	
Superficie construible		97.067,34 m2	
Espacio suelo dotacional	19.413,47 m2	22.725,86 m2	7,89%
Total red viaria		85.661,73 m2	29,73%
Total aparcamiento	971 plazas	1.067 plazas	
Total aparcamiento PMR	11plazas	12 plazas	
Total superficie aprov. luvcrativo	12.942,31 m2		
Transformadores e infraestructuras		1.669,97 m2	0,58%

Ejecución del planeamiento

- Información pública proyecto de urbanización: DOCM 22 noviembre 2007.
- Proyecto de urbanización. Sin aprobación.
- Estado de ejecución. No se encuentra ejecutada la urbanización.
- Únicamente se ha efectuado aparentemente un desbroce de parte de los viales previstos en el plan parcial, tal y como se puede ver en la imagen adjunta obtenida de google maps.
- Orden de paralización municipal de las obras de urbanización de 7 de noviembre de 2007.

Reparcelación

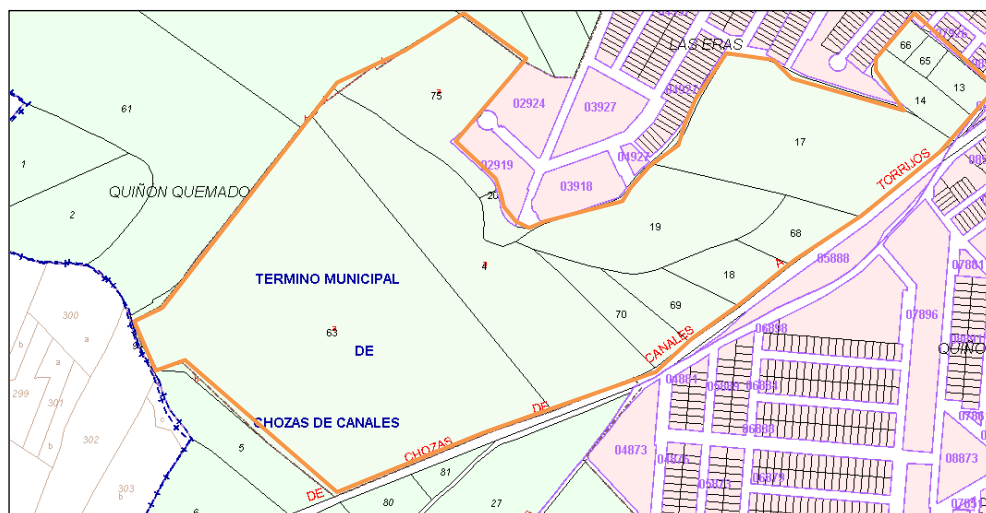
- Proyecto reparcación Sin aprobación.

Obras de edificación

- No existe ninguna construcción en la actualidad, salvo el depósito de aguas existente, vinculado al abastecimiento de aguas al municipio.

Otros aspectos

- Programa de actuación urbanizadora anulado por acuerdo plenario de 20 de junio de 2017.
- Publicado en el Boletín Oficial del Estado de 1 de agosto de 2017.
- Informe de la Comisión Regional de Urbanismo de 8 de mayo de 2017.



6.2.3.6. Programa de actuación urbanizadora sector La Zarza.

Situación

- Este sector se encuentra al noroeste de la población, ordenando 10.742 m2 de las zonas 7 y 9 del suelo urbano de las NNSS.

Estado de aprobación PAU

- Aprobación PAU: Pleno Ayuntamiento 06 de julio de 2006.
- Informe CPU: Informe favorable condicionado 09 de febrero de 2005.
- Información pública PAU: DOCM 28 de diciembre 2005.
- Anuncio aprobación y adjudicación: DOCM 21 de septiembre de 2010.

Alternativa técnica

- Superficie del ámbito: 27.443,00 m²
- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad del ámbito: 0,3918 m²/m².
- Número de viviendas: 59.
- Superficie de zona verde: 2.747,40 m²_s.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Superficie dotacional equipamiento: 2.177,40 m²_s.
- Superficie dotacional de infraestructuras: 31,60 m²_s.
- Superficie de viales: 10.753,06 m²_s.
- Superficie residencial: 15.039,25 m²_s.
- Superficie construida: 10.753,06 m²_c.
- Parcela mínima: 250 m²_s.
- 182,25 m²_c por parcela residencial.

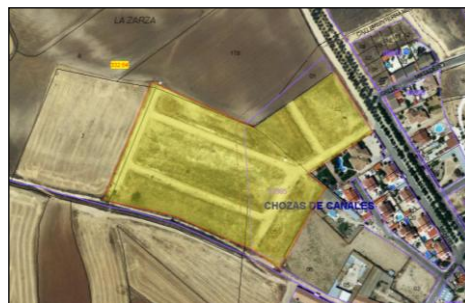
Resumen de las determinaciones del programa de actuación de la unidad:

Ambito	Superficie m2s	SG.DV m2s	S-SG m2s	DV m2s	DE m2s	RU m2s	TC m2s	DEIS m2s	DC m2s	P
La Zarza	27.443,00	0	27.443,00	2.747,40	2.177,40	15.039,25		31,60	7.427,35	82

Ambito	Nº Parc	Edif m2/m2	Sup.Cons m2c	Parcela m2/m2	Ocup %	H NºP / m	D Viv/ha
La Zarza	59	0,3918	10.753,06	0,715	60	II+A=7,00	21,50

Ejecución del planeamiento

- Proyectos de urbanización. Aprobados el 4 de junio de 2002.
- Presupuesto de ejecución material: 205.009,39 euros.
- Plazos de ejecución previstos. No constan en el proyecto.
- Recepción de las obras. No se han concluido las obras de urbanización.
- Estado de ejecución. No se encuentra ejecutada la urbanización. Únicamente se ha efectuado la explanación.
- En el sector puede existir un contrasentido con respecto al camino de la Magdalena, situado al sur del sector que no se ha explanado, ya que no se ha previsto dentro del sector, lo que resulta inadecuado para conseguir accesos desde dicho camino.



Reparcelación

- Información pública proyecto reparcación: DOCM 9 de abril de 2007.
- Aprobación proyecto reparcación: 18 de enero de 2008.
- Documento visado el 5 de septiembre de 2006 y protocolizado el 8 de enero de 2007.

Obras de edificación

- No existe ninguna construcción.

6.2.3.7. Resumen de actuaciones innovadoras de uso residencial

El resumen de las actuaciones innovadoras y de uso residencial aprobadas por el Ayuntamiento de Chozas de Canales se refleja en los cuadros siguientes:

Sector	Superficie m2	SG.DV m2	S-SG m2	DV m2	DE m2	RU m2	TC m2	DEIS m2	DC m2
Z-05+06	36.240,61	0	36.240,61	3.788,25	3.798,92	18.994,58	4.021,15	0	10.734,87
Z-07	21.317,00	0	21.317,00	3.590,00	2.785,00	11.954,00	0	0	2.590,66
Z-08	16.819,72	0	16.819,72	1.688,75	1.645,70	7.865,40	0	0	6.352,57
Z-09	133.447,04	5.310,00	128.137,04	15.003,56	12.228,60	62.290,99	0	837,79	37.776,10
Z-10	178.393,16	7.752,50	170.640,66	17.077,97	13.983,96	83.727,00	0	1.127,11	54.724,62
Z-11	128.445,10	4.830,00	123.615,10	14.744	9.592,48	62.351,74	0	483,39	36.443,49
Z-12	288.059,44	9.642,50	278.416,94	38.936,26	22.725,86	129.423,13	0	1.669,97	85.661,73
Zarza	27.443,00	0	27.443,00	2.747,40	2.177,40	15.039,25	0	51,60	7.427,35
Total	830.165,07	27.535	802.630,07	97.576,19	68.937,92	391.646,09	4.021,15	4.169,86	241.711,39

