

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

MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

MEMORIA JUSTIFICATIVA

0.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- 1.1.- Descripción del modelo de evolución urbana.
- 1.2.- Clasificación del suelo
- 1.3.- Delimitación preliminar de ámbitos de actuaciones urbanizadoras por el plan.
- 1.4.- Usos, intensidades y densidades
- 1.5.- Delimitación de las zonas de ordenación urbanística previstas
- 1.6.- Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento tipo.
- 1.7.- Sistemas e infraestructuras generales
- 1.8.- Objetivos del planeamiento de desarrollo
- 1.9.- Criterios para la ordenación del suelo rústico
- 1.10.- Tratamiento de los bienes de dominio público
- 1.11.- Establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento
- 1.12.- Ordenación de la localización de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas
- 1.13.- Reservas de suelo para viviendas de protección pública
- 1.14.- Coherencia entre la ordenación estructural y las contiguas de los municipios colindantes

2.- ORDENACIÓN DETALLADA

3.- ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD

4.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS

6.- MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO TÉCNICO DURANTE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

ANEXO 1. SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

ANEXO 2. SISTEMA DE SANEAMIENTO.

ANEXO 3. ENERGIA ELECTRICA

ANEXO 4. PROGRAMA ESPECIFICO DE ACCESIBILIDAD

ANEXO 5. AFECCIONES AERONAUTICAS

ANEXO 6. ACRONIMOS

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

MEMORIA JUSTIFICATIVA

0. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

0.0. Subsanaciones al documento.

- a) Documento de septiembre de 2020. Este documento se redacta tras incorporar las observaciones correspondientes con el informe de los Servicios Técnicos de la Consejería de Fomento de 18 de diciembre de 2019, al documento remitido por el Ayuntamiento de Chozas de Canales el 26 de diciembre de 2019, que a su vez subsanaba la documentación en relación con un anterior informe de 15 de julio de 2019.
- b) Documento de septiembre de 2019. Este documento se redacta tras incorporar las observaciones correspondientes con el informe de los Servicios Técnicos de la Consejería de Fomento de 15 de julio de 2019, al documento remitido por el Ayuntamiento de Chozas de Canales el 30 de abril de 2019, que a su vez subsanaba la documentación en relación con un anterior informe de 5 de julio de 2018.
- c) Documento de febrero de 2019. Este documento se redactaba tras incorporar las observaciones correspondientes con el informe de los Servicios Técnicos de la Consejería de Fomento recibido el 6 de julio de 2018, al documento remitido por el Ayuntamiento de Chozas de Canales el 8 de mayo de 2018, que a su vez subsanaba la documentación en relación con un anterior informe de 12 de diciembre de 2017.
- d) Documento de diciembre de 2017. Este documento se redacta tras incorporar las observaciones correspondientes con el informe de los Servicios Técnicos de la Consejería de Fomento de 7 de julio de 2017, al documento aprobado inicialmente por el Ayuntamiento y remitido a la Consejería para su aprobación definitiva. Asimismo este documento incorpora las observaciones de los informes recibidos por parte del Ministerio de Defensa el 25 de noviembre de 2016 y de la Consejería de Bienestar Social en materia de accesibilidad el 13 de enero de 2017.

Este documento se reajustó como consecuencia de la entrada en vigor de la 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), que motivó la supresión del suelo urbano no consolidado en aquellos casos en el que el Plan de Ordenación Municipal mantiene, sin incremento alguno, el aprovechamiento objetivo preexistente en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal actualmente vigentes.

Asimismo el documento se reajustó al informe remitido por el Ayuntamiento a la Consejería de Fomento en relación con el estado de las actuaciones urbanizadoras llevadas a cabo en el municipio y que había sido requerido por la Consejería el 11 de mayo de 2016 y se había reiterado en el último informe de 7 de julio de 2017.

0.1. Conveniencia y oportunidad.

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.

Hay que indicar que se considera que en este caso no es de aplicación el apartado 5 del artículo 24 TRLOTAU, que establece las condiciones para redactar un Plan de Delimitación de Suelo Urbano. Por tanto es lógico acudir a la redacción del presente POM manteniendo las determinaciones que define el artículo 24.1 del TRLOTAU, que establece las siguientes dentro de la ordenación estructural:

- a) *Establecimiento de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes, sin perjuicio de mayores plazos para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas que así lo demandaren y justificando su adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio.*
- b) *Clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico, dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan y, en todo caso, en zonas de ordenación territorial y urbanística, con delimitación incluso de áreas sometidas a un régimen de especial protección sobre la base de los valores en ellos concurrentes.*

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

- c) *Delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial o de ámbitos de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación urbanizadora, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación. La delimitación geométrica de los sectores asegurará, salvo en los supuestos previstos en esta Ley, la continuidad de su ámbito, responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos y, en su caso, con el rústico, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.*
- d) *Establecimiento del uso global mayoritario y definición de la intensidad edificatoria y densidad poblacional máximas para cada sector, unidad de actuación y zona de ordenación territorial y urbanística, para todos los Municipios, así como delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento tipo correspondiente, para los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.*
- e) *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, en proporción no inferior, en este último caso, a 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales previstos en el planeamiento. Esta proporción se podrá modular, en función del número de habitantes de cada Municipio, en los términos que reglamentariamente se determine.*
Esta determinación deberá complementarse con la previsión de las infraestructuras viarias y espacios libres y dotaciones de cualquier titularidad y ámbito de servicio cuya localización y reserva convenga prefigurar por cumplir una función estructuradora relevante en la ordenación urbanística cumplida por el Plan.
- f) *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 24.2 TRLOTAU, y concordantes 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, complementaria y conforme con la ordenación estructural.*
En el suelo urbano se señalarán las reservas dotacionales públicas de carácter local, existentes y previstas, por zonas de ordenación urbanística, localizadas en solares o en unidades de actuación urbanizadora, justificándolas por relación a los estándares dotacionales regulados en el artículo 31 y dimensionando las nuevas reservas que prevea el Plan, de acuerdo con dichos estándares, en función de los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento pudiera otorgar o de los aprovechamientos atribuidos a las unidades. Todo ello sin perjuicio de que se puedan establecer mayores reservas de suelo dotacional público con objeto de reducir o absorber los eventuales déficits preexistentes.
- b) *La determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, legitimando de esta forma directamente la actividad de ejecución en suelo urbano sin necesidad de planeamientos adicionales, 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.*
- c) *La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos y ordenanzas en los mismos términos previstos en la letra anterior, para los sectores de suelo urbanizable precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales.*
- d) *El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento por total incompatibilidad con sus determinaciones, en las que solo se podrán autorizar obras de mera conservación, así como el correspondiente a las solo parcialmente incompatibles, en las que se podrá autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen.*
- e) *Para los Municipios de más de 10.000 habitantes de derecho, delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento tipo correspondiente.*

Todos estos aspectos se recogen en la nueva ordenación urbanística prevista. 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. Con este nuevo documento se podrán atender todas las demandas puntuales que han ido surgiendo en los últimos años, así como la adecuación a la nueva Ley.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

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 y que ha sustituido a la que regulaba las anteriores normas.

En la memoria informativa ya se han detallado los objetivos genéricos del presente POM, el cual dotará de la capacidad suficiente de al municipio para un horizonte de tiempo de doce años, tal y como establece el apartado 1.a) del artículo 24 TRLOTAU, al tiempo que resolverá los problemas existentes en el mismo y que se han acrecentado en los últimos años.

En la actualidad la nueva estructura regional española ha modificado las pautas socioeconómicas y poblacionales que imperaban anteriormente, y ha supuesto en la región centro una serie de modificaciones o transformaciones derivadas del fuerte desarrollo económico de la misma. Para ello han sido fundamentales las nuevas redes de infraestructuras y comunicaciones que han modificado la comarca. Esto ha supuesto para el municipio con una importante capacidad de atracción para nuevos desarrollos, sobre todo residenciales, y en menor medida industriales, aspecto que ha recogido el Plan de Ordenación Territorial. Estrategia Regional, y que se ha indicado en la memoria informativa. El municipio, por sí mismo y también por estar dentro de una zona de amplio crecimiento residencial y desarrollo económico, tiene una capacidad de atracción para cualquier desarrollo, residencial e industrial. De esta forma el municipio cuenta con una clara demanda para nuevos desarrollos de todo tipo.

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.

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. Este porcentaje es muy elevado y se sitúa entre los más altos de la provincia de Toledo.

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

En el Plan de Ordenación Municipal 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 Plan de Ordenación Municipal se deba recoger como si se llegara a producir.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

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 Plan de Ordenación Municipal, 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.

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 Plan. Esto quiere decir que debe clasificarse suelo para que en todo momento durante la vida prevista del Plan de Ordenación Municipal se disponga al menos entre dos veces, y dos veces y cuarto, sobre el crecimiento vegetativo.

En esta 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 2,65 (obtenida del censo de viviendas de 2011), tendríamos la necesidad de contar entre 853 y 1.425 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 1.706 y 2.850 viviendas.

Para el cálculo de la población se indica que la media actual de habitante por vivienda en Chozas de Canales asciende a 2,65 habitantes por vivienda, y es el resultado de dividir la población actual (3.763 habitantes actualmente) entre el número de viviendas existentes principales 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 traslada¹:

Censo población viviendas 2011 (datos provisionales)						
Total	Familiares	Principales	No principales	Secundarias	Vacías	Colectivas
1.907	1.907	1.419	488	305	183	1

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.

Estos valores se refieren a nuevas viviendas y se deberán prever en los siguientes suelos:

- Suelo urbano consolidado.
- Suelo urbano no consolidado en unidades de actuación.
- Suelo urbanizable.

En el Plan de Ordenación Municipal se prevé una capacidad de 1.860 viviendas entre todos los suelos (sin que se incluya el número de viviendas existentes en el núcleo urbano de Chozas y en los polígonos exteriores ya que su número es algo impreciso). Esta cifra se reduce a **1.184 viviendas** tras descontar las 354 viviendas existentes y ocupadas en el antiguo Z-09 y las 322 viviendas existentes y ocupadas en el antiguo Z-11. El resumen es:

- Suelo urbano consolidado, 375 viviendas.
- Polígonos exteriores, 14 viviendas.
- Unidad UA.06, 81 viviendas.

¹ En cualquier caso la densidad poblacional establecida en este POM asciende a 2,11 habitantes por cada 100 m2. como se describe en el apartado 0.3 de esta memoria justificativa.

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

- Suelo urbano no consolidado en unidades de actuación, 103 viviendas.
- Suelo urbanizable, 1.609 viviendas, de la siguiente forma:
 - 59 están aprobadas en planeamientos anteriores pendientes de urbanizar (La Zarza).
 - 354 están urbanizadas y construidas (antiguo Z-9 anulado por sentencia judicial).
 - 322 están urbanizadas y construidas (antiguo Z-11 que no ha subsanado los informes sectoriales y pasa a ser un sector SUB11)
 - 874 están previstas en las nuevas ordenaciones propuestas por el POM.

Aplicando la densidad anterior de **2,65 habitantes por vivienda** se obtendría un aumento de:

- $1.184 \times 2,65 = \mathbf{3.137,60 \text{ habitantes.}}$

Aplicando la densidad poblacional que se prevé en el Plan de Ordenación Municipal de 2,11 habitantes por cada 100 m² construidos se obtiene una previsión de crecimiento de 4.403 habitantes, que se dividen en los siguientes tipos de suelo:

Z.O.U	Superficie POM m2	SG.DV m2	SG.DE m2	SG.I m2	DV m2	DE m2	DC m2	DEIS m2	R+T+I m2s	Uso	Denominación
ZOU.01	158.077,00	0	480	0	584	2.445	36.731	0	109.044	R	Casco urbano
ZOU.02	385.627,00	0	0	0	10.054	16.187	103.500	150	256.717	R	Ampliación casco urbano
	49.514,00	13.542,00	10.564	0	0	12.247	6.685	6.476	0	D	Zona dotacional
ZOU.03	28.175,62	0	0	909,85	3.775,00	2.198,00	8.554,23	0	10.897,55	R	UAs 01/02/03/04 NNSS
	47.482,09	0	0	0	4.745,92	4.858,25	11.715,77	628,32	22.539,77	R	UA 06 NNSS
	74.377,33	0	0	0	9.067,00	8.229,62	19.678,10	0	38.813,98	R	PAUs Z-05/06/07/08
ZOU.04	178.393,26	7.752,50	0	0	17.517,97	14.199,44	28.160,50	1.127,50	99.314,74	R	PAUs Z-10
ZOU.05	30.303,00	0	0	0	4.008,00	1.750,00	6.195,50	0	17.699,50	R	Unidades actuación POM
ZOU.06	59.699,00	0	0	0	0	0	5.050,00	0	54.649,00	I	SUC Industrial
	19.930,00	0	0	0	1.983,00	996,00	s/PERI	s/PERI	s/PERI	I	PERI POM Industrial
	79.112,00	0	0	0	8.933,64	3.956,00	27.139,10	1.388,99	37.430,78	I	UA-12 industrial exterior
ZOU.07	27.443,00	0	0	0	2.747,40	2.177,40	7.427,35	51,60	15.039,25	R	SUB La Zarza
ZOU.08	331.878,00	18.531,00	0	4.894,00	30.846,00	25.424,00	s/PAU	s/PAU	s/PAU	R	SUB residencial POM
ZOU.09	133.447,00	5.500,00	0	0	12.795,00	12.200,00	38.074,00	224,00	64.655,00	RU	SUB.09.
ZOU.10	64.550,00	0	0	0	0	0	8.536,00	0	56.014,00	RU	Polígonos exteriores
ZOU.11	145.644,00	750,00	0	1.968,00	13.792,00	6.897,00	s/PAU	s/PAU	s/PAU	I	SUB industrial
ZOU.12	128.445,00	4.830,00	0	0	14.304,00	9.377,00	63.007,61	483,00	46.764,00	RU	PAU Z-11
Total	1.942.097,30	50.905,50	11.044	7.771,85	135.152,93	123.141,71			-	-	

Z.O.U	Superficie POM m2	Superficie const. m2c	Superficie RU-RP. m2c	Superficie VP. m2c	Nº vivs.	Nº habitantes	Uso	Denominación
ZOU.01	158.077,00	60.735	96.146	0	*	**	R	Casco urbano
		76.617			177	470		
ZOU.02	385.627,00	195.551	136.887	0	*	**	R	Ampliación casco urbano
					198	525		
	49.514,00	0	0	0	0	0	D	Zona dotacional
ZOU.03	28.175,62	13.635,00	13.635,00	0	101*	**	R	UAs 01/02/03/04 NNSS
	47.482,09	22.539,77	22.539,77	0	138*/81	**	R	UA 06 NNSS
	74.377,33	28.221,15	24.200,00	0	220*	**	R	PAUs Z-05/06/07/08
ZOU.04	178.393,26	62.795,05	62.795,05	0	443*	**	R	PAUs Z-10
ZOU.05	30.303,00	13.275,00	8.362,00	3.585,00	103	252	R	Unidades actuación POM
ZOU.06	59.699,00	38.254,00	0	0	0	0	I	SUC Industrial
	19.930,00	13.951,00	0	0	0	0	I	PERI POM Industrial
	79.112,00	55.378,00	0	0	0	0	I	UAi-12 industrial incorp.
ZOU.07	27.443,00	10.753,06	10.753,06	0	59	226	R	SUB La Zarza
ZOU.08	331.878,00	127.114,00	62.052,00	53.066,00	874	2.428	R	SUB residencial POM
ZOU.09	133.447,00	60.910,00	58.410,00	0	354*	**	RU	SUB.09
ZOU.10	64.550,00	42.010,00	29.407,00	0	56*14	502	RU	Polígonos exteriores
ZOU.11	145.644,00	96.548,00	0	0	0	0	I	SUB industrial
ZOU.12	128.445,00	46.764,00	46.764,00	0	322*	**	RU	SUB 11
Total	1.942.097,30	965.051,03	571.950,88	56.651	1.907*/1.506	4.403		

Se efectúan las siguientes aclaraciones a la tabla:

- En la columna de viviendas figuran con un asterisco (*) las ZOUs en las que existen viviendas en la actualidad, por lo que la cifra del total de la columna corresponde únicamente al aumento de las mismas previsto en el POM. Únicamente se indica que existe una divergencia en la ZOU.10 de los polígonos exteriores en las que se prevén 56 parcelas, de las que se encuentran construidas en la actualidad 42. De igual forma en el caso del suelo urbano consolidado de las ZOUs 01 y 02 se prevé un aumento de 375 viviendas aproximadamente.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

- b) En la columna de habitantes figuran con un doble asterisco (**) las ZOUs en las que existen habitantes en la actualidad, por lo que la cifra del total de la columna corresponde únicamente al aumento de habitantes previsto en el POM.

Únicamente se indica que existe una divergencia en la ZOU.10 de los polígonos exteriores en las que se prevén únicamente 59 parcelas, de las que se encuentran construidas en la actualidad 42 de ellas (según se recoge en el apartado 5.5.27 de la memoria informativa), por lo que el aumento poblacional en esta zona sería mucho menor. En estas dos urbanizaciones la superficie construida residencial actual asciende a 5.609 m².

La superficie destinada al uso residencial en esta ZOU se ha establecido en el 70% del máximo (42.010) ascendiendo a 29.407 m², cifra que tras descontar la existente se reduciría a 23.798 m²c residenciales. Aplicando sobre este valor la densidad residencial de 2,11 hab/m²c.

El número de viviendas existentes en el municipio asciende a 1.907 (según el censo de 2011 del Instituto Nacional de Estadística de España), y se encuentran en las ZOUs señaladas con un asterisco en la tabla anterior. Las viviendas totales serán el resultado de sumarlas con las 1.184 descritas anteriormente previstas en el Plan de Ordenación para obtener un total de 3.091 viviendas.

La población máxima prevista en el Plan de Ordenación Municipal en los suelos de uso residencial ascendería a sumar a los 3.763 habitantes actuales el número mayor de los anteriores que asciende a 4.403, para obtener **un total de 8.166 habitantes**, cifra que se produciría con la total compactación del suelo urbano y urbanizable previsto en el Plan de Ordenación Municipal.

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 propuestas fundamentales para la ordenación de su municipio:

- Resolver los problemas existentes en varias zonas como consecuencia de la ejecución de ámbitos que han quedado anulados por sentencia judicial. Para ello se ha optado por una clasificación del mismo ámbito.
- Asimismo se deben recoger las sentencias judiciales que han ratificado la recepción de las obras de urbanización de un sector, y de otros ámbitos, en situación similar, pero que deben contar con obras para adecuar las deficiencias observadas en su ejecución.
- 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.
- Prever que los nuevos desarrollos persigan la forma concéntrica alrededor del núcleo urbano, con el fin de buscar la anterior morfología de la población, proponiendo una mejora de los accesos viarios.
- Creación de nuevas infraestructuras viarias que reordenen el espacio existente y coordinen las distintas zonas urbanas y urbanizables.
- 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.
- 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 Plan de Ordenación Municipal establece es consecuencia de estas consideraciones, y es ligeramente inferior a la que resultaría de aplicar un número exacto de viviendas sobre el crecimiento poblacional vegetativo. Estos crecimientos residenciales van apoyados dentro de un desarrollo equilibrado con la creación de nuevas zonas terciarias e industriales que permitan asentar la población con nuevas posibilidades de empleo en el municipio.

El Plan de Ordenación Municipal efectúa asimismo el mantenimiento del suelo rústico protegiendo las zonas que así se encuentran y ampliando esta protección a las zonas de dominio público establecidas en las respectivas leyes.

Los fines del Plan de Ordenación Municipal son, de una manera resumida, los siguientes:

- Conseguir un modelo territorial de desarrollo integral de todo el municipio, definiendo los potenciales económicos del municipio sin reducir los valores del medio natural del mismo.

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

- b) Puesta en valor de la totalidad del territorio aprovechando las sinergias que se producen ante la mejora de las infraestructuras de comunicaciones existentes, de forma que se ubiquen adecuadamente las zonas de producción en función de su accesibilidad, sin menoscabar los usos residenciales urbanos.
- c) Definir un modelo urbano en el que destaque la vuelta al crecimiento concéntrico del núcleo urbano tradicional y central, permitiendo exclusivamente nuevos desarrollos urbanos apoyados en el contorno y adaptados a las nuevas infraestructuras.
- d) Creación de viales que circunden la población actual y permitan circunvalarla, resolviendo los problemas existentes con la actual travesía urbana y la ausencia de viales alternativos a esta.
- e) Adaptar el planeamiento actual del municipio a las últimas modificaciones de la legislación urbanística vigente nacional y autonómica, así como a la normativa sectorial vigente, en especial en materia de vivienda de protección oficial, de protección del patrimonio y protección del medio ambiente.
- f) Adaptar el planeamiento para estar preparado el municipio a las nuevas determinaciones que se pueden ver en el Plan de Ordenación Territorial: Estrategia Regional para los municipios de la comarca, con el fin de mantener el desarrollo municipal.

De esta forma se han tenido presente en todo momento las posibilidades actuales y futuras municipales, tales como la gestión administrativa, y el desarrollo poblacional previsto. Con el fin de facilitar la agilidad que precisa el Ayuntamiento, es necesario redactar el presente documento de una manera clara y concisa, buscando el planeamiento urbanístico adecuado y que facilite la futura gestión municipal, dado los medios con los que cuenta el Ayuntamiento. En primer lugar con la propia actualización de la situación urbanística del municipio de acuerdo con el TRLOTAU, a través de un Plan de Ordenación Municipal, en el que se integren todas las normas vigentes. En segundo lugar facilitando al Ayuntamiento la gestión diaria de forma que el documento aportado, en unión del documento Ambiental, sean de fácil empleo.

Dentro de estos fines se deberán establecer las nuevas clasificaciones y calificaciones de los suelos de acuerdo con el TRLOTAU

- Suelo urbano
 - Consolidado
 - No consolidado
- Suelo urbanizable
- Suelo rústico
 - De reserva
 - De protección.

Se prevé por tanto un modelo urbanístico en el que se concentra el suelo alrededor del casco urbano actual, permitiendo el crecimiento en las zonas cercanas al mismo y apoyadas en los accesos viarios actuales.

El Plan de Ordenación Municipal establece la delimitación de las unidades sometidas a reforma interior, las actuaciones urbanizadoras, y los sectores de los futuros desarrollos, con el establecimiento de la programación de dichos desarrollos. Asimismo, establece la ordenación detallada con los emplazamientos de los sistemas generales, y los suelos dotacionales de zonas verdes, de equipamiento y de comunicaciones.

Las directrices de ordenación del Plan de Ordenación Municipal se basan en el equilibrio del territorio del municipio, de forma que respondan a lo establecido en el apartado a) del artículo 24.1 del TRLOTAU y el artículo 19 del RPLOTAU. En tal sentido se efectúa la ordenación sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que van a garantizar el equilibrio del territorio.

0.2. Directrices del modelo de evolución urbana

Las directrices básicas de la presente ordenación se indican a continuación, haciendo constar que estos se están se han ido adecuando en el proceso de concertación interadministrativa y de participación ciudadana, de forma que se han ido mejorando en todo el proceso.

0.2.1. Regularizar las actuaciones efectuadas en los últimos años, corrigiendo los desajustes existentes.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

En la memoria informativa se han analizado todas las unidades producidas en estos últimos años a través de la documentación existente en el Ayuntamiento y que se ha verificado en el propio terreno desde el punto de vista urbanístico, sin estado actual de todas ellas. A la vista de estas comprobaciones se cuenta con una información de la situación actual, recogida en la memoria informativa del Plan de Ordenación Municipal.

Esta situación se produce en toda la zona oeste de la población que ha ido creciendo con diversos sectores que ahora deben ser objeto de análisis y en su caso regularizar las deficiencias observadas. Además estas actuaciones son fundamentales para resolver los problemas existentes en el municipio, ya que al mismo tiempo conllevarán la ejecución de nuevas infraestructuras viarias que permitan la mejora de los accesos viarios y la intercomunicación de toda la población.

Hay que indicar que en cualquier caso el Plan de Ordenación Municipal no puede resolver algunas situaciones que, por encontrarse ejecutadas en la actualidad, afectan a trazados urbanos, algunos de ellos algo inadecuados y que es prácticamente imposible resolver. En estos casos el Plan de Ordenación Municipal 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.

Por ello el Plan de Ordenación Municipal, por partir de una situación preconcebida, se constituye en un documento de compromiso para resolver los problemas advertidos y que se resumen en:

a) Anulación del Programa de Actuación Urbanizadora del sector Z-9 y de las construcciones.

La aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del sector Z.09 de Chozas de Canales 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.

Esto conlleva, para poder efectuar una regularización con el menor perjuicio posible, a la clasificación del mismo ámbito en el presente POM a través de un nuevo sector de suelo urbanizable (debido a que el suelo en el momento actual debe considerarse como suelo rústico), en el que las intensidades se adecuan a las construcciones existentes para permitir su legalización posterior. Por este mismo motivo este sector no contempla la construcción de viviendas de protección, dejando todo el ámbito como viviendas libres.

b) Sentencia Judicial 466/2015 sobre recepción de las obras de urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora Z-10.

Recientemente 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 cuenta con aprobación

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

inicial efectuada con bastante anterioridad a la fecha de la sentencia citada, se debe adecuar a esta sentencia.

A la vista de ello es evidente que la situación existente en los terrenos del sector Z-10 deben quedar modificados con respecto a las previsiones iniciales del Plan de Ordenación Municipal por lo que el presente ámbito 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.

0.2.2. Completar la trama del ensanche urbano, de densidad baja y media, con nuevos desarrollos dentro de un crecimiento concéntrico.

El objetivo primordial del Plan de Ordenación Municipal no es el crecimiento urbano sino la adecuación de las actuaciones ya citadas, pero para conseguirlo es necesario resolver parte de las carencias de infraestructuras viarias existentes. Para ello estas se enmarcarán dentro de los nuevos desarrollos que tengan capacidad para poder soportar los gastos de las mismas.

Los desarrollos de los últimos años se han producido al oeste de la población incrementando los problemas de movilidad en el núcleo urbano, y es en este emplazamiento donde se prevén las nuevas infraestructuras viarias preferentemente. La ausencia de rigor a la hora de autorizar las urbanizaciones realizadas ha generado una serie de problemas, entre los que hay que destacar la inexistencia de un sistema viario estructurante que relacione la trama urbana de las distintas unidades y permita su enlace con el viario de acceso a la población y con las vías de comunicación del municipio. Asimismo se han observado estos otros:

- 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.

Para poder resolver estos problemas se propone la siguiente actuación:

- Mantenimiento de los trazados actualmente existentes, con ligeras modificaciones en algunos de ellos, con el fin de que queden enlazados con un sistema viario que relacione todo el suelo de forma coherente y permita la unión de todas las zonas.
- Creación de un sistema viario formando un arco al sur de la población, a cargo de los distintos sectores.
- Creación de nuevos accesos rodados en la travesía que articulen las distintas vías rodadas, a cargo de los distintos sectores.

Se ha considerado fundamental la creación de un viario estructurante que permita el tránsito rodado en sentido transversal de la población sin tener que pasar por el centro de la misma. Para ello se ha optado por ubicarlo al sur del actual núcleo urbano de forma que se posibiliten nuevos desarrollos urbanos en esta zona, que posibiliten la ejecución de aquel. Estos desarrollos se producen con este fin, pero también permitirán cerrar el núcleo urbano por el sur del mismo, de manera que se adecuarán a la morfología urbana, ahora totalmente perdida.

El desarrollo de la población debe tener a mejorar la forma concéntrica como elemento de sostenibilidad urbana. La totalidad del suelo que se clasifica se identifica con claridad dentro de la misma morfología que permita acudir a esa forma concéntrica de crecimiento urbano, sin que existan discontinuidades, ni zonas dispersas. El modelo previsto permite la adecuada expansión urbana para los doce años siguientes.

El Plan de Ordenación Municipal se ha alejado de la dispersión y apuesta con claridad por el crecimiento concéntrico con lo que se consigue una mejor sostenibilidad del modelo final. El Plan de Ordenación Municipal clasifica zonas de desarrollo como suelo urbano no consolidado y como suelo urbanizable. Estas últimas quedan alrededor de la zona urbana existente en la actualidad, de forma que el crecimiento del mismo sea en forma concéntrica.

Las densidades que se prevén en todos los crecimientos son medias o bajas de acuerdo con el TRLOTAU, pero aseguran su viabilidad. Los usos globales mayoritarios de los nuevos desarrollos se resumen en un uso residencial con tipología unifamiliar, aunque en los sectores a regularizar se permite también el uso plurifamiliar de baja altura.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

Por último, en la zona central de la población de Chozas de Canales se ha creado nuevas zonas dotacionales para asumir las cesiones como consecuencia de los incrementos de aprovechamiento en el suelo urbano de esta zona.

0.2.3. Resolver las comunicaciones viarias entre las actuaciones urbanísticas creando una red viaria coherente y adecuada a los crecimientos previstos.

Tal aspecto, ya indicado en el punto anterior y que supone la ejecución de esta infraestructura viaria, va asociada al desarrollo urbano previsto. Para conseguir este objetivo ha sido necesario clasificar las bolsas de suelo intersticiales de los sectores anteriores de manera que se consiga un continuo urbano y permita resolver los problemas de conexiones viarias.

Con esta actuación se puede cerrar el casco urbano de forma que se mantenga concéntrico en toda la población, a pesar de las dificultades de ordenación que se han analizado anteriormente. Este vial no tiene la consideración de circunvalación, ni siquiera se ha considerado como sistema general, pero su trazado es estructurante de forma que permite enlazar adecuadamente el viario existente y el propuesto.

Se han previsto dos nuevos accesos a la población desde la travesía con dos rotondas situadas en los extremos oeste y este, y que se enlazan, a su vez, por el vial del arco sur que engloba toda la población. Con esta propuesta se da continuidad a la zona urbana situada al sur de la misma, ya que es la zona con menos problemas de ordenación.

Los accesos a los desarrollos existentes situados al oeste se pueden resolver con una nueva rotonda que permita la comunicación norte-sur entre dos zonas urbanas muy pobladas. Esta rotonda a su vez podrá delimitar la travesía que debería convertir en un vial urbano con mucha menor circulación, y que debería urbanizarse como calle, perdiendo el carácter de carretera que todavía conserva.

0.2.4. Creación de una zona industrial cercana a la autovía de la Sagra, consolidando la tendencia de implantación actual en esta zona: Equipamiento comercial.

Únicamente se mantiene el uso industrial en aquellas zonas que actualmente lo tiene y que corresponde con dos sectores.

El sector interior se ubica en una zona cercana al cementerio en el que existen actualmente varias actividades y varias zonas en las que se prevé nuevas naves para este fin. Es una zona en la que no existe demanda para usos residenciales, y se ubica en el extremo sureste de la población.

En el resto de las naves ubicadas en el casco urbano se prevé su transformación paulatina en usos residenciales, si bien se permiten la compatibilidad de los usos de almacén, artesanía y terciarios, salvo en los casos en los que se ha optado por el mantenimiento de dicho uso por la importancia de las actividades existentes.

El sector exterior ejecutado está separado de la zona urbana, por lo que el Plan de Ordenación Municipal ha considerado necesario completar el terreno existente entre el sector industrial y la carretera, al este del término municipal, ya que el emplazamiento de este polígono queda demasiado separado de los accesos. Es conveniente que los crecimientos industriales se mantengan en esta zona permitiendo una mejora de los accesos y concentrando las cesiones dotacionales. Este emplazamiento está lo suficientemente separado de la población de Chozas de Canales que no produzca problemas a la misma. La zona industrial se apoya claramente en la carretera actual de acceso al pueblo y que cuenta con una comunicación magnífica con viales de primer orden.

Con respecto a los equipamientos comerciales se considera que se deben incrementar aumentando la oferta relativa a ocio y espectáculos, si bien tal aspecto está fuera de las dotaciones públicas exigidas y entra en la esfera privada. El Plan de Ordenación Municipal posibilita, no obstante, la creación de tales equipos dentro del suelo urbanizable en varios sectores apoyados en la travesía actual de la población.

0.2.5. Mantenimiento de los dos polígonos residenciales exteriores.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

El Plan de Ordenación Municipal mantiene en la situación actual los dos polígonos exteriores existentes, Los Picos (denominado también Vaquerizo) y El Cañizo. Ambos polígonos mantendrán su clasificación y calificación y no se prevé ningún crecimiento en su contorno.

0.2.6. Protección del margen del río Guadarrama.

El Plan de Ordenación Municipal establece una clasificación de suelo rústico de protección ambiental a todo el margen del río Guadarrama, el cual se constituye como el elemento más importante desde el punto de vista ambiental y paisajístico del municipio. Para ello se ha previsto esta clasificación en el margen derecho del río en el municipio, ya que el izquierdo está en el término de Lominchar.

Al mismo tiempo esta clasificación se hará extensible a los arroyos que vierten a este río.

0.2.7. Protección de las edificaciones de valor arquitectónico.

Es fundamental la protección de las escasas edificaciones que tienen un valor arquitectónico en el municipio. Para ello es preciso contar con un catálogo específico de las mismas en el que se detalle su situación y estado actual. Al mismo tiempo hay que posibilitar que el régimen de usos de estas edificaciones permita su puesta en valor de forma que se puedan rehabilitar y permitan su mantenimiento.

El Plan de Ordenación Municipal incorpora los elementos que se encuentran inventariados en la actualidad.

0.2.8. Protección de los suelos con valor arqueológico del municipio.

Al igual que en el objetivo anterior se deben establecer, en coordinación con las instrucciones de la Consejería competente en materia de patrimonio, las zonas de valor arqueológico que deben ser objeto de protección o prevención, con independencia de la clasificación del suelo que tengan. Es uno de los objetivos de cumplimiento de la legislación sectorial.

0.2.9. Mejora de las redes de servicio.

Como consecuencia de los incrementos poblacionales es necesario aumentar las redes existentes de la totalidad de los servicios. Por este motivo el Plan de Ordenación Municipal prevé la mejora de las redes de servicios de forma que se propone aumentar la capacidad de los depósitos y de la estación depuradora existentes, y de la mejora de las redes de saneamiento y agua.

0.2.10. Mejora de las condiciones de accesibilidad en espacios públicos y edificaciones

Tras el análisis realizado se ha comprobado la necesidad de desarrollar el Plan de Ordenación Municipal con un Plan de accesibilidad o programa específico que refleje las actuaciones necesarias para que se garantice el libre acceso y la utilización de los viales y demás espacios públicos por personas con limitaciones de movilidad. Este Plan de accesibilidad deberá adecuarse a la normativa vigente sobre accesibilidad y deberá analizar asimismo la situación de las edificaciones de carácter dotacional existentes en el municipio.

El Plan de Ordenación Municipal incorpora en la normativa la obligatoriedad de ajustar cualquier actuación urbanizadora o edificatoria a las condiciones reflejadas en la normativa de accesibilidad vigente en la actualidad.

Asimismo el presente Plan de Ordenación Municipal incorpora las determinaciones y las acciones necesarias con respecto a la accesibilidad integral como una política municipal de la planificación en el municipio.

0.2.11. Permitir la transformación de zonas industriales o abandonadas.

Se han previsto operaciones de reforma interior en algunas zonas urbanas que posibiliten la puesta en valor de estas zonas deterioradas, con la transformación de los usos existentes industriales, a través de la reforma interior de estos ámbitos.

Dentro de las zonas urbanas actuales existen diversas construcciones con usos industriales. El POM ha previsto la transformación de estos usos de forma que paulatinamente se puedan transformar en residenciales o terciarios, con el fin de apoyarse en la accesibilidad de la zona. En estas zonas es probable, que por la forma y dimensión de las manzanas se deban abrir nuevas calles, por lo que en este caso se deberá acudir a la redacción de los correspondientes programas de actuación

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

urbanizadora, si bien debe ser el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior el que determine este aspecto.

0.2.12. Respeto al equilibrio del territorio

Al municipio de Chozas de Canales no le afecta ningún Plan de Ordenación Territorial (POT), si bien se han mantenido los criterios básicos de las legislaciones sectoriales que afectan a las carreteras, vías pecuarias y patrimonio monumental. En este sentido el Plan de Ordenación Municipal establece las distintas directrices necesarias para que la ocupación del suelo sea la más idónea posible.

Por este motivo se han previsto, como ya ha quedado indicado en el documento, las necesidades de aumentar el caudal del abastecimiento de agua a la población, en función de ajustar los nuevos desarrollos a la justificación de la existencia de los recursos hídricos suficientes.

0.2.13. Mantenimiento de la topografía y de los drenajes actuales

Uno de los fundamentos del desarrollo previsto es que se mantenga la imagen actual y que las unidades de paisaje no se vean afectadas salvo lo mínimo indispensable. Para ello es fundamental el mantenimiento de la topografía del terreno actual.

Los nuevos sectores deberán limitarse a las alteraciones de la topografía para lo que los viales no conllevarán movimientos de tierras, y en todo caso quedarán compensados en todo momento y en la misma zona. De esta forma se mantendrá la cubierta vegetal actual de la mejor forma posible y se mantendrán los drenajes naturales actuales.

0.2.14. Protección de los terrenos que cuenten con valores naturales que les hagan merecedores de mantener, debido a la legislación sectorial que les afecte. Respeto al equilibrio del territorio

Al municipio no le afecta ningún Plan de Ordenación Territorial (POT), si bien se han mantenido los criterios básicos de las legislaciones sectoriales que afectan a la conservación del medio, carreteras, vías pecuarias, infraestructuras y patrimonio monumental. Asimismo se ha tenido presente observaciones contenidas en el Plan de Ordenación Territorial: Estrategia Territorial (POT: ER) en tramitación. En este sentido el Plan de Ordenación Municipal establece las distintas directrices necesarias para que la ocupación del suelo sea la más idónea posible, entre un reducido desarrollo residencial y terciario y la conservación de las zonas arbóreas y del medio natural actual. Para ello se ha procedido a identificar las afecciones existentes y establecer el régimen de usos y construcciones que se permiten y prohíben, de forma que se mantengan los valores inherentes que contiene cada terreno que cuenta con valores del tipo que sean.

En el Plan de Ordenación Municipal se ha efectuado la protección de estas zonas, lo que supone la existencia de unos suelos rústicos de protección natural, ambiental, pecuaria o de infraestructuras, que deben ser tenidos en cuenta.

0.2.15. Establecimiento de una zonificación de usos, reequipamiento y mejora de la imagen urbana.

Con el fin de poder diferenciar los distintos usos en la población distinguiendo, sobre todo, entre las zonas industriales y las residenciales. Aquellas se ubican alejadas de las zonas residenciales. De esta forma se garantiza la calidad de las áreas residenciales y el mantenimiento del perfil urbano actual.

Al mismo tiempo se establecerán criterios para la implantación de dotaciones de equipamiento y zonas verdes, en los nuevos desarrollos. Al mismo tiempo se propone una nueva normativa de redes de infraestructura y de pavimentación en la que se propone homologar las dimensiones, acabados y tipos a ejecutar en el municipio en función de su situación y uso previsto.

0.2.16. Facilitar la gestión municipal a través de un único documento que aúne las disposiciones y criterios existentes.

En primer lugar con la propia actualización de la situación urbanística del municipio de acuerdo con el TRLOTAU, a través de un Plan de Ordenación Municipal, en el que se integren todas las normas vigentes. En segundo lugar facilitando al Ayuntamiento la gestión diaria de forma que el documento aportado, en unión del documento Ambiental, sean de fácil empleo.

0.2.17. Criterios de sostenibilidad.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

El documento se sustenta sobre los criterios sostenibilidad económica y ambiental, tal y como se recoge en las directrices anteriores. Para conseguirlo es fundamental que el desarrollo del territorio sea acorde con los recursos hídricos, económicos y ambientales del municipio.

El Consejo Internacional de Iniciativas Ambientales Locales insiste en que el desarrollo sostenible es *aquel que ofrece servicios ambientales, sociales y económicos básicos a todos los miembros de una comunidad sin poner en peligro la viabilidad de los sistemas naturales, construidos y sociales de los que depende la oferta de estos servicios*. Para ello, la elaboración de las Agendas 21 Locales, se ha convertido en el procedimiento más utilizado por las autoridades locales para adaptar estas políticas generales a las necesidades de ámbitos concretos.

Para poder conseguir todos estos fines es fundamental que el Plan de Ordenación Municipal se desarrolle sucesivamente de forma que cumpla el crecimiento propuesto en su ámbito temporal. Para garantizar este modelo, se debe adecuar el desarrollo del POM con la obtención de los terrenos y con la ejecución de las infraestructuras que garantice los criterios de sostenibilidad dentro del equilibrio adecuado del municipio.