Sector	Nº Parc	Edif m2/m2	Sup.Cons m2c	Edif TC m2c	Parcela m2/m2	Ocup %	H NºP / m	D Viv/ha	P
Z-05+06	94	0,485	10.340,00	4.021,15	0,63	70	II+A=7,00	25,59	103
Z-07	70	0,54	7.700,00	0	0,36	70	II+A=7,00	32,84	77
Z-08	56	0,45	6.160,00	0	0,37	70	II+A=7,00	33,29	62
Z-09	354	0,3646	46.718,24	0	0,75	70	II+A=7,00	27,63	233
Z-10	443	0,3680	62.795,25	0	0,75	70	II+A=7,00	26	310
Z-11	322	0,3783	46.763,80	0	0,75	70	II+A=7,00	26	184
Z-12	551	0,3486	97.067,34	0	0,75		II+A=7,00	19,80	516
Zarza	59	0,3918	10.753,06	0	0,715		II+A=7,00	21,50	82
Total	1.949		288.297,69						1.567

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Estos sectores se pueden dividir en varias zonas de ordenación urbanística, en función de su situación actual, y de la necesidad de regularizarse en el presente POM. Por eso se proponen cuatro situaciones distintas que se describen a continuación:

a) Sectores que han sido objeto de aprobación por el Ayuntamiento y que se pueden incorporar como suelo urbano consolidado al estar urbanizados en su totalidad. Estos sectores están construidos en su totalidad:

Ambito	Superficie m2s	SG.DV m2s	S-SG m2s	DV m2s	DE m2s	RU m2s	TC m2s	DEIS m2s	DC m2s	P
Z-05+06	36.240,61	0	36.240,61	3.788,25	3.798,92	18.994,58	4.021,15	0	10.734,87	191
Z-07	21.317,00	0	21.317,00	3.590,00	2.785,00	11.954,00	0	0	2.590,66	77
Z-08	16.819,72	0	16.819,72	1.688,75	1.645,70	7.865,40	0	0	6.352,57	62
Total	74.377,33	0	74.377,33	9.067,00	8.229,62	38.813,98	4.021,15	0	19.678,10	330

Ambito	Nº Parc	Edif m2/m2	Sup.Cons m2c	Edif TC m2c	Parcela m2/m2	Ocup %	H N°P / m	D Viv/ha
Z-05+06	94	0,485	10.340,00	4.021,15	0,63	70	II / 7m	25,59
Z-07	70	0,54	7.700,00	0	0,36	70	II / 7m	32,84
Z-08	56	0,45	6.160,00	0	0,37	70	II / 7m	33,29
Total	220	0,40	24.200,00	4.021,15	0,46			36,23

b) Sector que ha sido objeto de aprobación por el Ayuntamiento y que se incorpora como suelo urbano consolidado al estar recepcionados por sentencia judicial. Este sector está construido en su totalidad:

Sector	Superficie m2	SG.DC m2	SG.DV m2	S-SG m2	DV m2	DE m2	RU m2	TC m2	DEIS m2	DC m2	P
Z-10	178.393,16	0	7.752,50	170.640,66	17.077,97	13.983,96	83.727,00	0	1.127,11	54.724,62	310

Sector	D Viv/ha	Nº viv	Edif m2/m2	Sup.Cons m2c	Edif RU m2/m2	TC m2c	Parcela m2	H N°P=m
Z-10	26	443	0,3680	62.795,25	0,75	0	175	II+A=7,00

c) Sector que ha sido objeto de aprobación por el Ayuntamiento y que no han sido recepcionado por el Ayuntamiento, aunque estén en una situación similar al anterior apartado, por lo que puede ser considerado como suelo urbano, si bien se deberán contar con una obra pública ordinaria para poder ejecutar las mejoras correspondientes en la citada urbanización para poder ser recepcionados. Este sector está construido en su totalidad:

Sector	Superficie m2	SG.DC m2	SG.DV m2	S-SG m2	DV m2	DE m2	RU m2	TC m2	DEIS m2	DC m2	P
Z-11	128.445,10	0	4.830,00	123.615,10	14.744	9.592,48	62.351,74	0	483,39	36.443,49	184

Sector	D Viv/ha	Nº viv	Edif m2/m2	Sup.Cons m2c	Edif RU m2/m2	TC m2c	Parcela m2	H N°P=m
Z-11	26	322	0,3783	46.763,80	0,75	0	175	II+A=7,00

d) Sector que ha sido objeto de aprobación por el Ayuntamiento y que se debe mantener como suelo urbanizable al estar pendientes de ejecutarse las obras correspondientes:

Sector	Superficie m2	SG.DC m2	SG.DV m2	S-SG m2	DV m2	DE m2	RU m2	TC m2	DEIS m2	DC m2	P
Zarza	27.443,00	0	0	27.443,00	2.747,40	2.177,40	15.039,25	0	51,60	7.427,35	82

Sector	D Viv/ha	Nº viv	Edif m2/m2	Sup.Cons m2c	Edif RU m2/m2	TC m2c	Parcela m2	H N°P=m
Zarza	21,50	59	0,3918	10.753,06	0,715	0	250	II+A=7,00

e) Sectores que han sido objeto de aprobación por el Ayuntamiento y que han sido anulados por sentencia judicial firme, por lo que deben ser considerados como suelo rústico a todos los efectos, si bien se pueden clasificar como suelo urbanizable con el fin de ser objeto de regularización.

Sector	Superficie m2	SG.DV m2	S-SG m2	DV m2	DE m2	RU m2	TC m2	DEIS m2	DC m2	P
Z-9	133.447,04	5.310,00	128.137,04	15.003,56	12.228,60	62.290,99	0	837,79	37.776,10	233

Sector	D Viv/ha	Nº viv	Edif m2/m2	Sup.Cons m2c	Edif RU m2/m2	TC m2c	Parcela m2	H N°P=m
Z-9	27,63	354	0,3646	46.718,24	0,75	0	150	II+A=7,00

f) Sector que ha sido objeto de resolución de la adjudicación efectuada:

Sector	Superficie m2	SG.DV m2	S-SG m2	DV m2	DE m2	RU m2	TC m2	DEIS m2	DC m2	P
Z-12	288.059,44	9.642,50	278.416,94	38.936,26	22.725,86	129.423,13	0	1.669,97	85.661,73	516

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Sector	D Viv/ha	Nº viv	Edif m2/m2	Sup.Cons m2c	Edif RU m2/m2	TC m2c	Parcela m2	H NºP=m
Z-12	19,80	551	0,3486	97.067,34	0,75	0	225	II+A=7,00

Del análisis del planeamiento anterior se pueden obtener una serie de valores de los distintos parámetros urbanísticos del municipio que se reseñan a continuación:

- Las edificabilidades de las distintas unidades de actuación en suelo urbano varían entre 0,48 y 0,50 m2/m2. En estas las densidades de vivienda varían entre 30 y 35 viv/ha. Con estas densidades las parcelas resultantes son de una superficie en torno a 150 m2.
- Las edificabilidades de los sectores Z-5 a Z-11 y la Zarza varían entre 0,37 y 0,50 m2/m2. En estas las densidades de vivienda varían entre 26 y 30 viv/ha. Con estas densidades las parcelas resultantes tienen una superficie inferior a 200 m2.
- La edificabilidad del sector Z-12 es de 0,3486 m2/m2, y cuenta con una densidad de 20 viviendas por hectárea, lo que supone que las parcelas resultantes tienen una superficie mínima en torno a 250 m2.
- Los sistemas generales de los sectores se han obtenido a razón de 5 m2 por habitante y 3 habitantes por vivienda, dado que los PAUs están redactados antes del TRLOTAU.
- Ninguno de los sectores cuenta con vivienda con algún grado de protección.