En el desarrollo del Plan de Ordenación Municipal se deberán verificar los recursos de agua del municipio y su adecuación al sistema de depuración de aguas del mismo, estableciendo en su caso los crecimientos de esas infraestructuras y de aquellas que sean necesarias.

Dentro de estos criterios de sostenibilidad se propone la elaboración de la estrategia para el desarrollo y conservación de las zonas a proteger y el establecimiento de un control ambiental que se fije dentro del planeamiento de desarrollo, marcando las acciones puntuales y temporales a realizar y el sistema de control futuro.

Asimismo se propone que las construcciones requieran menos energía y generen menos tráfico, a través de una planificación de los recursos, y del aumento del uso de las energías renovables, con el fin de reducir las emisiones de CO₂.

Tal y como se ha indicado en el punto 0.2.12 se propone la mayor protección del suelo como base de la vida de las especies, mediante la reducción de la erosión, de la destrucción del suelo y de la utilización excesiva de los espacios abiertos. La mejora del equilibrio entre el suministro y la demanda de agua con el desarrollo y la aplicación de instrumentos económicos para la gestión del agua, incluida la promoción de métodos de tecnologías de riego que reduzcan el uso de recursos, es otra de las medidas propuestas.

Por último, y como ya se ha indicado anteriormente, se propone la conservación y recuperación de los paisajes del sector estableciendo un protocolo de las plantaciones y de las especies a emplear tanto en las zonas públicas como privadas.

Por último y en función de las observaciones efectuadas en el documento de referencia ambiental es necesario crear una mejora de las condiciones ambientales de las unidades preexistentes que se han levantado en los últimos años. Para ello se prevé una serie de actuaciones en las mismas que se resumen en las siguientes:

- Redimensionamiento de la superficie de los sectores ejecutados y anulados.
- Aumento de las superficies de los sistemas generales de espacios libres.
- Obligatoriedad de ejecutar la totalidad de estos sistemas generales, debidamente urbanizados, ubicados en nuevos espacios que permitan una mejor integración ambiental.
- Reurbanización completa de todas las zonas verdes, recalculando las cesiones correspondientes.
- Establecimiento de suelos para vivienda de protección oficial.
- Mejora de las conexiones viarias de los sectores con el resto de la población.
- Mejora del mobiliario urbano y de las redes de energía eléctrica.
- Mejora de las redes de riego de estos sectores.
- Necesidad de nueva tramitación completa de los PAUs anulados por sentencia judicial.

Asimismo el Plan de Ordenación Municipal ha previsto una protección añadida del margen derecho del río Guadarrama, entre este y la vía pecuaria que se ha clasificado como suelo rústico no urbanizable de protección paisajística. De esta forma se protege esta zona que es la más sensible del

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

municipio, evitando usos o actividades que pueden derivar en problemas al medio natural en una zona que es preciso proteger.

Hay que advertir que en los municipios colindantes de Palomeque y El Viso de San Juan existe una proliferación de urbanizaciones externas a las dos poblaciones, algunas de las cuales han ocupado los márgenes del río Guadarrama con los efectos dañinos para el medio natural. En Chozas de Canales se prevé esta protección de forma que se mantenga este medio en el estado natural y se proteja el margen del río Guadarrama.

0.3. 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=Chozas de Canales 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 Plan de Ordenación Municipal.

La densidad de viviendas se establece en las ordenanzas de aplicación de las distintas ZOUs, por lo que el número máximo de viviendas en el suelo urbano no consolidado en unidades de actuación y en los sectores de suelo urbanizable, se obtiene aplicado la citada densidad a la superficie de la unidad o del sector, tras descontar las superficie de los sistemas generales, según marca el TRLOTAU.

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

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1.1. Descripción del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio adoptado y de las directrices de ordenación resultantes

El modelo territorial que se propone en el Plan de Ordenación Municipal está encaminado a satisfacer el cumplimiento de los objetivos citados anteriormente y que responden a la necesidad de desarrollar, conservar y ordenar el municipio desde una óptica territorial completa, en la que el suelo rústico y el casco urbano de la población tienen ambos su importancia debido a sus propias singularidades. Como ya se ha indicado, las directrices de ordenación del Plan de Ordenación Municipal se basan en el equilibrio del territorio del municipio, de forma que respondan a lo establecido en el apartado a) del artículo 24.1 del TRLOTAU y el artículo 19 del RPLOTAU. En tal sentido se efectúa la ordenación sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que van a garantizar el equilibrio del territorio, que el caso que nos ocupa es muy amplio y diverso.

Se pretende conseguir el mantenimiento en el casco urbano, completando las zonas vacantes existentes en el mismo, al tiempo que se regularice la situación de las diversas urbanizaciones ejecutadas en los últimos años, y consolidar los espacios vacíos de la trama actual, resolviendo las carencias de dotaciones existentes. Dentro del presente Plan de Ordenación Municipal se establecen unidades de ejecución en suelo urbano en aquellos terrenos donde, en función de su superficie, se puedan obtener cesiones a favor del municipio y permitan resolver los problemas apuntados.

Se mantiene la división parcelaria y edificabilidad existente en el casco consolidado, sin aumentar las alturas, y permitiendo un uso muy abierto. Se plantean las nuevas vías que estructuran las zonas de ensanche urbano.

Con el suelo urbanizable residencial se podrá completar la forma concéntrica del casco urbano, al tiempo que se resuelva la falta de coherencia de los trazados existentes en los desarrollos efectuados en bordes del mismo. Para eso es fundamental la creación de un sistema estructurante viario que agrupe y vertebralice los futuros sectores, en la zona oeste y sur de la actual población.

Todas las unidades de actuación y sectores contarán con las reservas de suelo para zona verde necesarias, así como las dotaciones suficientes de acuerdo con el TRLOTAU y el RPLOTAU. Los sectores asimismo contarán con los sistemas generales de zonas verdes que se requieren.

En este aspecto se indica que se han incluido en la propuesta de ordenación las últimas urbanizaciones que se han ejecutado en la población, de forma que aquella ha estado condicionada a este aspecto.

La propuesta de ordenación supone el mantenimiento de la traza urbana, y su continuidad de una manera ordenada, conservando los invariantes del pueblo actuales, y resolviendo los problemas de infraestructuras.

Los suelos industriales se han ubicado en el exterior del casco urbano, siguiendo la carretera actual que cruza el municipio, y se apoyan en la mejor conexión viaria que existe al este del municipio junto a la autovía de La Sagra. De esta forma se pretende conseguir una clara potenciación del desarrollo económico, a través de un aumento de las posibilidades reales del pueblo, entre las que destaca la creación de nuevas zonas industriales, dentro de la iniciativa municipal perseguida por la TRLOTAU.

Asimismo se ha planteado una gestión adecuada que permitirá al Ayuntamiento reducir sus inversiones en proyectos de urbanización y que los asuman los beneficiarios finales del proceso urbanizador y constructivo.

Por último se propone la protección del medio natural existente en el municipio. Para ello se prevé una adecuación de sus aprovechamientos a la realidad física actual y sin que se destruyan los entornos actuales, que deberán ser mantenidos.

1.1.1. 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 el caso de Chozas de Canales, parece claro y solamente se puede acudir a un Plan de Ordenación Municipal, no pudiéndose acudir a una Delimitación de Suelo Urbano, en

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

función de las determinaciones establecidas en el TRLOTAU. Por tanto el municipio se divide en suelo urbano, urbanizable y suelo rústico.

La propuesta actual plantea el mantenimiento del suelo urbano actual, con la incorporación de los desarrollos efectuados en los últimos años de forma que se resuelvan los problemas producidos y se mantenga un crecimiento futuro 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.

El documento idóneo para el presente municipio es la redacción de un Plan de Ordenación Municipal, ya que afecta a la totalidad del término municipal, y no puede considerarse como una modificación del documento de las NNSS existentes.

Asimismo por las características de la actuación se exceden de los límites impuestos en el artículo 40 TRLOTAU para la modificación de un planeamiento municipal. En este sentido el presente documento realiza la reconsideración total de la ordenación establecida por los instrumentos actuales de planeamiento de ordenación urbanística del municipio y de los elementos fundamentales del modelo de ordenación, lo que requiere la revisión del planeamiento vigente.

Como consecuencia de todo esto se establecen los criterios básicos que se incluyen a continuación.

1.1.2. Limitaciones impuestas por la planificación territorial.

Al municipio no le afecta ningún Plan de Ordenación Territorial (POT), si bien se han mantenido los criterios básicos de las legislaciones sectoriales que afectan a la protección de medio ambiente y vías pecuarias, protección patrimonial y arqueológica, así como a las afecciones de carreteras.

En el momento actual únicamente se ha podido contar con el documento en tramitación del Plan de Ordenación Territorial: Estrategia Regional (POT:ER), que se encuentra en redacción, del que se han tenido en cuenta diversas determinaciones del mismo.

El municipio no se encuentra integrado dentro de ninguna Mancomunidad de servicios a tenor de lo establecido en los artículos 38 y 122 del TRLOTAU. No obstante en la actualidad se encuentra dentro del sistema de abastecimiento de aguas Picadas II.

1.1.3. Los criterios adoptados para la localización de los nuevos desarrollos.

Como ya se ha indicado el Plan de Ordenación Municipal ha previsto un desarrollo muy reducido del suelo existente, ya que aunque se hayan previsto varios ámbitos de desarrollo, la mayoría de su superficie corresponde con desarrollos urbanizados y construidos que deben ser objeto de regularización, tras la anulación de los mismos por sentencia judicial. Por tal motivo el criterio para los nuevos desarrollos urbanos corresponde con la regularización de la situación existente, con una ampliación de suelo residencial en la zona sur de la población con el fin de poder resolver los problemas viarios del núcleo urbano. Se trata de cerrar el núcleo urbano con un arco de suelo urbanizable que permita ordenar el espacio y resolver varios de los problemas advertidos como consecuencia de la falta de rigor en los desarrollos ejecutados en los últimos años.

El criterio de localización surge como consecuencia de las posibilidades que tiene el terreno para ubicar nuevos sectores de diversa superficie pero que permiten la creación de un viario que ordene el núcleo central de Chozas de Canales, integrando los desarrollos existentes.

Además estos nuevos desarrollos se han previsto de forma que se pueda mejorar la movilidad de la población resolviendo los problemas de la travesía existente. En esta zona se han mantenido los suelos vacantes de las anteriores NNSS si bien se han clasificado adecuadamente como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable debido a que requieren actuaciones urbanizadoras.

En el Plan de Ordenación Municipal se ha clasificado como suelo urbanizable residencial algo más de 49,27 hectáreas, de las que 13,34 hectáreas corresponden con zonas que deben ser objeto de regularización o de conclusión de la urbanización, y otras 14,56 hectáreas se destinan a suelo industrial. Esto supone que el suelo de nueva clasificación se reduce sobremanera debido a que parte de los suelos urbanos no consolidados de las anteriores NNSS se clasifican en el Plan como suelo urbanizable, abarcando el arco sur-este del núcleo central, desde el denominado Camino de Toledo a

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

la travesía en el extremo este de la población. Básicamente el sector 10 es el único nuevo desarrollo previsto en el Plan, con una superficie de 6,81 hectáreas, mucho menor que el anterior sector Z-12, cuya programación ha sido resuelta por el Ayuntamiento. Por tanto el modelo urbanístico se apoya en la creación de un suelo cuyo fin básico se prevé para la adecuación y completar las actuaciones efectuadas en los últimos años.

De igual forma los suelos industriales para nuevos desarrollos también se han previsto en colindancia con los existentes y prevén completar el suelo inmediatamente cercano al sector existente con tal uso, si bien existe un pequeño sector ubicado al sureste de la población para completar esta zona cercana al cementerio con estos usos.

1.1.4. Los criterios de localización de los usos mayoritarios.

Las zonas objeto de la regularización corresponden con usos residenciales, y afectan al ámbito del sector anulado por sentencia judicial Z-09. Al mismo tiempo existe una actuación en el antiguo sector Z-11 que implica la mejora de la urbanización en función de los defectos observados en la misma. La superficie del anterior sector Z-12, cuyo programa de actuación urbanizadora ha sido resuelto por el Ayuntamiento, se redelimita ajustándolo a un ámbito de menor superficie y con un ajuste más coherente al crecimiento concéntrico, y a la relación con el resto de sectores residenciales situados al oeste de la población.

Por tanto el Plan de Ordenación Municipal ha previsto dos sectores en esta zona suroeste. El primero coincide con el ámbito del sector anulado por sentencia judicial, que pasa a ser denominado como SUB.09. El segundo corresponde con una parte de anterior sector Z-12, que pasa a ser denominado como SUB.12. En este segundo sector es necesario preverlo para permitir una adecuada ordenación de un espacio fundamental que permitirá la mejora de los accesos a todos los sectores de esta zona, al tiempo que dará una continuidad urbana a un amplio espacio vacío actualmente, pero que requiere por su ubicación y morfología permitir su desarrollo. Además en este nuevo sector se ubicarán las viviendas objeto de protección, exigidas por la legislación urbanística, las cuales no se pueden ubicar en los suelos actualmente urbanizados, ya que estos están edificados en su totalidad y cuentan con viviendas, ocupadas, y que no están acogidas a dicho régimen, al ser de carácter libre. Esta solución cumple con el criterio recogido en el 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).

El uso residencial contará con la mayor superficie en todas las zonas previstas en el Plan de Ordenación Municipal, y su distribución intentará conseguir la percepción del continuo urbano, que ahora se ha distorsionado con los desarrollos de la zona oeste de la población, que se encuentran desconectados entre ellos. Se considera conveniente que se mantengan edificaciones residenciales de baja altura en los desarrollos exteriores, con parcelas ligeramente de mayor superficie que las existentes. En el resto de la población se intentará mantener las mismas tipologías actuales de manera que la zona central contará con edificaciones plurifamiliares y de mayor altura.

En segundo lugar el criterio para ubicar el uso industrial es el de estar alejado del núcleo urbano central y separado de los usos residenciales. Este aspecto es determinante en el Plan de Ordenación Municipal y además el emplazamiento elegido es adecuado para poder utilizar las sinergias de la autovía de La Sagra, ante la cercanía de la misma.

Por este motivo, otro uso mayoritario desde un punto de vista de ocupación del espacio de las zonas centrales de la población, lo constituyen los usos dotacionales que aparecen en la ordenación detallada de las unidades desarrolladas y aprobadas y de aquellas que son objeto de regularización. En este mismo sentido tiene importancia el mantenimiento del criterio de las anteriores NNSS de establecer una zona dotacional en la zona sureste del núcleo urbano, junto al arroyo que cruza. En este caso hay que advertir que el Plan de Ordenación Municipal ha recogido como un nuevo sistema general de espacios libres el ámbito que anteriormente ocupaban las balsas de depuración, de forma que se mantenga el continuo de la banda verde que atraviesa la población a lo largo del antiguo cauce.

En el suelo rústico el criterio de localización de usos varía entre el existente en las zonas protegidas que deberán ajustarse a las condiciones de la legislación sectorial del suelo rústico en el que se permitirán más usos. Estos lógicamente corresponderán con las zonas dignas de proteger y que se han descrito en la memoria informativa.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

1.1.5. Los criterios de construcción.

El plan de ordenación municipal establece dentro de su normativa las condiciones precisas para la construcción de las edificaciones residenciales y de actividades, estableciendo en cada caso las condiciones estéticas, morfológicas y de edificación, dentro del respeto al medio urbano y natural, y ajustado a principios de sostenibilidad y eficiencia energética.

Los planeamientos de desarrollo deberán establecer una normativa específica en cada caso sobre las bases del Plan de Ordenación Municipal.

Se considera que las edificaciones residenciales deben mantener las mismas características que existen para el medio rural.

De igual forma se considera fundamental que el plan gradúe el número de edificaciones de igual forma y composición con el fin de que exista una diversificación en el conjunto y en todo momento se aleje de la idea urbana habitual.

1.1.6. Criterios de localización de actividades susceptibles de generar tráfico intenso.

Estas actividades, que se concretan en los usos industriales, se encuentran ubicadas en las zonas externas al casco urbano y están suficientemente separadas del mismo, y se apoyan en la carretera existente, cercana a la autovía de La Sagra que permite enlazar con el resto de infraestructuras viarias de la comarca y provincia.

Es evidente que en estas zonas es donde se ubicarán los usos y actividades que pueden ocasionar mayor nivel de circulación rodada en el municipio, pero no afectarán al resto del mismo. De esta forma se consigue que la circulación rodada de estos usos productivos no tenga que cruzar la población. Así queda garantizado que la movilidad de estos usos no interfiera con las zonas residenciales previstas.

En las zonas residenciales, en principio no existirá ninguna actividad que genere tráfico intenso. Únicamente eso se producirá en las zonas con uso industrial o terciario.

Es evidente que los usos residenciales de baja y media densidad, previstos en el Plan de Ordenación Municipal, no generan tráfico intenso, siempre que se mejore su acceso a las carreteras actuales, aspecto para el que el Plan de Ordenación Municipal ha previsto la creación de dos rotondas en los extremos de la travesía para diferenciar la circulación rodada, y la ejecución de un vial que articula todos los desarrollos.

Se considera conveniente que los vehículos pesados no atraviesen la población y deban circular por el futuro vial previsto en el Plan de Ordenación Municipal. De esta manera el nuevo vial asumirá la movilidad de la actual carretera descongestionando completamente el núcleo central urbano.

En los sectores residenciales se ha previsto la posibilidad de ubicar usos terciarios en un porcentaje reducido, por lo que el emplazamiento de estos, en el caso de que el planeamiento de desarrollo lo prevea, deberá estar justificado en la ordenación del sector.

1.1.7. Los usos productivos.

Se prevén usos industriales, de almacenaje o productivo, en los sectores de suelo urbanizable, que están separados del suelo urbano residencial, junto a la autovía de La Sagra.

Las zonas industriales cuentan con las mejores accesibilidades rodadas, por lo que se puede mantener la centralidad para las actividades artesanales, industriales y productivas de cualquier uso. Además están lo suficientemente separadas de la población para no condicionar los usos residenciales.

En estos sectores también se prevé la posibilidad de ubicar usos terciarios comerciales que permitan equipar al municipio.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

1.1.8. Infraestructuras y dotaciones públicas: las limitaciones de capacidad.

En principio no se han advertido limitaciones de las infraestructuras existentes salvo las propias de la depuración de aguas, las cuales se deberán asumir por los nuevos desarrollos.

Desde el punto de vista de implantación de las infraestructuras generales se concreta en la implantación de la totalidad de los servicios de agua, saneamiento energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones, así como el correspondiente sistema de depuración de aguas y reciclaje de aguas para riego, que deberán acometer los nuevos desarrollos.

Estas infraestructuras deberán detallarse en los planes parciales de desarrollo correspondientes, haciendo constar que la totalidad de estas actuaciones se deberá realizar a cargo de los futuros sectores, tanto en lo referente a la obtención del suelo como en la ejecución propia de estas infraestructuras.

Las dotaciones de carácter público previstas serán las establecidas en el TRLOTAU y en el reglamento de planeamiento.

En principio no se han advertido limitaciones de las infraestructuras existentes salvo las propias de la depuración de aguas, las cuales se deberán asumir por los nuevos desarrollos.

1.1.9. El suelo rústico: Los criterios de protección del suelo rústico y las limitaciones ambientales.

El suelo rústico se adecuará para su protección a la legislación sectorial en todos los casos, de forma que el Plan de Ordenación Municipal ha trasladado todas y cada una de las afecciones existentes en el término municipal. Los criterios de clasificación parten de la aplicación estricta de las condiciones impuestas por la legislación sectorial correspondiente, por motivos naturales, ambientales, culturales o de protección de infraestructuras.

En este sentido se han previsto los siguientes:

- Suelo rústico no urbanizable de protección natural en la zona del monte público existente y en los espacios de hábitats protegidos.
- Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental en los cauces, destacando entre todos ellos el río Guadarrama.
- Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental pecuaria en las vías pecuarias.
- Suelo rústico no urbanizable de protección paisajística en el margen del río Guadarrama.
- Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras en la carretera y en los caminos públicos.
- Suelo rústico no urbanizable de protección cultural en las zonas de protección o prevención arqueológica establecidas por la Consejería competente en protección de patrimonio.

Las nuevas zonas previstas en este Plan de Ordenación Municipal, que son objeto de nuevos desarrollos, no afectan a ninguno de los suelos rústicos no urbanizables de protección natural, ambiental o pecuaria, salvo los siguientes:

- Existe un sector residencial al este de la población afectado por una zona de prevención arqueológica, aspecto que se deberá analizar en el planeamiento de desarrollo, previendo en su caso la integración, conservación y el posterior mantenimiento de los posibles restos, de acuerdo con el criterio que establezca la Consejería competente en materia de Patrimonio.
- Los desarrollos situados al sur (antiguos sectores Z-09, Z-10 y Z-11) afectaban a las zonas de policía de un antiguo drenaje, sin embargo hoy en día están urbanizados y contruidos en su totalidad. No obstante en el nuevo sector 7 previsto en este Plan de Ordenación Municipal se ha efectuado una ordenación detallada manteniendo como zona verde el trazado del antiguo drenaje.

1.1.10. Revisión de las determinaciones en el suelo rústico

En el Plan de Ordenación Municipal se han establecido las determinaciones de las construcciones, los usos y las actividades permitidas y prohibidas de acuerdo con el criterio recogido en la 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 por la que se modifica el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010, relativo al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en los artículos

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

24, 54 y 61. En este sentido se tendrá en cuenta lo establecido en el apartado 4 del artículo 54 de régimen de suelo rústico:

4. En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 del presente artículo siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable.

1.1.11. Los criterios de sostenibilidad tenidos en cuenta en su definición.

El planeamiento deberá asumir todos y cada uno de los criterios de sostenibilidad marcados en el documento de referencia tras el documento ambiental previo, así como los impuestos para los mantenimientos posteriores.

Asimismo la ordenación propuesta en el Plan de Ordenación Municipal ha recogido con carácter general los siguientes criterios básicos:

- Los nuevos desarrollos deberán mantener el modelo concéntrico previsto en el Plan de Ordenación Municipal.
- En los futuros desarrollos se deberá considerar que las zonas verdes se emplacen de forma que se puedan integren conjuntamente con los sistemas generales de espacios libres. Estas a su vez se deberán ubicar de forma que se concentren para obtener espacios de fácil mantenimiento.
- Antes de la aprobación de ningún planeamiento de desarrollo se deberá acreditar la existencia de los recursos hídricos que garanticen la suficiencia de agua para los usos previstos.
- Los desarrollos deberán disponer de redes separativas para la recogida independiente de las aguas residuales y pluviales, con el fin de optimizar el funcionamiento de la depuradora, y se evite la contaminación del vertido que se produce en los aliviaderos. Asimismo se deberá prever la reutilización del agua depurada para el mantenimiento de las zonas verdes y, en su caso, de los sistemas generales de espacios libres.
- El coste suplementario de las redes de infraestructuras públicas derivado de las nuevas acciones urbanizadoras será a cargo del presente desarrollo, debiendo existir constancia documental y garantía suficiente en las aprobaciones correspondientes.

1.1.12. El horizonte poblacional del plan, calculado a partir de los datos disponibles.

Este aspecto ya se ha descrito en el punto 0.1 de esta memoria justificativa, si bien se vuelve a recoger en este apartado.

En el Plan de Ordenación Municipal se prevé una capacidad de 1.860 viviendas entre todos los suelos (sin que se incluya el número de viviendas existentes en el núcleo urbano de Chozas y en los polígonos exteriores ya que su número es algo impreciso). Esta cifra se reduce a **1.184 viviendas** tras descontar las 354 viviendas existentes y ocupadas en el antiguo Z-09 y las 322 viviendas existentes y ocupadas en el antiguo Z-11. El resumen es:

- Suelo urbano consolidado, 375 viviendas.
- Polígonos exteriores, 14 viviendas.
- Unidad UA.06, 81 viviendas.
- Suelo urbano no consolidado en unidades de actuación, 103 viviendas.
- Suelo urbanizable, 1.609 viviendas, de la siguiente forma:
 - 59 están aprobadas en planeamientos anteriores pendientes de urbanizar (La Zarza).
 - 354 están urbanizadas y construidas (antiguo Z-9 anulado por sentencia judicial).
 - 322 están urbanizadas y construidas (antiguo Z-11 que no ha subsanado los informes sectoriales y pasa a ser un sector SUB11)
 - 874 están previstas en las nuevas ordenaciones propuestas por el POM.

Como ya se ha justificado anteriormente, y tras aplicando la densidad poblacional prevista en el Plan de Ordenación Municipal de 2,11 habitantes por cada 100 m² construidos se obtiene una previsión de crecimiento de 4.403 habitantes, que se dividen en los siguientes tipos de suelo:

Z.O.U	Nº viviendas	Nº habitantes	Uso	Denominación
ZOU.01	*	**	R	Casco urbano
	177	470		
ZOU.02	*	**	R	Ampliación casco urbano
	198	525		
	0	0	D	Zona dotacional

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

ZOU.03	101*	**	R	UAs 01/02/03/04 NNSS
	138*/81	**	R	UA 06 NNSS
	220*	**	R	PAUs Z-05/06/07/08
ZOU.04	765*	**	R	PAUs Z-10/11
ZOU.05	103	252	R	Unidades actuación POM
ZOU.06	0	0	I	SUC Industrial
	0	0	I	PERI POM Industrial
	0	0	I	UAI-12 industrial incorp.
ZOU.07	59	226	R	SUB La Zarza
ZOU.08	874	2.428	R	SUB residencial POM
ZOU.09	354*/13	**	RU	SUB.09
ZOU.10	56*14	502	RU	Polígonos exteriores
ZOU.11	0	0	I	SUB industrial
ZOU.12	322*	**	RU	SUB 11
Total	1.907*/1.519	4.403		

Esto supone, tras sumar la población actual de 3.763 habitantes, obtener un total de 8.166 habitantes, cifra que se produciría con la total compactación del suelo urbano y urbanizable previsto en el Plan de Ordenación Municipal.

Las limitaciones de capacidad de las infraestructuras existentes y previstas en el propio plan.

En principio no se han advertido limitaciones de las infraestructuras existentes salvo las propias del abastecimiento de agua actual y de la depuración de aguas, las cuales se deberán asumir por los nuevos desarrollos.

1.1.13. Los criterios adoptados para la ordenación estructural y la intervención en las áreas urbanas existentes.

Se incluyen en los apartados siguientes pudiéndose comprobar en el apartado correspondiente con la clasificación del suelo.

1.1.14. La definición de condiciones objetivas que posibiliten la incorporación del suelo rústico de reserva (SRR) al desarrollo urbano.

En aplicación de lo establecido en el artículo 9 g) del Reglamento de Suelo Rústico en los casos de desarrollo del suelo rústico de reserva (SRR), mediante las innovaciones correspondientes en el planeamiento municipal, y debidamente ajustadas a lo establecido en el artículo 84 del Reglamento de Gestión, se deberá cumplir con los criterios de sostenibilidad marcados en el Plan de Ordenación Municipal, así como por las condiciones de los citados reglamentos.

Al mismo tiempo se deberán tener presentes los siguientes criterios básicos:

- a) Se deberá mantener el modelo territorial previsto en el Plan de Ordenación Municipal, sin que se pueda aprobar ningún nuevo desarrollo residencial que modifique el modelo de desarrollo concéntrico previsto en la presente ordenación para usos residenciales.
- b) Se deberá mantener el programa temporal de desarrollo previsto en el Plan de Ordenación Municipal.
- c) Se deberá justificar la necesidad del nuevo desarrollo sobre la base del crecimiento y de las previsiones de población del municipio.

1.1.15. Los criterios adoptados para la incorporación del planeamiento vigente, en tramitación o en ejecución.

En la actualidad existen diversas unidades y sectores que provienen de las modificaciones de las NNSS, o han sido objeto de aprobación por procedimientos de mejora de las mismas. Todos estos desarrollos se han integrado en el Plan de Ordenación Municipal, en función de la ordenación aprobada, con los ajustes correspondientes a la propia ejecución llevada a cabo en las obras de urbanización.

Con carácter general se indica que las unidades de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable pasarán a ser unidades de suelo urbano consolidadas cuando se hayan cumplido todos los deberes del desarrollo de cada uno de ellos, en cumplimiento de las determinaciones del TRLOTAU. De igual forma los sectores de suelo urbanizable que no se hayan desarrollado ni hayan cumplido tales determinaciones se mantienen como suelo urbanizable dentro de un sector (SUB).

Los criterios para su inclusión en el Plan de Ordenación Municipal son por tanto los siguientes:

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

- a) Las unidades y sectores aprobados, que se hayan desarrollado, se encuentren urbanizados, cuenten con proyecto de reparcelación aprobado, y cuyas obras de urbanización hayan sido recepcionadas por el Ayuntamiento se han incluido como suelo urbano consolidado. En este caso se encuentra el antiguo sector Z-10 que se debe considerar recepcionado tras la sentencia judicial existente.
- b) Las unidades aprobadas, que se hayan desarrollado y que no se encuentran urbanizados o no cuenten con el proyecto de reparcelación aprobado, se han incluido como suelo urbano no consolidado, apareciendo en el Plan de Ordenación Municipal como unidades de actuación.
- c) Los sectores aprobados, que se hayan desarrollado y que no se encuentran urbanizados o no cuenten con el proyecto de reparcelación aprobado, se han incluido como suelo urbanizable, apareciendo en el Plan de Ordenación Municipal como sectores.
- d) Los sectores aprobados, que se hayan anulado por sentencia judicial, o que no hayan subsanado las cuestiones de los informes sectoriales de la tramitación de su expediente, con independencia de que estén urbanizados, y cuenten con proyecto de reparcelación aprobado, se han incluido como suelo urbanizable, apareciendo en el Plan de Ordenación Municipal como sectores.

Dentro de los ámbitos recogidos en el apartado a) se encuentra el antiguo sector Z-10, sobre el que ha emitido una Sentencia Judicial 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.

Dentro de los ámbitos recogidos en el apartado b) se encuentra el antiguo sector 1 industrial, situado al exterior de la población cuya urbanización se encuentra ejecutada y recepcionada tácitamente tras la apertura de los viales hace más de una década. En este ámbito se da la particularidad de haberse ocupado la parcela de uso dotacional de equipamiento con una nave industrial, en función de un compromiso de ubicación en otro ámbito industrial, que sin embargo no se ha llevado a efecto, existiendo un proyecto de reparcelación aprobado e inscrito, el cual no ha sido recurrido ni anulado. Este ámbito, en aplicación del artículo 45.1.B) del TRLOTAU, podría ser considerado como suelo urbano consolidado, en aplicación del apartado 2 del mismo artículo dado que las obras de urbanización se encuentran completadas y recibidas por el Ayuntamiento y estar plenamente en uso. No obstante al carecer el ámbito de la dotación de equipamiento debería preverse un ámbito de mayor dimensión que permita una nueva reparcelación o posibilite la incorporación de una parcela con dicho uso dotacional de equipamiento, de ahí que se prevea una unidad de actuación cuyo único objetivo es completar tal aspecto. Además esta clasificación seguiría el criterio establecido en la sentencia judicial con respecto al sector Z-10. Se indica que en el primer documento de este Plan de Ordenación Municipal este ámbito se había considerado como sector, pero tras las alegaciones presentadas y la citada sentencia judicial parece claro que deba ser clasificado como suelo urbano.

Dentro de los ámbitos recogidos en el apartado c) se encuentra el antiguo sector La Zarza, que carece de la totalidad de las obras de urbanización.

Los dos ámbitos recogidos en el apartado d) corresponden con el antiguo sector Z-9, cuyo Programa de Actuación Urbanizadora del sector Z.09 de Chozas de Canales 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. Este mismo ámbito se recoge como sector S-09 en el Plan de Ordenación Municipal con unas determinaciones distintas a las anteriores, debiéndose desarrollar en su totalidad. El otro ámbito incluido en esta consideración es el antiguo Z-11 que no ha subsanado los distintos requerimientos de los informes sectoriales realizados durante la tramitación de su expediente y por ello no puede asimilarse a la situación del Z-10.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

1.1.16. Las limitaciones impuestas por la evaluación ambiental del planeamiento que condicionen expresamente la clasificación del suelo o la asignación de usos mayoritarios e intensidades y densidades máximas.

Ya se han indicado en los puntos anteriores así como en el apartado de afecciones de la memoria informativa del presente Plan de Ordenación Municipal y en el apartado 0.2.17 de esta memoria.

1.2. Clasificación del suelo

En este apartado se describen los criterios utilizados para las distintas clases de suelo previstos en el Plan de Ordenación Municipal. A este respecto el suelo se ha clasificado de acuerdo al criterio y a tenor de los tres tipos de suelo que permite el artículo 44 TRLOTAU y de acuerdo con el apartado 1.b) del artículo 24 TRLOTAU:

- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable.
- Suelo rústico.

El suelo urbano (SU), se ha delimitado a partir del estado actual de los servicios urbanos y de la ocupación por la edificación en el espacio servido por estos servicios, los cuales se han descrito en los planos de información del presente Plan de Ordenación Municipal y se ajustan a los requisitos establecidos en el artículo 45 del TRLOTAU. Este suelo urbano se divide en:

- Suelo urbano consolidado (SUC).
- Suelo urbano no consolidado (SUNC) por ejecución de actuaciones urbanizadoras, que se han delimitado a partir del nivel de ocupación por la edificación y por la existencia y estado actual de los servicios urbanos descritos en los documentos informativos.
- Suelo urbano relegado a operaciones de reforma interior para satisfacer alguno de los objetivos establecidos en el artículo 29 del TRLOTAU.

No existe suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento, ya que el aprovechamiento objetivo preexistente corresponde con 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, aspecto que se produce en este caso en el que el Plan de Ordenación Municipal no prevé incrementos con respecto a la edificabilidad revista en las NNSS. A este respecto se ha analizado el aprovechamiento preexistente en el apartado 5.3.2 de la memoria informativa, por lo que se cumple con lo recogido en el punto 2 del artículo 45 del TRLOTAU:

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.

El suelo urbano consolidado (SUC) se ha delimitado a partir del estado actual de los servicios urbanos descrito en los documentos informativos y los criterios expuestos en la memoria informativa.

El suelo urbano no consolidado (SUNC) por operaciones de reforma interior se ha delimitado a partir de los objetivos explícitos del propio Plan de Ordenación Municipal, con el fin de poder completar dos zonas de uso industrial. Estas zonas remitidas a operaciones de reforma interior se refieren a zonas para formular Planes Especiales de Reforma Interior en áreas concretas de suelo urbano, que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de edificación. En estas se ha asignado un número correlativo de las unidades, con el fin de poder identificarlas, y se han descrito las determinaciones urbanísticas de las mismas. En el caso de que en alguna de estas unidades se realice apertura de viales se deberán tratar como unidades de actuación urbanizadora.

El suelo urbano no consolidado (SUNC) por ejecución de actuaciones urbanizadoras se ha delimitado a partir del nivel de ocupación por la edificación y por la existencia y estado actual de los servicios urbanos descritos en los planos de información del Plan de Ordenación Municipal, existiendo en enclaves o zonas vacantes del suelo urbano de Chozas de Canales. En estos terrenos clasificados como suelos urbanos no consolidados, se constituyen en unidades de actuación (UA), y quedan sujetos al deber de urbanizar, y su desarrollo deberá realizarse a través del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, tal y como se detalla en las fichas correspondientes.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

El suelo urbanizable (SUB) se ha delimitado a partir de las previsiones de crecimiento, del modelo de crecimiento y desarrollo territorial propuesto, de las limitaciones impuestas por la legislación urbanística, de las afecciones sectoriales, la planificación territorial, las infraestructuras existentes y previstas, y los aspectos de evaluación ambiental. Se ha clasificado terrenos como suelo urbanizable, en los términos establecidos de acuerdo con el artículo 46 TRLOTAU, para ser objeto de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones que se establecen. Además el suelo urbanizable se ha delimitado siguiendo el criterio marcado en la letra c) del artículo 24.1, de forma que se produzca una secuencia lógica de su desarrollo, dentro de un orden básico de prioridades y regulando las condiciones de su programación.

La delimitación geométrica de los nuevos sectores responde a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta, y su perímetro se ha determinado en relación al viario o a otros elementos definitorios del territorio para garantizar en todo caso la continuidad armónica con los suelos contiguos. En ningún caso su delimitación se ha efectuado con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.

Únicamente se advierte que se mantiene el ámbito del sector anulado en el nuevo sector previsto en el Plan de Ordenación Municipal, con el fin de facilitar la gestión, complicada por sí misma, para el desarrollo del mismo.

El resto de los terrenos se consideran como suelos rústicos (SR) según el TRLOTAU, existiendo varias categorías. Estos terrenos se han clasificado como rústicos no urbanizables de protección o suelos rústicos de reserva, en función de las áreas protegidas y de los valores existentes en los distintos ámbitos que deban ser preservados, de acuerdo con lo establecido en el artículo 47.2 TRLOTAU. A este tipo de suelo rústico se adscribirán, en todo caso, los siguientes:

- los bienes de dominio público natural y sus zonas de protección
- los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas de protección natural.

Las clases de suelos rústicos no urbanizables de protección se han efectuado de acuerdo con dicho artículo y según lo regulado en el Reglamento de Suelo Rústico. Dentro de estos suelos se cuentan en el presente Plan de Ordenación Municipal con los siguientes:

- Suelo rústico no urbanizable de protección natural
- Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, del dominio público hidráulico
- Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, del dominio público pecuario
- Suelo rústico no urbanizable de protección cultural
- Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos.
- Suelo rústico no urbanizable de protección paisajística

Se definen tales suelos en los planos de ordenación estructural del Plan de Ordenación Municipal, en el que se reseñan las categorías con especial protección en suelo rústico.

De acuerdo con los datos anteriores se obtiene el siguiente resumen de los distintos suelos:

TIPO DE SUELO	Superficie m2	Observaciones	Porcentaje %
SU Casco urbano	594.019,00		
SUC Polígonos exteriores	64.550,00	El Vaquerizo y El Cañizo	
SUC unidades incorporadas	28.175,62	UAs 01+02+03+04+06	
	47.482,09	UA.06	
	74.377,33	Z-05+06+07+08	
SUC sectores exteriores incorporados	178.393,26	Z-10 y Z-11	
SUC industrial	59.699,00		
SUNC	29.502,00	Unidades de actuación POM	
SUNC industrial	19.930,00	PERI	
SUNC sector industrial incorporado	79.112,00	Sector 1 industrial	
TOTAL URBANO	1.175.240,3		3,59
SUB residencial incorporados	27.443,00	Sector incorporado La Zarza	
SUB residencial	331.878,00	Sectores residenciales POM	
SUB residencial	133.447,00	Sector S-09	
SUB residencial	128.445,00	Sector S-11	
SUB industrial	145.644,00	Sectores industriales POM	
TOTAL URBANIZABLE	766.857,00		2,34
RUSTICO DE RESERVA	29.415.348,20		

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

RUSTICO PROTEGIDO	1.360.501,50		
TOTAL RUSTICO	30.775.849,70		94,07
TOTAL TERMINO MUNICIPAL	32.717.947,00		

Como se puede ver únicamente el 5,93 % de la superficie del término municipal queda clasificada como suelo urbano o urbanizable.

1.2.1. Relación de unidades y sectores. Correspondencia con las NNSS.

En el presente Plan de Ordenación Municipal se ha efectuado la siguiente correlación de las denominaciones de las unidades y sectores de las anteriores NNSS y de sus modificaciones.

- Las unidades de ejecución (UE) han pasado a denominarse unidades de actuación (UA), conservando el mismo número que tenían.
- Los sectores Z-5, Z-6, Z-7 y Z-8 que se encuentran urbanizados y construidos completamente pasan a denominarse (con el fin de poderse identificar) como UA-05.
- El sector Z10 han pasado a incluirse como suelo urbano, el primero como suelo consolidado y el segundo vinculado a una obra pública ordinaria habiéndose denominado como unidad POP-Z.11, para una mejor identificación.
- El ámbito del sector anulado Z-09, pasa a denominarse SUB-09.
- El ámbito del sector Z-11 que no ha subsanado los errores de los requerimientos de su expediente, pasa a denominarse SUB-11
- El sector industrial 1 exterior, pasa a denominarse como UA-12.