Observación final

Por último se indica que, tal y como recoge el informe de la Consejería de Fomento de 5 de julio de 2018, se han producido actuaciones edificatorias irregulares en suelos destinados a zonas verdes y dotaciones, por lo que en ningún caso se podrá asumir esta situación sin la correspondiente regularización.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

7. PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN O EN EJECUCIÓN

En los últimos años el municipio ha contado con un crecimiento urbano desordenado, y que ha supuesto la aparición de diversas urbanizaciones o unidades urbanas que han surgido sin ninguna base planeada que se haya apoyado en una propuesta de ordenación territorial coherente. Ha existido una ausencia total del modelo de crecimiento territorial que todo municipio debe tener.

Por este motivo el POM que ahora se redacta pretende resolver, en la mayor medida posible, los desajustes que se han advertido por las actuaciones de estos últimos años, intentando conseguir que se adecuen estas zonas a los estándares previstos en la legislación vigente, permitiendo la coordinación y relación entre las citadas unidades para poder conseguir un modelo territorial y un marco de desarrollo urbano ajustado al municipio.

Hay que indicar que en cualquier caso el POM no puede resolver algunas situaciones que, por encontrarse ejecutadas en la actualidad, afectan a trazados urbanos inadecuados y que, por existir construcciones levantadas y en algunos casos habitadas, es prácticamente imposible resolver. En estos casos el POM propone soluciones ajustadas a la legislación vigente que permiten resolver la mayoría de los problemas existentes, con independencia de la dificultad de gestión (en algunos casos) que se pueda producir para poder llevarlos a un buen fin.

En el documento se han analizado todas las unidades producidas en estos últimos años a través de la documentación existente en el Ayuntamiento y se ha verificado en el propio terreno el estado actual de todas ellas. A la vista de estas comprobaciones se cuenta con una información muy amplia de la situación actual, y sobre esta base se pueden plantear las soluciones más adecuadas y ajustadas a la legislación urbanística actual. Por ello el presente POM, por partir de una situación preconcebida, se constituye en un documento de compromiso para resolver los problemas advertidos.

De esta forma el Ayuntamiento podrá conseguir que la labor urbanizadora, a partir de la formulación del presente POM, se controle adecuadamente, por lo que considera conveniente proceder a redactar un único documento que integre las necesidades de crecimiento del municipio de una forma ordenada con el resto del caso urbano y en la zona central del municipio, de forma que se pueda conseguir una zona urbana unitaria en la que se resuelvan los déficits advertidos.

Existen asimismo dos sectores que se han iniciado como programas de actuación urbanizadora de mejora y que cuentan alguna aprobación municipal, pero que en ninguno de los dos casos se ha anulado o caducado el procedimiento. Estos sectores son los siguientes:

Sector polígono 16.

Situado en las parcelas catastrales 21, 89, 90, 91 y 93 del polígono 16. Entre el camino de Camarena y el sector Z-9. Cuenta con el siguiente resumen de tramitación administrativa:

- Aprobación inicial: Pleno Ayuntamiento 15 de abril de 2005
- Aprobación PAU: No se ha aprobado definitivamente.
- Estado ejecución: Sin ejecutar, se mantiene el suelo rústico.
- Anchura de calles: 10 metros.
- El Ayuntamiento no ha instado la caducidad del expediente.

Sector Las Cercas.

Cuenta con el siguiente resumen de tramitación administrativa:

- Aprobación inicial: Pleno Ayuntamiento 15 de abril de 2005
- Aprobación PAU: No se ha aprobado definitivamente.
- Estado ejecución: Sin ejecutar, se mantiene el suelo rústico.
- El Ayuntamiento no ha instado la caducidad del expediente.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

8. DIAGNÓSTICO GENERAL DEL MUNICIPIO. CONCLUSIONES

8.1. DIAGNÓSTICO DEL MUNICIPIO.

El encargo recibido por el Ayuntamiento ha consistido en la redacción del documento que se convertirá en el segundo documento urbanístico que tendrá el municipio, ya que actualmente cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS).

El presente POM es de iniciativa municipal, y se redacta de acuerdo con el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU). (DOCM 21 de mayo de 2010).

La finalidad del presente POM es la de desarrollar las disposiciones urbanísticas vigentes con el fin de poder dotar al municipio de un documento de Ordenación Urbanística (OU) para todo el término municipal, y que resuelva los problemas existentes de una manera coherente con la situación del mismo. Los fines primordiales del mismo son poder conseguir un conjunto urbano central que aglutine el casco urbano actual con las ampliaciones circundantes, y permita un crecimiento coherente y adecuado en función de los condicionantes existentes en el municipio.

De esta forma el fin básico es obtener una ordenación con capacidad para poder crecer en un periodo de tiempo cercano, en función de las expectativas existentes en la actualidad en la zona.

Hay que indicar que en los últimos años ha existido un desafortunado crecimiento en el municipio, que ha supuesto la aparición de un número muy elevado de urbanizaciones ejecutadas al margen de una ordenación general que hubiera sido fundamental tener para que se hubieran coordinado adecuadamente los nuevos desarrollos.

Con independencia de la ausencia del ajuste de estos a la tramitación que se debería haber realizado, se ha obtenido una solución urbana alejada del más mínimo criterio de planeamiento posible, lo que ha generado múltiples problemas que el Ayuntamiento ha afrontado con la redacción del presente POM y que deberá seguir con la gestión futura en desarrollo del mismo.

La ausencia de rigor a la hora de autorizar las urbanizaciones realizadas ha generado una serie de problemas, entre los que hay que destacar los siguientes:

- Ausencia de relación entre las distintas ordenaciones aprobadas.
- Creación de grandes vacíos urbanos con dificultad de crear un continuo urbano.
- Problemas de movilidad peatonal y rodada, con dificultad de dar continuidad a viales y redes de infraestructuras.
- Falta absoluta de modelo de crecimiento urbano.

Al mismo tiempo hay que advertir que las anteriores NNSS contaban con diversos errores y contradicciones que se deben indicar:

- Falta de ordenanzas similares que hayan homologado modelos de ordenación similares.
- Ausencia de subcategorías en el suelo rústico o no urbanizable que permita proteger diversas zonas, en especial el margen del río.
- Contradicciones en las ordenanzas en especial en el régimen de usos y en las densidades de las viviendas permitidas, en relación con la superficie de la parcela mínima.

8.2. OBJETIVOS GENÉRICOS DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.

La finalidad del presente POM es la de desarrollar las disposiciones urbanísticas vigentes con el fin de poder dotar al municipio de un documento de ordenación urbanística para todo el término municipal, y que resuelva los problemas existentes de una manera coherente con la situación del mismo en el momento de redacción del documento. Los fines primordiales del mismo son poder regularizar la situación actual del municipio de la forma más coherente y adecuada, para poder conseguir un conjunto urbano en el se aglutine el casco urbano actual con las urbanizaciones exteriores creadas en los últimos años.

El POM que se propone cuenta con un fin de regularización, en su caso, ya que en la actualidad el mayor problema que tiene el municipio es este, y por tanto no se plantean nuevos desarrollos urbanísticos, salvo los necesarios para poder asumir las cesiones de suelos dotacionales y de comunicaciones que la nueva ordenación requiere.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

De esta forma el fin básico es obtener, tras la regularización que se indica, una ordenación con capacidad para poder ordenar coherentemente, en un periodo de tiempo mediano, en función de la situación existente en la actualidad en la zona.

Hay que indicar que en los últimos años ha existido un crecimiento muy elevado de la población en el presente municipio, y que ha sido más fuerte que en los municipios colindantes. No obstante el crecimiento poblacional ha ido acompañado de un crecimiento urbanístico desordenado y sin criterio planificador, que hubiera sido lo deseable para un adecuado ajuste del municipio. Por tal motivo y en vista de los problemas que este crecimiento ha ocasionado es oportuno que el nuevo POM, resuelva tal situación, por lo que es imprescindible contar con un documento urbanístico que ordene de una forma coherente la actividad urbanística del municipio.

Para ello el Ayuntamiento debe contar con nuevo planeamiento urbanístico y poder emplear la capacidad de gestión que permite el TRLOTAU, a la cual se debe adecuar el desarrollo del municipio. De esta forma el POM, además de cumplir el mandato legal, proporcionará al Ayuntamiento las pautas a seguir en cada caso concreto, indicando el planeamiento y la gestión idónea que se debe realizar tras la aprobación del POM, para resolver los problemas existentes. Para ello el presente documento pretende ser el instrumento adecuado para dar la agilidad precisa dentro de los recursos municipales.

Con el presente documento se pretende encauzar la actividad urbanística controlándola de una manera lógica y racional, de manera que se mantengan las características que tiene el municipio. Para ello se proponen los diez objetivos fundamentales para este POM:

1. Proceder a la regularización de las diversas actuaciones que han existido dentro del municipio, de acuerdo con el TRLOTAU, a través de un Plan de Ordenación Municipal, indicando el procedimiento en cada caso.
2. Corregir los desajustes advertidos en la aplicación de actuaciones urbanísticas anteriores, en función de las necesidades del municipio ajustándolas a la normativa urbanística vigente. Para ello es necesario establecer las determinaciones urbanísticas precisas en el suelo urbano no consolidado y urbanizable creado en los últimos años, y ajustarla a la situación, en función de la problemática existente en el sector anulado, así como a la adecuación de los sectores que han carecido de los informes preceptivos correspondientes.
3. Controlar el crecimiento urbano, regulando las determinaciones urbanísticas precisas en el suelo urbano no consolidado y urbanizable. Del desarrollo de estos suelos se obtendrán:
 - *Reserva de suelo dotacional.* Se observa que el municipio carece de suelo con capacidad suficiente para poder ubicar dotaciones municipales y públicas establecidas en la legislación vigente, fundamentalmente en el suelo urbano actual. Por tal motivo el Ayuntamiento debe crear nuevos suelos dotacionales en esta zona.
 - Al tiempo se debe resolver adecuadamente *la transición entre el Suelo Urbano existente y el Suelo Rústico*, ajustándose perfectamente a las nuevas infraestructuras previstas para la zona.
 - *Creación de nuevos viales.* Se pretende crear los accesos rodados suficientes que permitan vertebrar las intercomunicaciones de todas las zonas con el resto de la localidad. Se pretende, por este motivo, que los sectores se constituyan como un continuo urbano, en el que no se perciba, en ningún caso, la sensación de una nueva urbanización. Para ello se propone que la ordenación se apoye en los viales de borde urbano y en las carreteras existentes, a través de nuevas comunicaciones viarias. Dentro de estas se han previstos los ejes de mayores dimensiones que permitan articular coherentemente toda la ordenación propuesta. Hay que indicar que, en la actualidad, existen diversas calles y vías de borde del casco urbano que significarán el inicio de la nueva ordenación y que se deberá coordinar adecuadamente con estas.
4. Marcar las condiciones que ha de tener cada tipo de suelo para acoger los distintos tipos de edificaciones en suelo urbano y urbanizable, y regular las condiciones de las distintas categorías de suelo rústico, ajustando el régimen de cada tipo de suelo a las determinaciones del TRLOTAU.
5. Efectuar el diseño de las futuras vías estructurales del municipio, en especial resolviendo los problemas existentes con la travesía actual.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

6. Clasificar suelo rústico de protección de acuerdo con la realidad del entorno natural actual, y de forma que no genere expectativas de crecimiento de futuras urbanizaciones, de acuerdo con la realidad del entorno natural actual.
 - Para ello se busca la protección de estos bienes de dominio público pecuario y sus zonas de protección, debido a su valor natural, clasificando los mismos como *Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Ambiental* de acuerdo con el artículo 47.2.A) de el TRLOTAU y el artículo 4.a) del Reglamento 242/2004 de 27 de julio de 2004, para generar a su vez una franja de espacios libres que aproveche la alta calidad ambiental y estética que crean. El objetivo de protección de las *vías pecuarias* es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, pudiéndose, no obstante, admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada, y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados). Para ello se atenderá a lo establecido en el artículo 5.1, apartado a), subaparatado ii) del Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, quedando las vías pecuarias como suelo rústico No Urbanizable de Protección Ambiental. Las vías pecuarias constituyen un patrimonio de importancia supramunicipal, e incluso estatal. Su condición de suelos públicos junto con alto valor histórico, hace que deban ser protegidos frente a cualquier tipo de ocupación, así como conservados en toda su longitud y anchura puesto que si bien en el momento actual han perdido buena parte de su utilización pecuaria intensiva, su existencia permite, al abrigo del fenómeno metropolitano, su puesta en valor como soporte de rutas alternativas de ocio.
 - Se prevé la protección de los ámbitos protegidos como *Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Cultural*, incorporando al planeamiento las áreas de protección y prevención descritas en la carta arqueológica. En los casos en que sea de aplicación la Ley 4/1990, no se iniciarán las obras sin contar con el visado de la Dirección General de Bienes y Actividades Culturales de la Consejería de Educación y Cultura en relación con las afecciones al *Patrimonio Arqueológico*, en cumplimiento de la citada Ley.
 - Se prevé la clasificación como *Suelo Rústico no Urbanizable de Protección de Infraestructuras* de acuerdo con el artículo 3 del Reglamento 242/2004 de 27 de julio de 2004, deberán ser clasificados como suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos aquellos terrenos merecedores de algún régimen de protección, por razón de preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones. A parte de reservar suelo para los sistemas de nueva creación, habrá de tenerse en cuenta que en el municipio ya existen determinadas zonas merecedoras de esta protección como son las carreteras, los caminos y las líneas aéreas eléctricas,
7. Ajustar el régimen de cada tipo de suelo a las determinaciones del TRLOTAU.
 8. Mejorar la accesibilidad en el municipio desde la óptica del cumplimiento de las determinaciones legales del vigente Código de Accesibilidad y a la. Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, en los nuevos desarrollos y de la mejora de las zonas urbanas actuales
 9. Ajustar la gestión y la ejecución urbanística del municipio a las determinaciones del TRLOTAU.
 10. Facilitar al Ayuntamiento la gestión urbanística a través de un sólo documento que aúna las disposiciones urbanísticas.