1.2.2. Resumen del suelo urbano

Comprende aquel suelo que reúne los requisitos marcados en la legislación vigente. Dentro del mismo existe suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado. Dentro de este último se distinguen las unidades de actuación y los ámbitos de reforma interior. El suelo urbano queda integrado en las siguientes zonas de ordenación urbanística:

Z.O.U	Superficie POM m2	SG.DV m2	SG.DE m2	SG.I m2	DV m2	DE m2	DC m2	DEIS m2	R+T+I m2s	Uso	Denominación
ZOU.01	158.077,00	0	480	0	584	2.445	36.731	0	109.044	R	Casco urbano
ZOU.02	385.627,00	0	0	0	10.054	16.187	103.500	150	256.717	R	Ampliación casco urbano
	49.514,00	13.542,00	10.564	0	0	12.247	6.685	6.476	0	D	Zona dotacional
ZOU.03	28.175,62	0	0	909,85	3.775,00	2.198,00	8.554,23	0	10.897,55	R	UAs 01/02/03/04 NNSS
	47.482,09	0	0	0	4.745,92	4.858,25	11.715,77	628,32	22.539,77	R	UA 06 NNSS
	74.377,33	0	0	0	9.067,00	8.229,62	19.678,10	0	38.813,98	R	PAUs Z-05/06/07/08
ZOU.04	178.393,26	7.752,50	0	0	17.517,97	14.199,44	91.168,11	1.127,50	146.078,74	R	PAUs Z-10/11
ZOU.05	30.303,00	0	0	0	4.008,00	1.750,00	6.195,50	0	17.699,50	R	Unidades actuación POM
ZOU.06	59.699,00	0	0	0	0	0	5.050,00	0	54.649,00	I	SUC Industrial
	19.930,00	0	0	0	1.983,00	996,00	s/PERI	S/PERI	s/PERI	I	PERI POM Industrial
	79.112,00	0	0	0	8.933,64	3.956,00	27.139,10	1.388,99	37.430,78	I	UA-12 industrial exterior
ZOU.10	64.550,00	0	0	0	0	0	8.536,00	0	56.014,00	RU	Polígonos exteriores
Total	1.175.240,30	21.294,50	11.044	909,85	60.668,53	67.066,31	-	-	-	-	

ZOU	Tipología	Edificabilidad bruta m2/m2	Superficie const. m2c	Superficie RU-RP. m2c	Superficie VP. m2c	Superficie T. m2c	Superficie IA. m2c	Dens. viv/ha	Nº vivs.	Nº habitantes
ZOU.01	EMC-EA	0,87	60.735	96.146	0	20.603	20.603	-	**	*
			76.617				0	-	177	470
ZOU.02	EMC-EA	0,48	195.551	136.887		29.332	29.332	-	**/198	525
	ETE		0	0	0	0	0	0	0	0
ZOU.03	EA	0,50	13.635,00	13.635,00	0	0	0	37,04	**	*
	EA	0,47	22.539,77	22.539,77	0	0	0	29,23	**	*
	EA	0,38	28.221,15	24.200,00	0	4.021,15	0	29,58	**	*
ZOU.04	EA	0,38	62.795,05	62.795,05	0	0	0	26	**	*
ZOU.05	EMC-EA	0,45	13.275,00	8.362,00	3.585,00	1.328,00	0	35	103	252
ZOU.06	EA	0,64	38.254,00	0	0	0	38.254,00	0	0	0
	EA	0,70	13.951,00	0	0	0	13.951,00	0	0	0
	EA	0,64	50.905,86	0	0	0	50.905,86	0	0	0
ZOU.10	EA	0,65	42.010,00	29.407,00	0	12.603	0	8,67	**/14	354
Total			665.253,83	344.589,82	3.585,00	47.284,15	132.442,86		492	1.601

* En estas zonas actualmente hay 3.763 habitantes, por lo que el total previsto en el suelo urbano sería de 5.394.

** En estas zonas actualmente hay 1.784 viviendas, por lo que el total previsto en suelo urbano sería de 3.385.

En estas cifras se incluyen los habitantes del antiguo sector Z-09 que ocupan 341 viviendas en la actualidad.

El número de habitantes de las zonas marcadas con asterisco corresponden aproximadamente con los habitantes censados actualmente que ascienden a 3.763, ya que corresponden con viviendas construidas en todas esas zonas, haciendo constar que existe un número importante en los sectores de suelo urbanizable previstos en el Plan de Ordenación Municipal.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

Dentro del suelo urbano no consolidado se han establecido diversas unidades de actuación, de las que tres (3) corresponden con actuaciones urbanizadoras, dos (2) son de reforma interior, una (1) es una actuación urbanizadora aprobada pendiente de concluir las obras de urbanización, y otra corresponde con una actuación urbanizadora aprobada pendiente de concluir las obras de urbanización ante las deficiencias existentes. Asimismo, se ha establecido una unidad de uso industrial con el fin de poder resolver la ausencia de la cesión de suelo dotacional en el mismo.

1.2.2.1. Unidades incorporadas como suelo urbano consolidado (SUC).

De acuerdo con los criterios citados anteriormente se han clasificado como suelo urbano consolidado los ámbitos que se recogen a continuación y que provenían de actuaciones urbanizadoras de desarrollo o innovación de las anteriores NNSS, y se integran en la ZOU.03.

a) Unidades de suelo urbano de las anteriores NNSS, denominadas como Parque Quiñones, y que se recogían en el apartado 6.2.1.1 de la memoria informativa, siendo las siguientes:

UA	Superficie m2s	SG.DC m2s	S-SG m2s	DV m2s	DE m2s	RU m2s	DEIS m2s	DC m2s	P
UA.01	6.376,00	0	6.376,00	697,00	0	2.535,10	0	1.983,61	42
UA.02	3.358,03	0	3.358,03	0	0	2.407,61	0	814,93	26
UA.03	5.673,00	0	5.673,00	753,00	0	2.835,00	0	2.142,67	28
UA.04	12.768,59	909,85	11.858,74	2.325,00	2.198,00	3.119,84	0	3.613,02	31
Total	28.175,62	909,85	27.265,77	3.775,00	2.198,00	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

Se encuentra pendiente de ejecutarse parte de la zona verde del ámbito, que en función de su superficie se estimada un coste de 9.000 euros. Lógicamente al estar recepcionada tácitamente esta unidad deberá ser el propio Ayuntamiento el que asuma ejecutar la zona pendiente de esta zona verde, dado que se trata de un suelo urbano consolidado.

b) Sectores desarrollados de las anteriores NNSS, que se han agrupado como UA.05, y que se recogían en el apartado 6.2.3.1 de la memoria informativa, siendo las siguientes:

Ámbito POM	Ámbito NNSS	Superficie m2s	SG.DV m2s	S-SG m2s	DV m2s	DE m2s	RU m2s	TC m2s	DEIS m2s	DC m2s	P
UA.05	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

Ámbito POM	Ámbito NNSS	Nº Parc	Edif m2/m2	Sup.Cons m2c	Edif TC m2c	Parcela m2/m2	Ocup %	H NºP / m	D Viv/ha
UA.05	Z-05+06	94	0,485	10.340,00	4.021,15	0,65	70	II / 7m	25,59
	Z-07	70	0,54	7.700,00	0	0,65	70	II / 7m	32,84
	Z-08	56	0,45	6.160,00	0	0,65	70	II / 7m	33,29
Total		220	0,40	24.200,00	4.021,15				36,23

Los parámetros de densidad e intensidades de estos son los siguientes:

- Superficie mínima de parcela: 150 m²_s o la existente en caso de ser menor.
- 110 m²_c por parcela residencial.
- La superficie construida de las edificaciones auxiliares no computa a efectos de edificabilidad.
- Dos plantas de altura máxima equivalentes a 7 metros de altura.
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar.
- Ocupación neta: 70%.
- Tipología edificación aislada o pareada.
- Condiciones estéticas: Las generales del planeamiento.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

Se encuentra pendiente de ejecutarse la zona verde del ámbito del sector Z-05, que en función de su superficie se estimada un coste de 30.000 euros. Lógicamente al estar recepcionada tácitamente esta unidad deberá ser el propio Ayuntamiento el que asuma ejecutar la zona pendiente de esta zona verde, dado que se trata de un suelo urbano consolidado.

c) Sector desarrollado de las anteriores NNSS (Z-10), que se han sido objeto de recepción por sentencia judicial, y que se recogía en el apartado 6.2.3.3 de la memoria informativa, contando con el siguiente resumen de superficies:

Ambito NNSS	Superficie m ²	SG.DV m ²	S-SG m ²	DV m ²	DE m ²	RU m ²	DEIS m ²	DC m ²	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

Ambito NNSS	Superficie m ²	D Viv/ha	Nº viv	Edif m ² /m ²	Sup.Cons m ² c	Edif RU m ²	Parcela m ²	H NºP=m
Z-10	178.393,16	26	443	0,3680	62.795,25	0,75	150	II+A=7,00

Los parámetros de densidad e intensidades de estos son los siguientes:

- Superficie mínima de parcela: 150 m²s, o la existente en caso de ser menor.
- Densidad máxima, la del PAU aprobado.
- Ocupación máxima, 60 %, o la existente en caso de ser menor.
- Altura máxima sobre rasante, 2 plantas equivalentes a 7,00 metros.
- Altura máxima bajo rasante, 1 planta equivalente a 4,00 metros.
- Edificabilidad parcela, 0,75 m²/m².
- Retranqueos fachada y linderos, no se establecen.
- Uso residencial unifamiliar
- Tipología edificación aislada o pareada.

1.2.2.2. Unidades incorporadas como suelo urbano no consolidado (SUNC).

De acuerdo con los criterios citados anteriormente se han clasificado como suelo urbano no consolidado la unidad denominada UA-06, que provenía de un desarrollo de las anteriores NNSS, pero que no está ejecutada en su totalidad.

Esta unidad mantiene su denominación de unidad con el fin de poder verificar en el correspondiente PAU la ordenanza de aplicación correspondiente:

SUNC	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-06	47.482,09	0	47.482,09	4.745,92	4.858,25	25.533,83	628,32	11.715,77	138

SUNC	Nº Parc	Edif m ² /m ²	Sup.Cons m ² c	Parcela m ² /m ²	Ocup %	H NºP=m	D Viv/ha
UA-06	138	0,47	22.539,77	0,88	70	II= m.	29,23

Esta unidad de actuación se integra como ZOU.03, siendo de aplicación la ordenanza del planeamiento de desarrollo aprobado. En la actualidad esta unidad está urbanizada en un porcentaje muy elevado, quedando pendiente la zona situada más al norte, en la que falta completar algunos de los servicios. La zona situada al sur desde la calle transversal está construida y habitada.

Los parámetros de densidad e intensidades de este ámbito es el siguiente:

- Superficie mínima de parcela: 150 m²s, o la existente en caso de ser menor.
- Densidad máxima, la del PAU aprobado.
- Ocupación máxima, 70 %.
- Altura máxima sobre rasante, 2 plantas equivalentes a 7,00 metros.
- Altura máxima bajo rasante, 1 planta equivalente a 4,00 metros.
- Edificabilidad parcela, 0,88 m²/m².
- Retranqueos fachada y linderos, no se establecen.
- Uso residencial unifamiliar
- Tipología edificación aislada o pareada.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

1.2.2.3. Unidades de actuación en suelo urbano no consolidado (SUNC).

Las unidades de actuación con uso residencial constituyen la ZOU.05, y cuentan con las siguientes determinaciones:

- Uso pormenorizado residencial unifamiliar.
- Uso compatible residencial plurifamiliar.
- Edificabilidad: 0,45 m²/m². sobre superficie de la unidad.
- Densidad poblacional 2,11 habitantes por cada 100 m².
- Densidad de viviendas: 35 viviendas por hectárea.
- Altura máxima en el uso plurifamiliar sobre rasante: 3 plantas, equivalentes a 10,00 metros de altura al alero en calles mayores de 12 metros de ancho, y 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero en calle menores de 12 metros de ancho.
- Altura máxima en el uso unifamiliar sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero.
- Altura máxima bajo rasante: 1 planta con una altura máxima de 4,00 metros.
- Parcela mínima: 150 m², a efectos de nuevas parcelaciones.

Las determinaciones de estas unidades de actuación se resumen en las siguientes:

UA	Superf. m ²	AR m ²	SG.DV m ²	SG. I m ²	S-SG m ²	Edificab m ² /m ²	Superficie const. m ²	DV m ²	DE m ²
UA.08	7.918	7.918	0	0	7.918	0,45	3.202	792	712
UA.10	10.856	10.856	0	0	10.856	0,45	4.885	2.063	0
UA.11	11.529	11.529	0	0	11.529	0,45	5.188	1.153	1.038
Total	30.303	30.303	0	0	30.303		13.275	4.008	1.750

UA	VP m ² c	RU m ² c	T m ² c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P*	Uso	Nº hab
UA.08	865	2.017	320	3.304	0,4642	35	25	20	1	19	RU	60
UA.10	1.319	3.077	489	5.039	0,4642	35	38	31	2	29	RU	93
UA.11	1.401	3.268	519	5.351	0,4642	35	40	33	2	31	RU	99
Total	3.585	8.362	1.328	13.694			103	84	5	79		252

1.2.2.4. Unidad de uso industrial como suelo urbano no consolidado (SUNC).

Se incluye como suelo urbano en la ZOU.06 el sector industrial aprobado (sector 1 de las anteriores NNSS), en el que es necesario completar las cesiones dotacionales. Este ámbito se encuentra urbanizado y estaría recepcionado tácitamente, aplicando el criterio de la sentencia judicial del sector residencial Z-11. En este sentido se entendería que se trata de un suelo urbano consolidado.

No obstante esta unidad industrial cuenta con todas las parcelas construidas, haciendo constar que la parcela dotacional de equipamiento también está construida con uso industrial, por lo que el ámbito carece de estas dotaciones, sin que se haya cumplido el compromiso de cesión de dicha dotación en otro sector, lo que debe conllevar a efectuar la gestión correspondiente del mismo.

La obtención de la parcela dotacional se deberá obtener en función de los compromisos del programa de actuación aprobado por el urbanizador correspondiente, y en su caso debería ser el Ayuntamiento el que asumiera tal aspecto al contar con una urbanización que se encuentra recepcionada tácitamente. Dado que es prácticamente imposible que el costo de adquisición de esta parcela recaiga en el urbanizador citado, debe ser el Ayuntamiento el que lo asuma sin que pueda repercutir carga alguna en los propietarios de las parcelas industriales actuales.

En función de la superficie de 3.956 m² de la parcela dotacional a obtener se estima un coste de adquisición de 79.120 euros.

Como consecuencia de la calificación de una nueva parcela dotacional se aumenta la superficie de la unidad que pasará a tener las siguientes determinaciones:

- Superficie del ámbito: 79.112 m²
- Edificabilidad neta por parcela: 1,37 m²/m².
- Superficie de zona verde: 8.933,64 m²_s.
- Superficie dotacional equipamiento: 3.956,00 m²_s.
- Superficie dotacional de infraestructuras: 1.388,99 m²_s.
- Superficie de viales: 27.139,10 m²_s.
- Superficie industrial: 37.430,78 m²_s.
- Superficie construida: 50.905,86 m²_c.

El resto de parámetros de este ámbito son los siguientes:

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

- Parcela mínima, 500 m2., o la existente en caso de ser menor.
- Ocupación máxima, no se establece.
- Altura máxima sobre rasante, 2 plantas equivalentes a 7,00 metros.
- Altura máxima bajo rasante, 1 planta equivalente a 4,00 metros.
- Retranqueos fachada y linderos, no se establecen.
- Uso industrial.
- Tipología edificación exenta, aislada o pareada.

El resumen de las determinaciones de la unidad incorporada es:

UA	Superf. m2	AR m2	SG.DV m2	SG.I m2	S-SG m2	Edificab m2/m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2	DEIS m2
UA.12	79.112	79.112	0	0	79.112	0,64	50.950,86	8.933,64	3.956	1.388,98
Total	79.112	79.112	0	0	79.112		50.950,86	8.933,64	3.956	1.388,98

UA	VP m2c	RU m2c	IA m2c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P-PMR	Us o	Nº hab
UA.12	0	0	50.950,86	35.665	0,4508	0	0	138	8	130	I	0
Total	0	0	50.950,86	35.665	0,4508	0	0	138	8	130		

1.2.2.5. Ámbitos remitidos a operaciones de reforma interior en suelo urbano no consolidado (SUNC).

Se han previsto dos ámbitos remitidos a operaciones de reforma interior, que quedan incluidos en la ZOU.05, y que cuentan con las siguientes determinaciones:

- Uso global industrial.
- Uso pormenorizado industrial de almacenaje.
- Uso compatible terciario comercial en un porcentaje máximo del 50% de la superficie construida de la unidad.
- Edificabilidad: 0,70 m2/m2. sobre superficie de la unidad.
- Altura máxima de 2 plantas equivalentes a 10,00 metros de altura al alero en calles mayores de 12 metros de ancho, y 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero en calle menores de 12 metros de ancho.
- Altura máxima bajo rasante: 1 planta con una altura máxima de 4,00 metros.
- No se establece parcela mínima.

Las determinaciones de estos ámbitos se resumen en las siguientes:

PERI	Superf. m2	AR m2	SG.DV m2	SG.I m2	S-SG m2	Edificab m2/m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2
UA.07	6.649	6.649	0	0	6.649	0,70	4.654	655	332
UA.09	13.281	13.281	0	0	13.281	0,70	9.297	1.328	664
Total	19.930	19.930	0	0	19.930		13.951	1.983	996

PERI	VP m2c	RU m2c	IA m2c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P-PMR	Uso	Nº hab
UA.07	0	0	4.654	3.258	0,4900	0	0	12	1	11	I	0
UA.09	0	0	9.297	6.508	0,4900	0	0	23	1	22	I	0
Total	0	0	13.951	9.766	0,4900	0	0	35	2	33		0

El ámbito PERI.07 estará sujeto al régimen de actuaciones de urbanización, según el apartado 2 del artículo 29 TRLOTAU. En el ámbito del PERI.09, será el propio Plan Especial el que determine la necesidad de acudir a un régimen de actuaciones de urbanización, o de edificación.

1.2.2.6. Obras públicas ordinarias

Se han establecido varias obras públicas ordinarias con el fin de poder proceder a urbanizar unos viales existentes en el suelo urbano consolidado, pero que carecen de algunas redes de servicio o que la pavimentación no está completada. Estas son las siguientes:

- a) OPO.01. Camino de Casarrubios.
Situado al norte del suelo urbano en el camino de dicho nombre, con una superficie de 1.173 m², y con un costo de 64.515 euros. Se indica que hasta que no se ejecute este vial no se podrá conceder ninguna licencia de parcelación al terreno situado al oeste del camino.
- b) OPO.02. Camino de Cubo Molino.
Situado al norte del suelo urbano en el camino de dicho nombre, con una superficie de 1.592m², y con un costo de 87.560 euros. Se indica que hasta que no se ejecute este vial no se podrá conceder ninguna licencia de parcelación o construcción al terreno situado al norte del mismo.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

c) OPO.03. Camino Capoché

Situado al sureste del suelo urbano en el camino de dicho nombre, con una superficie de 2.848 m², y con un costo de 156.640 euros. Se indica que hasta que no se ejecute este vial no se podrá conceder ninguna licencia de parcelación o construcción a los terrenos que den fachada al mismo.

Asimismo se deberá proceder a completar la urbanización de dos zonas verdes en el suelo urbano consolidado:

d) OPO.04. Zona verde Parque Quiñones

Corresponde con las obras de ajardinamiento para completar la zona verde de este ámbito, con un coste de 9.000 euros.

e) OPO.05. Zona verde UAI5 (antiguo Z5)

Corresponde con las obras de ajardinamiento para completar la zona verde de este ámbito, con un coste de 30.000 euros.

1.2.3. Resumen del suelo urbanizable

Los sectores residenciales mantienen el crecimiento concéntrico alrededor del suelo urbano, procediendo a la regularización de alguna de las actuaciones realizadas. Los sectores industriales se ubican en el exterior apoyados en la carretera existente junto a la autovía de La Sagra.

El suelo urbanizable queda integrado en las siguientes zonas de ordenación urbanística:

Z.O.U	Superficie POM m2	SG.DV m2	SG.DE m2	SG.I m2	DV m2	DE m2	DC m2	DEIS m2	R+T+I m2s	Uso	Denominación
ZOU.07	27.443,00	0	0	0	2.747,40	2.177,40	7.427,35	51,60	15.039,25	R	SUB La Zarza
ZOU.08	331.878,00	18.531,00	0	4.894,00	30.846,00	25.424,00	s/PAU	s/PAU	s/PAU	R	SUB residencial POM
ZOU.09	133.447,00	5.500,00	0	0	12.795,00	12.200,00	38.074	224,00	60.940,00	RU	SUB.09
ZOU.11	145.644,00	750,00	0	1.968,00	13.792,00	6.897,00	s/PAU	s/PAU	s/PAU	I	SUB industrial
ZOU 12	128.445,00	4.830,00	0	0	14.304,00	9.377,00	63.007,61	483,00	46.764,00	RU	PAU Z-11
Total	766.857,00	29.611,00	0	6.862,00	74.484,40	56.075,40	-	-	-		

ZOU	Tipología	Edificabilidad bruta m2/m2	Superficie const. m2c	Superficie RU-RP. m2c	Superficie VP. m2c	Superficie T. m2c	Superficie IA. m2c	Dens. viv/ha	Nº vivs.	Nº habitantes
ZOU.07	EA	0,39	10.753,06	10.753,06	0	0	0	21,50	59	226
ZOU.08	EA	0,37	127.114,00	62.052,00	53.066	11.996	0	28	874	2.428
ZOU.09	EA	0,50	60.910,00	58.440,00	0	2.500	0	28	354	*
ZOU.11	EA	0,66	96.548,00	0	0	0	96.548,00		0	0
ZOU 12	EA	0,3783	46.764,00	46.764,00	0	0	0	26	322	679
Total			342.089,06	178.009,06	53.066	14.496	96.548,00		1.609	3.303

* En esta zona en unión de otras de suelo urbano actualmente hay 3.763 habitantes.

El número de habitantes que se reseña en la tabla corresponde con el incremento de habitantes que supondrán las 933 viviendas que se podrán ejecutar con la nueva ordenación, dado que en esta ZOU existe un sector con 354 viviendas de las que 341 están construidas en la actualidad, aunque cuentan con una licencia anulada por 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.

Dentro del suelo urbanizable se han establecido nueve (9) sectores, de los que siete (7) son de uso residencial y dos (2) de uso industrial.

De dichos sectores uno (1) está incorporado del desarrollo o innovación de las NNSS anteriores y corresponde con el sector La Zarza de uso residencial.

1.2.3.1. Sectores residenciales en desarrollo

Existe un único sector residencial en desarrollo en la actualidad que se registrará por las determinaciones y ordenanzas del plan parcial aprobado, y que se constituye como la ZOU.07. Este sector se conoce como La Zarza y ha quedado como sector SUB.03, contando con las siguientes determinaciones:

- Densidad residencial: 21,50 viviendas por hectárea.
- Edificabilidad: 0,3918 m2/m2.
- Uso pormenorizado residencial unifamiliar.
- Altura máxima sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero.

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

- Altura máxima bajo rasante: no se establece.
- Parcela mínima: 250 m2.
- Ocupación: 60%.
- Edificabilidad sobre parcela: 0,715 m2/m2.

El resumen de este sector es el siguiente:

SUB	Superf. m2	SG.I m2	SG. DV m2	S-SG m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2	DEIS m2	DC m2	RU m2s
SUB.03	27.443	0	0	27.443	10.753,06	2.747,40	2.177,40	51,60	7.427,25	15.039,25

SUB	VP m2c	RU m2c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P-PMR	% SG	Uso
SUB.03	0	10.753,06	11.290,71	0,4114	21,50	59	82	4	78	0	R

1.2.3.2. Sectores residenciales propuestos

El Plan de Ordenación Municipal propone cinco sectores que se encuentran en la ZOU.08, otro sector que se encuentra en la ZOU.09 y corresponde con el anterior sector anulado por sentencia judicial, y un último sector que se encuentra en la ZOU 12 y corresponde con el anterior Z-11 que no ha subsanado los informes sectoriales pero que se encuentra completamente urbanizado y construido.

Los sectores residenciales de la ZOU.08 cuentan con las siguientes determinaciones:

- Uso global residencial
- Uso pormenorizado residencial unifamiliar en todos los sectores.
- Uso compatible residencial plurifamiliar de protección.
- Edificabilidad: 0,40 m2/m2.
- Densidad residencial: 28 viviendas por hectárea, excepto el sector 10 que cuenta con 30 viviendas por hectárea.
- Altura máxima en el uso plurifamiliar sobre rasante: 3 plantas, equivalentes a 10,00 metros de altura al alero en calles mayores de 12 metros de ancho.
- Altura máxima en el uso plurifamiliar sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero en calle menores de 12 metros de ancho.
- Altura máxima en el uso unifamiliar sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero.
- Altura máxima bajo rasante: 1 plantas con una altura máxima de 4,00 metros.
- Parcela mínima residencial unifamiliar: 150 m2.
- Parcela mínima residencial plurifamiliar: 400 m2.

El resumen de estos sectores es el siguiente:

SUB	Superf. m2	AR m2	SG.I m2	SG. DV m2	S-SG m2	Edificab m2/m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2
SUB.04	50.847	50.847	2.677	2.732	45.438	0,40	18.175	4.544	3.635
SUB.05	70.554	70.554	0	3.998	66.556	0,40	26.622	6.656	5.325
SUB.07	114.484	114.484	0	6.487	107.997	0,40	43.199	10.800	8.640
SUB.08	27.826	27.826	0	1.577	26.249	0,40	10.500	2.625	2.100
SUB.10	68.167	68.167	2.217	3.737	62.213	0,46	28.618	6.221	5.724
Total	331.878	331.878	4.894	18.531	307.453		127.114	30.846	25.424

SUB	VP m2c	RP-RU m2c	T m2C	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P-PMR	% SG	Uso	Nº hab
SUB.04	4.907	11.450	1.818	18.748	0,3687	28	127	115	6	119	9,4781	R-VP	345
SUB.05	7.188	16.772	2.662	27.461	0,3892	28	186	168	8	160	13,8832	R-VP	505
SUB.07	11.664	27.215	4.320	44.560	0,3892	28	302	273	14	259	22,5275	R-VP	820
SUB.08	2.835	6.615	1.050	10.830	0,3892	28	73	66	3	63	5,4754	R-VP	199
SUB.10	26.472	0	2.146	28.618	0,4288	30	186	138	7	131	14,4681	R-VP	559
Total	53.066	62.052	11.996	130.217			874	760	38	722	65,8323		2.428

Como consecuencia de la anulación del sector citado por sentencia judicial se ha previsto un nuevo sector en el mismo ámbito que el anterior que se constituye como ZOU.09, y cuenta con las siguientes determinaciones:

- Uso global residencial.
- Uso pormenorizado residencial unifamiliar.
- Uso compatible residencial plurifamiliar de protección.
- Edificabilidad: 0,52 m2/m2.
- Densidad residencial: 28 viviendas por hectárea, con un máximo de 354.
- Altura máxima de 3 plantas, con aprovechamiento bajo cubierta, equivalentes a 8,00 metros de altura al alero.
- Altura máxima bajo rasante: 1 plantas con una altura máxima de 4,00 metros.
- Parcela mínima residencial unifamiliar: 125 m2.

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

El resumen de este sector es el siguiente:

SUB	Superf. m2	AR m2	SG.I m2	SG. DV m2	S-SG m2	Edificab m2/m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2	DEIS m2	DC m2
SUB.09	133.447	133.447	0	5.500	127.947	0,47	60.910	12.795	12.200	224	38.074
Total	133.447	133.447	0	5.500	127.947		60.910	12.795	12.200	224	38.074

SUB	VP m2c	RP-RU m2c	T m2c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P-PMR	% SG	Uso	Nº hab
SUB.09	0	58.410	2.500	63831	0,4288	28	354	445	25	420	0	R	1.298
Total	0	58.410	2.500	63831	0,4288		354	445	25	420	0		1.298

Corresponde con el anterior sector Z-11, que se encuentra urbanizado y construido, situado al sureste de la población, si bien no se puede justificar que se hayan subsanado las cuestiones requeridas en los informes de su tramitación y en particular la Evaluación Ambiental Preliminar y el informe del Servicio de Urbanismo de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, así como la autorización del Organismo de cuenca de acuerdo con el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo al tratarse de una actuación prevista en la zona de policía de cauces de dominio público y cuenta con el siguiente estado de tramitación:

- Fecha aprobación PAU: 20 de diciembre de 2006.

El resumen de la alternativa técnica aprobada es la siguiente:

- Superficie del ámbito: 128.445,10 m2 o la existente en caso de ser menor.
- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad del ámbito: 0,3783 m2/m2.
- Número de viviendas: 322.
- Superficie de zona verde: 14.744,00 m2s.
- Superficie dotacional equipamiento: 9.592,48 m2s.
- Superficie dotacional de infraestructuras: 483,39 m2s.
- Superficie de viales: 36.443,49 m2s.
- Superficie residencial: 62.351,74 m2s.
- Superficie construida: 46.763,80 m2c,
- .

El resto de las determinaciones de la ordenanza de aplicación son las siguientes:

- Superficie mínima de parcela: 150 m2s.
- Edificabilidad neta por parcela: 0,75 m2c / m2s, más garaje y bajo cubierta.
- Dos plantas de altura máxima equivalentes a 7 metros de altura.
- Uso global residencial.
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar.
- 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.
- Tipología edificación aislada o pareada.
- Condiciones estéticas: Las generales del planeamiento.
- Densidad residencial: 26 viviendas por hectárea, con un máximo de 322.

El resumen de este sector es el siguiente:

SUB	Superf. m2	AR m2	SG.I m2	SG. DV m2	S-SG m2	Edificab m2/m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2	DEIS m2	DC m2
SUB.11	128.445	128.445	0	4.830	123.615	0,3783	46.763	14.304	9.377	483	36.443
Total	128.445	128.445	0	4.830	123.615	0,3783	46.763	14.304	9.377	483	36.443

SUB	VP m2c	RP-RU m2c	T m2c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P-PMR	% SG	Uso	Nº hab
SUB.11	0	46.764	0	49.102	0,4288	26	322	174	10	164	0	R	679
Total	0	46.764	0	49.102	0,4288	26	322	174	10	164	0	R	679

1.2.3.3. Sectores industriales en desarrollo y propuestos

El Plan de Ordenación Municipal propone los siguientes sectores industriales. Estos sectores constituyen la ZOU.11, y cuentan con las siguientes determinaciones:

- Uso pormenorizado industrial productivo o de almacenaje.
- Uso compatible terciario.
- Edificabilidad: 0,70 m2/m2.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

- Altura máxima sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 10,00 metros de altura al alero, pudiendo ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar.
- Altura máxima bajo rasante: 1 planta con una altura máxima de 4,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar.
- Parcela mínima: 250 m², a efectos de nuevas parcelaciones.

El resumen de estos sectores es el siguiente:

SUB	Superf. m ²	AR m ²	SG.I m ²	SG. DV m ²	S-SG m ²	Edificab m ² /m ²	Superficie const. m ²	DV m ²	DE m ²
SUB.02	113.041	113.041	1.968	5.000	106.073	0,70	74.251	10.607	5.304
SUB.06	32.603	32.603	0	750	31.853	0,70	22.297	3.185	1.593
Total	145.644	145.644	1.968	5.750	137.926		96.548	13.792	6.897

SUB	I m ² c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P-PMR	% SG	Uso
SUB.02	74.251	51.976	0,4598	0	0	186	9	177	26,2768	I
SUB.06	22.297	15.608	0,4787	0	0	56	3	53	7,8907	I
Total	96.548	67.584	0,4640			242	12	230	34,1675	

1.3. Delimitación preliminar de ámbitos de actuaciones urbanizadoras por el plan: Plan de etapas.

1.3.1 Delimitación de ámbitos

La delimitación preliminar de las unidades de suelo urbano y de los sectores del suelo urbanizable obedece al crecimiento concéntrico previsto, a la necesidad de regularización de diversas actuaciones anteriores y a la necesidad de implantación de nuevas infraestructuras, fundamentalmente viarias, que completen las existentes y permita adecuar el conjunto para mejorar su movilidad.

Asimismo la delimitación de las unidades y sectores se ha ajustado a los criterios marcados en el TRLOTAU y en reglamento de forma que no siempre se han ajustado a las propiedades, sino que obedecen a la necesidad de ir cerrando el suelo urbano y de conformar el contorno del suelo urbanizable.

No obstante, se indica que el fin fundamental del presente Plan de Ordenación Municipal es la regularización de diversas actuaciones que se han llevado a cabo en el municipio en los últimos años, por lo que la delimitación preliminar de varios ámbitos ha partido de la definición física de dichas actuaciones. No obstante el Plan de Ordenación Municipal ha tenido que reconsiderar las mismas debido a la necesidad de poder ubicar dentro de estos ámbitos la ordenación detallada de los mismos y que todos ellos tuvieran capacidad suficiente para poder ubicar las cesiones y poder ser gestionados para el futuro desarrollo.

En cualquier caso se han ajustado los límites de todos los ámbitos a los criterios físicos relacionados con el viario existente y con la red de caminos públicos del contorno. Estos caminos son los que han ido estructurando el espacio de forma que los sectores se van dividiendo en función de dichos caminos.

También los ámbitos de las unidades y de los sectores se han ajustado a las afecciones existentes en el municipio, y que básicamente corresponden con la carretera provincial que se integra con la actual travesía, y al resto de aspecto relacionados con el resto de suelos protegidos en el entorno.

Las unidades provienen básicamente de las zonas vacantes existentes en el suelo urbano y de la necesidad de completar la trama viaria del suelo urbano de las anteriores NNSS en zonas que careen del mismo.

En las fichas de las unidades de actuación en suelo urbano y de los sectores de suelo urbanizable del presente Plan de Ordenación Municipal se establece un plazo para el desarrollo del ámbito correspondiente. Evidentemente este plazo corresponde al tiempo desde la aprobación del propio Plan de Ordenación Municipal, y tiene un carácter indicativo y propositivo. Tal aspecto es consecuencia de la propia gestión municipal y del desarrollo propio del Plan de Ordenación Municipal, el cual es difícil programarlo para un periodo de doce años, en el que se producen hechos socioeconómicos de difícil evaluación en el momento actual. Hay que indicar que la lógica del crecimiento urbano es muchas veces consecuencia de los avatares económicos de la comarca y de la región en que se asienta, y está afectado por toma de decisiones que exceden de la esfera municipal.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

En un primer momento se prevé la ejecución del sector que fue anulado por sentencia judicial y que al afectar a un número elevado de construcciones residenciales, cuyas licencias también han sido anuladas, requieren efectuar una gestión lo más rápida posible. Por este motivo el desarrollo del sector SUB.09 debe ser primordial.

En este mismo momento se encuentra la adopción de las medidas de mejora de la urbanización del ámbito del anterior sector Z.11, que el Ayuntamiento ha comenzado a analizar en función de las deficiencias observadas en este sector, para acometer una Obra Pública Ordinaria. No obstante esta obra se va acometer con cargo a los avales aportados en el Ayuntamiento, por lo que esta ejecución no comporta coste que deba ser reflejado en el informe de sostenibilidad económica.

Al mismo tiempo se podrá actuar en la ejecución del resto de las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado que completarán el suelo urbano de Chozas de Canales, y completarán la trama urbana actual.

En un segundo momento se deben prever las actuaciones que conforman el resto de los sectores residenciales que completarán el anillo sur de la población, con el fin de poder iniciar un viario que se considera necesario para resolver parte de los problemas de circulación existentes.

En tercer lugar se prevé la ejecución del resto de los sectores situado al este de la población y que completará el suelo urbanizable previsto en el Plan de Ordenación Municipal, así como el sector 10 en el que se prevé la ejecución de la rotonda de acceso desde el oeste y que posibilitará la mejora de todos los accesos viarios a toda la población.

Al mismo tiempo se podrán ir desarrollando los sectores industriales que se apoyan en la carretera, pudiendo ir paralelo a los anteriores.

Por tal motivo la secuencia lógica de desarrollo del suelo urbanizable se debe ajustar a los siguientes criterios:

- a) Desarrollo del sector de suelo urbanizable residencial que ha sido anulado por sentencia judicial.
- b) Resolver los remates del suelo urbano no consolidado en las zonas donde se precise cerrar las redes de infraestructuras del casco urbano.
- c) Desarrollo del resto de los sectores residenciales situados al sur.
- d) Desarrollo del resto de los sectores residenciales situados al este y oeste.
- e) Desarrollo de los suelos urbanizables industriales en cualquier momento.

El conjunto de las infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, red de saneamiento, abastecimiento de electricidad, alumbrado y red viaria, se ejecutarán en su integridad por parte de los propietarios de la unidad o sector, de tal manera que cada uno de ellos lleve a cabo la urbanización de todos los tramos de vías comprendidos dentro de los límites de la unidad.

En el caso de existir vías definidas entre dos unidades o sectores distintos, se entenderá que la primera actuación urbanizadora que se desarrolle deberá ejecutar la totalidad de la calle afectada en toda su anchura, para lo que la segunda actuación afectada deberá poner a disposición del Ayuntamiento el tramo de suelo afectado, sin perjuicio de las compensaciones económicas que haya lugar entre los propietarios de ambas que se determinarán, en su caso, en el correspondiente programa de actuación.

Los desarrollos de las unidades de actuación (UAs) y de los sectores (SUB) se han dividido en los tres periodos que se han detallado en cada una de las fichas correspondientes.

1.3.2. Plan de etapas. Secuencia de desarrollo de las unidades.

La totalidad de las unidades de actuación se ha incluido en el primer periodo de ejecución del Plan de Ordenación Municipal. Estas unidades no tienen que soportar carga con respecto a los sistemas generales previstos en el Plan de Ordenación Municipal.

1.3.3. Plan de etapas. Secuencia de desarrollo de los sectores: Porcentajes de adscripción de sistemas generales

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

La secuencia lógica de desarrollo del suelo urbanizable se debe ajustar a los criterios indicados en el punto anterior de acuerdo con los periodos siguientes:

1.3.3.1. Primer periodo

Únicamente se permite el desarrollo, en el primer periodo del POM, de los sectores 08, 09 y 11, haciendo constar que el sector 09, a pesar de estar anulado por sentencia judicial, está urbanizado, construido y habitado, por lo que la ejecución del mismo no supondría un aumento del número de habitantes, lo mismo ocurre con el sector 11 que aún no estando anulado por sentencia judicial, no ha completado los requerimientos del expediente tramitado pero se encuentra completamente urbanizado, construido y habitado a falta de ciertas mejoras de la urbanización.

Los datos básicos de este periodo serían los siguientes:

SUB	Superf. m2	AR m2	SG.DV m2	SG. I m2	S-SG m2	Superficie const. m2	Uso	Nº hab
SUB.03	27.443	27.443	0	0	27.443	10.753,06	RU	226
SUB.08	27.826	27.826	1.577	0	26.249	10.500,00	RU-VP	199
SUB.09	133.447	133.447	5.500	0	127.947	60.910,00	RU	0
SUB 11	128.445	128.445	4.830	0	123.615	46.763,00	RU	679
Total	317.161	317.161	11.907	0	305.254	128.926,06		1.104

Como se puede ver la población prevista en este periodo de desarrollo del POM asciende a un porcentaje inferior al 40% del total previsto en el suelo urbanizable del POM, con la salvedad citada de que la población en el SUB.09 ya existe, a pesar de la anulación del sector como también existe la del SUB.11 a pesar de no haber subsanado los informes. Si no se considerara esta circunstancia la población en este primer periodo supondría el 8,20% del total del suelo urbanizable tras descontar los habitantes de estos dos sectores.

Asimismo en este periodo se podrá desarrollar cualquiera de los sectores industriales exteriores, considerando que el más adecuado para un primer desarrollo es el sector 6.

1.3.3.2. Segundo periodo

Los sectores a desarrollar en el segundo periodo de ejecución del Plan de Ordenación Municipal son:

Sectores segundo periodo
SUB.04
SUB.05
SUB.07

Los datos básicos de estos sectores residenciales se resumen a continuación:

SUB	Superf. m2	SG.I m2	SG. DV m2	S-SG m2	Superficie const. m2	VP m2c	RP-RU m2c	Uso	Nº hab
SUB.04	50.847	2.677	2.732	45.438	18.175	4.907	11.450	R-VP	345
SUB.05	70.554	0	3.998	66.556	26.622	7.188	16.772	R-VP	505
SUB.07	114.484	0	6.487	107.997	43.199	11.664	27.215	R-VP	820
Total	235.885	2.677	13.217	219.991	87.996	23.759	55.437		1.670

Como se puede ver la población prevista en este segundo periodo de desarrollo del POM asciende a un 51,76% del total previsto en el suelo urbanizable del Plan de Ordenación Municipal. Si no se contara la población asignada al SUB.09 al estar construido y habitado este porcentaje sería del 67,78%, para este segundo periodo.