Los citados objetivos son consecuencia de lo establecido en los artículos 5, 6 y 7 de la TRLOTAU, dentro de los que hay que destacar los fines de la actuación pública territorial, en la que se deberán perseguir los siguientes fines:

- a. *Defender y proteger los espacios y recursos naturales, así como las riquezas, de suficiente relevancia ecológica, cualquiera que sea su titularidad.*
- b. *Utilizar racionalmente los espacios de valor agrícola, ganadero, cinegético, forestal y piscícola, o de interés económico, social y ecológico, con especial consideración de las zonas de montaña.*
- c. *Contribuir al uso racional de los recursos hidrológicos.*
- d. *Asegurar la explotación y el aprovechamiento racional de las riquezas y recursos naturales y, en particular, de los mineros, extractivos y energéticos, mediante fórmulas compatibles con la preservación y la mejora del medio ambiente.*
- e. *Preservar las riquezas del patrimonio cultural, histórico y artístico.*

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- f. *La protección del patrimonio arquitectónico, del ambiente y del paisaje urbano y rústico.*
- g. *Promover el desarrollo económico y social a través del fomento de actividades productivas y generadoras de empleo estable.*
- h. *Integrar y armonizar cuantos intereses públicos o privados, ya sean sectoriales o específicos que afecten de forma relevante al territorio en relación con los derechos constitucionales.*

Dentro de los fines de la actividad pública urbanística se deben tener presentes los siguientes:

- a. *Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, en sus distintas situaciones y sea cual fuere su titularidad, al interés general definido en la Ley y, en su virtud, en los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.*
- b. *Vincular positivamente la utilización del suelo, en congruencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados acordes con el medio ambiente urbano o natural adecuado.*
- c. *Delimitar objetivamente el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste.*
- d. *Impedir la especulación con el suelo o la vivienda u otros usos de interés social.*
- e. *Impedir la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales, imponiendo la justa distribución proporcional de los mismos entre los que intervengan en la actividad transformadora de la utilización del suelo, asegurando en todos los casos la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción territorial y urbanística, la clasificación o calificación del suelo, y la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que impliquen mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.*

Al mismo tiempo el texto legal establece que la ordenación establecida por el planeamiento de ordenación territorial y urbanística tiene por objeto en todo caso:

- a. *La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y el uso del suelo, mediante la calificación, a tenor, en su caso, de la clasificación, de éste y de las edificaciones, construcciones e instalaciones autorizadas en él.*
- b. *La fijación de las condiciones de ejecución y, en su caso, programación de las actividades de urbanización y edificación, así como de cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación de las edificaciones, construcciones e instalaciones.*
- c. *La formalización de una política reguladora del mercado inmobiliario, especialmente mediante la constitución de patrimonios públicos de suelo, así como el fomento de la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o que implique la limitación de su precio en venta o su puesta en el mercado en régimen de alquiler con precio limitado y la calificación de suelo con tal destino.*
- d. *La protección del paisaje natural y urbano y del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural.*

Por tal motivo la gestión municipal se debe desarrollar en la forma establecida en la TRLOTAU, y en la legislación concurrente y de régimen local vigente que la complementa, por lo que el Ayuntamiento deberá realizar de forma directa las siguientes:

- a. *El procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística y los de ejecución de éstos.*
- b. *Las actuaciones que impliquen el ejercicio de potestades de policía, intervención, sanción y expropiación, así como, en general, poderes de declaración, constitución, modificación o extinción unilaterales de situaciones jurídicas.*

Las actuaciones no comprendidas en el párrafo anterior, en especial las relativas a la urbanización, y las de mera gestión, así como las materiales, técnicas o reales podrán desarrollarse directamente por sí o a través de sociedades mercantiles cuyo capital pertenezca total o mayoritariamente a la Administración actuante o indirectamente mediante la colaboración de sujetos privados, sean o no propietarios de suelo, en los términos de esta Ley.

8.3. ALTERNATIVAS Y CRITERIOS DE SELECCIÓN.

La primera alternativa se produce con el fin de elegir el tipo de documento urbanístico a emplear en el municipio. Tal aspecto, en este caso, parece claro y solamente se puede acudir a un Plan de Ordenación Municipal, no pudiéndose acudir a una Delimitación de Suelo, en función de las determinaciones establecidas en la TRLOTAU. Por tal motivo el municipio se divide en suelo urbano, urbanizable y suelo rústico.

La propuesta actual plantea el crecimiento controlado del suelo urbano manteniendo las zonas anteriores, y creando nuevas zonas a desarrollar en el ensanche del pueblo, como suelo urbano no consolidado y urbanizable, todo ello con el fin básico de poder regularizar las actuaciones efectuadas en los últimos años, y permitir equilibrar las zonas exteriores de la población.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Con el suelo urbano no consolidado y con el suelo urbanizable residencial se podrá intentar mejorar el modelo de crecimiento urbano del municipio, tendiendo hacia una forma concéntrica del casco urbano actual.

El suelo industrial debe ubicarse, en el exterior de la población apoyado en la carretera actual, y en las cercanías del sector existente, ya que permite un inmejorable acceso hacia la autovía de La Sagra, y no supone alteración de las condiciones de la población al ser exteriores de la población. La superficie que se ha previsto para estos usos es reducida. Asimismo se han previsto nuevos usos terciarios en estas zonas externas de la población, permitiendo que este uso vaya en algunos casos con el uso industrial.

Se han incluido en la propuesta de ordenación los últimos desarrollos que se han ejecutado en la población, de forma que aquella ha estado condicionada a este aspecto, con el fin de poder efectuar la regularización dentro del cumplimiento de la legislación vigente. Las nuevas unidades, y los sectores previstos, deberán quedar enlazadas con las zonas ya consolidadas, permitiendo la vertebración y estructuración de la totalidad del suelo urbano del municipio, pudiendo coser los vacíos existentes actualmente como consecuencia de la falta de directrices de ordenación, distintas de las propias de la oportunidad de construcción y de los límites de propiedad existentes.

Los sectores aprobados en los últimos años deben adecuarse, en su clasificación, a la realidad actual, fruto de la sentencia judicial firme que ha anulado el planeamiento aprobado (sector Z-09). Atendiendo a esta situación este ámbito, al estar anulado, debe clasificarse como suelo urbanizable, si bien se intentará que la ordenación del POM permita el mantenimiento de la mayor parte de la ordenación existente ya que cuentan con todas las construcciones ejecutadas y habitadas.

Por último, se propone la protección del medio natural existente en el municipio, y que es fundamental para la riqueza y el equilibrio del mismo en el que se asienta. Para ello se prevé una adecuación de sus aprovechamientos a la realidad física actual, sin que se destruyan los entornos actuales, que pasa por el mantenimiento de los invariantes actuales de la zona.

La propuesta actual plantea el crecimiento controlado del suelo urbano manteniendo las zonas existentes actuales, y creando nuevas zonas a desarrollar en el ensanche del pueblo, como suelo urbanizable. El POM propone una adecuación de la estructura urbana a través de un ajuste de la realidad de la trama actual y del desarrollo coherente del casco urbano, sin acudir a grandes crecimientos.

Todas las nuevas unidades contarán con las reservas de suelo para zonas verdes necesarias, así como las dotaciones suficientes de acuerdo con la legislación vigente, habiendo efectuado el reajuste de las mismas en función de los déficits advertidos.

Para ello el Ayuntamiento considera imprescindible redactar un nuevo planeamiento y poder emplear la capacidad de gestión que permite el TRLOTAU, a la cual se adecua en su desarrollo. De esta forma, además de cumplir el mandato legal, se indicará el planeamiento idóneo que se debe gestionar a continuación de la aprobación del POM. El presente documento pretende ser el instrumento adecuado para dar la agilidad precisa dentro de los recursos municipales. Con el presente documento se pretende encauzar la actividad urbanística controlándola de una manera lógica y racional, de manera que se mantengan las características que tiene el municipio.