1.3.3.3. Tercero periodo

El sector a desarrollar en el tercer periodo de ejecución del Plan de Ordenación Municipal es:

Sectores tercer periodo
SUB.10

Los datos básicos de este periodo son los siguientes:

SUB	Superf. m2	SG.I m2	SG. DV m2	S-SG m2	Superficie const. m2	VP m2c	RP-RU m2c	T m2C	Uso	Nº hab
SUB.10	68.167	2.217	3.737	62.213	28.618	26.472	0	2.146	R-VP	559

Como se puede ver la población prevista en este tercer periodo de desarrollo del POM asciende a un 15,00% del total previsto en el suelo urbanizable del POM. Si no se contara la población asignada al SUB.09 al estar construido y habitado este porcentaje sería del 23,02%, para este tercer periodo.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

1.3.3.4. Condicionantes derivados del informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo

En función de lo especificado en el anexo 1 de esta memoria la dotación prevista por la Confederación Hidrográfica del Tajo no permitiría el desarrollo de ninguno de los sectores de suelo previstos en el Plan de Ordenación Municipal, ni los de uso residencial ni los de uso industrial, salvo el sector 09 objeto de regularización, al cual se le está suministrando agua en la actualidad al estar en su totalidad construido.

Esta limitación puede significar una contradicción con respecto a la situación actual, por cuanto que en este momento no existe ninguna limitación en las actuales NNSS a la concesión de licencias de aplicación directa en función de las actuales NNSS, lo que conlleva a permitir una población superior a 16.000 habitantes, lo que supone una demanda de agua de 851.587 m³, cifra muy superior a la que se establece en el Plan de Ordenación Municipal, aplicando los criterios de la Confederación Hidrográfica del Tajo, con la mitad de la población anterior (8.018 habitantes) y la mitad del abastecimiento de agua (430.258 m³ al año).

Resulta contradictorio que puede darse una limitación al desarrollo del Plan de Ordenación cuando es la mitad del desarrollo de las NNSS y, en este último caso, no exista ninguna limitación en cuanto al agua se refiere.

1.3.4. Porcentajes de adscripción de sistemas generales

En el apartado 1.7.4 se describen los sistemas generales de infraestructuras, en los que el procedimiento de obtención de suelo y el de ejecución y financiación de las obras de las redes de servicios de infraestructuras será proporcional a cada sector en función de las unidades de aprovechamiento de cada ámbito, aplicando los porcentajes que se describen en las tablas anteriores y en el resumen siguiente, y que se deben estimar, tanto para la obtención del suelo como para la ejecución de la infraestructura.

La ejecución de los sistemas generales de los sectores residenciales será a cargo de los mismos siguiendo los porcentajes que se indican a continuación, si bien el Ayuntamiento podrá modificar este aspecto en el caso de redactar un Plan Especial de Infraestructuras, que podrá recalcular estos coeficientes en función del ajuste que se realice de las superficies o de los propios coeficientes de uso en el momento de su redacción:

SUB	Superf. m2	% SSGG	Uso
SUB.02	113.041	26,2768	I
SUB.04	50.847	9,4781	R-VP
SUB.05	70.554	13,8832	R-VP
SUB.06	32.603	7,8907	I
SUB.07	114.484	22,5275	R-VP
SUB.08	27.826	5,4754	R-VP
SUB.09	133.447	0	RU
SUB.10	68.167	14,4681	VP
SUB.11	128.445	0	RU
Total	610.969	100,0000	

Debido a que los sectores SUB.09 y SUB.11 se encuentran construidos en su totalidad, y cuentan con los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, en el desarrollo de los mismos no será de aplicación porcentaje alguno a los efectos de estas redes, ni de las ampliaciones de las mismas ya que están ejecutadas en la actualidad. Por este mismo motivo no se deberá repercutir a estos sectores costo por las ampliaciones de la estación depuradora ya que en la actualidad están las construcciones están conectadas a la red municipal.

Esta consideración se debe efectuar asimismo en los cálculos de abastecimiento de agua y necesidades de depuración de aguas, ya que en la actualidad las construcciones de estos sectores SUB.09 y SUB.11 cuentan con dotación de agua de la red municipal, y sus aguas son depuradas conjuntamente con el resto de la población.

1.3.5. Condiciones objetivas para la programación y ejecución de sectores

La programación de los distintos sectores previstos en este Plan de Ordenación Municipal, deberán ajustarse a unos criterios objetivos de manera que se vayan ejecutando en función de la creación de las distintas infraestructuras a implementar en el municipio.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

Se indica que la programación y ejecución del sector 09 no está sujeta a ninguna condición, ya que se trata realmente de una regularización de una urbanización ejecutada y anulada por sentencia judicial, en la que se debe gestionar con la mayor celeridad posible.

Con respecto a la primera etapa se establecen las siguientes condiciones:

- Se indica que la programación y ejecución del sector 03 tampoco está sujeta a ninguna condición, ya que se trata del desarrollo de un programa de actuación urbanizadora aprobado, aunque no desarrollado.
- El sector 08 corresponde con una zona que en las anteriores NNSS figuraba en parte como suelo urbano, por lo que su desarrollo permitirá completar una zona vacante. Su programación estará condicionada exclusivamente a la existencia de caudal suficiente de abastecimiento de agua, y de depuración.

Con respecto a la segunda etapa se establecen las siguientes condiciones:

- La programación del sector 04 Su estará condicionada exclusivamente a la existencia de caudal suficiente de abastecimiento de agua, y de depuración.
- El desarrollo del sector 05 estará condicionado a la aprobación de la programación del sector 04 colindante. Asimismo deberá contar con la garantía de existencia de caudal suficiente de abastecimiento de agua, y de depuración.
- El desarrollo del sector 07 estará condicionado a la aprobación de la programación del sector 08 colindante. Asimismo deberá contar con la garantía de existencia de caudal suficiente de abastecimiento de agua, y de depuración.

Con respecto a la tercera etapa se establecen las siguientes condiciones:

- La programación del sector 10 estará condicionada a la aprobación de la programación del sector 09 colindante. Asimismo deberá contar con la garantía de existencia de caudal suficiente de abastecimiento de agua, y de depuración.

Como ya se ha indicado anteriormente en cualquier momento se podrá desarrollar cualquiera de los sectores industriales exteriores, considerando que el más adecuado para un primer desarrollo debe ser el sector 6.

1.4. Usos, intensidades y densidades

Este apartado especifica los criterios de ordenación utilizados en el Plan de Ordenación Municipal para localizar los usos mayoritarios y fijar su intensidad, asimismo se describe la forma de medir esta última que se comparándola con lo establecido en la memoria informativa relativo a la intensidad de la edificación existente. En este sentido se ha calculado la intensidad residencial resultante de dichos criterios indicando su relación respecto del correspondiente estándar de calidad urbana (10.000 m²c de uso residencial/ha).

Asimismo se establece y justifica la densidad poblacional y, también la residencial como número máximo de viviendas, según lo establecido en el Reglamento de Planeamiento vigente, en función de los criterios propuestos para la ordenación del Plan de Ordenación Municipal.

Con respecto a las actividades y usos del suelo se considera que se debe mantener las pautas actuales, si bien ordenando su funcionamiento a través de una norma general que permita aumentar la calidad del resultado final. No obstante, y dado que no se puede frenar ninguna iniciativa en el suelo urbano actual, se debe permitir la compatibilidad de usos, sin que se produzcan alteraciones entre usos o incomodidades para los colindantes.

Sobre la base de ello se posibilita la permisividad de usos compatibles con el residencial, limitando únicamente las nuevas implantaciones industriales en el suelo urbano actual o en su ensanche, a las zonas existentes tanto en suelo urbano consolidado como a las áreas remitidas a reforma interior. Las actividades de servicios, de oficinas y usos artesanales son plenamente integrables en las zonas residenciales actuales y en el ensanche, en la proporción que se detalla en la ordenanza de aplicación.

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

Las actividades ganaderas se deberán ir trasladando a espacios más abiertos y al medio rural lógicamente. Las actividades industriales se deberán ubicar preferentemente en las zonas industriales de nueva creación previstas en el documento.

En el punto 1.2 de esta memoria se han incluido las tablas de las unidades y sectores previstos en el Plan de Ordenación Municipal en el que se han establecido las densidades, uso e intensidades de una forma pormenorizada, si bien se especifican también a continuación.

1.4.1. Suelo urbano consolidado.

1.4.1.1. ZOU.01. Casco urbano

La superficie del suelo urbano corresponde con la que figuraba en la memoria informativa, menos las zonas vacantes y las zonas verdes de cesión. De esta forma asciende a 158.077,00 m². En esta zona el uso mayoritario es el residencial.

De acuerdo con lo establecido en el apartado 1.a) del artículo 31 del TRLOTAU, en la zona urbana del municipio se cumplirá con la edificabilidad máxima establecida en el mismo:

a) En el suelo urbano la edificabilidad no podrá superar 10.000 metros cuadrados de edificación residencial por hectárea.

En el suelo urbano en que se haya alcanzado o superado ya dicho límite máximo, no se podrá aumentar la edificabilidad respecto de las previsiones del planeamiento anterior y deberá procurarse que disminuya o, a lo sumo, se mantenga en su intensidad, el grado de consolidación característico del último medio siglo.

Cuando el planeamiento, por no encontrarse superado el límite máximo anterior, prevea un incremento de la edificabilidad sobre la realmente existente para zonas de ordenación concretas, deberá reservar los suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos en las letras c) y d) de este mismo número.

Esta ZOU es una zona de suelo urbano consolidado, en aplicación del punto 2 del artículo 45 del TRLOTAU, que tras la última modificación 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 este caso y de acuerdo con el apartado 3.5 de la disposición preliminar del TRLOTAU, tras la modificación efectuada por la Ley 3/2017, se 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 el apartado 5.3.2.1 de la memoria informativa se ha analizado 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 las NNSS.

Por este motivo en esta ZOU.01 se considera que estamos ante un suelo urbano consolidado, habiéndose establecido la aplicación de la ordenanza 1, en la que se ha asignado una edificabilidad máxima de 1,30 m²/m² sobre la parcela que se podrá materializar dentro del espacio neto permitido entre las alineaciones y el fondo máximo edificable.

La altura máxima permitida en la zona de aplicación de la ordenanza es de tres plantas si bien se limita a las calles con mayor anchura, y que básicamente son las correspondientes a las travesías de las carreteras.

Para poder conocer la superficie construida máxima prevista en el Plan de Ordenación Municipal, con el fin de determinar las superficies construidas a los efectos de las previsiones de sistemas generales, se ha efectuado la medición completa de todo el manzanario existente en la actualidad en la ZOU.01, trasladando los datos que figuran en las distintas tablas incluidas en la memoria informativa del POM, en función de los datos catastrales suministrados digitalmente desde la Dirección General del Catastro, obteniéndose la superficie construida actual, la intensidad máxima

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

actual, y la superficie construida que se obtendría de la aplicación de la edificabilidad marcada en la ordenanza y la que se obtendría en función de la aplicación de las alturas con fondo edificable. En este sentido se obtiene el siguiente resumen:

Manzana catastral	Superficie m2s	DE m2s	DV m2s	R+T+I m2s	R+T+I m2c	1 m2/m2	m2c POM	Dotacional
09966	8.528	0	0	8.528	3.456	8.528	11.086	
09971	10.312	0	0	10.312	6.378	10.312	13.406	
09973	1.772	0	0	1.772	1.340	1.772	2.304	
09975	1.232	0	0	1.232	1.020	1.232	1.602	
10945	347	0	0	347	395	347	451	
10954	16.354	257	0	16.097	7.376	16.097	20.926	Ermita
10966	1.029	0	0	1.029	1.749	1.029	1.338	
10972	3.765	0	0	3.765	2.971	3.765	4.895	
11943	3.779	0	325	3.454	1.969	3.454	4.490	
11947	1.638	1.638	0	0	661	0	0	Iglesia
11955	3.843	0	0	3.843	3.393	3.843	4.996	
11957	3.965	0	259	3.706	1.260	3.706	4.818	
11963	9.679	0	0	9.679	5.036	9.679	12.583	
11966	3.178	0	0	3.178	2.585	3.178	4.131	
11968	480	480	0	0	480	0	0	Ayuntamiento
11979	3.120	0	0	3.120	561	3.120	4.056	
12942	4.456	0	0	4.456	2.697	4.456	5.793	
12946	3.547	0	0	3.547	2.111	3.547	4.611	
12947	710	0	0	710	451	710	923	
12952	1.498	0	0	1.498	1.859	1.498	1.947	
12954	909	0	0	909	713	909	1.182	
12956	7.449	0	0	7.449	3.807	7.449	9.684	
12967	3.587	0	0	3.587	2.412	3.587	4.663	
12969	1.466	0	0	1.466	1.021	1.466	1.906	
12978	1.318	0	0	1.318	808	1.318	1.713	
13955	904	0	0	904	355	904	1.175	
13958	6.966	550	0	6.966	2.853	6.966	9.056	Casa Cultura
13968	1.228	0	0	1.228	418	1.228	1.596	
14958	1.985	0	0	1.985	600	1.985	2.581	
Total	109.044	2.925	584	106.085	60.735	106.085	137.352	

En la tabla anterior se han consignado las superficies destinadas a sistemas generales y locales de la zona de suelo urbano, sin que se hayan incluido las unidades de actuación en suelo urbano por tratarse de otra ZOU. En la tabla se ha calculado el incremento en cada manzana aplicando directamente la edificabilidad de la ordenanza, y corrigiendo esta con la limitación del fondo edificable de la misma. En este tipo de suelo se ha previsto una ordenanza en la que existe un fondo máximo y una ocupación máxima, por lo que la superficie construida final se obtendrá tras aplicar estos y siempre quedará supeditada a la edificabilidad máxima citada.

Además hay que hacer una serie de reflexiones al respecto:

- Dentro de la superficie adquirida se han contabilizado todas las superficies construidas actuales del suelo urbano, haciendo ver que existen algunas construcciones de tres plantas cuyas superficies exceden de las que se obtendrían de aplicar las ordenanzas del POM.
- Dentro de las superficies máximas se han detraído las superficies correspondientes a edificaciones dotacionales.
- Se han tenido en cuenta las limitaciones existentes en todas las construcciones catalogadas.
- Existen muchas zonas de reciente construcción que es probable que no se modifiquen, al tratarse de construcciones recientes, y que nunca agoten la edificabilidad permitida en la ordenanza. No obstante en la tabla anterior no se ha tenido en cuenta esta circunstancia calculando el máximo posible, aunque sea difícil que se llegue a producir.
- Generalmente la superficie máxima permitida por la ordenanza es superior a la que se obtiene de aplicar las condiciones de ocupación por fondo edificable y alturas.
- Se ha calculado una edificabilidad de 1,30 m²/m² sobre parcela neta, correspondiente con la aplicación de la ordenanza 1 de las normas urbanísticas.

En resumen se obtiene los siguientes datos en esta ZOU.01:

ZOU.01	M2s	M2c
SUPERFICIE	158.007,00	
Superficie manzanas	109.044,00	
Superficie viario	36.731,00	
Superficie SG.DV	0,00	
Superficie SG.DE	480,00	
Superficie DV	584,00	

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

Superficie DE	2.445,00	
Superficie DEIS	0,00	
Superficie construida actual		60.735
Superficie construida total POM		137.352
Superficie ampliación POM		76.617

La edificabilidad de la ZOU.01, asciende a 0,87 m²/m². Como se ve la superficie máxima construida residencial no excede de 10.000 m² construidos por hectárea tal y como establece el apartado 1.a) del artículo 31 TRLOTAU.

La edificabilidad anterior se refiere a la totalidad de la ZOU.01, sin distinguir los usos de la misma. En este sentido se hace constar que se ha estimado que la superficie construida destinada al uso residencial sea del 70% de acuerdo con el último cambio reglamentario aprobado, por lo que se mantiene este porcentaje en toda la ZOU.01, ya que en la misma existen múltiples construcciones auxiliares sin uso residencial, muchas de las cuales provienen de usos agrícolas y de almacenaje al tratarse de un núcleo eminentemente rural.

Dentro de la ZOU.01 existen varias manzanas de amplias dimensiones, que para su desarrollo puede ser necesario la creación de nuevos viales, a pesar de estar en suelo urbano. En el caso de que por los propietarios o por el propio Ayuntamiento se opte por definir nuevos viales que modifiquen las alineaciones de la ordenación detallada del Plan de Ordenación Municipal se deberá acudir a la delimitación de las nuevas unidades, a través del procedimiento establecido en el TRLOTAU y en el Reglamento de Ejecución.

La actuación dentro de estas zonas, deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Se podrán modificar las alineaciones previstas en el Plan de Ordenación Municipal a través de la correspondiente actuación urbanizadora innovadora, que conllevará la modificación de la ordenación detallada prevista en el Plan de Ordenación Municipal, y en su caso la tramitación correspondiente.
- En este caso para poder materializar el aprovechamiento correspondiente, deberá redactarse el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior de la nueva unidad que defina las cesiones correspondientes al régimen del suelo aplicable según la legislación vigente.

1.4.1.2. ZOU.02: Ampliación del suelo urbano.

La superficie de la ZOU.02 corresponde con el contorno de la zona del casco urbano anterior y corresponde con un suelo urbano consolidado. Esta zona agrupa los suelos urbanos que contaban con distintas zonas de las anteriores NNSS incluyendo dentro de la ZOU los espacios dotacionales existentes al sureste de la población, y que corresponden con los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes del margen del arroyo, así como los equipamientos deportivos ubicados en esta misma zona sureste y el cementerio, que las anteriores NNSS no reflejaban dentro de ninguna ordenanza.

En esta ZOU se ha establecido una edificabilidad de 1,00 m²/m² sobre el suelo neto de las manzanas resultantes, contando con un uso mayoritario residencial.

En resumen se obtiene los siguientes datos en esta ZOU.02:

ZOU.02	M2s	M2c
SUPERFICIE	435.141	
Superficie manzanas	256.717	
Superficie viario	102.699	
Superficie SG.DV	13.542	
Superficie SG.DE	10.564	
Superficie DV	10.054	
Superficie DE	28.434	
Superficie DEIS	6.476	
Superficie construida actual		81.457
Superficie construida total POM		195.551
Superficie ampliación POM		114.094

La edificabilidad de la ZOU.01, asciende a 0,48 m²/m². Como se ve la superficie máxima construida residencial no excede de 10.000 m² construidos por hectárea tal y como establece el apartado 1.a) del artículo 31 TRLOTAU.

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

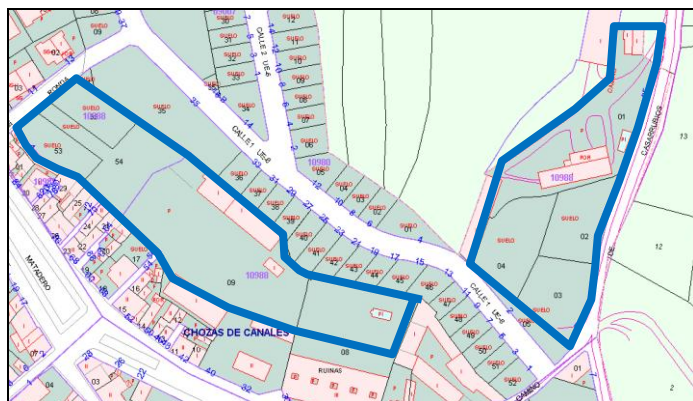
La edificabilidad anterior se refiere a la totalidad de la ZOU.02, sin distinguir los usos de la misma. En este sentido se hace constar que se ha estimado que la superficie construida destinada al uso residencial sea del 70% de acuerdo con el último cambio reglamentario aprobado, por lo que se mantiene este porcentaje en toda la ZOU.02, ya que en la misma existen construcciones auxiliares sin uso residencial, muchas de las cuales provienen de usos agrícolas, comerciales y de almacenaje al tratarse de un núcleo eminentemente rural.

La ordenanza de esta zona se divide en dos grados:

- El primero corresponde con el mismo ámbito de la zona 9 de las anteriores NNSS, que como ya se ha indicado contaba con una edificabilidad mayor. En este grado se establece una edificabilidad de $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- El segundo grado corresponde con diversas zonas que provienen de otras zonas de las NNSS y que contaban con una edificabilidad de $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Estas zonas provenían de la zona 2 (situada al oeste con ordenanza 3), zona 6 (situada al sur y este con ordenanza 3), zona 7 (situada al este con ordenanza 3)). En este grado se establece una edificabilidad de $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- El tercer grado corresponde con una zona que proviene de otra zona de las NNSS, zona 8 (situada al norte con ordenanza 6) que proviene de un uso agrícola y que actualmente se desarrolla un uso residencial, en este grado se establece una edificabilidad de $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

La zona situada al norte y que provenía de la zona agrícola de las anteriores NNSS se regulaba por la ordenanza 8 para uso agrícolas. Esta zona se encuentra situada en dos ámbitos distintos y ha quedado entre zonas claramente residenciales, por lo que no parece oportuno el mantenimiento de los usos previstos en las NNSS. En la ordenanza de aplicación se vinculaban estas zonas al carácter agrícola o de almacenamiento, sin que se indicara ninguna condición volumétrica, salvo la altura máxima que se establecía en dos plantas, y que además se permitía alinear al no exigirse retranqueos.

Esto significaría que en esta zona no se exigiría ninguna limitación de ocupación, por este motivo en Plan de Ordenación Municipal se mantienen estas bolsas de suelo permitiendo usos de almacenamiento, y para ello se integran dentro del tercer grado con una edificabilidad de $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$.



1.4.1.3. ZOU.03. Unidades residenciales incorporadas NNSS

Corresponde con las unidades de actuación residenciales, que provienen del desarrollo de las anteriores NNSS y se han clasificado como unidades incorporadas en el suelo urbano consolidado, a excepción de la UA-06 que se debe mantener como suelo urbano no consolidado. Esta zona incluye por tanto las siguientes unidades:

- UA.01, UA.02, UA.03, UA.04.
- UA.05 (que corresponde con los anteriores sectores Z-05, Z-06, Z-07 y Z-08)
- UA.06.

En resumen se obtiene los siguientes datos en esta ZOU.03:

ZOU.03	M2s	M2c
SUPERFICIE	150.035,04	
Superficie manzanas	72.251,30	
Superficie viario	39.948,10	
Superficie SG.DV	0	

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

Superficie SG.DE	0	
Superficie SG.I	909,85	
Superficie DV	18.101,98	
Superficie DE	15.641,75	
Superficie DEIS	628,32	
Superficie construida actual		64.395,92
Superficie construida total POM		64.395,92
Superficie construida residencial		60.374,77
Superficie construida terciaria		4.021,15
Superficie ampliación POM		0

La edificabilidad bruta de la ZOU, asciende a 0,43 m²/m². Esta zona tiene un uso mayoritario residencial, con uso pormenorizado residencial unifamiliar.

1.4.1.4. ZOU.04. Unidades residenciales innovadoras NNSS

Corresponde con el sector Z-10, que proviene de la innovación de las anteriores NNSS y se ha clasificado como suelo urbano. Esta zona tiene un uso mayoritario residencial, con uso pormenorizado residencial unifamiliar, y cuenta con los siguientes datos:

El primer ámbito (antiguo Z-10) se constituye como suelo urbano consolidado, y cuenta con las siguientes determinaciones:

- Superficie del sector: 178.393,16 m².
- Superficie neta de uso residencial: 83.727,00 m².
- Edificabilidad neta por parcela 0,75 m²/m².
- Superficie total construida: 62.795,25 m²c.
- Superficie sistemas generales espacios libres: 7.752,50 m².
- Superficie cesión zonas verdes: 17.077,97 m².
- Superficie cesión dotacional: 13.983,96 m².
- Superficie cesión infraestructuras: 1.127,11 m².

El segundo ámbito (antiguo Z-11) se clasifica como suelo urbano consolidado, y cuenta con las siguientes determinaciones:

- Superficie del sector: 128.445,10 m².
- Superficie neta de uso residencial: 62.351,74 m².
- Edificabilidad neta por parcela 0,75 m²/m².
- Superficie total construida: 46.763,80 m²c.
- Superficie sistemas generales espacios libres: 4.830,00 m².
- Superficie cesión zonas verdes: 14.744,00 m².
- Superficie cesión dotacional: 9.592,48 m².
- Superficie cesión infraestructuras: 483,39 m².

En este último ámbito se ha previsto una obra pública ordinaria para efectuar la mejora de las obras de urbanización existentes y resolver deficiencias advertidas en la misma.

En resumen se obtiene los siguientes datos en esta ZOU.04:

ZOU.04	M2s	M2c
SUPERFICIE	178.393,26	
Superficie manzanas	83.727,00	
Superficie viario	28.160,50	
Superficie SG.DV	7.752,50	
Superficie SG.DE	0	
Superficie SG.I	0	
Superficie DV	17.517,97	
Superficie DE	14.199,44	
Superficie DEIS	1.127,50	
Superficie construida actual		62.795,05
Superficie construida total POM		62.795,05
Superficie construida residencial		62.795,05
Superficie construida terciaria		0
Superficie ampliación POM		0

La edificabilidad bruta de la ZOU, asciende a 0,38 m²/m². Esta zona tiene un uso mayoritario residencial, con uso pormenorizado residencial unifamiliar.

1.4.1.5. ZOU.10: 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 Los Picos (denominado también El Vaquerizo) y que corresponde con un suelo urbano consolidado, con un uso mayoritario residencial, con tipología de edificación aislada para un uso pormenorizado residencial unifamiliar, con muy baja densidad.

En resumen se obtiene los siguientes datos en esta ZOU.10:

ZOU.10	M2s	M2c
SUPERFICIE	64.550,00	
Superficie manzanas	56.014,00	
Superficie viario	8.536,00	
Superficie SG.DV	0	
Superficie SG.DE	0	
Superficie SG.I	0	
Superficie DV	0	
Superficie DE	0	
Superficie DEIS	0	
Superficie construida actual		3.211,00
Superficie construida total POM		42.010,00
Superficie construida residencial		29.407,00
Superficie construida otros usos		12.603,00
Superficie ampliación POM		38.799,00

La edificabilidad bruta de la ZOU.10, asciende a $0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Esta zona tiene un uso mayoritario residencial, con uso pormenorizado residencial unifamiliar.

1.4.1.6. ZOU.06. Suelo urbano consolidado de uso industrial

Corresponde con varias manzanas en las que existe un uso global industrial, que se mantiene en el Plan de Ordenación Municipal, si bien se permite un uso pormenorizado industrial de almacenaje y terciario.

En resumen se obtiene los siguientes datos en esta ZOU.06:

ZOU.06	M2s	M2c
SUPERFICIE	59.699,00	
Superficie manzanas	54.649,00	
Superficie viario	5.050,00	
Superficie SG.DV	0	
Superficie SG.DE	0	
Superficie SG.I	0	
Superficie DV	0	
Superficie DE	0	
Superficie DEIS	0	
Superficie construida actual		24.575,00
Superficie construida total POM		38.254,00
Superficie construida industrial		38.254,00
Superficie ampliación POM		13.679,00

La edificabilidad bruta de la ZOU.06, en el ámbito de suelo urbano consolidado, asciende a $0,64 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Esta zona tiene un uso mayoritario industrial.

1.4.2. Suelo urbano no consolidado en unidades de actuación

En el apartado 1.2 de esta memoria justificativa se han descrito los usos, intensidades y densidades en el suelo urbano no consolidado y son los siguientes:

1.4.2.1. ZOU.05. Unidades de actuación con uso residencial

Corresponde con las unidades de actuación con un uso mayoritario residencial, que se han previsto en el Plan de Ordenación Municipal para un uso pormenorizado residencial unifamiliar, residencial de protección y terciario.

En resumen se obtiene los siguientes datos en esta ZOU.05:

ZOU.05	M2s	M2c
SUPERFICIE	30.303,00	
Superficie manzanas	13.275,00	
Superficie viario	6.195,00	
Superficie SG.DV	0	
Superficie SG.DE	0	
Superficie SG.I	0	
Superficie DV	4.008,00	
Superficie DE	1.750,00	

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

Superficie DEIS	0	
Superficie construida actual		0
Superficie construida total POM		13.275,00
Superficie construida residencial		8.362,00
Superficie residencial protección		3.585,00
Superficie construida terciaria		1.328,00
Superficie ampliación POM		13.275,00

La edificabilidad bruta de la ZOU.05, asciende a 0,45 m²/m². Esta zona tiene un uso mayoritario residencial, con uso pormenorizado residencial unifamiliar. En esta zona se establece una densidad de 35 viviendas por hectárea.

1.4.2.2. ZOU.06. Ámbitos remitidos a reforma interior

Corresponde con dos ámbitos que se remiten a operaciones de reforma interior. Cuentan con un uso mayoritario industrial, con un uso pormenorizado industrial de almacenaje y terciario.

En resumen se obtiene los siguientes datos en esta ZOU.06:

ZOU.06	M2s	M2c
SUPERFICIE	19.930,00	
Superficie manzanas	s/PERI	
Superficie viario	s/PERI	
Superficie SG.DV	0	
Superficie SG.DE	0	
Superficie SG.I	0	
Superficie DV	1.983,00	
Superficie DE	996,00	
Superficie DEIS	s/PERI	
Superficie construida actual		0
Superficie construida total POM		13.951,00
Superficie construida industrial		13.951,00
Superficie ampliación POM		13.951,00

La edificabilidad bruta de la ZOU.06, en el ámbito de suelo urbano no consolidado, asciende a 0,70 m²/m². Esta zona tiene un uso mayoritario industrial.

Los futuros Plan Especial de Reforma Interior deberán justificar expresamente los incrementos que se producen por la existencia de edificaciones anteriores.

1.4.2.3. ZOU.06. Unidad proveniente de un sector urbanizado y construido

Corresponde con un ámbito de uso industrial que está ejecutado y construido, pero que tiene pendiente de efectuar las cesiones de la totalidad de los suelos dotacionales. Cuenta con un uso mayoritario industrial, con un uso pormenorizado industrial de almacenaje y terciario.

En resumen se obtiene los siguientes datos en esta ZOU.06:

ZOU.06	M2s	M2c
SUPERFICIE	79.112,00	
Superficie manzanas	s/PAU	
Superficie viario	27.139,10	
Superficie SG.DV	0	
Superficie SG.DE	0	
Superficie SG.I	0	
Superficie DV	8.933,64	
Superficie DE	3.956,00	
Superficie DEIS	1.388,99	
Superficie construida actual		50.950,86
Superficie construida total POM		50.950,86
Superficie construida industrial		50.950,86
Superficie ampliación POM		0

La edificabilidad bruta de la ZOU.06, en este ámbito de suelo urbano no consolidado, asciende a 0,64 m²/m². Esta zona tiene un uso mayoritario industrial.

1.4.3. Suelo urbanizable

En el apartado 1.2 de esta memoria justificativa se han descrito los usos, intensidades y densidades en el suelo urbanizable.

1.4.3.1. ZOU. 07. Sector incorporado de uso residencial

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

Corresponde con un sector incorporado proveniente de una actuación innovadora de las anteriores NNSS y que corresponde con el sector La Zarza, que está pendiente de ejecutarse, al contar con una parte muy reducida de obras de urbanización.

En resumen se obtiene los siguientes datos en esta ZOU.07:

ZOU.07	M2s	M2c
SUPERFICIE	27.443,00	
Superficie manzanas	15.039,25	
Superficie viario	7.427,35	
Superficie SG.DV	0	
Superficie SG.DE	0	
Superficie SG.I	0	
Superficie DV	2.747,40	
Superficie DE	2.177,40	
Superficie DEIS	51,60	
Superficie construida actual		0
Superficie construida total POM		10.753,06
Superficie construida residencial		10.753,06
Superficie construida terciaria		0
Superficie ampliación POM		10.753,06

La edificabilidad bruta de la ZOU.07, asciende a 0,39 m2/m2. Esta zona tiene un uso mayoritario residencial, con uso pormenorizado residencial unifamiliar. En esta zona se establecen 59 viviendas.

1.4.3.2. ZOU. 08. Uso residencial en sectores propuestos en el POM

Corresponde con los sectores previstos en el Plan de Ordenación Municipal, situados al sur de la población, en un arco que se forma desde el oeste al este. Tiene un uso mayoritario residencial. Los usos pormenorizados son residencial unifamiliar y de protección, a excepción del sector 10 que solamente es de protección.

En resumen se obtiene los siguientes datos en esta ZOU.08:

ZOU.08	M2s	M2c
SUPERFICIE	331.878,00	
Superficie manzanas	s/PAU	
Superficie viario	s/PAU	
Superficie SG.DV	18.531,00	
Superficie SG.DE	0	
Superficie SG.I	4.894,00	
Superficie DV	30.846,00	
Superficie DE	25.424,00	
Superficie DEIS	s/PAU	
Superficie construida actual		0
Superficie construida total POM		127.114,00
Superficie construida residencial		62.052,00
Superficie residencial protección		53.066,00
Superficie construida terciaria		11.996,00
Superficie ampliación POM		127.114,00

La edificabilidad bruta de la ZOU.08, asciende a 0,39 m2/m2, que corresponde a aplicar edificabilidades de 0,40 m2/m2 por sector excepto en el sector 10 que es de 0,46 m2/m2. Esta zona tiene un uso mayoritario residencial, con uso pormenorizado residencial unifamiliar. En esta zona se establecen 874 viviendas.

Los planes parciales situados en la zona de afección de las carreteras deberán cumplir 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:

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 utilizara esta delimitación.

1.4.3.3. ZOU. 09. Uso residencial en sector anulado por sentencia judicial

Corresponde con el sector 09 previsto en el Plan de Ordenación Municipal, situados al oeste de la población, que se encuentra urbanizado y construido (en su casi totalidad), aunque cuenta con diversas sentencias judiciales que han anulado el anterior desarrollo urbanístico y las licencias concedidas. El nuevo sector tiene un uso mayoritario residencial, y un uso pormenorizado residencial unifamiliar y terciario.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

En resumen se obtiene los siguientes datos en esta ZOU.09:

ZOU.09	M2s	M2c
SUPERFICIE	133.447,00	
Superficie manzanas	64.655,00	
Superficie viario	38.074,00	
Superficie SG.DV	5.500,00	
Superficie SG.DE	0	
Superficie SG.I	0	
Superficie DV	12.795,00	
Superficie DE	12.200,00	
Superficie DEIS	224,00	
Superficie construida actual		54.398,00
Superficie construida total POM		60.940,00
Superficie construida residencial		58.410,00
Superficie residencial protección		0
Superficie construida terciaria		2.500,00
Superficie ampliación POM		6.542,00

La edificabilidad bruta de la ZOU.08, asciende a 0,46 m2/m2. Esta zona tiene un uso mayoritario residencial, con uso pormenorizado residencial unifamiliar. En esta zona se establecen 354 viviendas.

1.4.3.4. ZOU.11: Sectores exteriores industriales.

Corresponde con las zonas industriales, con un uso mayoritario industrial productivo o de almacenaje, que se han previsto en el exterior de la población, y que corresponden con dos sectores de suelo urbanizable.

En resumen se obtiene los siguientes datos en esta ZOU.11:

ZOU.11	M2s	M2c
SUPERFICIE	145.644,00	
Superficie manzanas	s/PAU	
Superficie viario	s/PAU	
Superficie SG.DV	5.500,00	
Superficie SG.DE	0	
Superficie SG.I	1.968,00	
Superficie DV	13.792,00	
Superficie DE	6.897,00	
Superficie DEIS	s/PAU	
Superficie construida actual		0
Superficie construida total POM		96.548,00
Superficie construida industrial		96.548,00
Superficie ampliación POM		96.548,00

La edificabilidad bruta de la ZOU.11, en el ámbito de suelo urbano no consolidado, asciende a 0,66 m2/m2. Esta zona tiene un uso mayoritario industrial.

Los planes parciales situados en la zona de afección de las carreteras deberán cumplir 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:

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 utilizara esta delimitación.

1.4.3.5. ZOU.12. Uso residencial en sector sin subsanar los informes sectoriales

Corresponde con el sector previsto en el POM, con uso residencial, en el ámbito del sector que no ha podido justificar la subsanación de las cuestiones requeridas en los distintos informes sectoriales emitidos durante la tramitación de su expediente y en particular en la Evaluación Ambiental Preliminar y en el informe del Servicio de Urbanismo de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, así como la autorización del Organismo de cuenca, de acuerdo con el informe de Confederación Hidrográfica del Tajo, al tratarse de una actuación prevista en la zona de policía de cauces de dominio público. Los parámetros de esta ZOU.12 son las siguientes:

En resumen se obtiene los siguientes datos en esta ZOU.12:

ZOU.09	M2s	M2c
SUPERFICIE	128.445,00	
Superficie manzanas	46.764,00	
Superficie viario	36.443,00	
Superficie SG.DV	4.830,00	
Superficie SG.DE	0	

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

Superficie SG.I	0	
Superficie DV	14.304,00	
Superficie DE	9.377,00	
Superficie DEIS	483,00	
Superficie construida actual		46.764,00
Superficie construida total POM		46.764,00
Superficie construida residencial		46.764,00
Superficie residencial protección		0
Superficie construida terciaria		0
Superficie ampliación POM		0

La edificabilidad bruta de la ZOU.12, asciende a 0,46 m²/m². Esta zona tiene un uso mayoritario residencial, con uso pormenorizado residencial unifamiliar. En esta zona se establecen 322 viviendas.

1.5. Delimitación de las zonas de ordenación urbanística previstas

En el POM se han delimitado las zonas de ordenación urbanística (ZOU) correspondientes a los usos y tipologías previstas por el plan. Esta delimitación se ha basado básicamente en los siguientes tres criterios, en orden decreciente de importancia:

- Morfología de la zona y su proceso de urbanización y construcción.
- Emplazamiento en función de la génesis de la zona
- Tipología de edificación
- Usos

La morfología de cada zona es básica para poder determinar las distintas ZOUS, tal y como se deduce de la memoria informativa, en la que el proceso de urbanización es fundamental para poder determinarlo, a partir del casco urbano tradicional y del posterior ensanche urbano. Esta morfología se ha ido alterando con las urbanizaciones surgidas en los procesos innovadores que al desvirtuado el crecimiento concéntrico original de la población.

Por este motivo las ZOUS que se proponen se adecuan al proceso de desarrollo urbano, ya que las intensidades y tipologías son similares en función de dicho proceso.

La ZOU.01, que corresponde con el casco urbano central, debe ser considerada como suelo urbano consolidado dado que no existe incremento de aprovechamiento tras aplicar el punto 2 del artículo 45 del TRLOTAU, ya que el Plan de Ordenación Municipal no prevé incrementos con respecto a la edificabilidad revista en las NNSS.