8.4. RESUMEN DE CONDICIONANTES PARA LA ORDENACIÓN.

El mayor condicionante es incorporar los desarrollos aprobados por el Ayuntamiento en los últimos años, de forma que se adecuen a la normativa urbanística vigente al tiempo que permitan una ordenación lo menos desajustada posible. Tal aspecto ha supuesto un reto para el redactor del POM, así como para el propio Ayuntamiento ya que se enfrenta a una regularización larga y complicada de gestionar.

En el suelo urbano se debe mantener el crecimiento concéntrico de la población que debe ser básico a la hora de establecer los nuevos desarrollos urbanos del municipio. Es fundamental que el planeamiento resuelva adecuadamente los bordes urbanos existentes y las conexiones viarias con los accesos a la población. Estos aspectos se producen a lo largo de toda la travesía de la carretera.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

En este suelo se propone la reducción del número de ordenanzas existentes que ha motivado un número elevado de zonas de ordenación en las NNSS actuales, y que el POM pretende reducir. En estas zonas se debe prever el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado, tanto por incremento de aprovechamiento, como por definición de unidades de actuación.

Asimismo la incorporación de los desarrollos efectuados de forma que no existan problemas de redes de infraestructuras y de movilidad es otro reto al que se enfrenta el Ayuntamiento para los próximos años. Las nuevas unidades y sectores se deben desarrollar ajustados al TRLOTAU y deberá hacer frente a los déficits existentes.

En caso necesario se propone que las unidades del suelo urbano no consolidado se prevean de forma discontinua con el fin de poder ubicar las dotaciones de forma agrupada entre ellas para un mejor aprovechamiento futuro. Por este motivo es probable que haya que acudir a prever unidades discontinuas.

8.5. CONVENIENCIA PARA LA ORDENACIÓN.

El documento idóneo para el presente municipio es la redacción de un Plan de Ordenación Municipal según establece la legislación vigente. Dadas las características demográficas y socioeconómicas del municipio no cabría la posibilidad de un documento menor ni la revisión o modificación puntual del actual.

El municipio está dentro de una zona de cercanía a diversas redes de comunicaciones, lo que le otorga una buena accesibilidad, y a una distancia, en tiempo, reducida de la capital regional y algo más de la nacional.

Por esto se puede conformar un municipio con un desarrollo residencial moderado cercano al centro comarcal que es Torrijos, y que puede complementar con una oferta de suelo residencial más económica y más rápida de ser puesta en valor.

Por tanto es lógico acudir a la redacción del presente POM manteniendo las determinaciones que define el artículo 24.1 del TRLOTAU, y el artículo 19 del RPLOTAU que establece las siguientes dentro de la ordenación estructural:

- a) Establecer las directrices de evolución urbana y de ocupación del territorio para los doce años siguientes.
- b) Clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico, dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan, con delimitación de las áreas sometidas a un régimen de especial protección.
- c) Delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial o de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo.
- d) La delimitación geométrica de los sectores responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta, sin que su delimitación se ajuste exclusivamente a límites de propiedad.
- e) Establecimiento de los usos globales mayoritarios, definiendo las intensidades y densidades de edificación máximas.
- f) Señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres.
- g) Previsión de las infraestructuras viarias y espacios libres y dotaciones con carácter estructuradora en la ordenación.
- h) Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan y de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico.

Asimismo el artículo 30 del TRLOTAU y el artículo 40 y siguientes del RPLOTAU, establecen otra serie de objetivos que cuentan con un carácter detallado y que se deben tener presentes, resumiéndose en los siguientes:

- a) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras para el suelo urbano.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- b) Se establecerán las reservas dotacionales por zonas de ordenación urbanística o unidades de actuación urbanizadora, justificándose por relación a los estándares regulados en el TRLOTAU y en el RPLOTAU.
- c) Determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas de forma directa en suelo urbano consolidado, sin perjuicio de la posibilidad de diferir a Planes Especiales de Reforma Interior áreas concretas de suelo urbano con la finalidad de reestructurar su consolidación.
- d) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado para los sectores de suelo urbanizable contiguos al suelo urbano, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales.
- e) El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación.

Todos estos aspectos se deben recoger en un nuevo documento. En este mismo sentido el tiempo transcurrido desde la puesta en vigor de la LOTAU establece la conveniencia de redactar un documento urbanístico adaptado a la nueva ley y que corresponde con el presente Plan de Ordenación Municipal.

La oportunidad de la redacción del Plan de Ordenación Municipal surge como consecuencia de poder definir un modelo territorial para todo el municipio, coherente con su situación actual y las posibilidades naturales del mismo. De esta forma se definirán los nuevos desarrollos del núcleo urbano, así como se determinarán las zonas del suelo rústico, en especial las correspondientes con las zonas protegidas del mismo.

Al mismo tiempo esta oportunidad se deriva de la necesidad de adaptar el planeamiento del municipio, a la nueva gestión que establece la legislación nacional y autonómica vigente.

De igual forma el Ayuntamiento quiere reflejar la realidad de las urbanizaciones y construcciones existentes y las que en un futuro próximo se prevén en su territorio acudiendo a la ampliación de suelo residencial e industrial.

Con tales ampliaciones se dotará de suelo suficiente al municipio para un horizonte de tiempo de doce años, tal y como establece el apartado 1.a) del artículo 24 TRLOTAU, ya citado anteriormente.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

ANEXO 1. DATOS CATASTRALES POR MANZANAS

A partir de los datos obtenidos del archivo CAT.45.56.U.2016.05.28, obtenida de la oficina virtual de la Dirección General del Catastro, se ha efectuado una comprobación de las mediciones de cada una de las manzanas de los distintos ámbitos, comprobando las superficies destinadas a suelo dotacional y las de uso lucrativo, que se pueden ver en la tabla siguiente:

Ref Catastral	Tipo Via	Nombre Via	Sup Finca	Sup Tot Const	Sup Sobre Ras	Sup Bajo Ras	Sup Cubierta
00070010000000	TR	PERO MORO	125	0	0	0	0
001800100VK14A	DS	DISEMINADO	117	117	117	0	117
001800200VK14A	DS	DISEMINADO	19	19	19	0	19
001800300VK14A	DS	DISEMINADO	59	59	59	0	59
03918	CL	GRANADA	5.851	0	0	0	0
03927	CL	GRANADA	5.513	0	0	0	0
04861	CL	GRECIA/BULGARIA	2.929	2.660	2.660	0	1.274
04876	CL	GRECIA/BULGARIA	4.011	3.800	3.800	0	1.820
04881	CL	BULGARIA/GRECIA	3.314	3.040	3.040	0	1.456
04927	CL	GRANADA/SEVILLA	8.670	3.625	3.625	0	1.454
04937	CL	CORDOBA/GRANADA	9.043	8.265	8.265	0	3.314
04941	CL	CADIZ/CORDOBA/CACERES	11.617	8.265	8.265	0	3.306
04957	CL	CACERES/CADIZ	4.583	3.915	3.915	0	1.568
05864	CL	BULGARIA/BELGICA	3.780	3.800	3.800	0	1.820
05873	CL	BULGARIA/BELGICA	3.990	3.800	3.800	0	1.820
05889	CL	BELGICA	4.269	4.180	4.180	0	2.002
05935	CL	GRANADA/SEVILLA/BULGARIA	9.301	8.355	8.355	0	3.372
05949	CL	GRANADA	2.895	0	0	0	0
05955	TR	CAMARENA/HUELVA	5.738	4.884	4.884	0	1.966
06862	CL	NORUEGA	1.701	1.710	1.710	0	819
05957	CL	GRANADA	2.560	2.175	2.175	0	870
05958	CL	CORDOBA/NORUEGA/HOLANDA	5.679	5.320	5.320	0	2.548
06879	CL	RUMANIA	2.835	2.850	2.850	0	1.365
06879	CL	RUMANIA/POLONIA	4.347	4.370	4.370	0	2.193
06884	CL	INGLATERRA/PORTUGAL	7.180	7.220	7.220	0	3.458
06888	CL	PORTUGAL/RUMANIA	7.182	7.220	7.220	0	3.458
06898	CL	INGLATERRA	3.591	3.610	3.610	0	1.729
06932	CL	SEVILLA	4.449	3.915	3.915	0	1.566
06938	CL	BADAJOS/ALBACETE/CACERES	4.778	3.973	3.973	0	2.001
06939	CL	BADAJOS	4.476	3.699	3.699	0	1.863
06945	CL	SEVILLA	2.028	1.885	1.885	0	754
06958	CL	GRANADA/SEVILLA	3.932	3.480	3.480	0	1.396
06986	CL	ARENAL	1.739	0	0	0	0
07926	AV	CASTILLA LA MANCHA	1.500	1.220	1.220	0	540
07936	CL	ALBACETE/CIUDAD REAL/CASTILLA LA MANCHA	9.509	8.499	8.467	22	4.034
07942	CL	BADAJOS	2.267	1.918	1.918	0	0
07949	CL	BADAJOS/ALBACETE/CACERES	3.271	2.338	2.338	0	1.091
07951	CL	ERAS	1.741	1.160	1.160	0	464
07964	TR	MAGDALENA/CAMARENA	1.507	504	3785	119	183
07985	CL	MATADERO/RONDA/ARENAL/BALDOMERO	30.309	4.969	4.710	259	1.304
07992	CL	MATADERO/RONDA/ MAR CANTABRICO/CHAVO	3.453	599	472	127	345
08003	CL	CALLE 4 UE-6/MATADERO/ MEDITERRANEO	3.512	493	355	138	0
08016	CL	MAR CANTABRICO	2.501	0	0	0	0
08864	CL	SORIA/AVILA	3.587	3.389	3.389	0	1.497
08865	CL	SEGOVIA/SORIA	5.664	5.394	5.394	0	2.415
08873	CL	AVILA	4.691	0	0	0	0
08880	CL	SORIA/SEGOVIA	6.411	6.362	6.362	0	3.068
08891	CL	AVILA/SORIA	6.595	6.593	6.593	0	3.225
08917	CL	CUENCA	3.342	2.970	2.970	0	1.452
08919	CR	TORRIJOS/CUENCA	4.850	4.320	4.320	0	2.112
08921	TR	CASTILLA LA MANCHA	778	645	645	0	283
08939	CL	CIUDAD REAL/GUADALAJARA	5.064	4.180	5.050	130	2.193
08950	CL	S ISIDRO/ERAS/ANTONIO FDEZ SANTOS/CERRO7REMIGIO	28.663	6.771	6.014	757	3.112
08959	CL	CERRO/REMIGIO VALDE	6.627	2.732	2.618	114	0
08969	CL	REMIGIO VALDE/CAMARENA	3.145	2.114	2.114	0	426
08971	CL	MAGDALENA/PASO	4.586	1.790	1.790	0	273

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Ref Catastral	Tipo Via	Nombre Via	Sup Finca	Sup Tot Const	Sup Sobre Ras	Sup Bajo Ras	Sup Cubierta
08973	CL	CAMARENA/ARENAL	10.923	3.809	3.809	0	586
08987	CL	MANUEL FALLA/ARENAL/CAMERAN/RONDA	3.754	2.371	2.371	0	0
08995	CL	CALLE 4 UE-6/MATADERO/ MAR CANTABRICO	8.093	3.227	3.029	198	1.558
09007	CL	MAR CANTABRICO/MAR DEL NORTE	8.756	4.470	4.470	0	1.958
09017	CL	MAR CANTABRICO/CALLE UE-6	8.977	0	0	0	0
09021	CL	MAR DEL NORTE	212	0	0	0	0
09866	CL	SEGOVIA/VALLADOLID	7.170	7.038	7.038	0	3.339
09868	CL	VALLADOLID/SALAMANCA	2.644	2.592	2.592	0	1.225
09873	CL	VALLADOLID/SALAMANCA	4.523	4.513	4.336	177	2.202
09881	CL	VALLADOLID/SALAMANCA	6.805	6.461	6.461	0	2.881
09887	CL	SEGOVIA/VALLADOLID/SEGOVIA	6.782	6.715	6.715	0	3.226
09907	CL	VALLADOLID/SALAMANCA	5.284	5.039	5.039	0	2.253
09931	CL	GUADALAJARA	4.021	6.662	3.518	3.144	3.143
09934	CL	GUADALAJARA/ PERO MORO	2.316	2.189	2.189	0	951
09941	CL	GUADALAJARA	1.246	1.113	1.113	0	483
09945	CL	S ISIDRO/PERO MORO/CERRO	7.510	2.491	2.079	412	1.381
09958	CL	S ISIDRO/ARENAL/ANTONIO FDEZ SANTOS	1.687	288	228	60	223
09966	CL	MANUEL FALLA7CERVANTES7 ANTONIO FDEZ	8.528	3.456	3.456	0	75
09971	CL	MI.CERVANTES/MANUEL F/S.ISIDRO/CAMARENA/ARENAL	10.312	6.531	6.378	153	1.599
09973	CL	MANUEL FALLA/CAMARENA/ARENAL	1.772	1.340	1.340	0	262
09975	CL	MANUEL FALLA	1.232	1.020	1.020	0	0
10002	CL	MAR DEL NORTE	2.561	2.924	2.924	0	1.282
10014	CL	MAR DEL NORTE	2.470	0	0	0	0
10855	CL	SALAMANCA/TOLEDO	3.201	3.158	3.158	0	1.504
10874	CL	SALAMANCA/TOLEDO	4.525	4.455	4.455	0	2.136
10882	CL	SALAMANCA/TOLEDO	6.801	6.510	6.510	0	2.954
10908	CL	SALAMANCA/TOLDO	5.292	5.045	5.045	0	2.272
10912	CL	VALLADOLID/SALAMANCA	4.154	3.923	3.923	0	1.731
10918	CL	SALAMANCA/TOLEDO	4.156	4.011	4.011	0	1.851
10929	CR	TORRIJOS/TOLEDO	2.311	0	0	0	0
10934	CL	S ISIDRO/TORRIJOS/ PERO MORO	9.636	7.780	4.658	122	3.569
10935	TR	PERO MORO	1.218	1.431	1.431	0	621
10936	CR	TORRIJOS	4.738	1.164	1.047	117	402
10945	CJ	PALACIO	347	395	395	0	0
10947	TR	PERO MORO	1.258	1.641	1.590	51	690
10954	PZ	ESPAÑA/CRISTO/CONSTITUCION/MARTIRES/PALACIO	16.354	7.376	7.376	0	3.031
10966	PZ	ESPAÑA/CRSITO/CONSTITUCION	1.029	1.749	1.749	0	384
10972	CL	MANUEL FALLA/CAÑO	3.765	2.971	2.971	0	773
10980	CL	MAR CANTABRICO/MAR DEL NORTE	2.338	0	0	0	0
10988	CL	MAR CANTABRICO/RONDA/MATADERO/CASARRUBIOS	25.046	5.924	5.924	0	32
11932	CR	TORRIJOS/TOLEDO/G	5.584	477	477	0	232
11935	CL	IGLESIA/TOLEDO	1.619	1.299	1.299	0	0
11943	PZ	PALACIO/TOLEDO	3.779	1.969	1.969	0	253
11947	CL	TOLEDO	1638	661	661	0	0
11955	CL	AGUSTINA ARAGON/MARTIRES/CONSTITUCION	3.843	3.393	3.393	0	306
11957	CL	TOLEDO/S.SEBASTIAN/IGLESIA/ROCONALES	3.965	1.260	1.260	0	338
11963	CL	AGUSTINA ARAGON/HUERTA/ESPAÑA/M.FALLA	9.679	5.036	5.036	0	255
11965	CL	FRAY MIGUEL ANTON	484	395	395	0	0
11966	CL	HUERTO/AGUSTINA ARAGON/SOLEDA	3.178	2.585	2.585	0	541
11968	PZ	CONSTITUCION	468	468	468	0	0
11979	CL	HUERTO/MATADERO/CASARRUBIOS	3.120	561	561	0	0
12933	CL	FRAY MIGUEL ANTON/IGLESIA/SOR JUANA S.ANT	2.159	1.008	1.008	0	219
12937	CL	DR FLEMING/DR BARNARD/SOR JUANA	2.811	1.892	1.892	0	0
12942	CL	S SEBASTIAN	4.456	2.697	2.697	0	0
12946	CL	S SEBASTIAN/VISTILLAS/ESPAÑA	3.547	2.111	2.111	0	0
12947	CL	VISTILLAS	710	451	451	0	0
12952	CL	AGUSTINA ARAGON/LUNA/IGLESIA/S.SEBASTIAN	1.498	1.859	1.859	0	372
12954	CL	MISERICORDIAS	909	713	713	0	71
12956	CL	AGUSTINA ARAGON/IGLESIA/ESPAÑA	7.449	3.807	3.807	0	430
12967	CL	ARROYO/AGUSTINA ARAGON/SOL	3.587	2.412	2.412	0	84
12969	CL	AGUSTINA ARAGON	1.466	1.021	1.021	0	452
12978	CL	MATADERO	1.318	808	808	0	166
13920	CL	OLIVA/DR FLEMING/CVA BAJA/LEPANTO	55.534	4.225	3.952	273	1.127
13926	CL	BATALLA LEPANTO/CAVA/S.SEBASTIAN	8.116	2.383	2.209	174	1.123
13938	CL	DR FLEMING/LEPANTO	5.655	3.130	3.130	0	460
13955	AV	MADRID/LUNA FRAY MIGEULDR FLEMING	11.078	2.746	2.746	0	447