Estas ZOUS, que ya se han descrito en anteriores apartados, siendo las siguientes:

- ZOU.01: Casco urbano.
- ZOU.02: Ampliación casco urbano.
- ZOU.03: Unidades incorporadas de las NNSS.
- ZOU.04: Unidades incorporados innovadoras de las NNSS.
- ZOU.05: Unidades de actuación urbanizadora residencial.
- ZOU.06: Suelo urbano industrial y ámbitos de reforma interior industrial.
- ZOU.07: Suelo urbanizable residencial en desarrollo.
- ZOU.08: Sectores de suelo urbanizable residencial unifamiliar y de protección.
- ZOU.09: Sectores de suelo urbanizable unifamiliar.
- ZOU.10: Polígonos exteriores.
- ZOU.11: Sectores de suelo urbanizable industrial.
- ZOU.12: Sectores de suelo urbanizable unifamiliar

De esta forma, y siguiendo lo marcado en el TRLOTAU, se han establecido las zonas de Ordenación Urbanística (ZOU) que se citan a continuación, cuyo resumen de determinaciones es el siguiente:

Z.O.U	Superficie POM m ²	SG.DV m ²	SG.DE m ²	SG.I m ²	DV m ²	DE m ²	DC m ²	DEIS m ²	R+T+I m ² s	Uso	Denominación
ZOU.01	158.077,00	0	480	0	584	2.445	36.731	0	109.044	R	Casco urbano
ZOU.02	385.627,00	0	0	0	10.054	16.187	103.500	150	256.717	R	Ampliación casco urbano
	49.514,00	13.542,00	10.564	0	0	12.247	6.685	6.476	0	D	Zona dotacional
ZOU.03	28.175,62	0	0	909,85	3.775,00	2.198,00	8.554,23	0	10.897,55	R	UAs 01/02/03/04 NNSS
	47.482,09	0	0	0	4.745,92	4.858,25	11.715,77	628,32	22.539,77	R	UA 06 NNSS
	74.377,33	0	0	0	9.067,00	8.229,62	19.678,10	0	38.813,98	R	PAUs Z-05/06/07/08
ZOU.04	178.393,26	7.752,50	0	0	17.517,97	14.199,44	28.160,50	1.127,50	99.314,74	R	PAUs Z-10

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

ZOU.05	30.303,00	0	0	0	4.008,00	1.750,00	6.195,50	0	17.699,50	R	Unidades actuación POM
ZOU.06	59.699,00	0	0	0	0	0	5.050,00	0	54.649,00	I	SUC Industrial
	19.930,00	0	0	0	1.983,00	996,00	s/PERI	S/PERI	s/PERI	I	PERI POM Industrial
	79.112,00	0	0	0	8.933,64	3.956,00	27.139,10	1.388,99	37.430,78	I	UA-12 industrial exterior
ZOU.07	27.443,00	0	0	0	2.747,40	2.177,40	7.427,35	51,60	15.039,25	R	SUB La Zarza
ZOU.08	331.878,00	18.531,00	0	4.894,00	30.846,00	25.424,00	s/PAU	s/PAU	s/PAU	R	SUB residencial POM
ZOU.09	133.447,00	5.500,00	0	0	12.795,00	12.200,00	38.074,00	224,00	64.655,00	RU	SUB.09.
ZOU.10	64.550,00	0	0	0	0	0	8.536,00	0	56.014,00	RU	Polígonos exteriores
ZOU.11	145.644,00	750,00	0	1.968,00	13.792,00	6.897,00	s/PAU	s/PAU	s/PAU	I	SUB industrial
ZOU.12	128.445,00	4.830,00	0	0	14.304,00	9.377,00	63.007,61	483,00	46.764,00	RU	PAU Z-11
Total	1.942.097,30	50.905,50	11.044	7.771,85	135.152,93	123.141,71		-	-		

ZOU	Tipología	Edificabilidad bruta m2/m2	Superficie const. m2c	Superficie RU-RP. m2c	Superficie VP. m2c	Superficie T. m2c	Superficie IA. m2c	Dens. viv/ha	Nº vivs.	Nº habitantes
ZOU.01	EMC-EA	0,87	60.735	96.146	0	20.603	20.603	-	-	*
			76.617					-	-	470
ZOU.02	EMC-EA	0,48	195.551	136.887		29.332	29.332	-	-	525
	ETE		0	0	0	0	0	0	0	0
ZOU.03	EA	0,50	13.635,00	13.635,00	0	0	0	37,04	101	*
	EA	0,47	22.539,77	22.539,77	0	0	0	29,23	138	*
	EA	0,38	28.221,15	24.200,00	0	4.021,15	0	29,58	220	*
ZOU.04	EA	0,38	62.795,05	62.795,05	0	0	0	26	443	*
ZOU.05	EMC-EA	0,45	13.275,00	8.362,00	3.585,00	1.328,00	0	35	103	252
ZOU.06	EA	0,64	38.254,00	0	0	0	38.254,00	0	0	0
	EA	0,70	13.951,00	0	0	0	13.951,00	0	0	0
	EA	0,64	50.905,86	0	0	0	50.905,86	0	0	0
ZOU.07	EA	0,39	10.753,06	10.753,06	0	0	0	21,50	59	226
ZOU.08	EA	0,39	127.114,00	62.052,00	53.066,00	11.996,00	0	27,90	874	2.428
ZOU.09	EA	0,46	60.910,00	58.410,00	0	2.500,00	0	27,68	354	*
ZOU.10	EA	0,65	42.010,00	29.407,00	0	12.603,00	0	8,67	56	502
ZOU.11	EA	0,66	96.548,00	0	0	0	96.548,00		0	0
ZOU.12	EA	0,3783	46.764,00	46.764,00	0	0	0	26	322	679
Total			960.578,89	571.950,88	56.651,00	82.383,15	249.593,86			4.403

En la anterior tabla se deben hacer las siguientes observaciones:

- El número de habitantes de las zonas marcadas con asterisco corresponden aproximadamente con los habitantes censados actualmente que ascienden a 3.763, ya que corresponden con viviendas construidas en todas esas zonas.
- Las cifras finales anteriores dependerán del resultado final de cada uno de los programas de actuación urbanizadora, los cuales serán los que establezcan las cesiones finales en función de la ordenación final de cada unidad de actuación o sector.
- La densidad poblacional asciende a 2,11 habitantes por cada 100 m²c, según se ha justificado anteriormente.
- De acuerdo con el apartado 5.1.a) del Reglamento de Planeamiento en los suelos urbanos consolidados correspondientes con el caso urbano y su ampliación, se ha considerado, a efectos de estos cálculos que la edificabilidad residencial asciende al 70% del total de la edificabilidad asignada por el plan, entendiendo el 30% restante para otros usos compatibles.

ZOU.01: Casco urbano de Chozas de Canales.

Corresponde con la zona central del suelo urbano de las actuales NNSS y responde a la población tradicional de Chozas de Canales. Se encuentra situada en el centro del municipio, y corresponde con el suelo urbano más antiguo de la población, y estaba incluida en su totalidad en la zona número 9 de las NNSS, denominada como residencial colectivo de media densidad.

El casco urbano tradicional 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.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

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.

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 de altura media, permitiéndose tres plantas en las calles de mayor anchura.

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.

Se trata de un suelo urbano consolidado y cuenta con una edificabilidad de $1,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

ZOU.02: Ampliación casco urbano

Esta zona es la ampliación de la anterior en todos sus contornos, y que se ha ido incrementado a lo largo de todo el siglo XX, hasta la situación que conocemos de los años ochenta en la que se consolida una zona de mayor superficie. Esta segunda zona corresponde con una gran parte de la zona número 9 de las NNSS, pero en el Plan de Ordenación Municipal se ha incluido en la misma el resto de zonas ya que existe homogeneidad en las construcciones existentes, con densidades alturas y edificabilidades similares.

Esta zona se constituye por su uso predominantemente residencial con edificios pequeños de vivienda y patios contiguos para corrales y almacenes. Se ordena con manzanas que de menor longitud que la ZOU.01, aunque siguen paralelas a las dos calles centrales que ordenan el conjunto.

Su uso global es el residencial con tolerancia de otros usos terciarios y dotacionales, en construcción en altura con dos plantas de altura de altura media.

Esta zona cuenta tipología de construcción tradicional en manzana cerrada, pero la misma se ha ido sustituyendo con edificación adosada de vivienda unifamiliar aislada o adosada, aunque se han mantenido las alineaciones tradicionales del pueblo. Cuenta con una densidad residencial baja.

Esta zona es el suelo urbano citado tras descontar las zonas vacantes, y tras regularizar levemente alguno de los límites físicos del contorno para adecuarlos a la realidad física de la zona.

En función de la edificabilidad prevista en esta zona, toda la zona se considera como suelo urbano consolidado, y se han previsto dos grados de ordenanza en función de la zona prevista en las anteriores NNSS, que contaba con distinta edificabilidad:

- Grado 1º: Edificabilidad de $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Grado 2º: Edificabilidad de $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

El segundo grado corresponde con diversas zonas que provienen de otras zonas de las NNSS y que contaban con una edificabilidad de $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Estas zonas provenían de la zona 2 (situada al oeste con ordenanza 3), zona 6 (situada al sur y este con ordenanza 3), zona 7 (situada al este con ordenanza 3) y zona 8 (situada al norte con ordenanza 6). En este grado se establece una edificabilidad de $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

ZOU.03. Unidades residenciales incorporadas NNSS

Corresponde con las unidades de suelo urbano ejecutadas en un primer momento y que recoge las UA.01, UA.02, UA.03 y UA.04 del suelo urbano de las anteriores NNSS, y con la UA.05 que corresponde con los sectores Z-5, Z-6, Z-7 y Z-8 de las anteriores NNSS, que se encuentran urbanizados y construidos completamente y han pasado a denominarse, con el fin de poderse identificar, como UA-05. Asimismo se incluye en esta ZOU la UA.06, que también provenía de una unidad de las anteriores NNSS, si bien esta unidad debe considerarse como suelo urbano no consolidado ya que está pendiente de concluirse las obras de urbanización.

Se trata de una zona cuyo uso global mayoritario es el residencial, con un uso pormenorizado de vivienda unifamiliar de dos plantas, y tipología adosada, y con compatibilidad de un uso terciario.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

Las determinaciones de esta ZOU corresponderán con los planeamientos aprobados en cada ámbito que se incorporan.

ZOU.04 Unidades residenciales innovadoras NNSS

Corresponde con el sector Z-10, que proviene de la innovación de las anteriores NNSS y se ha clasificado como suelo urbano consolidado.

Se trata de una zona cuyo uso global mayoritario es el residencial, con un uso pormenorizado de vivienda unifamiliar de dos plantas, y tipología adosada.

Las determinaciones de esta ZOU corresponderán con los planeamientos aprobados en cada ámbito que se incorporan.

ZOU.05: Unidades de actuación urbanizadora residencial.

Corresponde con la ejecución de las zonas vacantes existentes dentro del suelo urbano actual, y que se desarrollaran por actuaciones urbanizadoras. Cuentan con un uso residencial y su tipología preferente es de edificación alineada a vial.

ZOU.06: Suelo urbano industrial, ámbitos de reforma interior y sector incorporado industrial.

Corresponde con varias manzanas situadas al sur de la población, junto al cementerio actual, y al noreste que cuentan con edificaciones y suelos de uso industrial y en algún caso sin uso apreciable, considerándose que están vacantes.

Asimismo se integran en esta ZOU las zonas remitidas a operaciones de reforma interior con uso mayoritario industrial, con un uso pormenorizado industrial de almacenaje y terciario, y una unidad correspondiente con la incorporación de un sector industrial exterior desarrollado con anterioridad pero que tiene pendiente la cesión del suelo dotacional de equipamiento.

ZOU.07: Suelo urbanizable residencial en desarrollo.

Se trata de un sector residencial exterior al suelo urbano proveniente de una innovación de las anteriores NNSS y que cuentan con baja densidad. Corresponde con el sector 3, y que correspondía con el sector La Zarza de las anteriores NNSS, que no se encuentra urbanizado ni construido.

Se trata de una zona cuyo uso global mayoritario es el residencial, con un uso pormenorizado de vivienda unifamiliar de dos plantas, y su tipología preferente es de edificación alineada a vial. Las determinaciones de esta ZOU corresponderán con el planeamiento aprobado que se incorpora.

ZOU.08. Sectores de suelo urbanizable residencial unifamiliar y de protección.

Corresponde con los sectores previstos en el Plan de Ordenación Municipal, con uso residencial, de nueva ordenación previstos en el POM y que ocupan el arco sur de la población y que permitirán resolver los problemas de movilidad e infraestructuras de todo el conjunto urbano.

Los parámetros de esta ZOU son las siguientes:

- Edificabilidad: 0,40 m²/m². Excepto en el sector 10 que será de 0,46 m²/m².
- Densidad residencial: 28 viviendas por hectárea.
- Uso pormenorizado residencial unifamiliar y de protección en todos los sectores, excepto en el sector 10 que será exclusivamente de protección.
- Tipología de edificación alineada a vial.

ZOU.09: Sectores de suelo urbanizable unifamiliar.

Corresponde con el sector 09 previsto en el Plan de Ordenación Municipal, con uso residencial, en el ámbito del sector anulado por sentencia judicial. Uso residencial unifamiliar

Los parámetros de esta ZOU.09 son las siguientes:

- Edificabilidad: 0,46 m²/m².
- 354 viviendas.
- Uso pormenorizado residencial unifamiliar. En este sector no se prevé ninguna vivienda de protección debido a los condicionantes existentes, al estar construido en su totalidad con

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

edificaciones que en ningún momento podrían acogerse a las determinaciones de las viviendas de protección.

- Tipología de edificación alineada a vial.

ZOU.10: Polígonos exteriores.

Corresponde con las urbanizaciones exteriores de El Cañizo y Los Picos (denominado también El Vaquerizo) y que corresponde con un suelo urbano consolidado, estando separados de la población central de Chozas. Cuentan con un uso mayoritario residencial, con tipología de edificación aislada para un uso pormenorizado residencial unifamiliar, con muy baja densidad.

ZOU.11: Sectores de suelo urbanizable industrial.

Corresponde con los nuevos desarrollos de suelo urbanizable previstos con uso industrial que se prevén en el presente Plan de Ordenación Municipal al este del término municipal, integrando un sector desarrollado anteriormente que se incorpora, así como otro sector al sureste de la población junto al cementerio.

Los parámetros de esta ZOU.11 son las siguientes:

- Uso pormenorizado industrial productivo o de almacenaje.
- Uso compatible terciario.
- Edificabilidad: 0,70 m²/m².
- Tipología de edificación alineada a vial.

ZOU.12: Sectores de suelo urbanizable unifamiliar.

Corresponde con el sector previsto en el POM, con uso residencial, en el ámbito del sector que no ha podido justificar la subsanación de las cuestiones requeridas en los distintos informes sectoriales emitidos durante la tramitación de su expediente y en particular en la Evaluación Ambiental Preliminar y en el informe del Servicio de Urbanismo de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, así como la autorización del Organismo de cuenca, de acuerdo con el informe de Confederación Hidrográfica del Tago, al tratarse de una actuación prevista en la zona de policía de cauces de dominio público. Los parámetros de esta ZOU.12 son las siguientes:

- Edificabilidad: 0,3783 m²/m².
- 322 viviendas.
- Uso pormenorizado residencial unifamiliar. En este sector no se prevé ninguna vivienda de protección debido a los condicionantes existentes, al estar construido en su totalidad con edificaciones que en ningún momento podrían acogerse a las determinaciones de las viviendas de protección.
- Tipología de edificación alineada a vial.

1.6. Delimitación de áreas de reparto. Determinación del aprovechamiento tipo y aprovechamiento tipo medio

Las áreas de reparto se han adecuado a cada una de las unidades de actuación y a cada uno de los sectores resultantes en el POM.

Cada unidad de actuación (UA) en suelo urbano no consolidado y cada sector (SUB) de suelo urbanizable queda constituido como un área de reparto (AR) independiente, y cuenta con el aprovechamiento tipo que se detalla en los cuadros siguientes.

Asimismo, de acuerdo con el apartado 3.B) del artículo 24 del TRLOTAU se debe destinar a vivienda protegida el porcentaje correspondiente, que en el POM se ha establecido en el 30% de la superficie construida residencial.

Para el cálculo del aprovechamiento tipo de cada área de reparto se han considerado los coeficientes de uso, o de ponderación, que se recogen en la normativa del Plan de Ordenación Municipal, para su aplicación en función de los distintos usos y tipologías:

Uso	Coeficiente
Residencial Viv. Protegida	1,00
Residencial Plurifamiliar	1,00
Residencial Unifamiliar	1,05
Terciario Oficinas	1,00

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

Terciario Comercial	1,00
Terciario Hotelero	1,00
Industrial	0,70
Dotacional Privado	0,50
Dotacional Público	0,00

En función de lo indicado anteriormente se han calculado los aprovechamientos tipo en las unidades de actuación, y en los sectores que son los que figuran en las distintas tablas del punto 1.2 de esta memoria, por lo que se remite a dicho apartado.

Tal y como se puede ver las unidades y los sectores se encuentran equilibradas en función de la ZOU y de los usos pormenorizados de las mismas.

En aquellos suelos clasificados como no consolidado (unidades de actuación) y en los suelos clasificados como urbanizables (en los sectores) se deberá entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fija la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística. Este porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en cada caso. La legislación vigente establece que con carácter general, el porcentaje a que se refieren los párrafos anteriores no podrá ser inferior al cinco por ciento (5%) por ciento ni superior al quince (15%) por ciento.

La legislación vigente establece que con carácter general, el porcentaje a que se refieren los párrafos anteriores no podrá ser inferior al cinco por ciento (5%) ni superior al quince por ciento (15%), aplicándose de la siguiente forma:

a) Suelo urbano no consolidado en unidades de actuación

De acuerdo con el artículo 68.b).2) TRLOTAU, este porcentaje se establece en el diez por ciento (10%) en las unidades cuyo aprovechamiento coincida con la media aritmética de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto del mismo uso global.

En la siguiente tabla se puede ver que todas las unidades de actuación cuentan con el mismo aprovechamiento que la media aritmética de la misma zona de ordenación urbanística, por lo que las cesiones en todas ellas son del diez por ciento (10%).

UA	Superficie const. m2	VP m2c	RU m2c	T m2c	Ua	AT
UA.08	3.202	865	2.017	320	3.304	0,4642
UA.10	4.885	1.319	3.077	489	5.039	0,4642
UA.11	5.188	1.401	3.268	519	5.351	0,4642
Total	13.275	3.585	8.362	1.328	13.694	

La cesión indicada, cuando no pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública, podrá ser sustituida por el abono en dinero a la Administración actuante de su valor, tasado por ésta de conformidad con los procedimientos de enajenación previstos en el artículo 79.3 TRLOTAU. El importe obtenido deberá ser ingresado en todo caso en el patrimonio público de suelo conforme a lo dispuesto en el artículo 77 TRLOTAU.

b) Operaciones de reforma interior

De acuerdo con el artículo 69.1.2.a) TRLOTAU este porcentaje se establece en el diez por ciento (10%), debido a que en todas estas unidades se dan las mismas particularidades que conlleva a la reforma interior, en cuanto a usos y características de los ámbitos.

c) Suelo urbanizable

De acuerdo con el artículo 68.b).2) TRLOTAU, este porcentaje se establece en el diez por ciento (10%) en los sectores cuyo aprovechamiento coincida con la media aritmética de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto del mismo uso global. En los sectores cuyo aprovechamiento sea superior o inferior a esta media el planeamiento les atribuirá el 10% anterior, incrementado o disminuido, según proceda, en proporción a la diferencia y hasta un máximo del 15% y un mínimo del 5%, respectivamente.

Los sectores con el uso global residencial unifamiliar, cuentan con los siguientes porcentajes:

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

SUB	Superf. m2	Superficie const. m2	VP m2c	RP-RU m2c	T m2C	Ua	AT	% Cesión
SUB.04	50.847	18.175	4.907	11.450	1.818	18.748	0,3687	8,60
SUB.05	70.554	26.622	7.188	16.772	2.662	27.461	0,3892	9,14
SUB.07	114.484	43.199	11.664	27.215	4.320	44.560	0,3892	9,14
SUB.08	27.826	10.500	2.835	6.615	1.050	10.830	0,3892	9,14
SUB.09	133.447	60.910	0	58.410	2.500	63.831	0,4783	11,52
SUB.10	68.167	28.618	26.472	0	2.146	28.618	0,4198	10,02
SUB.11	128.445	46.763	0	46.764	0	49.102	0,3823	9,12
Total	593.770	234.787	53.066	167.226	14.496	243.150	0,4170	10,00

Los sectores de la ZOU.09, correspondientes con el uso global industrial, cuentan con los siguientes porcentajes:

SUB	Superf. m2	Superficie const. m2	I m2c	Ua	AT	% Cesión
SUB.02	113.041	74.251	74.251	51.976	0,4598	9,89
SUB.06	32.603	22.297	22.297	15.608	0,4787	10,35
Total	145.644	96.548	96.548	67.584	0,4640	10,00

En las todas las tablas se reseñan las superficies de cesión de zonas verdes y dotaciones aplicando la edificabilidad bruta máxima establecida para cada unidad. En el caso de que en el desarrollo del PAU se aplique o considere una superficie construida inferior, deberá ser en el propio documento de planeamiento de desarrollo, en función del aprovechamiento final de la unidad de actuación, el que la determine exactamente.

1.6.1. Justificación de los valores de los coeficientes de uso

En el momento actual es de aplicación el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, para el periodo 2013-2016 (BOE 10.04.2013). Dicho Plan pretende abordar la difícil problemática actual, acotando las ayudas a los fines que se han considerado prioritarios y que están relacionados con la sostenibilidad a través de la rehabilitación de viviendas y la regeneración y renovación urbanas, al tiempo que abarcan aspectos relacionados con el alquiler de viviendas. Este plan difiere de los anteriores planes estatales de vivienda que fomentaban la producción de viviendas y apostaban por la propiedad como forma esencial de acceso a la vivienda.

Por este motivo la realidad actual aconseja un cambio de modelo que equilibre las diversas formas de acceso a la vivienda y propicie la movilidad que reclama la necesaria reactivación del mercado laboral. Este equilibrio debe existir entre la expansión promotora de los últimos años y el mantenimiento y conservación de lo ya construido.

Sin embargo el nuevo Plan Estatal 2013-2016 no describe ningún precio de referencia que permita conocer el valor de un suelo destinado a vivienda protegida. En la disposición adicional tercera del Real Decreto se establecen los criterios para definir una vivienda protegida, entre los se indica que *Deberán contar con un precio máximo de venta de la vivienda protegida en venta o un alquiler máximo de referencia de la vivienda protegida en alquiler*. No obstante en el citado Real Decreto no establece el procedimiento para calcular dicho precio máximo de venta o alquiler, aspecto que ampro existe en la normativa de la comunidad autónoma. Dicho Real Decreto tampoco ha establecido una derogación expresa de los valores recogidos en anteriores planes estatales, por lo que los valores de referencia no quedan establecidos de una forma clara.

Por estos motivos, parece oportuno mantener los criterios de valoración que se realizaban con el anterior Plan Estatal, hasta que exista una nueva normativa que aclare este aspecto, para obtener al menos unos valore de referencia aproximados.

El Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, establece en su artículo 9.2 que el Módulo Básico Estatal (en adelante, MBE) será establecido por acuerdo del Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para asuntos Económicos, y será publicado en el Boletín Oficial del Estado, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional segunda de dicho Real Decreto.

Este MBE se encuentra congelado desde el año 2008, ya que en la última aprobación para el año 2012 mantienen el mismo valor anterior. Por Resolución de 13 de febrero de 2012 (BOE 28.02.2012),

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

de la Secretaría de Estado de Planificación e Infraestructuras, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 27 de enero de 2012, se establece la cuantía del Módulo Básico Estatal para 2012 (Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012), y en su artículo único se establece:

1. Se fija en 758 euros por metro cuadrado de superficie útil la cuantía del Módulo Básico Estatal para 2012, a los efectos previstos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

De acuerdo con el Anexo II del 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), el municipio se encuentra dentro del área geográfica 1. De acuerdo con el artículo 14 del mismo el precio de máximo de venta por metro cuadrado útil es:

- $P = MBE \times C_{vpo} \times CL$

El precio por m² de superficie útil para los distintos tipos de regímenes de protección oficial es:

- VPORE. Vivienda de Protección Oficial de Régimen especial: 758,00 x 1,40 = 1.061,20 euros.
- VPOPG. Vivienda de Protección Oficial de Precio General: 758,00 x 1,60 = 1.212,80 euros.

El valor de repercusión del suelo, en cada uno de estos tipos de vivienda, queda establecido en el punto 7 del artículo 28 del Decreto 3/2004, modificado por la disposición final tercera del Decreto 173/2009, con los siguientes porcentajes:

- VPORE. Vivienda de Protección Oficial de Régimen especial: 15%
- VPOPG. Vivienda de Protección Oficial de Precio General: 20%

Los valores de repercusión de cada tipo sobre metro útil son, por tanto, los siguientes:

- VPORE. Vivienda de Protección Oficial de Régimen especial: 159,18 euros/m²u
- VPOPG. Vivienda de Protección Oficial de Precio General: 242,56 euros/m²u

Se considera que el porcentaje entre la superficie construida y la superficie útil de las construcciones se encuentra entre 1,25 y 1,30 dependiendo del tipo de tipología a emplear (plurifamiliar/unifamiliar), de las alturas de la construcción final y de la solución formal del proyecto. Por este motivo se considera fijar la mayor de ellas a los efectos de valoración del presente informe con un coeficiente de 1,30, entre la superficie construida y la superficie útil.

Los valores de repercusión de cada tipo sobre metro cuadrado construido serían, por tanto, los siguientes:

- VPORE. Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial : 122,44 euros/m²c
- VPOPG. Vivienda de Protección Oficial de Precio General: 186,58 euros/m²c

La media de estos valores asciende a 154,51 euros de repercusión sobre metro cuadrado construido. Este valor corresponde con un suelo urbanizado en su totalidad

Los precios analizados en el municipio en cuanto parcelas para vivienda libre se han tomado de los precios de mercado actual en distintos foros, observándose que en la actualidad existe un descenso generalizado del mismo, ante la situación actual del municipio. Tras el análisis efectuado se ha observado que el precio de repercusión está por debajo del anterior. Por este motivo se ha considerado que el coeficiente de uso a aplicar para la vivienda libre debe establecerse en 1,05.

En el caso de usos terciarios no existe un mercado actualmente, por lo que lo normal es aplicar el valor unitario establecido para la vivienda de protección.

En el caso de usos industriales el valor desciende bastante, aunque no existe un mercado de venta actualmente, existiendo únicamente un mercado de alquiler. En función de los valores observados el precio medio se encuentra por debajo de los 100 euros metro cuadrado construido, de ahí que se haya considerado un coeficiente de 0,70.

1.6.2. Unidades de actuación

En función de lo indicado anteriormente se obtiene el siguiente resumen del aprovechamiento tipo en las unidades de actuación, en función del uso global pormenorizado:

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

a) Las unidades de actuación con un uso residencial unifamiliar (RU) se encuentran en la ZOU.05 y son los siguientes:

UA	Superf. m2	AR m2	SG.DV m2	SG. I m2	S-SG m2	Superficie const. m2	VP m2c	RU m2c	T m2c	Ua	AT
UA.08	7.918	7.918	0	0	7.918	3.202	865	2.017	320	3.304	0,4642
UA.10	10.856	10.856	0	0	10.856	4.885	1.319	3.077	489	5.039	0,4642
UA.11	11.529	11.529	0	0	11.529	5.188	1.401	3.268	519	5.351	0,4642
Total	30.303	30.303	0	0	30.303	13.275	3.585	8.362	1.328	13.694	0,4642

Tal y como se puede ver las unidades se encuentran equilibradas en función de la ZOU y de los usos pormenorizados de las mismas, dado que las mismas tienen diferencias inferiores al 15% entre los valores del aprovechamiento tipo. Como se puede ver todas las unidades cuentan con el mismo aprovechamiento de 0,4642.

b) Ámbitos remitidos a reforma interior de uso industrial, y unidad de actuación que se encuentran en la ZOU.06 y son los siguientes:

PERI+UA	Superf. M2	AR m2	SG.DV m2	SG.I m2	S-SG m2	Superficie const. M2	IA m2c	Ua	AT
PERI.07	6.649	6.649	0	0	6.649	4.654	4.654	3.258	0,4900
PERI.09	13.281	13.281	0	0	13.281	9.297	9.297	6.508	0,4900
UAI.12	79.112	79.112	0	0	79.112	55.378	55.378	37.765	0,4899
Total	99.042	99.042	0	0	99.042	69.329	69.329	47.531	0,4900

Tal y como se puede ver estos ámbitos se encuentran equilibradas en función de la ZOU y de los usos pormenorizados de las mismas, dado que las mismas tienen diferencias inferiores al 15% entre los valores del aprovechamiento tipo. Como se puede ver todas las unidades cuentan con el mismo aprovechamiento de 0,49000.

1.6.3. Sectores de suelo urbanizable

a) Los sectores de suelo urbanizable con un uso residencial unifamiliar (RU+VP) se encuentran en la misma ZOU.08, y son los siguientes:

SUB	Superf. m2	AR m2	SG.I m2	SG. DV m2	S-SG m2	Superficie const. m2	VP m2c	RP-RU m2c	T m2C	Ua	AT
SUB.04	50.847	50.847	2.677	2.732	45.438	18.175	4.907	11.450	1.818	18.748	0,3687
SUB.05	70.554	70.554	0	3.998	66.556	26.622	7.188	16.772	2.662	27.461	0,3892
SUB.07	114.484	114.484	0	6.487	107.997	43.199	11.664	27.215	4.320	44.560	0,3892
SUB.08	27.826	27.826	0	1.577	26.249	10.500	2.835	6.615	1.050	10.830	0,3892
SUB.10	68.167	68.167	2.217	3.737	62.213	28.618	26.472	0	2.146	28.618	0,4198
Total	331.878	331.878	4.894	18.531	308.453	127.114	53.066	62.052	11.996	130.217	0,3935

Tal y como se puede ver los sectores se encuentran equilibrados en función de la ZOU y del usos pormenorizado de los mismos, dado que tienen diferencias inferiores al 15% entre los valores del aprovechamiento tipo. Dado que la media del aprovechamiento es de 0,3935 los aprovechamientos de los sectores cuentan con una diferencia inferior al 15%, al estar todos los sectores entre un máximo de 0,4525 y un mínimo de 0,3345.

b) Sector de suelo urbanizable con un uso residencial unifamiliar (RU) con el objeto de regularizar la actuación anulada por sentencia judicial:

SUB	Superf. m2	AR m2	SG.I m2	SG. DV m2	S-SG m2	Superficie const. m2	VP m2c	RP-RU m2c	T m2c	Ua	AT
SUB.09	133.447	133.447	0	5.500	127.947	60.910	0	58.410	2.500	63.831	0,4783
Total	133.447	133.447	0	5.500	127.947	60.910	0	58.410	2.500	63.831	0,4783

Al tratarse de un único sector no es necesario efectuar la comprobación anterior.

c) Sector de suelo urbanizable con uso residencial unifamiliar (RU) con el objeto de regularizar la situación de no contestación a los informes sectoriales de su expediente, englobado en la ZOU 12:

SUB	Superf. m2	AR m2	SG.I m2	SG. DV m2	S-SG m2	Superficie const. m2	VP m2c	RP-RU m2c	T m2c	Ua	AT
SUB.11	128.445	128.445	0	4.830	123.615	46.763	0	46.763	0	49.102	0,3823
Total	128.445	128.445	0	4.830	123.615	46.763	0	46.763	0	49.102	0,3823

Al tratarse de un único sector no es necesario efectuar la comprobación anterior.

c) Los sectores de suelo urbanizable con un uso industrial se encuentran en la ZOU.11 y son los siguientes:

SUB	Superf. m2	AR m2	SG.I m2	SG. DV m2	S-SG m2	Superficie const. m2	I m2c	Ua	AT
SUB.02	113.041	113.041	1.968	5.000	106.073	74.251	74.251	51.976	0,4598
SUB.06	32.603	32.603	0	750	31.853	22.297	22.297	15.608	0,4787
Total	145.644	145.644	1.968	5.750	137.926	96.548	96.548	67.584	0,4640

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

Tal y como se puede ver los sectores se encuentran equilibrados en función de la ZOU y del usos pormenorizado de los mismos, dado que tienen diferencias inferiores al 15% entre los valores del aprovechamiento tipo. Dado que la media del aprovechamiento es de 0,4640 los aprovechamientos de los sectores cuentan con una diferencia inferior al 15%, al estar al estar todos los sectores entre un máximo de 0,5336 y un mínimo de 0,3944.

1.7. Sistemas e infraestructuras generales

En el presente Plan de Ordenación Municipal se han señalado los sistemas y las infraestructuras generales previstas en el mismo, detallándose la forma de obtención del suelo y de ejecución y financiación de las obras.

En las tablas de los apartados anteriores figura la superficie de los sistemas generales previstos en cada uno de los sectores de suelo urbanizable que prevé el Plan de Ordenación Municipal. Las características de dichos sistemas generales, cumplen con las determinaciones sobre dimensiones y emplazamiento establecidas en la legislación vigente, habiéndose previsto su ubicación en los planos de ordenación estructural y detallada.

Dentro del Plan de Ordenación Municipal se han establecido diversos sistemas generales, que tal y como se detalla en la normativa del mismo se prevé ejecutarlos a cargo de las distintas actuaciones urbanizadoras. Estos sistemas generales se obtendrán a cargo del desarrollo de cada una de las áreas de reparto al estar incluidos dentro de los sectores de una forma proporcional a su superficie.

Existen asimismo diversos sistemas generales que por sus características deben ser acometidos en proporción a los aprovechamientos. Estos se refieren a los correspondientes a la ejecución de redes de infraestructuras.

1.7.1. Sistemas generales existentes

En la actualidad existen, en suelo urbano, los siguientes sistemas generales:

Tipo	Denominación	Superficie m2	Clase suelo
SG.DEIS	Cementerio	6.476	SU
SG.DAI	Ayuntamiento	480	SU
SG.D-CU-DE	Zona deportiva	10.564	SU
Subtotal SG.DE		17.520	
SG.DV	Zona verde arroyo Presa SG	13.542	SU
Subtotal SG.DV		13.542	
Total SSGG existentes		31.062	

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.

Existen asimismo algunos sistemas generales en las unidades y sectores que se han incorporado de las actuaciones urbanizadoras anteriores que se incluyen a continuación:

SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES			
Tipo	Denominación	Superficie m2	Adquisición suelo
SG.DV	Jardín	7.752,50	Existente SUC (Z-10)
SG.DV	Jardín	4.830,00	Existente SUNC (Z-11)
Total		12.582,50	

SISTEMAS GENERALES INFRAESTRUCTURAS			
Tipo	Denominación	Superficie m2	Adquisición suelo
SG.I	Carretera acceso	909,85	Existente UA.04

1.7.2. Sistemas generales previstos

En el presente Plan de Ordenación Municipal se han previsto sistemas generales destinados a zonas verdes y espacios libres, en los diversos ámbitos a desarrollar, de acuerdo con el apartado 1.e) del artículo 24 del TRLOTAU:

SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES			
Tipo	Denominación	Superficie m2	Adquisición suelo
SG.DV	Jardín	5.000	SUB.02
SG.DV	Jardín	2.732	SUB.04

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

SG.DV	Jardín	3.998	SUB.05
SG.DV	Jardín	750	SUB.06
SG.DV	Jardín	6.487	SUB.07
SG.DV	Jardín	1.577	SUB.08
SG.DV	Jardín	5.500	SUB.09
SG.DV	Jardín	3.737	SUB.10
Total		29.781	

El vial estructurante previsto en los sectores de la zona sur de la población no se ha considerado como sistema general viario debido a que el Plan de Ordenación Municipal únicamente prevé que su trazado tenga una continuidad en los diversos sectores a desarrollar, y permita obtener viales alternativos a la travesía actual. Además se trata de un viario a desarrollar por cada uno de los sectores en los que se ha insertado, pero su ejecución está vinculada a la programación de cada uno de ellos.

En el presente Plan de Ordenación Municipal se han previsto sistemas generales de infraestructuras viarias de comunicaciones, en algunos de ámbitos a desarrollar:

SISTEMAS GENERALES INFRAESTRUCTURAS			
Tipo	Denominación	Superficie m2	Adquisición suelo
SG.I	Carretera acceso	2.677	SUB.04
SG.I	Rotonda acceso	2.217	SUB.10
SG.I	Carretera acceso	1.968	SUB.02
Total		6.862	

1.7.3. Superficie total de sistemas generales de zonas verdes y espacios libres

Esto quiere decir que la superficie de sistemas generales de espacios libres (SG.DV) del Plan de Ordenación Municipal asciende a 50.905,50 m2 que se divide en los siguientes:

- En suelo urbano de la zona central: 13.542 m2.
- En suelo urbano incorporado de actuaciones innovadoras: 12.582,50 m2.
- En suelo urbanizable residencial: 24.031 m2.
- En suelo urbanizable industrial: 750 m2

En los planos de ordenación se indica la ubicación de todos los sistemas generales citados.

1.7.3.1. Justificación del cumplimiento de la reserva de los sistemas generales de zonas verdes y espacios libres.

En función de lo establecido en el apartado e) del artículo 24.1 del TRLOTAU y del 19 del Reglamento de Planeamiento se incluye un cuadro resumen con las superficies de cada uno de los tipos de suelo, densidades de viviendas, y habitantes de cada una de las zonas de ordenación urbanística, con el fin de poder establecer las reservas de sistemas generales establecidas reglamentariamente, que en el presente caso serían de 15 m² por cada 100 m² edificables residenciales previstos en el planeamiento. No obstante, en este caso, se aplica la modulación establecida en dicho artículo de acuerdo con los porcentajes establecidos reglamentariamente, en los que existe una reducción a la mitad de la cifra anterior para los municipios entre 2.000 y 10.000 habitantes, cifras entre la que estaría Chozas de Canales en función de las previsiones del POM.

Se indica que de acuerdo con el apartado 5.1.a) del Reglamento de Planeamiento en los suelos urbanos consolidados correspondientes con el caso urbano y su ampliación, se ha considerado, a efectos de estos cálculos que la edificabilidad residencial asciende al 70% del total de la edificabilidad asignada por el plan, entendiendo el 30% restante para otros usos compatibles. Por tanto, Las superficies construidas, y los habitantes previstos en el POM son:

ZOU	Tipología	Edificabilidad bruta m2/m2	Superficie const. m2c	Superficie RU-RP. m2c	Superficie VP. m2c	Superficie T. m2c	Superficie IA. m2c	Dens. viv/ha	Nº vivs.	Nº habitantes
ZOU.01	EMC-EA	0,87	60.735	96.146	0	20.603	20.603	-	-	*
			76.617					-	-	470
ZOU.02	EMC-EA	0,48	195.551	136.887	0	29.332	29.332	-	-	525
	ETE		0					0	0	0
ZOU.03	EA	0,50	13.635,00	13.635,00	0	0	0	37,04	101	*
	EA		22.539,77	22.539,77	0	0	0	29,23	138	*
	EA		28.221,15	24.200,00	0	4.021,15	0	29,58	220	*
ZOU.04	EA	0,38	62.795,05	62.795,05	0	0	0	26	443	*
ZOU.05	EMC-EA	0,45	13.275,00	8.362,00	3.585,00	1.328,00	0	35	103	252
ZOU.06	EA	0,64	38.254,00	0	0	0	38.254,00	0	0	0
	EA	0,70	13.951,00	0	0	0	13.951,00	0	0	0

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

	EA	0,64	50.905,86	0	0	0	50.905,86	0	0	0
ZOU.07	EA	0,39	10.753,06	10.753,06	0	0	0	21,50	59	226
ZOU.08	EA	0,39	127.114,00	62.052,00	53.066,00	11.996,00	0	27,90	874	2.428
ZOU.09	EA	0,46	60.910,00	58.410,00	0	2.500,00	0	27,68	354	*
ZOU.10	EA	0,65	42.010,00	29.407,00	0	12.603,00	0	8,67	56	502
ZOU.11	EA	0,66	96.548,00	0	0	0	96.548,00	0	0	0
ZOU.12	EA	0,3783	46.764,00	46.764,00	0	0	0	26	322	679
Total			960.578,89	571.950,88	56.651,00	82.383,15	249.593,86			4.403

Como se ha indicado anteriormente el número de habitantes previsto en el Plan de Ordenación Municipal asciende a 4.403 habitantes que se deben sumar a los 3.763 existentes para ascender a un total de 8.166.

De esta forma la superficie construida residencial se divide entre la vivienda libre y la de protección, y sería:

- $571.865,88 \text{ (RU+RP)} + 56.651 \text{ (VP)} = 628.516,88 \text{ m}^2\text{CR}$.

Aplicando esta modulación la proporción sería de $15/2 \text{ m}^2$ de sistemas generales de espacios libres por cada 100 m² construidos residenciales:

- $628.516,88 \text{ m}^2\text{R} \times 0,075 = 47.138,766 \text{ m}^2$.

Como ya se ha indicado la superficie de estos sistemas generales asciende a 50.905,50 m². Por este motivo la superficie de sistemas generales de espacios libres es superior a las cifras que resultan de aplicar los criterios anteriores, siendo por tanto superior al mínimo exigido en el TRLOTAU.

1.7.4. Sistemas e infraestructuras generales

Al mismo tiempo el POM ha previsto una serie de sistemas de infraestructuras y otras dotaciones, que por sus características integran la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes.

Dentro de estas se encuentran las infraestructuras generales previstas en el planeamiento y, especialmente, las conexiones a las redes existentes, en cumplimiento de las distintas normativas sectoriales (recursos hídricos, carreteras, transportes, electricidad, etc.).

Estos sistemas generales tienen un carácter global, que es difícil independizar, y se deben ejecutar a cargo de los distintos ámbitos que quedan afectados por los mismos en la proporción de los aprovechamientos de los mismos. La ejecución de estos sistemas puede requerir la redacción de un Plan Especial de Infraestructuras, en el caso de que sea necesario, aspecto que deberá evaluar el Ayuntamiento tras la aprobación del Plan de Ordenación Municipal:

Tipo	Denominación	Superficie m ²	Adquisición suelo euros	Costo ejecución euros	Imputación económica
SG.DEIS.01	Ampliación Depósitos de agua	-	Existente	300.000	ZOU.08+SUB.06
SG.DEIS.02	Mejora red abastecimiento	-	Público	200.000	ZOU.08+SUB.06
SG.DEIS.03	Ampliación EDAR	-	Existente	400.000	ZOU.08+SUB.06
SG.DEIS.05	Pretratamiento pluviales	-	Público	100.000	ZOU.08+SUB.06
SG.DC.01	Rotonda oeste	2.217	SUB-10	200.000	ZOU.08+SUB.06
SG.DC.02	Rotonda este	2.677	SUB-04	200.000	ZOU.08+SUB.06

La superficie que se indica del SG.DC.01 corresponde con la mitad norte de la rotonda, dado que la mitad sur es de titularidad del Ayuntamiento al estar dentro de un antiguo sector desarrollado.

La imputación económica a cargo de las Administraciones o del Ayuntamiento significa que corresponde con una obra de gestión directa a ejecutar por obra pública ordinaria o por cualquiera de los tipos de forma de contratación, independientemente de la administración que la ejecute.

El resto de las actuaciones se ejecutarán a cargo de las actuaciones urbanizadoras de las unidades de actuación y de los sectores. El procedimiento de obtención de suelo y el de ejecución y financiación de las obras de las redes de servicios de infraestructuras será proporcional en cada unidad o sector a las unidades de aprovechamiento de cada unidad de actuación o sector.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

1.7.4.1. Ampliación de la Estación Depuradora

En la actualidad existe una Estación Depuradora situada al suroeste de la población, pero que debe ampliarse para los futuros desarrollos de suelo urbanizable. Por este motivo los desarrollos urbanísticos que supongan aumentar la población en el suelo urbanizable residencial deberán estar condicionados a la puesta en servicio de las ampliaciones correspondientes a la citada EDAR. En este sentido las fichas de los sectores de suelo urbanizable cuentan con las siguientes condiciones para la aprobación de los correspondientes desarrollos:

- Antes de su aprobación se deberá justificar de forma fehaciente la capacidad de suministro de agua y depuración, y contar con informe de Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha respecto al suministro de agua potable.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.

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 han previsto los correspondientes sistemas generales de ampliación de la EDAR y la mejora de la red general de saneamiento y colectores a cargo de los sectores de suelo urbanizable y que se estiman en lo siguiente:

- Ampliación Estación Depuradora de Aguas Residuales. Se prevé un coste por la ejecución de las obras 400.000 euros a ejecutar en una fase, que coincida con el segundo periodo de ejecución del POM, que es el momento en el que se establecen el mayor desarrollo residencial.
- El coste se repercutirá proporcionalmente a los sectores de suelo urbanizable de uso residencial, que corresponden con la ZOU.08 y con el sector 6 de uso industrial ubicado al sur de la población.
- En principio no es necesario proceder a obtener el suelo, ya que existen zonas vacías en el actual emplazamiento.

Debido a que el sector SUB.09 y el SUB 11 se encuentran contruidos en su totalidad, y cuentan con los servicios de saneamiento, en el desarrollo de los mismos no será de aplicación coste alguno a este respecto, ni de las ampliaciones de la misma ya que están ejecutadas en la actualidad. Por este mismo motivo no se deberá repercutir a estos sectores costo por las ampliaciones de la estación depuradora ya que en la actualidad están las construcciones habitadas y conectadas a la red municipal de saneamiento y depuración de aguas.

La ejecución de las obras deberá ser, en principio, por la administración municipal, si bien en el caso de redactar un Plan Especial de Infraestructuras se podrá determinar otra gestión, en función del estudio pormenorizado que efectúe.

1.7.4.2. Ampliación de los depósitos de agua

De acuerdo con las previsiones de crecimiento marcadas en el presente POM, y que se han detallado anteriormente en el que se indica que la población futura del municipio tras el desarrollo completo del POM, es de 8.018 habitantes, requerirá de las ampliaciones necesarias que permitirán ampliar la dotación actual.

El caudal actual asegura el desarrollo del municipio para una capacidad aproximada de 3.000 habitantes equivalentes. El caudal necesario para la población máxima prevista en el Plan de Ordenación Municipal asciende a 18,52 litros por segundo, debiendo ser la Entidad Aguas Castilla-La Mancha la que determine su viabilidad. En cualquier caso este caudal se debería obtener a lo largo de toda la vigencia del Plan de Ordenación Municipal.

El aumento de la población se estima a lo largo de la vigencia del Plan de Ordenación Municipal, haciendo constar que la población en el suelo urbano consolidado y no consolidado se debería distribuir entre toda la vigencia del Plan. De igual forma la población de las UAs se considera, que en función de los problemas de gestión de algunas de las unidades, se debería considerar entre las dos primeras fases de ejecución del Plan. De esta forma se puede estimar el siguiente resumen:

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

	Actual	Primer periodo	Segundo periodo	Tercer periodo
Población actual Hab.	3.761	0	0	0
Desarrollo SUC+SUNC	0	205	395	395
Desarrollo UAs	0	126	126	0
Desarrollo SUB.03+08	0	425	0	0
Desarrollo SUBs	0	0	934	934
Desarrollo SUB.10	0	0	0	559
Total	3.761	756	1.455	954

Por tanto se obtendrían las siguientes fases para la ampliación de los depósitos de agua:

- Primer cuatrienio, desarrollo de las unidades de actuación en suelo urbano, y parte del suelo urbano consolidado, y de los sectores 03 (que está en desarrollo) y del sector 08, hasta una población máxima de 4.517 habitantes. Caudal necesario de 10,45 l/s.
- Segundo cuatrienio, desarrollo de los sectores previstos en el segundo periodo del plan de etapas, con una población estimada máxima de 5.972 habitantes. Caudal necesario de 13,82 l/s.
- Tercer cuatrienio, desarrollo del resto de los sectores residenciales para la población máxima prevista en el Plan de Ordenación Municipal. Caudal necesario de 18,56 l/s.

En este sentido las fichas de los sectores de suelo urbanizable cuentan con las siguientes condiciones para la aprobación de los correspondientes desarrollos:

- Antes de su aprobación se deberá justificar de forma fehaciente la capacidad de suministro de agua y depuración, y contar con informe de Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha respecto al suministro de agua potable.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.

Debido a que el sector SUB.09 se encuentra construido en su totalidad, y cuenta con los servicios de abastecimiento de agua, en el desarrollo del mismo no será de aplicación coste alguno a este respecto a los efectos de esta red de agua, ni de las ampliaciones de la misma ya que están ejecutadas en la actualidad.

Por este motivo y dado que los desarrollos urbanísticos suponen aumentar la población para la que existe dotación de agua, es necesario proceder a la conexión del municipio a la Red de Picadas, y los desarrollos para el segundo y tercer periodo estarán condicionados a las ampliaciones de los depósitos de agua citados.

Es evidente 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 y que se estiman en lo siguiente:

- Ampliación Depósito de aguas. Se prevé un coste por la ejecución de las obras de 300.000 euros a ejecutar en el segundo periodo de ejecución del Plan de Ordenación Municipal. El coste se repercutirá proporcionalmente a los sectores de suelo urbanizable de uso residencial de la ZOU.08 y al sector de uso industrial SUB.06.
- Mejora de la red de abastecimiento de aguas. Se prevé un coste por la ejecución de las obras de 200.000 euros que permita ejecutar la red general principal. El coste se repercutirá proporcionalmente a los sectores de suelo urbanizable de uso residencial.

En principio no es necesario proceder a obtener el suelo, ya que existen zonas vacías en el actual emplazamiento.

La ejecución de las obras deberá ser, en principio, por la administración municipal, si bien en el caso de redactar un Plan Especial de Infraestructuras se podrá determinar otra gestión, en función del estudio pormenorizado que efectúe.

1.7.5. Documentos de desarrollo del POM

Asimismo se indica que para el desarrollo del Plan de Ordenación Municipal se debe prever el costo por la redacción de dos documentos técnicos que se reseñan en el documento y que son:

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

- Plan Especial de Infraestructuras, con un costo de 30.000 euros, si bien este documento no es preceptivo, lo podrá redactar el Ayuntamiento para mejorar la gestión de desarrollo del Plan de Ordenación Municipal.
- Plan de accesibilidad, con un costo de 18.000 euros.

1.8. Objetivos del planeamiento de desarrollo

Tal aspecto será consecuencia de la propia gestión municipal y del desarrollo propio del POM, y la propia iniciativa privada, el cual es difícil programarlo para un periodo de doce años, en el que se producen hechos socioeconómicos de difícil evaluación en el momento actual. Hay que indicar que la lógica del crecimiento urbano es muchas veces consecuencia de los avatares económicos de la comarca y de la región en que se asienta, y está afectado por toma de decisiones que exceden de la esfera municipal.

Sin embargo en el caso de este municipio es necesario advertir la necesidad de regularización del ámbito suspendido por sentencia judicial, y que correspondía con el antiguo sector Z-09 en cuyo ámbito existe un número importante de viviendas construidas y habitadas en la actualidad. Por este motivo se considera que en primer lugar se debe acometer el desarrollo del sector S-09 citado. De igual forma se deberá proceder a la conclusión del sector S-03 (La Zarza), anulando en su caso la adjudicación del programa de actuación urbanizadora y proceder a un nuevo procedimiento.

Al mismo tiempo se considera necesario completar los aspectos derivados de la gestión del antiguo sector industrial, de forma que se pueda resolver la falta de la cesión dotacional de equipamiento. Esta regularización se puede efectuar al mismo tiempo que los sectores residenciales citados.

Dentro de esta misma zona urbana se debe proceder a la mejora de algunas zonas que se habían ejecutado con anterioridad y deben ser objeto de una obra pública ordinaria por parte del Ayuntamiento para resolver los problemas de urbanización que se han observado en el anterior sector Z-11. En este caso se debe acometer la obra pública ordinaria de este ámbito en el que se han observado diversas deficiencias y cuya actuación se recoge en el apartado 1.8.1 siguiente.

En segundo lugar, o al mismo tiempo, se prevé la ejecución de las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado que conformarán el entorno urbano, completando su casco urbano. El objetivo de estas zonas es desarrollar algunas zonas vacantes existentes en el suelo urbano, de superficie reducidas, pero con un uso residencial que enlace con el resto de la población.

Con respecto a las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, se indica que tiene una intención de cerrar el ensanche de forma que articulen el espacio entre el suelo urbanizado actual y permitan resolver las infraestructuras de la zona. Al mismo tiempo se podrá desarrollar el sector SUB.08.

En el mismo sentido anterior se encuentran los ámbitos remitidos a reforma interior, que corresponden con zonas vacantes, o con edificación muy reducida, y que cuentan con un uso industrial o de almacenaje que el Plan pretende mantener. Se trata de dos espacios muy concretos inmersos en el suelo urbano que el Plan pretende integrar en el mismo. La remisión a una reforma interior es debida a no poder prever en este momento el modelo final de estos espacios, debido a la existencia de algunos usos en ellos, aspectos que se deberá resolver en el futuro plan especial de reforma interior, que será el que lo determine.

En un tercer lugar se deben prever las actuaciones del resto de los sectores residenciales con el fin de poder completar el suelo urbano de una forma concéntrica hacia el sur de la población actual. Estos sectores se podrán ejecutar al mismo tiempo que las unidades anteriores, al tiempo que se podrá ejecutar el vial estructurante que permitirá una mejora de la movilidad en el municipio, si bien es conveniente la ejecución de la rotonda prevista al oeste de la población para mejorar la movilidad y vertebración de todo el desarrollo urbano.

Por tal motivo la secuencia lógica de desarrollo de los suelos urbano no consolidado y urbanizable se debe ajustar a los siguientes criterios:

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

- a) Desarrollo de los suelos urbanizables residenciales que están en proceso de ejecución y es necesaria su regularización.
- b) Resolver los sistemas generales viarios y de infraestructuras previstos.
- c) Resolver los remates del suelo urbano no consolidado en las zonas donde se precise cerrar las redes de infraestructuras del casco urbano.
- d) Desarrollo del resto de los sectores residenciales de la zona sur de la población.
- e) Desarrollo de los suelos urbanizables residenciales.

1.8.1. Obra pública ordinaria en el antiguo sector Z-11.

En el año 2007 se efectúa una auditoría técnica en la que se reflejan aspectos relativos a la ejecución de las obras de urbanización, describiendo una serie de deficiencias que existían en tal momento.

El citado informe divide el análisis en función de los distintos capítulos del proyecto de urbanización, que se puede resumir en lo siguiente:

a) Calzadas.

- La nivelación de los viales es deficiente.
- En algunos puntos el aglomerado ha sido parcheado sustituyéndolo por hormigón.
- La calle D, esquina a la calle E, está fisurada.
- Cedimiento del muro de contención perimetral que bordea la parcela.
- La capa de firmes tiene una base de hormigón y una capa de aglomerado asfáltico, con espesor indefinido. Este firme es distinto al previsto en el proyecto.

b) Aceras.

- Deficiente nivelación.
- Acabado en hormigón extendido, sin que se haya colocado la loseta prevista en el proyecto.
- Colocación deficiente de los bordillos.
- Inexistencia de bordillos en la delimitación de las zonas verdes.
- Inexistencia de pasos de peatones.
- Acceso sobreelevado en el acceso de los garajes.
- Los alcorques de la calle H están mal rematados.
- La acera de la calle K está inacabada.

c) Red de saneamiento de fecales y pluviales

- Pozos de fábrica de ladrillo sin enfoscar, y con pates deficientes.
- No existen cámaras de descarga.
- El acabado de algunos pozos es inadecuado con respecto a la calzada.
- Sumideros en la calle D, esquina a la C, que se desconoce dónde vierten.
- Existencia de rejillas longitudinales en las calles F, H, A y K, un poco hundidas.
- El trazado de estas redes no se ajustan al proyecto.
- No se observan las acometidas a las parcelas dotacionales.

d) Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.

- Se desconoce el material de esta red, si bien las acometidas son de polietileno de 16 mm.
- La identificación de las bocas de riego es difícil, con arquetas sin revestir.
- Los hidrantes no se ajustan al proyecto, no existiendo junto a la parcela dotacional. Están tapados y hundidos.
- No se observan las acometidas a las parcelas dotacionales.

e) Red de alumbrado público y energía eléctrica

- No existe proyecto técnico.
- Existen dos centros de transformación ubicados en la misma zona.
- La altura de las farolas es de 3,50 metros, cuando en proyecto figuraban de 10 m.

f) Zonas verdes, mobiliario urbano y señalización.

- Las zonas verdes no están acabadas.
- No existe mobiliario urbano, ni señalización.
- No están pintados los pasos de peatones, plazas de aparcamiento y señalización horizontal.

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

g) Varios

- Muro perimetral de gran altura, de fábrica de ladrillo, fisurado en la esquina de la calle D con la calle E, con hundimiento de aceras y calzada. Indica que es probable una deficiente compactación.
- Desconocimiento de la idoneidad técnica de dicho muro
- El remate superior del muro es deficiente, con una malla de simple torsión.

En el resumen de dicha auditoría técnica se recogen los siguientes aspectos generales:

- Inexistencia de una casa de control de calidad.
- Inexistencia de un documento que recoja los materiales empleados, compactaciones efectuadas en los firmes, autorizaciones en la Consejería de Industria, estudios geotécnicos, comprobaciones con cámaras de conductos, etc.
- Inexistencia de un documento que recoja las modificaciones introducidas.
- Inexistencia de los técnicos directores de la obra, y de los certificados finales de obra.
- No se han ejecutado la totalidad de los trabajos previstos.
- Nivel de acabado deficiente.

En el momento actual muchas de las patologías observadas en el año 2007 se mantienen, si bien en este momento la urbanización está abierta al uso de todos los vecinos, por lo que las vías públicas están en uso. De igual forma las viviendas están construidas en su totalidad y el número de ocupación de las mismas es casi completo.

En principio el Ayuntamiento debería acomodar las obras al presupuesto disponible, con independencia de otras actuaciones que podría realizar posteriormente. No obstante la ejecución de las mismas se hará directamente por el Ayuntamiento para lo que dispone de un aval cuya cuantía permite acometer todas estas actuaciones. Para ello se propone que el orden de realización de las obras debe seguir unas prioridades que deberían ser las siguientes:

- Obras para garantizar la seguridad de las personas, en los aspectos de estabilidad.
- Obras para garantizar la seguridad en la salubridad y medidas contra incendios.
- Obras de mejora de los viales.
- Obras de mejora de los ajardinamientos y del medio ambiente.
- Obras de mejora de la calidad de la urbanización.

Dado que el presupuesto es limitado las obras de mejora de la calidad de las aceras, que como queda claro en la auditoría, no se ajustan a las previstas en el proyecto no son imprescindibles, y además se pueden acometer en cualquier momento posterior. Sin embargo asegurar que las vías públicas son seguras, desde su estabilidad, debe ser primordial.

Administrativamente las obras a acometer por el Ayuntamiento deberían estar contempladas en un proyecto de urbanización, que deberá estar ajustado al Plan parcial aprobado, pero que, con el fin de poder llegar a la mejor solución posible al tener limitado el presupuesto, puede modificar a su vez el anterior proyecto de urbanización, de manera que dé solución a las patologías observadas, o incluso modifique las calidades anteriores.

Dado que el tipo de firme, no parece ser el previsto en el proyecto, no parece tener que levantar todas las capas del firme ejecutado para cumplir con el proyecto. En este caso habrá que llegar a una solución de compromiso en la que se valide un firme adecuado, con las mejoras correspondientes en aquellos lugares en los que evidentemente se haya detectado problemas en los mismos.

Tal y como se indica en la auditoría del año 2007, existen, a pesar del tiempo pasado y de la situación de la urbanización, múltiples aspectos que se desconocen todavía y deben ser verificadas antes de la redacción de cualquier proyecto, y mucho antes de la ejecución de las obras de mejora.

En este momento se desconocen, entre otros, aspectos tan importantes como los siguientes:

- Solución empleada en la calzada, desconociendo el paquete de firmes ejecutados, tanto en lo que respecta a los materiales como a los espesores empleados.
- Solución empleada en el muro de contención oeste y sur del sector, tanto en lo que se refiere a dimensiones y sobre todo cimentaciones del mismo.
- Grados de compactación de los firmes empleados, y condiciones de la explanada.

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

- Condiciones de los rellenos empleados en toda la zona sur del sector que han nivelado los terrenos originales.
- Materiales empleados en las redes de abastecimiento de agua y saneamiento.

Para conocer estos aspectos es necesario realizar por una empresa especializada de control de calidad o un a constructora una serie de catas que permitan la verificación del estado de tales aspectos, y puedan suplir la falta de información existente. Este aspecto es fundamental para poder conocer el punto de partida y poder prever soluciones de mejora, reforma o alternativas a las existentes. Para poder aclarar esta circunstancia se analizan algunos de los aspectos citados:

a) Muro de contención

En principio, el problema más grave observado en la urbanización es consecuencia de la propia solución empleada para la ejecución de la urbanización, y que deriva de la nivelación empleada en todo el sector y que ha supuesto la presencia de un muro de contención de hasta siete metros de altura aproximadamente. Este muro se dispone en un punto que coincide en parte con el trazado de uno de los ramales del arroyo Barguitas, tal y como se recoge en la información digital de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Este arroyo, debe corresponder con un drenaje natural de aguas de toda esta zona del municipio, y todavía se puede observar hoy en día parte de su trazado, localizado en algunos juncos situados al oeste del sector 11, y que se pueden apreciar levemente.

Este cauce, aunque pequeño y con poco caudal de agua, proporciona unas condiciones al terreno que deben ser tenidas en cuenta ante cualquier actuación edificatoria. Como no se dispone de ningún estudio geotécnico no se puede asegurar nada a este respecto, pero el trazado del arroyo coincide con el extremo suroeste del sector, justo en la zona donde el muro ejecutado ha roto.

A esta circunstancia se añade que la ejecución del muro se ha realizado con un muro de fábrica de ladrillo de dos o tres pies de espesor en la coronación, con una fábrica deficientemente hecha, y sin que se conozca el espesor del pie del muro. El muro aparentemente debe estar hecho por gravedad, pero nada se sabe al respecto de la cimentación del mismo, por lo que resulta fundamental hacer una cata en la zona donde se ha desplomado y roto, para así poder hacer un peritaje recalculándolo con su solución, para analizar su estabilidad y viabilidad.

Este aspecto es fundamental ya que la sustitución de este muro supondría la necesidad de ejecutar otro muro, pero que debería ser de hormigón armado, con la problemática de que dicho muro no puede sobresalir del límite del sector al tratarse de otra propiedad, y de un suelo rústico externo a cualquier desarrollo urbanístico.

Ante esta situación se puede proponer una modificación del proyecto de urbanización en la que se reduzca la altura del muro perimetral hasta poder tener certeza de su estabilidad, y asumir el desnivel en un desmonte que se integrara con una pendiente adecuada a las zonas verdes situadas al oeste y al sur del sector. De esta manera no sería necesario proceder a construir un nuevo muro, en bastantes zonas del perímetro, al tiempo que se mejoraría la imagen exterior de este sector, y se adecuaría su transición con el suelo rústico que lo rodea.

Actualmente la imagen del paisaje en esta zona es bastante inadecuada, ya que en medio de una zona rural aparece un muro de contención que altera completamente el medio natural, condiciona las comunicaciones entre las fincas y supone una barrera a los terrenos colindantes que quedan condicionados en sus posibles utilizaciones.

b) Calzadas y aceras

Se ha observado que existen diversos blandones en algunos puntos, posiblemente por una falta de compactación de las bases de las calzadas. Esto conlleva además que se produzcan desniveles inadecuados en el firme con dificultad en la recogida del agua de lluvia hacia los sumideros de la red de pluviales. Por este motivo se debe analizar las pendientes de todas las calzadas, y comprobar el espesor del firme superior, debiendo realizarse un repaso o extender una nueva capa superior. En las zonas donde existan fisuraciones excesivas se debe ver la composición de la explanada y los espesores de las distintas capas. En función de la superficie elevada de viales hay que realizar una comprobación de los citados espesores en varios emplazamientos de las calles.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

En las aceras se observa que no están acabadas con losetas, y el acabado en hormigón presenta actualmente fisuraciones, que aunque no afectan a la seguridad de las mismas, suponen una presencia deficiente. Esta misma circunstancia se puede ver en la utilización de bordillos de 50 centímetros de longitud.

No obstante estas deficiencias inciden en la calidad más que en la seguridad de los usuarios, aunque se deben realizar reposiciones de bordillos y repastos en las aceras.

c) Red de hidrantes

Se debe completar la red de hidrantes colocada de manera que sea visible desde la vía pública y abarque toda la urbanización con las distancias adecuadas para ello.

d) Redes de agua y saneamiento

Se debe comprobar el estado de la red de saneamiento con una cámara que identifique las posibles fugas de la misma. Al mismo tiempo se debe verificar el estado de los pozos de registro efectuando una limpieza de los mismos, y reponiendo los pates inexistentes.

La red de agua debe ser objeto de una comprobación para conocer el tipo de tuberías existente en cuanto a materiales, calibre y presión admisible. Asimismo se debe verificar la existencia de llaves de corte en la red y el trazado de la misma, para poder sectorizar la urbanización frente a cortes de suministro. En su caso se debe incorporar nuevas arquetas para dichas llaves.

e) Red de alumbrado

Se debe hacer un estudio que analice los niveles de alumbrado en función de las farolas instaladas, que debido a la reducida altura, y el ancho de las calles puede requerir un aumento del número de las mismas. Se debe verificar la existencia de arquetas con tomas de tierra en las farolas actuales.

En este caso se deberían colocar nuevos puntos de luz, de mayor altura adecuados a los niveles exigidos para el uso residencial.

f) Zonas verdes

Las zonas verdes son inexistentes por lo que se debe prever una plantación y ajardinamiento de todas ellas. Debido a las posibles soluciones del muro de borde del sector se propone que en todo el perímetro del mismo se efectúe una plantación arbórea que delimite el suelo urbanizado.

En las zonas más cercanas a las viviendas se debería ubicar juegos infantiles y zonas de esparcimiento para personas mayores.

1.9. Criterios para la ordenación del suelo rústico

Se ha ordenado el suelo rústico en sus distintas categorías, siguiendo las determinaciones de la legislación sectorial, así como las indicaciones que se han recibido en los distintos informes de concertación.

Los usos en cada tipo de suelo rústico se han basado en las determinaciones impuestas por la legislación sectorial en cada uno de las áreas de suelo protegidas, y en los planes de protección existentes. En estos figura con claridad los usos permitidos y los prohibidos que afectan en cada tipo de suelo. Las actividades y actos permitidos se adecuan por tanto a estos usos.

Es evidente que el municipio cuenta con una superficie de suelo protegido muy elevada, por lo que tiene una afección importante.

Los suelos rústicos no urbanizables de protección del presente Plan de Ordenación Municipal son los siguientes:

- a) Suelo rústico no urbanizable de Protección Natural (SRNUPN). Incluirá las zonas sensibles detalladas en la memoria informativa y que corresponde con el monte público existente y con las zonas arbóreas de algún arroyo.
- b) Suelo rústico no urbanizable de Protección Ambiental del dominio hidráulico (SRNUPA). En esta categoría de suelo se incluyen los cauces públicos y sus zonas de afección exteriores al núcleo urbano o suelos urbanizables.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

- c) Suelo rústico no urbanizable de Protección Ambiental del dominio pecuario (SRNUPA). En esta categoría de suelo se incluyen las vías pecuarias que cruzan el municipio y sus zonas de protección, que se detallan en el plano correspondiente. Estas vías cumplirán la Ley específica de Vías Pecuarias.
- d) Suelo rústico no urbanizable de protección cultural (SRNUPC). Se encuentran dentro de este suelo las zonas afectadas por la carta arqueológica que se califican como zonas de protección o zonas de prevención en la misma.
- e) Suelo rústico no urbanizable de Protección Paisajística (SRNUPP). Incluirá las zonas previstas en el POM en el margen del río Guadarrama.
- f) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos (SRNUPI). Se incluyen los viales correspondientes con las líneas férreas y las carreteras en sus distintos niveles, así como las líneas áreas de transporte de energía eléctrica, y las canalizaciones existentes.

1.10. Tratamiento de los bienes de dominio público

Los bienes de dominio público contarán con los usos propios del fin al que están destinados. En todos ellos se han previsto los usos permitidos que son compatibles en su totalidad con la legislación sectorial aplicable en cada caso.

1.10.1. Cauces públicos

Como ya se ha indicado, en el municipio existe el río Guadarrama que discurre en el lindero este del mismo de noreste a suroeste.

El resto de cauces corresponde con arroyos 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 Rovalverde.
- Arroyo de la Gallega.
- Arroyo de Prado gallego.
- Barranco Hondo.

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.

De acuerdo con el Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, estos cauces y las zonas de policía de los mismos se deben clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental (SRNUPA).

Según figura en la documentación suministrada por la Confederación Hidrográfica del Tago todos los cauces están sujetos a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de cien (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.

1.10.2. Carreteras

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 Fuensalda a la carretera CM-4004 en el puente sobre el río Guadarrama en el municipio de El Viso de San Juan.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

En la carretera citada es de aplicación la normativa siguiente:

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/1990 de 28 de diciembre (DOCM 02.01.1991), modificada por:
 - 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 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).
- 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.

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

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 delimitados 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.

Asimismo el apartado 5 del artículo 27 establece:

5. 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.*

Las **restricciones en las zonas de uso de las carreteras autonómicas y provinciales** se encuentran definidas en los artículos 23.2, 23.3, 25.2, 25.3, 26.2, 26.3, 26.4, 27.1 y 27.5 de la ley citada y se resumen en los siguientes:

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:

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

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:

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.

5. 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.

De acuerdo con el apartado 3 del artículo 47 del Real Decreto 1/2015 por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla-La Mancha:

3. Donde las zonas de dominio público, servidumbre y protección se superpongan, en función de que se midan desde un vial u otro, prevalece la condición de zona de dominio público sobre la de servidumbre, y la de ésta sobre la de protección, cualquiera que sea la vía o elemento determinante de la medida.

La línea de edificación ha de ser siempre interior a la zona de protección, de modo que, en todo caso, las actividades delante de la línea edificación estén sujetas a la autorización de la Administración titular de la carretera. En cumplimiento de lo anterior, se extenderá la zona de protección hasta la línea de edificación, cuando sea necesario.

La posible instalación de cerramientos se ajustará al apartado g) del artículo 94 del Reglamento General de carreteras (Real Decreto 1812/1994), en que se indica que en la zona de servidumbre sólo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetas sin cimiento de fábrica. Los demás tipos sólo se autorizarán exteriormente a la línea de edificación.

La posible ejecución de instalaciones colindantes con la carretera se ajustará al apartado h) del artículo 94 del Reglamento General de carreteras (Real Decreto 1812/1994), además de cumplir las condiciones que, en cada caso, sean exigibles 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.

Los accesos a carreteras 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

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

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.

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
- 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, 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. 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.

1.10.3. Caminos públicos.

Los caminos públicos del municipio se consideran bienes de dominio y uso público destinados al servicio de explotaciones o instalaciones y no destinadas fundamentalmente a la circulación rodada, quedando prohibido cualquier otro uso. De acuerdo con el artículo 23.1 de la citada Ley 9/1990 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos en Castilla-La Mancha:

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

Se establecen las siguientes características para los caminos públicos dentro del suelo rústico:

- La anchura de todos los caminos públicos se establece en un mínimo de cuatro (4) metros, en todos aquellos caminos cuya anchura no haya quedado definida en el Inventario de Caminos aprobado por el Ayuntamiento.
- Queda fijada a ambos lados del camino de dominio público la línea de edificación a una distancia de quince (15) metros, a contar desde el eje de los mismos.
- La línea de vallado quedará fijada a cinco (5) metros del eje de los caminos.

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

- Tales dimensiones se considerarán en todas aquellas zonas donde el presente POM no haya establecido alineaciones por encontrarse en un suelo urbano o urbanizable, donde regirán las condiciones propias del régimen de este suelo.

En los caminos públicos es de aplicación la normativa siguiente:

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/1990 de 28 de diciembre (DOCM 02.01.1991), modificada por:
 - 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 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).

1.10.4. Vías pecuarias.

En cuanto a las vías pecuarias se mantiene el dominio público de las mismas, las cuales tendrán la consideración, al igual que las bandas de protección de 5 metros a cada lado de las mismas, de suelo rústico no urbanizable de Protección Ambiental (SRNUPA), y se ajustarán a la legislación vigente en tal materia específica.

En estas vías es de aplicación la normativa siguiente:

- Ley 3/1995 de 23 de marzo Vías Pecuarias (BOE 24.03.1995)
- Ley 9/2003 de 20 de marzo de 2003 de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM 08.04.2002).

En la documentación gráfica 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.

1.10.5. Ferrocarriles.

Dentro del municipio no existe ninguna línea férrea. No obstante, de acuerdo con la normativa sectorial ferroviaria, en el caso de prever alguna línea sería de aplicación la siguiente legislación:

- 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.

1.11. Establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento

En el presente Plan de Ordenación Municipal se han previsto usos o actividades que permitirá el emplazamiento de establecimientos que pueden generen tráfico intenso o problemas de aparcamiento. Estas zonas se deben analizar en su relación con el resto de usos considerados en el plan.

Únicamente se indica que el Plan de Ordenación Municipal ha previsto dos sectores con uso industrial, que pueden contar también con uso terciario, que serán los únicos que puedan contar con un mayor nivel de circulación. Por este motivo el emplazamiento del mismo se ha ubicado junto a la autovía de La Sagra, apoyados en la carretera que cruza el municipio.

La actividad industrial se encuentran ubicadas en una zona externa al casco urbano y que ha quedado separada del mismo, al ubicarse en el extremo este del municipio muy alejado de cualquier sector residencial, y apoyado en la autovía de La Sagra, al lindar con la misma.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

Es evidente que en estas zonas es donde se ubicarán los usos y actividades que pueden ocasionar mayor nivel de circulación rodada en el municipio, pero no afectarán al resto del mismo. Con este emplazamiento se reducen al mínimo los problemas que puedan surgir de las actividades que se emplacen, ya que no alterará las condiciones de circulación ni en la población, ni en las carreteras del municipio.

1.12. Ordenación de la localización de establecimientos en donde se desarrollen actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas

En el Plan de Ordenación Municipal no se han previsto establecimientos donde se vayan a desarrollar actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, salvo las que se puedan ubicar en el sector de suelo urbanizable previsto para usos industriales de almacenajes o productivos. En el resto del suelo previsto no se prevén estos usos.

Con este emplazamiento se reducen al mínimo los problemas que puedan surgir de las actividades que se emplacen, ya que no alterará las condiciones de la población.

1.13. Reservas de suelo para viviendas de protección pública

De acuerdo con el apartado 3.B) del artículo 24 del TRLOTAU se debe destinar a vivienda protegida el siguiente porcentaje:

3. Los Planes de Ordenación Municipal deberán establecer las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles. A estos efectos, los Planes de Ordenación Municipal y, de acuerdo con ellos, los instrumentos de planeamiento de su desarrollo, deberán establecer las reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas que garanticen una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y que comprenda, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

En el presente POM se ha previsto un porcentaje correspondiente al 30% del total de la superficie residencial construida en las unidades de actuación en suelo urbano y en los sectores de suelo urbanizable, que se describe en la siguiente tabla:

ZOU	Superficie const. m2c	Superficie RU-RP. m2c	Superficie VP. m2c	Superficie T. m2c	Denominación
ZOU.05	13.275	8.362	3.585	1.328	Unidades de actuación POM
ZOU.08	127.114	62.052	53.066	11.996	SUB residencial POM
ZOU.09	60.940	58.410	0	2.500	SUB.09
Total	201.329	128.824	56.651	15.824	

La superficie total residencial en estos ámbitos es:

- $128.824 + 56.651 = 185.475 \text{ m}^2$

Como se puede ver la superficie destinada a vivienda protegida asciende a 56.651 m² que representa el 30,54% del total residencial de 185.475 m² en la suma de las unidades de actuación y sectores.

1.14. Coherencia entre las determinaciones de la ordenación estructural del plan y las de las áreas contiguas de los municipios colindantes

Se ha analizado la compatibilidad de la ordenación entre el municipio de Chozas de Canales y el de los municipios colindantes, cuyo planeamiento se ha citado en el punto 1.2.1 de la memoria informativa.

Para ello se ha obtenido la información suministrada por dichos municipios, y que es la siguiente:

- Arcicollar, que cuenta con Normas Subsidiarias de planeamiento Municipal (NNSS). La zona colindante se encuentra clasificada como suelo rústico.
- Camarena, que cuenta con Normas Subsidiarias de planeamiento Municipal (NNSS). La zona colindante se encuentra clasificada como suelo rústico.
- Casarrubios del Monte, que cuenta con Normas Subsidiarias de planeamiento Municipal (NNSS). La zona colindante se encuentra clasificada como suelo rústico.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

- El Viso de San Juan, que cuenta con Plan de Ordenación Municipal. La zona colindante se encuentra clasificada como suelo rústico, a excepción de una pequeña urbanización de vivienda unifamiliar aislada, junto al Guadarrama denominada Riachuelo. En este municipio hay que destacar la existencia de una zona de protección del río Guadarrama similar a la que se propone en el presente Plan de Chozas de Canales.
- Palomeque que cuenta con Normas Subsidiarias de planeamiento Municipal (NNSS). La zona colindante se encuentra clasificada como suelo rústico.
- Lominchar que cuenta con Normas Subsidiarias de planeamiento Municipal (NNSS). La zona colindante se encuentra clasificada como suelo rústico.
- Recas, que cuenta con Plan de Ordenación Municipal. La zona colindante se encuentra clasificada como suelo rústico.

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.

De la lectura del planeamiento vigente en estos municipios se deduce que las clasificaciones de suelo en los límites de los municipios son los mismos por lo que existe continuidad natural en el territorio. En todos ellos los terrenos colindantes están clasificados como suelo rústico.

En este sentido se observa que existe compatibilidad entre las ordenaciones de los distintos municipios.

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

2. ORDENACIÓN DETALLADA

2.1. Viarios y espacios libres públicos

El trazado de las vías de comunicación y las redes de itinerarios peatonales y espacios libres (plazas y similares) se ha ajustado a lo establecido en el TRLOTAU y en los reglamentos de desarrollo.

La totalidad de la red viaria contará con unas dimensiones mínimas que aseguren el cumplimiento del código de accesibilidad. En este sentido se ha previsto que la anchura mínima de un vial se de diez (10) metros.

El ancho y las características de los perfiles transversales de las calles, se establecerán de acuerdo con la función y la velocidad específica que les corresponda dentro del sistema vial. Las secciones mínimas entre cerramientos que se consideran son las siguientes:

Tipo de vial	Anchura metros
Calle peatonal	4,00 - 7,00
Calle colectora	10,00 - 12,00
Calle principal	12,00 - 15,00
Calle industrial	15,00 - 18,00

En todas las calles deberá cumplirse el Código de Accesibilidad vigente en Castilla-la Mancha, así como 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.

Las calles rodadas en zonas residenciales de nueva apertura deberán tener un ancho mínimo entre diez y doce (10-12) metros, divididas en dos aceras y una calzada entre seis y siete (6-7) metros. Estas calles deberán ejecutarse en todas las nuevas unidades de actuación y en los sectores de suelo urbanizable programado. El ancho definitivo deberá justificarse en función del cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento establecidas en el Reglamento de la TRLOTAU.

Las calles rodadas en zonas industriales de nueva apertura con doble sentido de circulación deberán tener doce (12) metros de ancho mínimo, divididas en dos aceras y una calzada.

Dentro de los anchos de la calzada deberán estar las bandas de aparcamiento correspondientes.

En los planeamientos de desarrollo se establecerán las previsiones para estacionamientos públicos contiguos a las edificaciones y en su caso, al margen de las bandas de circulación. En estas unidades y sectores estos aparcamientos son los siguientes:

Z.O.U	Superficie POM m2c	P	PMR	P-PMR	Uso	Denominación
ZOU.05	13.275	84	5	79	R	Unidades de actuación POM
ZOU.06	69.329	173	10	163	I	PERI+UA1 industrial
ZOU.08	127.114	760	38	722	R	SUB residencial
ZOU.09	60.910	445	25	420	R	SUB.09
ZOU.11	96.548	242	12	130	I	SUB industrial

P. Número de plazas de aparcamiento en zonas de dominio público

PMR. Número de plazas destinadas a personas con movilidad reducida

En los planes de desarrollo se establecerán las previsiones para estacionamientos públicos contiguos a las edificaciones y en su caso, al margen de las bandas de circulación.

2.2. Localización de zonas verdes y equipamientos

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

2.2.1. Sistemas locales existentes

En la memoria informativa se han reseñado los suelos dotacionales de equipamiento y los de las zonas verdes existentes en el suelo urbano del Plan de Ordenación Municipal, que son los siguientes:

Denominación	Uso	SL
Iglesia Parroquial	D-CU-DE	1.638
Ermita	D-CU-DE	257
Colegio Público	DEDU	3.940
Casa de Cultura+ Hogar	D-CU-DE	550
Dotacional deportivo	D-CU-DE	11.454
Zona verde arroyo Presa 0	DV	1.708
Zona verde arroyo Presa 1	DV	1.985
Zona verde arroyo Presa 2	DV	1.284
Centro de Atención Infancia	DSA	793
Plaza de los Mártires	DV	259
Plaza Palacios	DV	325
Paseo del Matadero	DV	2.675
Zona verde Paseo Matadero	DV	976
Zona verde Paseo Matadero	DV	1.426

Asimismo existen dotaciones locales en los planeamientos de desarrollo e innovación de las NNSS que se han incorporado al Plan de Ordenación Municipal.