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Ref Catastral	Tipo Via	Nombre Via	Sup Finca	Sup Tot Const	Sup Sobre Ras	Sup Bajo Ras	Sup Cubierta
13958	CL	S SEBASTIAN/ESPAÑA/AGUSTIN LARA	6.966	2.853	2.853	0	0
13968	CL	SOL	1228	418	418	0	0
14946	CL	AGUSTIN LARA/ PRESA	4.254	3.358	3.358	0	1.284
14956	AV	MADRID/ REPUBLICA ARGENTINA	2.810	1.241	1.241	0	0
14958	AV	MADRID/ AGUSTIN LARA	4.306	978	978	0	0
14961	CL	SERRANO/MADRID/MATADERO/ILLESCAS	1.717	1.006	1.006	0	309
14962	CM	ILLESCAS/ JESUS MEDINACELI	1.963	1.306	1.306	0	0
14977	CM	CUBOMOLINOO	403	377	377	0	0
15826	UR	CAÑIZO	4.696	672	672	0	163
15932	CL	PRESA/ S JOSE/ S SEBASTIAN	23.850	10.525	10.237	288	3.866
15949	CL	AGUSTIN LARA	3.198	1.915	1.915	0	203
15952	AV	MADRID/RIO/RCA ARGENTINA	1.840	991	772	219	0
15959	AV	MADRID/ NUEVA	1493	687	687	0	0
15969	AV	MADRID/SERRANO/ILLESACAS	5.258	2.653	2.653	0	783
15977	CM	ILLESCAS	26.839	6.812	6.473	339	352
16280	UR	CAÑIZO	3.532	393	393	0	0
16838	UR	CAÑIZO	5.058	570	570	0	290
16919	CL	PRESA/S.SEBASTIAN/STA MA MAGDALENA	36.418	3.076	1.996	0	2.186
16945	UR	TEMPRANILLO/CAPOCHA	12.171	1.364	1.262	102	832
16953	UR	TEMPRANILLO/GUADARRAMA	4.259	1.758	1.623	135	413
16957	UR	TEMPRANILLO	2.129	942	804	138	313
16969		MADRID/GUADARRAMA	6.804	2.764	2.684	80	0
17820	UR	CAÑIZO	6.496	460	460	0	200
17822	UR	CAÑIZO	13.282	1.236	1.116	120	567
17936	CM	CAPOCHA/CAÑO VIEJO/PRESA/AGUSTIN LARA	41.006	1.979	1.979	0	106
17953	CL	GUADARRAMA/TEMPRANILLO	7.275	1.260	1.085	175	447
17963	AV	MADRID/COLON/GUADARRA	3.059	1.275	1.130	145	466
18964	AV	MADRID/COLON/GUADARRA	6.101	1.806	1.806	0	920
21073	CL	FRAY LUIS DE LEON	1.161	0	0	0	0
21085	CL	FRAY LUIS LEON/QUEVEDO	7.503	4.988	4.988	0	4.988
21098	CL	FRAY LUIS DE LEON	3.231	2.159	2.159	0	2.159
22079	CL	JORGE MANRIQUE	7.340	6.276	6.276	0	5.531
22089	CL	QUEVEDO	4.557	2.886	2.886	0	2.886
23059	PL	SECTOR I INDUSTRIAL	9.161	0	0	0	0
23083	CL	LOPE DE VEGA	10.323	6.978	6.978	0	6.978
23094	CL	LOPE DE VEGA	4.660	3.191	3.191	0	3.191
26025		FLORIDA/JUAN RUIZ	8.317	984	984		182
27024	CL	JUAN RUIZ/FLORIDA	7.608	680	680	0	134
27034	CL	FLORIDA	7.025	614	614	0	149
			956.248	443.556	435.578		
				451949			

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

ANEXO 2. PARCELAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL

A partir del certificado catastral telemático de la Dirección General del Catastro, emitido el 29 de junio de 2016, se han obtenido las siguientes parcelas de titularidad municipal en el suelo rústico del municipio. Estas parcelas se reseñan gráficamente en el plano de información de este Plan de Ordenación correspondiente con el plano catastral del municipio.

Parcela catastral	Polígono	Parcela	Superficie m2
45056A001000280000OY	01	28	20.043
45056A004000260000OP	04	26	24.604
45056A005000190000OS	05	19	23.056
45056A006000060000OY	06	06	29.096
45056A007000020000OF	07	24	8.223
45056A007000030000OZ	07	38	10.179
45056A007000060000OJ	07	67	10.074
45056A007000770000OA	07	77	3.101
45056A007001130000OG	07	113	14.344
45056A008000050000OP	08	59	7.016
45056A008000060000OG	08	60	18.307
45056A008000690000OR	08	69	14.200
45056A008000830000OU	08	83	10.483
45056A010000510000OG	10	51	1.647
45056A010000560000OF	10	56	1.622
45056A012000240000OZ	12	24	6.760
45056A012000300000OW	12	30	3.600
45056A012000620000OW	12	62	82.877
45056A019000510000OS	19	51	231.337
45056A021000680000OI	21	68	28.613
45056A022000610000OU	22	18	24.248

TOLEDO, SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTE
IGNACIO ALVAREZ TEXIDOR
LLUC ALVAREZ TEXIDOR
ARQUITECTOS