2.2.2. Sistemas locales propuestos

El resto de los sistemas locales de dotaciones de zonas verdes y de equipamiento propuestos en el Plan de Ordenación Municipal se obtendrán por el desarrollo de las unidades de actuación en suelo urbano y por el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable.

a) En el suelo urbano no consolidado en unidades de actuación

Las dotaciones de espacios libres, de equipamiento, así como los aparcamientos públicos son los siguientes:

ZOU.05									
UA	Superf. m2	Edificab m2/m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2	P	PMR	P*	Uso
UA.08	7.117	0,45	3.202	712	641	20	1	19	RU
UA.10	10.856	0,45	4.885	2.063	0	31	2	29	RU
UA.11	11.529	0,45	5.188	1.153	1.038	33	2	31	RU
Total	29.502		13.275	3.928	1.679	84	5	79	

ZOU.06									
PERI	Superf. m2	Edificab m2/m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2	P	PMR	P-PMR	Uso
UA.07	6.649	0,70	4.654	655	332	12	1	11	I
UA.09	13.281	0,70	9.297	1.328	664	23	1	22	I
Total	19.930		13.951	1.983	996	35	2	33	

En las unidades incorporadas al Plan de Ordenación Municipal las dotaciones corresponderán con las mismas dotaciones que figuran en el planeamiento aprobado en cada una de ellas.

c) En el suelo urbanizable

Las dotaciones de espacios libres, de equipamiento, así como los aparcamientos públicos, en los sectores residenciales, son los siguientes:

ZOU.08									
SUB	Superf. m2	Edificab m2/m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2	P	PMR	P-PMR	Uso
SUB.04	50.847	0,40	18.175	4.544	3.635	115	6	119	R-VP
SUB.05	70.554	0,40	26.622	6.656	5.325	168	8	160	R-VP
SUB.07	114.484	0,40	43.199	10.800	8.640	273	14	259	R-VP
SUB.08	27.826	0,40	10.500	2.625	2.100	66	3	63	R-VP
SUB.10	68.167	0,46	28.618	6.221	5.724	138	7	131	VP
Total	330.878		127.114	30.846	25.424	760	38	722	

ZOU.09									
SUB	Superf. m2	Edificab m2/m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2	P	PMR	P-PMR	Uso
SUB.09	133.447	0,47	60.910	12.795	12.200	445	25	420	R
Total	133.447		60.910	12.795	12.200	445	25	420	

ZOU.12									
SUB	Superf. m2	Edificab m2/m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2	P	PMR	P-PMR	Uso

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

	m2	m2/m2	const. m2	m2	m2				
SUB.11	128.445	0,3783	46.763	14.304	9.377	174	10	164	R
Total	128.445	0,3783	46.763	14.304	9.377	174	10	164	

Las dotaciones de espacios libres, de equipamiento, así como los aparcamientos públicos, en los sectores industriales, son los siguientes

SUB	Superf. m2	Edificab m2/m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2	P	PMR	P-PMR	Uso
SUB.02	113.041	0,70	74.251	10.607	5.304	186	9	177	I
SUB.06	32.603	0,70	22.297	3.185	1.593	56	3	53	I
Total	145.644		96.548	13.792	6.897	242	12	230	

En los sectores incorporados al Plan de Ordenación Municipal las dotaciones corresponden con las que figuran en el planeamiento aprobado.

2.2.3. Resumen de sistemas locales

El resumen de los sistemas locales, entre el suelo urbano y el suelo urbanizable, sin incluir los sistemas generales ya citados en el apartado 1.7 de esta memoria:

Z.O.U	Superficie POM m2	DV m2	DE m2	DC m2	DEIS m2	Uso	Denominación
ZOU.01	158.077,00	584	2.445	36.731	0	R	Casco urbano
ZOU.02	385.627,00	10.054	16.187	103.500	150	R	Ampliación casco urbano
	49.514,00	0	12.247	6.685	6.476	D	Zona dotacional
ZOU.03	28.175,62	3.775,00	2.198,00	8.554,23	0	R	UAs 01/02/03/04 NNSS
	47.482,09	4.745,92	4.858,25	11.715,77	628,32	R	UA 06 NNSS
	74.377,33	9.067,00	8.229,62	19.678,10	0	R	PAUs Z-05/06/07/08
ZOU.04	178.393,26	17.517,97	14.199,44	28.160,50	1.127,50	R	PAUs Z-10
ZOU.05	30.303,00	4.008,00	1.750,00	6.195,50	0	R	Unidades actuación POM
ZOU.06	59.699,00	0	0	5.050,00	0	I	SUC Industrial
	19.930,00	1.983,00	996,00	s/PERI	S/PERI	I	PERI POM Industrial
	79.112,00	8.933,64	3.956,00	27.139,10	1.388,99	I	UA-12 industrial exterior
ZOU.07	27.443,00	2.747,40	2.177,40	7.427,35	51,60	R	SUB La Zarza
ZOU.08	331.878,00	30.846,00	25.424,00	s/PAU	s/PAU	R	SUB residencial POM
ZOU.09	133.447,00	12.795,00	12.200,00	38.074,00	224,00	RU	SUB.09.
ZOU.10	64.550,00	0	0	8.536,00	0	RU	Polígonos exteriores
ZOU.11	145.644,00	13.792,00	6.897,00	s/PAU	s/PAU	I	SUB industrial
ZOU 12	128.445,00	14.304,00	9.377,00	63.007,61	483,00	RU	PAU Z-11
Total	1.942.097,30	135.152,93	123.141,71		-		

Con respecto a las zonas verdes se cubren todas las necesidades de la población actual y la futura tal y como se ha justificado anteriormente.

2.2.4. Características y criterios

En la NTP se establece que se deben delimitar las dotaciones públicas de carácter local, para lo que se deben describir las zonas verdes y los equipamientos públicos locales previstos.

Las características de las dotaciones locales se ajustan a las determinaciones establecidas en el RPLOTAU, en cuanto a dimensiones se refiere. En todos los casos los suelos corresponden con espacios que se pueden habilitar para el uso público, no existiendo en los mismos grandes desniveles que los invaliden, ni existir afecciones en los mismos que imposibiliten su utilización o edificación.

Los criterios utilizados para fijar el emplazamiento de las dotaciones de equipamiento y de zonas verdes han sido distintos en el caso de unidades y sectores de nueva ordenación de los que deben ser regularizados por el Plan de Ordenación Municipal.

En el primer caso ha primado la agrupación de las cesiones en el menor número de parcelas de forma que su mantenimiento posterior sea el más económico posible. Por este mismo motivo se ha buscado que el emplazamiento de las zonas verdes locales esté en colindancia de los sistemas generales de zonas verdes para que el conjunto se pueda agrupar.

En el segundo caso los condicionantes de las urbanizaciones a regularizar y la existencia de viales ejecutados e incluso construcciones ha impedido poder ubicar las cesiones dotacionales agrupadas

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

en todos los ámbitos. En varios de ellos estas cesiones han tenido que fragmentarse, si bien su superficie siempre es superior a las marcadas en el RPLOTAU.

Asimismo se indica que existen algunas zonas verdes, de urbanizaciones a regularizar, que por no superar los doscientos (200) metros cuadrados no se han contabilizado.

En cualquier caso las zonas verdes se han ajustado, en su emplazamiento y características a las establecidas en el Reglamento de planeamiento y que son las siguientes:

- Ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibido las de difícil acceso y recorrido peatonal o faltas de centralidad.
- Tener garantizado su soleamiento en relación a la edificación circundante.
- Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- Dotarse con el mobiliario urbano, ajardinamiento y tratamiento acorde con su uso.

Sobre la base de tales aspectos se han establecido los siguientes criterios para ubicar las zonas verdes en las unidades y en los sectores:

- En el caso de unidades y sectores colindantes con carreteras o con vía pecuaria las cesiones se han ubicado, siempre que ha sido posible, en colindancia con estas.
- En las unidades de suelo urbano, que por su pequeña superficie, no se puedan dividir las cesiones entre ambos usos se ha primado la agrupación de estos de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 del RPLOTAU.

2.3. Ordenanzas tipológicas

Dentro del suelo urbano consolidado se han establecido las siguientes ordenanzas:

- 1. Casco Antiguo.
- 2. Ensanche residencial.
- 3. Residencial baja densidad: unidades.
- 4. Residencial baja densidad: sectores.
- 5. Industrial.
- 6. Dotacional de Equipamiento.
- 7. Dotacional de Zona verde.
- 8. Dotacional de Comunicaciones: Red viaria.
- 9. Dotacional de Infraestructuras.
- 10. Terciario.
- 11. Polígonos exteriores.

Estas ordenanzas se han previsto en función de la morfología existente en la actualidad y de los futuros crecimientos previstos en el Plan de Ordenación Municipal. Ha sido fundamental conocer la génesis de la evolución urbana del municipio para poder establecer las condiciones tipológicas y las alturas de las distintas ordenanzas. Con la aplicación de las anteriores ordenanzas se consigue mantener el crecimiento concéntrico del casco urbano consolidado de Chozas de Canales.

Las ordenanzas de aplicación en cada una de las zonas de ordenación urbanística son:

Z.O.U	Uso	Denominación	Ordenanza aplicación
ZOU.01	R	Casco urbano	1
ZOU.02	R	Ampliación casco urbano	2 Grados 1º y 2º
ZOU.03	R	UAs incorporadas	Planes incorporados
ZOU.04	R	PAUs Z-10	Planes incorporados
ZOU.05	R	Unidades actuación POM	3
ZOU.06	I	SUC + PERI Industrial	5 Grados 1º y 2º
ZOU.07	R	SUB La Zarza	Plan incorporado
ZOU.08	R	SUB residencial POM	4
ZOU.09	RU	SUB.09	4
ZOU.10	RU	Polígonos exteriores	11 Grados 1º y 2º
ZOU.11	I	SUB industrial	5
ZOU.12	RU	PAUs Z-11	4

Las condiciones de intensidad y densidad se han descrito en el apartado correspondiente de la ordenación estructural.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

Los criterios para el establecimiento de los usos pormenorizados establecidos en estas ordenanzas se han establecido en función de la morfología actual de la población, y en función del crecimiento de las últimas décadas que ha establecido unas zonas muy claras en las que se han ido ocupado los espacios con los distintos, algunos de los cuales se han ido transformando en los últimos años.

Los usos pormenorizados en el suelo urbano consolidado responden al mantenimiento de los existentes en la población, limitando únicamente aquellos que produzcan incomodidades a los colindantes. En esta zona se permite la compatibilidad de usos en la totalidad de los inmuebles de forma que se mantengan y potencien el resto de usos terciarios o dotacionales.

El establecimiento de los usos pormenorizados y de las ordenanzas tipológicas en los sectores residenciales de suelo urbanizable se ha basado en mantener el crecimiento concéntrico de la población.

De igual forma los criterios para el establecimiento de las tipologías edificatorias se han basado en la evolución urbana de las últimas décadas y en el proceso morfológico urbano. Las trazas de la población y los propios usos han influido en las tipologías edificatorias de forma que los usos pormenorizados se identifican con las propias tipologías.

La tipología en el suelo urbano central responde a las mismas de las construcciones actuales existentes, por lo que se prevé como preferente la manzana cerrada con alineación a vial, que comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya. De esta forma se mantendrá las alineaciones existentes en la población y la imagen de la misma no se modificará. En el resto de las zonas se van permitiendo tipologías de edificación aislada o adosada.

Los criterios para el establecimiento de las ocupaciones de las ordenanzas son consecuencia del estudio de las existentes a través de los datos suministrados por el catastro que permiten ver el nivel de ocupación de las parcelas. Este nivel varía lógicamente en función del tipo de edificación en altura o de vivienda unifamiliar, añadiéndose la diferencia que se puede dar en las ocupaciones de las zonas industriales.

Las alturas son consecuencia de los usos pormenorizados. La población cuenta con bastantes edificaciones de tres plantas, pero estas se han ido ubicando sin ningún rigor en la población. Por ello el Plan de Ordenación Municipal propone limitar estas construcciones a las calles de mayor anchura, y que en principio corresponden con las antiguas carreteras hoy convertidas en travesías urbanas. En el resto de las zonas de ordenanza se establece una altura máxima sobre rasante de dos plantas.

El número de plantas bajo rasante se ha limitado a dos plantas en las edificaciones en altura y a una planta en las edificaciones de dos plantas sobre rasante, en todas las ordenanzas.

Los retranqueos son consecuencia de la zona de ordenación, de la tipología edificatoria y del uso pormenorizado.

Los parámetros específicos derivados de estos criterios se recogen en las normas urbanísticas.

Por último se indica que dentro de las ordenanzas generales de edificación se han establecido las condiciones particulares para poder proteger y mantener las edificaciones monumentales.

2.4. Redes de infraestructura

El Plan de Ordenación Municipal incluye la representación de los esquemas y trazado de las redes de infraestructura previstas en el plan, así como el enlace de estas con las redes existentes en la población y que se han reseñado en la memoria. Estas redes son las siguientes:

- abastecimiento de agua
- saneamiento o alcantarillado
- energía eléctrica
- alumbrado público

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

Los criterios utilizados para fijar las dimensiones, desarrollo o implantación de las distintas redes de infraestructuras y servicios así como el enlace con las existentes y la suficiencia de estas últimas se han basado en los siguientes:

- Dimensiones en función de las necesidades surgidas del estudio de las demandas de cada servicio.
- Ubicación de las redes exclusivamente en zonas de dominio público.
- Los materiales se han previsto en función de su durabilidad y facilidad de mantenimiento. En espacial en la red de agua se debe tener en cuenta que el agua es para consumo humano por lo que el material debe contener todas las propiedades suficientes para ello.

La justificación de estas condiciones se deberá reflejar en los distintos documentos de desarrollo de este Plan de Ordenación Municipal, tanto en el planeamiento de desarrollo como en los proyectos de urbanización correspondientes.

En los anexos de la presente memoria justificativa se han detallado las determinaciones básicas de las redes de infraestructuras previstas en este Plan de Ordenación Municipal.

En especial se indica que en este caso existe la Red de Picadas que discurre por zonas de crecimiento previstas en el Plan de Ordenación Municipal. Para ello se ha previsto que el trazado de toda esta red discorra por vías públicas o por zonas verdes de dominio público. En cualquier caso la mayor parte de la red de Picadas discurre por zonas que no se han clasificado.

2.5. Unidades de Actuación

Los criterios de ordenación de las distintas unidades de actuación previstas en el Plan de Ordenación Municipal ya se han descrito en apartados anteriores:

- Los criterios seguidos para fijar la delimitación de las unidades de actuación se han recogido en el apartado 1.2 correspondiente con las determinaciones estructurales.
- Los criterios relativos a la reserva de suelo destinado a viviendas de protección pública se han recogido en el apartado 1.13 correspondiente con las determinaciones estructurales.
- Los criterios utilizados para señalar los objetivos y la secuencia lógica de su desarrollo se han recogido en el apartado 1.13 correspondiente con las determinaciones estructurales.

En el presente Plan de Ordenación Municipal no existe ningún sistema general dotacional exterior adscrito a ninguna unidad o sector. Únicamente se han previsto sistemas generales de redes de infraestructura cuya obtención se debe realizar a cargo de los sectores de suelo urbanizable, aspecto que se ha descrito en el apartado 1.7 de las determinaciones de ordenación estructural.

Los criterios de ordenación de las distintas unidades de actuación previstas en el Plan de Ordenación Municipal son consecuencia de la necesidad de ir conformando el espacio alrededor del suelo urbano actual, manteniendo el crecimiento concéntrico previsto en el mismo. De esta forma se han mantenido los criterios establecidos para la ordenación estructural.

En esa misma línea todas estas unidades de actuación han mantenido el porcentaje destinado a las viviendas de protección oficial, que se asigna, como mínimo, al treinta por ciento (30%) de la superficie residencial en la unidad correspondiente.

En cuanto al desarrollo previsto en el Plan de Ordenación Municipal, hay que indicar que la lógica del crecimiento urbano es muchas veces consecuencia de los avatares económicos de la comarca y de la región en que se asienta, y está afectado por toma de decisiones que exceden de la esfera municipal. No obstante, en el presente Plan de Ordenación Municipal, se prevé que en un primer momento se desarrollen de las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado que conformarán el entorno urbano de la población, con el fin de mantener el aspecto concéntrico existente.

Dentro de estas, el desarrollo se debe efectuar de forma que se vayan cerrando los vacíos existentes y con la continuidad adecuada para poder ejecutar las redes correspondientes.

En el caso de existir vías definidas entre dos unidades de actuación distintas, se entenderá que la primera actuación urbanizadora que se desarrolle, deberá ejecutar la totalidad de la calle afectada en

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

toda su anchura, para lo que la segunda actuación afectada deberá poner a disposición del Ayuntamiento el tramo de suelo afectado, sin perjuicio de las compensaciones económicas que haya lugar entre los propietarios de ambas que se determinarán, en su caso, en el correspondiente programa de actuación.

Se ha establecido la ordenación detallada de todas estas unidades de actuación, especificándose en las fichas las determinaciones de las mismas, y describiéndose en los planos de ordenación detallada la ordenación precisa.

2.6. Régimen de las edificaciones en situación de fuera de ordenación

Se considera que una edificación o actividad está fuera de ordenación cuando resulte incompatible con el planeamiento o con la ordenación propuesta en el planeamiento correspondiente con el presente Plan de Ordenación Municipal.

En este sentido se pueden considerar fuera de ordenación varias situaciones:

- a) Las construcciones que ocupen suelo calificado como viario, sistema de zonas verdes y espacios libres, o equipamiento público.
- b) Las construcciones que incumplen las condiciones de altura, o de alineación oficial definidas en los planos de planeamiento.
- c) Las construcciones o usos expresamente calificados como fuera de ordenación en los planeamientos.
- d) El uso que sea incompatible con el definido en las ordenanzas de aplicación del presente Plan de Ordenación Municipal, o aquellos cuyos efectos ambientales superen los niveles máximos tolerados por las disposiciones vigentes.
- e) Los usos que no se puedan legalizar por incumplir las condiciones exigidas en el suelo rústico.

Con la aprobación del Plan de Ordenación Municipal, se conlleva la declaración de fuera de ordenación total para todas estas construcciones, de acuerdo con los apartados a), b) y e) del epígrafe anterior conllevará las consecuencias previstas en la letra d) del número 2 del artículo 24 TRLOTAU y las que se determinen reglamentariamente, de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, y en las mismas únicamente se podrán autorizar obras de mera conservación.

En los restantes supuestos del citado texto legal se podrán autorizar obras de reforma o mejora. En las construcciones que contengan los usos a que se refiere los apartados c) o d) del punto 1 de este artículo, se podrán realizar las obras y mejoras necesarias para poder corregir los efectos negativos citados.

Asimismo las edificaciones existentes en las unidades de actuación y en los sectores, que deben ser objeto de regularización se entenderán que están fuera de ordenación hasta el momento en que se produzca el desarrollo y aprobación de cada uno de estos ámbitos.

Expresamente no quedan fuera de ordenación las edificaciones existentes que a la entrada en vigor del Plan de Ordenación Municipal, y por aplicación de las normas del mismo correspondientes a los fondos edificables, queden en fuera de dicho fondo. En estas edificaciones se podrán efectuar obras de reforma y mejora siempre que no supongan aumento de superficie construida.

Hay que advertir que el artículo destinado al fondo edificable permite, fuera de esta alineación interior, otro tipo de construcciones que por su tipología pueden ser aisladas. Así en el artículo que lo establece se describen las viviendas unifamiliares aisladas y las construcciones auxiliares como edificaciones que pueden ubicarse fuera de la alineación interior que corresponde con el fondo edificable citado.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

3. ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD

3.1. Movilidad

En el diagnóstico de la situación de Chozas de Canales se evidenciaba la existencia de problemas de comunicación rodada en las zonas urbanas, como consecuencia de la existencia de una travesía en el casco urbano, 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 que se ha convertido en una travesía urbana en las últimas décadas.

La población ha crecido, en los últimos años, hacia el oeste y suroeste, por lo que esta zona es la que tiene mayores problemas, requiriendo una mayor atención tanto de las comunicaciones rodadas como de las peatonales, ya que no se han resuelto con anterioridad. Existen ausencias de conexiones entre ambos lados de la travesía, la cual se debe convertir en una calle urbana.

Estos nuevos desarrollos, en algunas ocasiones, carecen de vías transversales lo que significaba manzanas excesivamente largas y sin relación con las zonas colindantes.

En este sentido se han observado 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 desde la carretera.

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 Plan de Ordenación Municipal la necesidad de mejorar los accesos desde la citada carretera, y la sustitución de la travesía actual por otros viarios alternativos.

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. La travesía discurre entre varias calles sin

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

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.

El POM propone para resolver los problemas anteriores con las siguientes actuaciones generales:

- Creación de dos rotondas en los accesos de la carretera desde Torrijos de forma que se pueda delimitar la travesía que defina el suelo urbano de Chozas.
- Creación de viales estructurantes, alternativos a la actual travesía, con el fin de reducir el nivel de circulación actual.
- Definir con mayor claridad los accesos a las urbanizaciones situadas a ambos lados de la carretera de acceso al oeste de la población.
- Crear una red de viales transversales en las zonas de reciente urbanización y las zonas consolidadas que articulen los distintos desarrollos, y se enlacen con el viario estructurante.
- Regular a nivel de normativa las condiciones de urbanización en viarios y mobiliario urbano, adecuando a las determinaciones vigentes en materia de accesibilidad.
- Mejorar el control municipal sobre la ejecución de las obras de urbanización.

La actual travesía debe reducir su capacidad de circulación rodada de forma que se pueda sustituir por otros viales alternativos y con mayor capacidad. Es fundamental que esto lo puedan resolver los planeamientos de desarrollo siguiendo la estructural de ordenación propuesta en el Plan de Ordenación Municipal, al tiempo que es necesario que la actual travesía se transforme en un vial urbano en todo su recorrido.

Por todo ello en el Plan de Ordenación Municipal se establecen las siguientes actuaciones:

a) Transformación de la travesía actual en un vial urbano.

Se debe tender a transformar la actual travesía en una vía urbana, para lo que se deberán establecer unas obras de mejora y tratamiento de los acabados de la misma de manera que se convierta en un vial urbano. Es lógico pensar que esta vía debe pasar a ser la más importante de Chozas de Canales, por lo que se deberá extremar la calidad y el diseño de la misma.

Desde esta vía se deberán articular las conexiones con las nuevas vías del municipio de acuerdo con las redes de infraestructuras actuales. Los nuevos desarrollos se adecuarán a los nuevos accesos de la población citados, y se prevén ejes transversales que los relacionarán con los existentes y con la trama urbana actual.

La travesía deberá contar con una limitación de velocidad, de manera que se limite el nivel sonoro de la misma.

c) El viario alternativo a la travesía urbana y la red viaria.

En primer lugar se ha previsto un vial que abarca todo el arco sur de la población y enlaza entre las dos rotondas de nueva factura, que se ubican en los extremos oeste y este de aquella. Este vial enlaza y engloba todas los sectores situados al oeste y al sur de la población y enlaza con la zona este de la misma.

Desde el punto de vista de implantación de las infraestructuras se concreta en una modificación de los niveles de accesibilidad actuales a través de una nueva vía que rodea, por el sur, el casco urbano y que tiene carácter estructurante. Este nuevo vial se conforma al sur de la población y enlaza en los extremos oeste y este de la misma.

El vial citado no tiene porqué calificarse como sistema general ya que únicamente se trata de un vial que tiene su continuidad en varios sectores, con el fin de que queden conectados. Esta solución no debe suponer la calificación del vial como sistema general, por lo que se considera como un vial estructurante, tal y como recoge el apartado 5 del artículo 19 del RPLOTAU:

5.2. Sistemas estructurantes (SE):

Señalamiento de otros sistemas de infraestructuras, zonas verdes y otras dotaciones o equipamientos de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren, o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

El vial previsto cuenta con una posición precisa en la que se pretende enlazar sectores, pero ni por su dimensión ni por sus características debe ser considerado como sistema general, con independencia de que sea necesario para la estructura del desarrollo urbanístico previsto.

La ejecución de este vial será a cargo de cada uno de los sectores de suelo urbanizable de esta zona, y modificará en parte la ordenación de sectores aprobados pero que se deben regularizar. En el vial se podrán resolver asimismo las redes de saneamiento de fecales y pluviales.

Con este vial se aumentará la movilidad en el núcleo central de la población, al tiempo que resolverá parte de la circulación rodada de la actual travesía que condiciona sobremanera todos los usos de esta zona. Este vial enlaza todo el continuo urbano y prevé el enlace con los caminos radiales o calles perimetrales existentes.

Este vial de la ordenación detallada se considera fundamental para poder resolver la circulación rodada de la población, y poder transformar la carretera actual de la población en la futura calle principal de Chozas.

Como consecuencia de ello el tránsito actual por la actual carretera se reduce fundamentalmente y permite resolver la degradación que afectaba a esta zona para poderla transformar en la calle central de la población, una vez que se haya transformado en vía urbana.

c) Resolver las comunicaciones viarias entre las actuaciones urbanísticas de forma que se pueda crear una red viaria coherente y adecuada a los crecimientos previstos.

Como consecuencia de lo indicado anteriormente ha sido necesario clasificar las bolsas de suelo intersticiales de las unidades afectadas de manera que se consiga un continuo urbano y permita resolver los problemas de conexiones viarias.

La estructura viaria deberá completarse, y en su caso adaptarse, para resolver aspectos que mejoren el funcionamiento diario, fomentando el aumento de las vías peatonales en la zona central de la población. En el suelo urbano habrá que distinguir entre el casco antiguo del siglo pasado, los ensanches de los últimos años y las previsiones futuras adecuando las clasificaciones a las nuevas determinaciones del TRLOTAU.

De igual forma es fundamental la creación de otra serie de viales en los futuros desarrollos residenciales que permitan rematar adecuadamente las distintas unidades a regularizar, en su conexión con el resto del suelo urbano existente. Estos viales vienen recogidos en la ordenación detallada del Plan de Ordenación Municipal y afectan a diversas unidades de suelo urbano no consolidado y a los sectores residenciales que se ubican en todo el arco sur 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 esto, el resto de los viales se deben adecuar, 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.

Las unidades de suelo urbano no consolidado mantienen la dependencia de los viales actuales del casco urbano, y resuelven a su vez los remates de las calles longitudinales existentes. Dentro de estas unidades se prevén nuevas calles con dimensiones adecuadas a la realidad de las intensidades y usos previstos en el POM. Los anchos de las nuevas calles figuran en el plano de ordenación detallada.

d) Normativa específica

Por último el Plan de Ordenación Municipal se prevé una nueva normativa de urbanización que detalla las dimensiones y las condiciones de calidad y acabado de los nuevos viales.

La mayoría de las circulaciones rodadas deben recurrir a la travesía actual como único punto de acceso y salida del pueblo que se enlaza con la carretera. Esta situación conlleva la existencia de pocos puntos de acceso y la dependencia de estos. Por este motivo se ha previsto en el Plan de Ordenación Municipal la necesidad de contar con varios nuevos accesos desde la citada carretera.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

e) Otros aspectos

Dentro del núcleo urbano central no se han previsto actuaciones que modifiquen el viario, al tratarse de un conjunto con características en las que se deben preservar las alineaciones. No obstante se deberán prever actuaciones de mejora de la urbanización rodada y mejora de pavimentación de zonas peatonales.

f) Medidas para facilitar la movilidad peatonal y rodada sostenible

Dentro de las actuaciones que propone el Plan de Ordenación Municipal a este respecto se establecen las siguientes que deben ejecutarse en el desarrollo de las unidades y sectores del mismo:

- En el vial estructurante o ronda sur prevista en este Plan de Ordenación Municipal se deberá valorar la ubicación de un carril de bicicletas.
- En las zonas cercanas a los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes de más 1.000 m² se deben prever espacios para el aparcamiento de bicicletas.
- Facilitar la creación de zona de aparcamientos junto a los espacios dotacionales de equipamiento y zonas verdes.
- En todos los planeamientos de desarrollo deberán detallarse los espacios habilitados para los contenedores de basuras y para el resto del mobiliario urbano.
- Por parte del Ayuntamiento se deberá prever la instalación gradual de puntos de tomas de electricidad para vehículos con esta energía limpia.

Asimismo por parte del Ayuntamiento se deberá proceder a establecer programas divulgativos que den las ventajas del uso de los vehículos no contaminantes y de las bicicletas. Asimismo se deberá promover programas de concienciación ciudadana para limitar el uso del vehículo particular.

3.2. Accesibilidad

En el apartado 3.4.8 de la memoria informativa se ha efectuado el diagnóstico de la situación actual del municipio en materia de accesibilidad y un resumen de la situación advertida en el mismo.

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 correspondiente con la zona tradicional del pueblo.
- Desarrollos urbanos de las últimas décadas.

El suelo urbano central corresponde con una almendra que discurre lateralmente de las carreteras anteriores, pero que han quedado integradas en los desarrollos del último siglo, de forma que ha quedado como una travesía con un trazado complejo en el centro de la población. Esta travesía no dispone siempre de las dimensiones suficientes para que el trazado de la calle y sus aceras sean accesibles, si bien en los últimos años el Ayuntamiento ha mejorado al acceso desde el oeste en cuanto al viario, y en especial en relación con las aceras.

En la travesía existe una anchura casi constante si bien cuenta con distintos acabados o tratamientos en cuanto a las aceras se refiere, existiendo problemas en cuanto anchuras y vados en algunos puntos que se recogen en la memoria informativa.

Además existen zonas al oeste donde el mobiliario está adecuadamente colocado, mientras que el resto del trazado de la travesía no. En esta calle y en casi el resto de las vías las 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.

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 en la actualidad, si bien la plaza cercana Roncales debería adecuarse.

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 muchos casos son impracticables por la presencia de elementos de infraestructuras urbanas, mobiliario y señalización.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

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 central de la población las anchuras de las aceras son diversas y presentan distintas dimensiones. Dado que el trazado de las calles es muy orgánico con discontinuidad de alineaciones y aceras en su trazado, lo que supone problemas de mantener unos adecuados itinerarios peatonales accesibles. En cualquier caso las anchuras de las calles permitirían ampliar los anchos de estas para permitir su accesibilidad, siempre que el mobiliario urbano se ubique adecuadamente, y se ordene los sentidos de circulación.

En cualquier caso es evidente que las condiciones de los viales y espacios públicos no se ajustan la Orden VIV/561/2010, en cuanto a dimensiones y características de los materiales empleados. Únicamente se cumple en las zonas urbanizadas en los últimos años, el Código de Accesibilidad.

Únicamente se indica que las pendientes existentes en las calles actuales son inferiores al 6% en todos los casos, por lo que no es necesario realizar itinerarios alternativos a las propias calles.

En los viales existen diversas zonas de reserva de aparcamientos para personas con movilidad reducida, aunque no alcanza a la totalidad del suelo urbano. El mobiliario urbano se encuentra situado en las aceras o incluso en la propia calzada impidiendo el tránsito rodado o peatonal. En las aceras existen farolas, postes de redes de infraestructuras y en las calzadas depósitos de recogida de basuras que condicionan aún más el espacio público.

Ya se ha especificado en la memoria informativa que en los espacios libres y en las zonas verdes existentes en la población existen problemas derivados del estado de los materiales empleados en los itinerarios peatonales en sus accesos, así como los propios materiales de las zonas estanciales. Además existen los siguientes problemas:

- No existen vados de paso de las calzadas para acceder a estos.
- Las alturas de los bordillos no permiten el paso de personas con movilidad reducida.
- El mobiliario urbano no siempre está adaptado al Código de Accesibilidad.
- Las farolas se encuentran colocadas, en algunas aceras, de forma que impiden el paso peatonal en las mismas.

En cuanto a los edificios públicos se han detectado los siguientes problemas:

- Existen edificaciones públicas que carecen de acceso para personas con movilidad reducida.

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.

Las adaptaciones de los viales actuales al Código, o a la Orden VIV/561/2010, no presentan problemas técnicos ya que las pendientes en la población son reducidas en todos los casos, por lo que únicamente dependen del aspecto económico, ya que estas calles son mantenidas por el propio Ayuntamiento al estar dentro del suelo urbano consolidado.

A este respecto se ha efectuado una propuesta de actuación que se recoge en el anexo 4 relativo a un programa específico en materia de accesibilidad, en el que se describe el estado actual y las propuestas de actuación en esta materia. Asimismo se ha reflejado en el plano de ordenación detallada OD.06.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

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.

En cualquier caso es necesario que por el Ayuntamiento se adopten las medidas necesarias para mejorar la accesibilidad en el municipio, de la siguiente forma:

- a) En suelo urbano consolidado deberá ejecutar el propio Ayuntamiento la adaptación de las obras necesarias, a través del plan correspondiente, a todos los espacios públicos del citado suelo, debiendo cumplir con las condiciones exigidas en el Código de Accesibilidad y en la Orden VIV/561/2010.
- b) En los edificios públicos se deberá efectuar el ajuste a la legislación en materia de accesibilidad.
- c) En suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, se deberá garantizar por el urbanizador el cumplimiento de la legislación en materia de accesibilidad, tanto en los documentos de planeamiento como en los correspondientes a los anteproyectos o proyectos de urbanización.

Estas acciones se incluyen en el citado anexo 4, a modo de estrategia general del Ayuntamiento, y se deberán incluir en el Plan de Accesibilidad, que desarrolla este Plan de Ordenación, según establece el artículo 25 de la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha y el artículo 12 del Código de Accesibilidad. Este Plan de Accesibilidad deberá recoger el orden de prioridades y los plazos establecidos, en los casos en que resulte necesario, para la adecuación progresiva de los espacios públicos a los requisitos establecidos en la normativa vigente.

Para la ejecución de este Plan de Accesibilidad se ha recogido la dotación presupuestaria en el informe de sostenibilidad económica de este POM. Por este motivo el Plan de Accesibilidad a redactar, en desarrollo de este POM, es el documento adecuado para poder justificar todos estos aspectos. Este Plan debería redactarse a una escala mínima 1:1.000, aunque para el casco urbano es necesario acudir a una escala 1:500.

No obstante, el Plan de Ordenación Municipal recoge, en el anexo 4 y en el plano OD.06 citados, un listado de modelos o soluciones tipo a tener en cuenta en función de los distintos tipos de viales existentes y previstos en el Plan, en los que se definen las dimensiones básicas a tener en cuenta. Asimismo se recogen los elementos que deben preverse en materia de aparcamientos para personas con movilidad reducida y otra serie de acciones complementarias.

3.3. Zonificación acústica

En relación a la definición de la zonificación acústica, de acuerdo con lo establecido en el punto 3 del Anexo V del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, se determina la equivalencia de los principales usos asociados a las siguientes áreas acústicas, según los planos de calificación del suelo del POM:

- **Áreas acústicas de tipo a) Sectores del territorio de uso residencial:** Se incluyen tanto las zonas o ámbitos que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espacios edificados y zonas privadas ajardinadas, como los que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, etc.
Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas no se asignan a esta categoría acústica, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.
- **Áreas acústicas de tipo b) Sectores de territorio de uso industrial:** Se incluyen todas las zonas o ámbitos destinados o susceptibles de ser utilizados para los usos relacionados con las actividades industrial incluyendo los procesos de producción, los parques de acopio de materiales, los almacenes y las actividades de tipo logístico, estén o no afectas a una explotación en concreto, los espacios auxiliares de la actividad industrial como subestaciones de transformación eléctrica etc.

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

- **Áreas acústicas de tipo c)** *Sectores del territorio con predominio de uso recreativo y de espectáculos:* Se incluirán los espacios destinados a recintos feriales con atracciones temporales o permanentes, parques temáticos o de atracciones así como los lugares de reunión al aire libre, salas de concierto en auditorios abiertos, espectáculos y exhibiciones de todo tipo con especial mención de las actividades deportivas de competición con asistencia de público, etc.
- **Áreas acústicas de tipo d)** *Actividades terciarias no incluidas en el epígrafe c):* Se incluyen los espacios destinados preferentemente a actividades comerciales y de oficinas, tanto públicas como privadas, espacios destinados a la hostelería, alojamiento, restauración y otros, parques tecnológicos con exclusión de las actividades masivamente productivas, incluyendo las áreas de estacionamiento de automóviles que les son propias etc.
- **Áreas acústicas de tipo e)** *Zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran especial protección contra la contaminación acústica.* Se incluyen las zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran, en el exterior, una especial protección contra la contaminación acústica, tales como las zonas residenciales de reposo o geriatria, las grandes zonas hospitalarias con pacientes ingresados, las zonas docentes tales como «campus» universitarios, zonas de estudio y bibliotecas, centros de investigación, museos al aire libre, zonas museísticas y de manifestación cultural etc.
- **Áreas acústicas de tipo f)** *Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte y otros equipamientos públicos que los reclamen* Se incluyen en este apartado los terrenos de dominio público en el que se ubican los sistemas generales de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario y aeroportuario.
- **Áreas acústicas de tipo g)** *Espacios naturales que requieran protección especial.* Se podrán incluir los espacios naturales que requieran protección especial contra la contaminación acústica. En estos espacios naturales deberá existir una condición que aconseje su protección bien sea la existencia de zonas de cría de la fauna o de la existencia de especies cuyo hábitat se pretende proteger, si bien, en la actualidad, por los organismos competentes en la materia no se ha exigido esta protección.
Asimismo, se podrán incluir las zonas tranquilas en campo abierto que se pretenda mantener silenciosas por motivos turísticos o de preservación del medio.

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 utilizara 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:

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L _d	L _e	L _n

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

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 reclamen.	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

Sobre la base de lo establecido en el citado 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 se trata de 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), sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial, que figura en la tabla A1, del anexo III.

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
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_e y L_n , 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 se advierte que 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.
- El acabado de la travesía deberá ser de aglomerado asfáltico con el nivel de reducir el nivel de ruido de los vehículos.

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

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

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

4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

4.1. Objeto.

El artículo 22 del 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, establece la Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, y el apartado 4 del mismo establece:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

De igual forma el artículo 30.1.3ª del TRLOTAU establece lo siguiente:

3ª. Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir en su Memoria un Informe de Sostenibilidad Económica basado en la evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios.

4.2. Justificación.

El presente Plan de Ordenación Municipal establece las condiciones generales y los parámetros para el desarrollo del suelo urbano, consolidado y no consolidado, y del suelo urbanizable. El impacto a las Haciendas Públicas es distinto en función de los ámbitos de suelo a desarrollar en el presente Plan de Ordenación Municipal.

a) Suelo urbano consolidado

En el suelo urbano consolidado el impacto hacia el Ayuntamiento es claramente favorable, por cuanto el desarrollo en esta zona implica la ejecución de muy pocas obras de urbanización. En este caso casi todos los viales y las redes de servicio están ejecutados y no requieren aumentos de ningún tipo. En este caso el Ayuntamiento recibe los ingresos por las tasas por licencias e impuestos de construcción, asimismo se recibe un ingreso por la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

No obstante se describen a continuación las obras de urbanización que se deben acometer. En el apartado 1.2.2.7 se han reflejado las obras públicas ordinarias que debe acometer el Ayuntamiento y cuyos costos se estiman en los siguientes:

- OPO.01. Camino de Casarrubios: 64.515 euros.
- OPO.02. Camino Cubo Molino: 87.560 euros.
- OPO.03. Camino Capoché: 156.640 euros. Para ejecutar la mayor parte de esta obra el Ayuntamiento dispone de un aval aportado por la empresa promotora de las viviendas existentes en este emplazamiento.
- OPO.04. Completar zona verde Parque Quiñones: 9.000 euros.
- OPO.05 Completar zona verde UAi5 (antiguo Z5): 30.000 euros.

De igual forma se debe adquirir por parte del Ayuntamiento la parcela dotacional de 3.956 m² de la unidad UA.12, que corresponde con al sector industrial exterior que se encuentra ejecutado y construido. La adquisición de la misma se estima en 89.120 euros.

Por este motivo en este tipo de suelo se produce un gasto adicional de 406.695 euros.

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

b) Suelo urbano no consolidado en unidades de actuación

El desarrollo de la totalidad de las mismas ocupará su periodo de vigencia que es de doce años, durante los cuales los distintos documentos de desarrollo deberán incorporar los correspondientes informes de sostenibilidad económica de sus respectivos ámbitos, que deberán perfeccionar el presente.

El desarrollo de cada una de las actuaciones urbanizadoras deberá prever la implantación de todas las infraestructuras de redes de servicios, zonas verdes y viales, que deberán ser asumidos por los titulares de cada uno de los terrenos afectados, a través del agente urbanizador, una vez que se haya adjudicado la ejecución de la unidad de actuación o del sector correspondiente.

Teniendo en cuenta la ubicación y dimensionamiento de los diferentes servicios municipales, en cada uno de estos desarrollos no se prevé la puesta en marcha de infraestructuras adicionales ni prestación de nuevos servicios específicos, procediéndose únicamente, en el caso que fuese necesario, a ampliar las prestaciones de servicios ya existentes, y al mantenimiento de los mismos.

En estos casos la administración actuante será la encargada de la conservación y del mantenimiento de los servicios, una vez que las obras de urbanización sean recepcionadas por el Ayuntamiento tras pasar el periodo de garantía que, como mínimo, es de un año.

El impacto sobre la hacienda pública se estimará tanto para los ingresos como para los gastos.

El principal impacto de la actuación urbanística sobre los ingresos se determina a partir del excedente de aprovechamiento municipal, las tasas por licencias e impuestos de construcción y finalmente, la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

a) Aprovechamiento lucrativo

El aprovechamiento municipal se establece en cada una de las fichas resumen de unidad de actuación correspondiente y supone la cesión de las siguientes parcelas lucrativa a favor del Ayuntamiento:

- 836,20 m2 residenciales construidos en las unidades de actuación en el SUNC.
- 358,50 m2 residenciales de protección construidos en las unidades de actuación en el SUNC.
- 132,80 m2 terciarios en las unidades de actuación en el SUNC.
- 1.395,10 m2 industriales en los ámbitos remitidos a reforma interior.

No se han considerado las cesiones de la unidad 10, ya que las mismas ya se efectuaron en el momento de adjudicación del programa del anterior sector 1 industrial.

Esta cesión supone, por tanto un importante incremento del patrimonio municipal. No se efectúa valoración de este suelo, ya que tal aspecto se deberá realizar en el momento de desarrollo concreto de cada una de las unidades.

b) Tasas por licencias e impuestos de construcción.

La construcción de los edificios comerciales tendrá como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal, sobre todo en la cuota tributaria por solicitud de Licencias de obras, y por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

En función de los coeficientes de la tasa e impuesto correspondientes de la totalidad de las edificaciones a construir se estima el siguiente valor:

- Ingresos por ICIO 550.000 euros

Este ingreso es único en el tiempo ya que corresponde con las construcciones.

c) Recaudación por impuestos de bienes Inmuebles (IBI)

Las nuevas construcciones también tendrán como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal por concepto de impuesto de bienes inmuebles.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

Otras posibles fuentes de ingresos son el impuesto sobre actividades económicas (IAE) o el incremento de las transferencias del Estado a la Comunidad Autónoma, aunque estos ingresos son, de difícil estimación.

En función de los valores de usos similares en el mismo municipio se estima el siguiente valor aproximado:

- Ingresos por IBI 230.000 euros/año

d) Gastos de mantenimiento

En cuanto al impacto de la actuación sobre los gastos municipales, los principales gastos en la ejecución del sector se realizan a cargo de los titulares de los terrenos a través del agente urbanizador correspondiente, con lo cual el Ayuntamiento no realiza ninguna inversión en infraestructuras para su desarrollo.

Sin embargo, el Ayuntamiento será el responsable del posterior mantenimiento de las zonas verdes y de los viales obtenidos del desarrollo y de la ejecución de la unidad de actuación, una vez que las obras se hayan recepcionado por el mismo.

El costo de mantenimiento de estas unidades se estima en el siguiente:

- Mantenimiento de jardines 25.000 euros/año
- Mantenimiento de viales 15.000 euros/año

Finalmente, respecto a los servicios municipales de recogida de basura, agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios, pero el mismo al tratarse de una tasa estará cubierto con el incremento de los ingresos previstos en el IBI, antes mencionados, sin que suponga carga adicional.

c) Suelo urbanizable residencial

El desarrollo de la totalidad de los sectores residenciales ocupará su periodo de vigencia que es de doce años, durante los cuales los distintos documentos de desarrollo deberán incorporar los correspondientes informes de sostenibilidad económica de sus respectivos ámbitos, que deberán perfeccionar el presente.

El desarrollo de cada una de las actuaciones urbanizadoras deberá prever la implantación de todas las infraestructuras de redes de servicios, zonas verdes, viales y sistemas generales, que deberán ser asumidos por los titulares de cada uno de los terrenos afectados, a través del agente urbanizador, una vez que se haya adjudicado la ejecución de la unidad de actuación o del sector correspondiente.

Teniendo en cuenta la ubicación y dimensionamiento de los diferentes servicios municipales, en cada uno de estos desarrollos no se prevé la puesta en marcha de infraestructuras adicionales ni prestación de nuevos servicios específicos, procediéndose únicamente, en el caso que fuese necesario, a ampliar las prestaciones de servicios ya existentes, y al mantenimiento de los mismos.

En estos casos la administración actuante será la encargada de la conservación y del mantenimiento de los servicios, una vez que las obras de urbanización sean recepcionadas por el Ayuntamiento tras pasar el periodo de garantía que, como mínimo, es de un año.

El impacto sobre la hacienda pública se estimará tanto para los ingresos como para los gastos.

El principal impacto de la actuación urbanística sobre los ingresos se determina a partir del excedente de aprovechamiento municipal, las tasas por licencias e impuestos de construcción y finalmente, la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

a) Aprovechamiento lucrativo

El aprovechamiento municipal se establece en cada una de las fichas resumen del sector correspondiente y supone una cesión importante como parcelas de cesión lucrativa a favor del Ayuntamiento, que se resumen en las siguientes:

- 6.205,20 m2 contruidos de uso residencial en SUB de uso residencial.
- 5.306,60 m2 contruidos residencial de protección en SUB de uso residencial.
- 1.199,60 m2 terciarios en sectores de uso residencial.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

Dado que el sector 09 proviene de una regularización del antiguo sector Z-09, anulado por sentencia judicial se deberá analizar en el momento de su desarrollo la cuantía final de las cesiones a favor del Ayuntamiento, ya que en el anterior sector ya se produjeron, por lo que las que se recibieron en su momento por el Ayuntamiento se tendrán lógicamente que compensar. Por tanto en este sector, en principio solamente existiría la cesión del diferencial entre los aprovechamientos actuales y los anteriores, que aproximadamente se pueden estimar en:

- $(11,52\% \cdot 60.910 \text{ m}^2\text{c} = 7.016,83 \text{ m}^2\text{c}) - 4.671,62 \text{ m}^2\text{c} = 2.345,21 \text{ m}^2\text{c}$

Esta cesión supone, por tanto un incremento del patrimonio municipal. No se efectúa valoración de este suelo, ya que tal aspecto se deberá realizar en el momento de desarrollo concreto de cada uno de los sectores.

b) Tasas por licencias e impuestos de construcción.

La construcción de los edificios tendrá como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal, sobre todo en la cuota tributaria por solicitud de Licencias de obras, y por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

En función de los coeficientes de la tasa e impuesto correspondientes de la totalidad de las edificaciones a construir se estima el siguiente valor:

- Ingresos por ICIO 4.550.000 euros

Este ingreso es único en el tiempo ya que corresponde con las construcciones.

c) Recaudación por impuestos de bienes Inmuebles (IBI)

Las nuevas construcciones también tendrán como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal por concepto de impuesto de bienes inmuebles.

Otras posibles fuentes de ingresos son el impuesto sobre actividades económicas (IAE) o el incremento de las transferencias del Estado a la Comunidad Autónoma, aunque estos ingresos son, de difícil estimación.

En función de los valores de usos similares en el mismo municipio se estima el siguiente valor:

- Ingresos por IBI 1.950.000 euros/año

d) Gastos de mantenimiento

En cuanto al impacto de la actuación sobre los gastos municipales, los principales gastos en la ejecución del sector se realizan a cargo de los titulares de los terrenos a través del agente urbanizador correspondiente, con lo cual el Ayuntamiento no realiza ninguna inversión en infraestructuras para su desarrollo.

Sin embargo, el Ayuntamiento será el responsable del posterior mantenimiento de las zonas verdes, viales y de los sistemas generales resultado de la ejecución del sector, una vez que las obras se hayan recepcionado por el mismo.

El costo de mantenimiento de estas unidades se estima en el siguiente:

- Mantenimiento de jardines 100.000 euros/año
- Mantenimiento de viales 75.000 euros/año
- Mantenimiento de SSGG 75.000 euros/año

Finalmente, respecto a los servicios municipales de recogida de basura, agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios, pero el mismo al tratarse de una tasa estará cubierto con el incremento de los ingresos previstos en el IBI, antes mencionados, sin que suponga carga adicional.

d) Suelo urbanizable industrial

El desarrollo de la totalidad de los sectores industriales ocupará su periodo de vigencia que es de doce años, durante los cuales los distintos documentos de desarrollo deberán incorporar los correspondientes informes de sostenibilidad económica de sus respectivos ámbitos, que deberán perfeccionar el presente.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

El desarrollo de cada una de las actuaciones urbanizadoras deberá prever la implantación de todas las infraestructuras de redes de servicios, zonas verdes, viales y sistemas generales, que deberán ser asumidos por los titulares de cada uno de los terrenos afectados, a través del agente urbanizador, una vez que se haya adjudicado la ejecución de la unidad de actuación o el sector correspondiente.

Teniendo en cuenta la ubicación y dimensionamiento de los diferentes servicios municipales, en cada uno de estos desarrollos no se prevé la puesta en marcha de infraestructuras adicionales ni prestación de nuevos servicios específicos, procediéndose únicamente, en el caso que fuese necesario, a ampliar las prestaciones de servicios ya existentes, y al mantenimiento de los mismos.

En estos casos la administración actuante no será la encargada de la conservación y del mantenimiento de los servicios, dado que por la situación de los sectores industriales se considera necesaria la constitución de una entidad urbanística de conservación, la cual asumirá, por mandato municipal, el mantenimiento de las obras de urbanización una vez que las mismas sean recepcionadas por el Ayuntamiento tras pasar el periodo de garantía que, como mínimo, es de un año.

El impacto sobre la hacienda pública se estimará tanto para los ingresos como para los gastos.

El principal impacto de la actuación urbanística sobre los ingresos se determina a partir del excedente de aprovechamiento municipal, las tasas por licencias e impuestos de construcción y finalmente, la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

a) Aprovechamiento lucrativo

El aprovechamiento municipal se establece en cada una de las fichas resumen del sector correspondiente y supone una cesión de parcelas de cesión lucrativa a favor del Ayuntamiento:

- 14.564,40 m2 contruidos de uso industrial en SUB.

Esta cesión supone, por tanto un incremento del patrimonio municipal. No se efectúa valoración de este suelo, ya que tal aspecto se deberá realizar en el momento de desarrollo concreto de cada uno de los sectores.

b) Tasas por licencias e impuestos de construcción.

La construcción de los edificios comerciales tendrá como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal, sobre todo en la cuota tributaria por solicitud de Licencias de obras, y por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

En función de los coeficientes de la tasa e impuesto correspondientes de la totalidad de las edificaciones a construir se estima el siguiente valor:

- Ingresos por ICIO 1.750.000 euros

Este ingreso es único en el tiempo ya que corresponde con las construcciones.

c) Recaudación por impuestos de bienes Inmuebles (IBI)

Las nuevas construcciones también tendrán como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal por concepto de impuesto de bienes inmuebles.

Otras posibles fuentes de ingresos son el impuesto sobre actividades económicas (IAE) o el incremento de las transferencias del Estado a la Comunidad Autónoma, aunque estos ingresos son, de difícil estimación.

En función de los valores de usos similares en el mismo municipio se estima el siguiente valor:

- Ingresos por IBI 650.000 euros/año

d) Gastos de mantenimiento

En cuanto al impacto de la actuación sobre los gastos municipales, los principales gastos en la ejecución de estos sectores se realizan a cargo de los titulares de los terrenos a través del agente urbanizador correspondiente, con lo cual el Ayuntamiento no realiza ninguna inversión en infraestructuras para su desarrollo.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

Sin embargo, el Ayuntamiento si será responsable del posterior mantenimiento de los sistemas generales correspondientes con los viales de acceso, una vez que las obras se hayan recepcionado por el mismo.

El costo de mantenimiento de estas unidades se estima en el siguiente:

- | | |
|-----------------------------|------------------|
| • Mantenimiento de jardines | 75.000 euros/año |
| • Mantenimiento de viales | 75.000 euros/año |
| • Mantenimiento de SSGG | 50.000 euros/año |

Finalmente, respecto a los servicios municipales de recogida de basura, agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios, pero, al tratarse de una tasa, estará cubierto con el incremento de los ingresos previstos en el IBI o en otra que estime el Ayuntamiento, antes mencionados, sin que suponga carga adicional.

f) Documentos de desarrollo del POM

Derivados del desarrollo del Plan Ordenación Municipal es necesario acometer la redacción de los siguientes documentos:

- Programa Específico de Accesibilidad: 18.000 euros.
- Plan Especial Infraestructuras: 30.000 euros.

Asimismo, el control medio ambiental exige una serie de medidas que generan diversos costos anualmente, por costes de personal o por asistencias técnicas. En este sentido se pueden prever los siguientes:

- Programa de control medio ambiente: 50.000 euros anuales.
- Campañas de divulgación ambiental: 30.000 euros anuales.
- Incremento en personal técnico: 30.000 euros anuales.

g) Mantenimiento de obras de urbanización

Las obras de urbanización, una vez recepcionadas por el Ayuntamiento pasarán a ser mantenidas por el mismo, salvo en los casos de las urbanizaciones exteriores que cuentan con entidades urbanísticas colaboradoras.

Tras la recepción de las mismas, se iniciarán las construcciones de las diversas edificaciones, por lo que existirá un desfase en cada unidad entre los gastos y los ingresos. Este desfase deberá asumirlo el Ayuntamiento con los presupuestos anuales del mismo, si bien se hace constar que los gastos de mantenimiento de las obras de urbanización son muy reducidos los primeros años desde su entrada en funcionamiento, y aumentan precisamente una vez que se utilizan por la construcción de las distintas edificaciones.

Para reducir en parte este desfase se propone que en las bases de ejecución de los programas de actuación urbanizadora se obligue a que el mantenimiento de las zonas verdes lleve un periodo superior para que de esta forma el arbolado y los arbustos tengan al menos dos anualidades y aseguren su supervivencia. Asimismo, en dichas bases se pueden analizar otros aspectos que permitan suplir dichos desfases en cuanto al mantenimiento se refiere.

De igual forma la enajenación, a través del procedimiento oportuno establecido en los apartados 3 y 4 del artículo 79 TRLOTAU, de los aprovechamientos urbanísticos derivados de la cesión a favor del Ayuntamiento, de forma rápida, permitirá al Ayuntamiento contar con unos ingresos que se podrán invertir, en parte, en el mantenimiento de las obras de urbanización una vez recepcionadas. Esto implica que el Ayuntamiento actúe con celeridad una vez que se haya aprobado el proyecto de reparcelación y ponga en el mercado dichos aprovechamientos. En cualquier caso la incidencia del coste de dicho mantenimiento se ha indicado en los apartados anteriores, y se refleja en el punto 4.3. El beneficio obtenido por las enajenaciones se destinará a alguno de los destinos especificados en el artículo 79 TRLOTAU, siguientes:

- a) Construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, siempre que dicho fin sea compatible con las determinaciones del planeamiento urbanístico.
- b) Usos de conservación y mejora del medio ambiente, incluyéndose tanto el medio natural como el urbano, así como la protección del patrimonio arquitectónico, cultural y del paisaje rústico y urbano.

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

- c) La gestión pública del suelo incluyendo la adquisición, posesión, reivindicación, administración, gravamen y enajenación de toda clase de bienes, así como la asunción de facultades fiduciarias de disposición.
- d) Cualquiera de los usos interés social establecidos en el apartado 2 del artículo 79 TRLOTAU.

4.3. Resumen de ingresos y costos

Se resumen en la siguiente tabla el resumen de ingresos y costos indicados en cada tipo de suelo, en función de lo indicado en el apartado anterior. Hay que distinguir entre los ingresos y costes que se producen una única vez, derivados de la ejecución de las obras de urbanización, y, en segundo lugar, los ingresos anuales por los nuevos impuestos derivados, y los costos derivados del mantenimiento anual.

Este ingreso es único en el tiempo ya que corresponde con las construcciones:

Derivados de una única actuación en euros			
Clase suelo	Tipo	Ingresos	Costes
SUNC unidades	ICIO	550.000	0
SUB residencial	ICIO	4.550.000	0
SUB industrial	ICIO	1.750.000	0
Plan Accesibilidad	-	0	18.000
Plan Especial Infraestructuras	-	0	30.000
OPO.01. Camino Casarrubios	-	0	64.515
OPO.02. Camino Cubo Molino	-	0	87.560
OPO.03. Camino Capoché*	-	0	156.640
Zona verde UA.04	-	0	9.000
Zona verde UA.05	-	0	30.000
Parcela dotacional UA.12	-	0	89.120
Total		6.850.000	484.835

* Para ejecutar la mayor parte de esta obra el Ayuntamiento dispone de un aval aportado por la empresa promotora de las viviendas existentes en este emplazamiento.

Por este motivo los ingresos y costos derivados de las actuaciones de cada año son los siguientes:

Derivados de actuaciones anuales en euros			
Clase suelo	Tipo	Ingresos	Costes
SUNC unidades	IBI	230.000	40.000
SUB residencial	IBI	1.950.000	250.000
SUB industrial	IBI	650.000	200.000
Control ambiental		0	50.000
Campañas		0	30.000
Personal técnico		0	30.000
Total		2.830.000	600.000

En las tablas anteriores no se han consignado los incrementos patrimoniales que existen por los aprovechamientos urbanísticos de cesión a favor del Ayuntamiento, y que aunque no sean enajenados suponen un aumento de los ingresos municipales que pueden recaer en el patrimonio municipal del suelo.

4.4. Conclusión.

Como conclusión, se puede determinar que:

a) El Plan Ordenación Municipal implica para el Ayuntamiento la ejecución de dos zonas verdes y completar la urbanización de parte de tres caminos y de dos zonas verdes en ámbitos que están urbanizados y construidos por un importe de 406.635 euros.

No obstante se indica que para el desarrollo del presente Plan Ordenación Municipal se debe prever el costo por la redacción de dos documentos técnicos que se reseñan en el documento y que son:

- Plan de accesibilidad, con un costo de 18.000 euros.
- Plan Especial de Infraestructuras, con un costo de 30.000 euros, si bien este documento no es exigible por el Plan de Ordenación Municipal.

b) El costo del resto de las infraestructuras necesarias para completar las redes de los distintos servicios se producen a cargo de los sectores de desarrollo. Dentro de estas se encuentran las

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

infraestructuras generales previstas en el planeamiento y, especialmente, las conexiones a las redes existentes, en cumplimiento de las distintas normativas sectoriales (recursos hídricos, carreteras, transportes, electricidad, etc.).

Estos sistemas generales se deben ejecutar a cargo de los distintos ámbitos que quedan afectados por los mismos en la proporción de los aprovechamientos de los mismos. Los costos son:

Tipo	Denominación	Superficie m2	Adquisición suelo euros	Costo ejecución euros	Imputación económica
SG.DEIS.01	Ampliación Depósitos de agua	-	Existente	300.000	ZOU.08+SUB.06
SG.DEIS.02	Mejora red abastecimiento	-	Público	200.000	ZOU.08+SUB.06
SG.DEIS.03	Ampliación EDAR	-	Existente	400.000	ZOU.08+SUB.06
SG.DEIS.05	Pretratamiento pluviales	-	Público	100.000	ZOU.08+SUB.06
SG.DC.01	Rotonda oeste	2.217	SUB-10	200.000	ZOU.08+ SUB.06
SG.DC.02	Rotonda este	2.677	SUB-04	200.000	ZOU.08+ SUB.06

c) El reparto de costes en cada uno de los sistemas generales anteriores se ha reseñado en esta memoria, distinguiendo entre los sectores residenciales e industriales.

Debido a que el sector SUB.09 se encuentra construido en su totalidad, y cuenta con los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, en el desarrollo del mismo no será de aplicación el porcentaje marcado a los efectos de estas redes, ni de las ampliaciones de las mismas ya que están ejecutadas en la actualidad. Por este mismo motivo no se deberá repercutir a este sector costo por las ampliaciones de la estación depuradora ya que en la actualidad están las construcciones están conectadas a la red municipal.

d) El desarrollo del POM y de las unidades de actuación y sectores futuros significará un incremento de los ingresos municipales por concepto de tasas e impuestos directos:

- Licencia de obras
- Licencias de actividades
- Impuesto de construcciones
- Impuesto de Bienes Muebles
- Impuesto de Actividades Económicas

e) Cabe destacar el importante ingreso en las arcas municipales que puede suponer la enajenación o arrendamiento del aprovechamiento a través de los procedimientos correspondientes.

f) Los gastos de mantenimiento y servicios asociados el desarrollo del POM y de las unidades de actuación y sectores futuros se podrán ser hacer frente con el incremento de los ingresos fijos (IBI), con lo cual no se estiman desequilibrios que impacten negativamente en los presupuestos municipales.

g) Los costes fijos que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento de los viales y los espacios libres, en función del tipo de clasificación de suelo, así como los gastos de los servicios municipales, y son inferiores a los ingresos del Impuesto de Bienes Muebles y del Impuesto de Actividades Económicas, que resultan de las actividades a implantar y que se generan anualmente.

Por todo lo anterior, se concluye que dicha actuación es económicamente sostenible para el Ayuntamiento.

4.5. Justificación del informe del artículo 22.5 TRLS 7/2015.

En el artículo 22 del 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, establece la Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, establece en su apartado 5 los siguiente.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

En este sentido se ha analizado esta circunstancia en los ámbitos de suelo urbano no consolidado previsto en el Plan Ordenación Municipal y que corresponden con las ZOU.05 de uso residencial.

Se recuerda que el valor de la unidad de aprovechamiento se ha establecido en 136,20 euros, según se ha justificado en el punto 1.6.1 de esta memoria. En dicho apartado se han establecido los coeficientes de cada uso previsto en este POM.

Para establecer unos costes unitarios aproximados y poder valorar adecuadamente este aspecto se establecen los siguientes costos unitarios, obtenidos de la práctica habitual en esta comarca de La Sagra, y a la vista de las últimas adjudicaciones analizadas:

- Costo de urbanización de calidad media para un uso residencial: 75 euros /m² de viario.
- Costo de ajardinamiento de calidad media: 9 euros /m² de zona verde.
- Costo de ajardinamiento de calidad media: 7 euros /m² de parque.

4.5.1. Unidad residencial UA.08

Esta unidad cuenta con las siguientes determinaciones básicas a efectos de densidades e intensidades:

- Edificabilidad en unidad: 0,45 m²/m².
- Densidad de viviendas: 35 viviendas por hectárea.
- Superficie construida total: 3.202 m²c.
- Superficie de viales: 1.223,00 m²s.
- Superficie de zonas verdes: 712 m²s

Actualmente esta unidad ocupa una zona vacante situada al noroeste de la población sin que cuente con los servicios urbanísticos para contar con la calificación de solar, por lo que los costos de implantación previstos en el POM serían los mismos que se requerirían en el caso de aplicación de las NNSS anteriores. Por este motivo los costes previsibles son los siguientes:

a) Coste de urbanización

- Costo de las obras de urbanización: 91.725 euros.
- Costo de las zonas verdes: 6.408 euros.
- Costes de redacción de PAU: 20.000 euros.
- Costes de tramitación y gestión de PAU: 15.000 euros.

b) Ingresos previstos.

- Cesión de aprovechamiento del 10%
- Aprovechamiento lucrativo patrimonializable: 3.202 m² x 0,90 = 2.881,80 m²c, que corresponden con 2.973,60 unidades de aprovechamiento.
- Valor de 405.004,32 euros.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

c) Beneficio previsto.

- $405.004,32 - 133.133 = 271.871,32$ euros.

En función de los datos anteriores el horizonte temporal para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación, se estima inferior a diez años. Asimismo la capacidad pública para asegurar el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por el Ayuntamiento se ha justificado en el apartado 4.2 de este informe de sostenibilidad, en el que se reseña que el impacto en las correspondientes Haciendas Públicas es positivo.

4.5.2. Unidad residencial UA.10

Esta unidad cuenta con las siguientes determinaciones básicas a efectos de densidades e intensidades:

- Edificabilidad en unidad: 0,45 m²/m².
- Densidad de viviendas: 35 viviendas por hectárea.
- Superficie construida total: 4.885 m²c.
- Superficie de viales: 2.295,50m²s.
- Superficie de zonas verdes: 2.063 m²s

Actualmente esta unidad ocupa una zona vacante situada al sur contando con parte de los servicios urbanísticos en el lindero oeste de la unidad que corresponde con la travesía, en cuanto a redes de agua y saneamiento se refiere. Por este motivo los costes previsibles son los siguientes:

a) Coste de urbanización

- Costo de las obras de urbanización: 172.162,50 euros.
- Costo de las zonas verdes: 18.567 euros.
- Costes de redacción de PAU: 25.000 euros.
- Costes de tramitación y gestión de PAU: 20.000 euros.

b) Ingresos previstos.

- Cesión de aprovechamiento del 10%
- Aprovechamiento lucrativo patrimonializable: $4.885 \text{ m}^2 \times 0,90 = 4.396,50 \text{ m}^2\text{c}$, que corresponden con 4.535,10 unidades de aprovechamiento.
- Valor de 617.680,62 euros.

c) Beneficio previsto.

- $617.680,62 - 235.729,50 = 381.951,12$ euros.

En función de los datos anteriores el horizonte temporal para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación, se estima inferior a diez años. Asimismo la capacidad pública para asegurar el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por el Ayuntamiento se ha justificado en el apartado 4.2 de este informe de sostenibilidad, en el que se reseña que el impacto en las correspondientes Haciendas Públicas es positivo.

4.5.3. Unidad residencial UA.11

Esta unidad cuenta con las siguientes determinaciones básicas a efectos de densidades e intensidades:

- Edificabilidad en unidad: 0,45 m²/m².
- Densidad de viviendas: 35 viviendas por hectárea.
- Superficie construida total: 5.188 m²c.
- Superficie de viales: 2.677,00m²s.
- Superficie de zonas verdes: 1.153 m²s

Actualmente esta unidad ocupa una zona vacante situada al sur contando con parte de los servicios urbanísticos en el lindero oeste de la unidad que corresponde con la travesía, en cuanto a redes de agua y saneamiento se refiere. Por este motivo los costes previsibles son los siguientes:

a) Coste de urbanización

- Costo de las obras de urbanización: 200.775 euros.
- Costo de las zonas verdes: 10.377 euros.
- Costes de redacción de PAU: 25.000 euros.
- Costes de tramitación y gestión de PAU: 20.000 euros.

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

b) Ingresos previstos.

- Cesión de aprovechamiento del 10%
- Aprovechamiento lucrativo patrimonializable: $5.188 \text{ m}^2 \times 0,90 = 4.669,20 \text{ m}^2\text{c}$, que corresponden con 4.815,90 unidades de aprovechamiento.
- Valor de 655.925,58 euros.

c) Beneficio previsto.

- $655.925,58 - 256.152 = 399.773,58$ euros.

En función de los datos anteriores el horizonte temporal para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación, se estima inferior a diez años. Asimismo la capacidad pública para asegurar el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por el Ayuntamiento se ha justificado en el apartado 4.2 de este informe de sostenibilidad, en el que se reseña que el impacto en las correspondientes Haciendas Públicas es positivo.

4.5.4. Plan Especial de Reforma Interior 07

Esta unidad cuenta con las siguientes determinaciones básicas a efectos de densidades e intensidades:

- Edificabilidad: $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Uso industrial.
- Superficie construida total: $4.654 \text{ m}^2\text{c}$.
- Superficie de zonas verdes: $655 \text{ m}^2\text{s}$

Actualmente este ámbito ocupa una zona vacante contando con parte de los servicios urbanísticos, aspecto que habrá que completar y con diversas construcciones que es previsible que haya que demoler, no obstante no se prevén obras que suponga la apertura de nuevos viales, salvo el camino actual, así como obras complementarias de las derivadas de nuevas acometidas, fundamentalmente la eléctrica y adecuación del acerado actual. Por este motivo los costes previsibles son los siguientes:

a) Coste de urbanización

- Costo de las obras de urbanización y demolición: 90.000 euros.
- Costo de las zonas verdes: 10.000 euros.
- Costes de redacción de PERI: 15.000 euros.
- Costes de tramitación y gestión de PAU: 10.000 euros.

b) Ingresos previstos.

- Cesión de aprovechamiento del 10%
- Aprovechamiento lucrativo patrimonializable: $4.654 \text{ m}^2 \times 0,90 = 4.188,60 \text{ m}^2\text{c}$, que corresponden con 2.932,02 unidades de aprovechamiento.
- Valor de 398.813,36 euros.

c) Beneficio previsto.

- $398.813,36 - 125.000 = 273.813,36$ euros.

En función de los datos anteriores el horizonte temporal para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación, se estima inferior a diez años. Asimismo la capacidad pública para asegurar el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por el Ayuntamiento se ha justificado en el apartado 4.2 de este informe de sostenibilidad, en el que se reseña que el impacto en las correspondientes Haciendas Públicas es positivo.

4.5.5. Plan Especial de Reforma Interior 09

Esta unidad cuenta con las siguientes determinaciones básicas a efectos de densidades e intensidades:

- Edificabilidad: $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Uso industrial.
- Superficie construida total: $9.297 \text{ m}^2\text{c}$.
- Superficie de zonas verdes: $1.328 \text{ m}^2\text{s}$

Actualmente este ámbito ocupa una zona vacante contando con parte de los servicios urbanísticos, aspecto que habrá que completar y con diversas construcciones que es previsible que haya que demoler, no obstante no se prevén obras que suponga la apertura de nuevos viales, sino simple

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

obras complementarias de las derivadas de nuevas acometidas, fundamentalmente la eléctrica y adecuación del acerado actual. Por este motivo los costes previsibles son los siguientes:

a) Coste de urbanización

- Costo de las obras de urbanización y demolición: 175.000 euros.
- Costo de las zonas verdes: 20.000 euros.
- Costes de redacción de PERI: 20.000 euros.
- Costes de tramitación y gestión de PAU: 10.000 euros.

b) Ingresos previstos.

- Cesión de aprovechamiento del 10%
- Aprovechamiento lucrativo patrimonializable: $9.297 \text{ m}^2 \times 0,90 = 8.367,30 \text{ m}^2\text{c}$, que corresponden con 5.856,90 unidades de aprovechamiento.
- Valor de 796.655,53 euros.

c) Beneficio previsto.

- $796.655,53 - 225.000 = 571.655,53$ euros.

En función de los datos anteriores el horizonte temporal para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación, se estima inferior a diez años. Asimismo la capacidad pública para asegurar el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por el Ayuntamiento se ha justificado en el apartado 4.2 de este informe de sostenibilidad, en el que se reseña que el impacto en las correspondientes Haciendas Públicas es positivo.

4.6. Seguimiento de la actividad de ejecución urbanística.

De acuerdo con el apartado 6 del citado artículo 22 del 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:

6. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.

Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.

El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

El informe que se cita se deberá elaborar con una periodicidad anual.

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

5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS

Se puede comprobar que el presente Plan Ordenación Municipal cumple con la normativa vigente que le es de aplicación y es especial cumplimenta expresamente la legislación sectorial aplicable, tal y como se ha justificado en la presente memoria y en el resto de la documentación del Plan Ordenación Municipal.

El cumplimiento de cada una de las legislaciones sectoriales se ha descrito y justificado en esta memoria justificativa y se ha recogido en los planos de ordenación estructural básicamente, que son los que han recogido las afecciones existentes en el municipio.

Por este motivo se incluye un breve resumen de la correspondencia de la legislación sectorial con la documentación gráfica de este Plan de Ordenación Municipal:

- Cumplimiento de la legislación sectorial aplicable a medio ambiente. Planos OE, e Informe Ambiental.
- Cumplimiento de la legislación sectorial aplicable a las carreteras. Planos OE y OD.
- Cumplimiento de la legislación sectorial aplicable a las vías pecuarias. Planos OE.
- Cumplimiento de la legislación sectorial aplicable a dominio hidráulico. Planos OE.
- Cumplimiento de la legislación sectorial aplicable a redes eléctricas. Planos OE.
- Cumplimiento de la legislación sectorial aplicable a arqueología. Planos OE y Carta arqueológica y Catálogo de bienes.
- Cumplimiento de la legislación sectorial aplicable a protección del patrimonio. Planos OD y Catálogo de bienes.
- Cumplimiento de la legislación sectorial en materia de accesibilidad. Memoria justificativa y planos OD.

Asimismo, esta legislación sectorial se ha incluido en los correspondientes artículos de las normas urbanísticas que recogen cada una de las clasificaciones y calificaciones específicas de la legislación sectorial.

Por último, se indica que el Plan Ordenación Municipal cuenta con los informes de concertación correspondientes de las instituciones que lo hayan emitido en el que se recoge el ajuste del documento a la legislación sectorial.

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

6. MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO TÉCNICO DURANTE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

6.1. Desarrollo del proceso.

Tal y como se dispone en el RPLOTAU se ha seguido estrictamente la tramitación que en virtud de tal norma resulta de aplicación. Así pues, y en atención a lo establecido en el artículo 132 de la citada norma, durante la redacción técnica del Plan, se han empezado a realizar las correspondientes consultas con otras administraciones y con entidades representativas de los colectivos ciudadanos particularmente afectados, reflejando su resultado en el documento elaborado.

Durante los últimos meses del año 2011 se realizaron la solicitud de los distintos informes, habiéndose recibido únicamente los siguientes:

Fecha registro entrada	Organismo
02 octubre 2012	Ayuntamiento de Arcicollar
10 octubre 2012	Instituto Nacional de Estadística
10 octubre 2012	Servicio de Carreteras Diputación Provincial de Toledo
11 octubre 2012	Unión Fenosa
15 octubre 2012	Servicios Periféricos de Toledo Consejería de Educación, Cultura y Deportes
16 octubre 2012	Servicios Periféricos de Toledo Consejería de Fomento
16 octubre 2012	Ayuntamiento de Casarrubios del Monte
24 octubre 2012	Demarcación de Carreteras en Castilla-La Mancha Ministerio de Fomento
29 octubre 2008	Ayuntamiento de Recas
08 noviembre 2012	Servicios Periféricos de Toledo Consejería de Agricultura
22 noviembre 2012	Administración de Infraestructuras de Ferrocarril
28 noviembre 2012	Confederación Hidrográfica del Tajo Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente

Durante el año 2013 se han recibido los siguientes informes hasta el momento actual (octubre 2013):

Fecha registro entrada	Organismo
junio 2013	Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Toledo. Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

Esta Comisión emite informe el 16 de mayo de 2013, solicitando la incorporación de nuevos elementos al inventario de bienes de interés, al tiempo que establece una serie de observaciones en relación con la normativa del POM y con los suelos que deben clasificarse como suelo rústico no urbanizable de protección cultural.

En el presente documento se han incluido todas las observaciones efectuadas en el Catálogo, en las normas urbanísticas y en los planos de ordenación correspondientes.

Fecha registro entrada	Organismo
29 noviembre 2013	Consejería de Bienestar Social

Se emite un informe en el que se advierte sobre diversos aspectos que se deben recoger en el documento de POM para cumplir con la normativa sectorial en materia de accesibilidad.

6.2. Documento ambiental

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

El 19 de febrero de 2013 el Ayuntamiento de Chozas de Canales remite a la Dirección General de Calidad Ambiental el Documento de Inicio Ambiental.

En 8 de octubre de 2013 se remite el documento de referencia para redactar el Informe de Sostenibilidad Ambiental al documento de inicio presentado. Con este documento de referencia se remiten los informes emitidos por los organismos consultados, haciendo constar que de los 16 organismos consultados (el 2 de mayo de 2013) únicamente han contestado 4 de ellos que son:

Fecha registro entrada	Organismo
24 mayo 2013	Servicios Periféricos de Toledo. Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
25 junio 2013	Confederación Hidrográfica del Tajo.
9 julio 2013	Servicio de Montes y Espacios Naturales. Servicios Periféricos de Toledo. Consejería de Agricultura
15 julio 2013	Agencia del Agua de Castilla-La Mancha

24 mayo 2013	Servicios Periféricos de Toledo. Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
--------------	--

Emite informe favorable.

25 junio 2013	Confederación Hidrográfica del Tajo.
---------------	--------------------------------------

Emite un informe con aspectos genéricos relativos a las competencias de la CHT.

9 julio 2013	Servicio de Montes y Espacios Naturales. Servicios Periféricos de Toledo. Consejería de Agricultura
--------------	--

Reitera los informes emitidos anteriormente el 29 de octubre de 2012 y el 02 de abril de 2013 por los Servicios Periféricos de Toledo sobre los mismos aspectos relativos a las vías pecuarias y a los espacios que se deben proteger.

Se completa este informe con la copia remitida del proyecto de clasificación de vías pecuarias del municipio, que incluye un plano de emplazamiento de las mismas en el municipio.

15 julio 2013	Agencia del Agua de Castilla-La Mancha
---------------	--

En el informe da traslado de los datos obrantes relativos al municipio en relación con el abastecimiento de agua y la depuración de aguas.

Se indica que al municipio se le ha suministrado 215.634 m³ en el año 2012 del Sistema Picadas II, que equivalen a 6,83 litros por segundo. Los datos suministrados se han incluido en el POM.

Indica que la EDAR está diseñada para 2.670 habitantes, siendo el caudal medio de 828 m³ al día, y que actualmente se está recibiendo un caudal de 1.100 m³ al día.

Asimismo se ha revisado la población máxima permitida en el POM con el completo desarrollo del mismo, que ha quedado en 8.412 habitantes. Esto es debido a que de las 3.309 viviendas previstas, 1.119 ya están construidas, y 610 están aprobadas en planeamientos anteriores pendientes de urbanizar, lo que significa 927 viviendas de nueva propuesta en el suelo urbanizable.

Debido a la existencia de viviendas construidas en sectores de suelo urbanizable previsto en el POM la capacidad máxima de nuevas parcelas con uso residenciales y cuyas viviendas no estén construidas, asciende a 2.190 viviendas, lo que arroja un aumento poblacional de 4.424 habitantes.

Por todo ello las necesidades de agua y de depuración son menores.

6.2.1. Cumplimiento del documento de referencia.

En el citado documento de referencia se establece una serie de observaciones que se justifican a continuación.

Existe Sentencia del Tribunal Supremo, sobre uno de los sectores aprobados por el Ayuntamiento (Z-9), y otros sectores que carecen de informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo (Z-10, Z-11 y Z-12), estando en su mayoría construidos en la actualidad (existen actualmente 1.119 viviendas unifamiliares construidas en los tres sectores afectados por esta situación).

Aunque en la memoria justificativa del plan se dice que "el POM deberá analizar su situación urbanística actual para proponer, en su caso, la legalización de estas zonas a través del correspondiente procedimiento" en la documentación presentada no se analiza como tal, dándose por hecho como sectores ya legalizados sin entrar en un análisis de las necesidades o de los impactos que han ocasionado la construcción de estos sectores.

Deben ser analizadas las afecciones ambientales de dichos sectores, estudiando también las necesidades urbanísticas derivadas de ellos, tales como en capacidad de abastecimiento y de saneamiento. Asimismo, el ISA deberá contemplar las medidas ambientales que se deban proponer para facilitar su integración ambiental.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

En la memoria informativa del POM ha existido un amplio estudio de todos los sectores, de la tramitación efectuada en su momento, así como se han vuelto a recalcular las cesiones dotacionales de espacios libres y de equipamiento con el fin de adecuar las actuaciones a la legislación vigente, y permitir una mejor integración ambiental.

Comparando las cifras de los sectores ejecutados y los valores previstos en el POM se observa la necesidad de redimensionar todos los suelos existentes. En primer lugar ha sido necesario definir una nueva delimitación de los sectores de forma que se puedan ubicar en los mismos el aumento de los suelos dotacionales previstos en el POM.

En resumen, el POM efectúa una serie de actuaciones en las mismas que se resumen en las siguientes:

- Redimensionamiento de la superficie bruta de los sectores ejecutados y anulados o ejecutado irregularmente.
- Aumento de las superficies de los sistemas generales de espacios libres.
- Obligatoriedad de ejecutar la totalidad de estos sistemas generales, debidamente urbanizados, ubicados en nuevos espacios que permitan una mejor integración ambiental.
- Reurbanización completa de todas las zonas verdes, recalculando las cesiones correspondientes.
- Establecimiento de suelos para vivienda de protección oficial, vinculados a los sectores ejecutados y anulados o ejecutado irregularmente.
- Mejora de las conexiones viarias de los sectores con el resto de la población.
- Mejora del mobiliario urbano y de las redes de energía eléctrica.
- Mejora de las redes de riego de estos sectores.
- Necesidad de nueva tramitación completa de todos y cada uno de los PAUs ejecutados y anulados o ejecutados irregularmente.

En este sentido se ha completado la memoria justificativa del POM con estas indicaciones en los apartados 0.2.17 de la memoria justificativa, así como en el propio Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Asimismo se ha revisado la población máxima permitida en el POM con el completo desarrollo del mismo, que ha quedado en 8.412 habitantes. Esto es debido a que de las 3.309 viviendas previstas, 1.119 ya están construidas, y 610 están aprobadas en planeamientos anteriores pendientes de urbanizar, lo que significa 927 viviendas de nueva propuesta en el suelo urbanizable.

Debido a la existencia de viviendas construidas en sectores de suelo urbanizable previsto en el POM la capacidad máxima de nuevas parcelas con uso residenciales y cuyas viviendas no estén construidas, asciende a 2.190 viviendas, lo que arroja un aumento poblacional de 4.424 habitantes.

En el ámbito del POM encontramos que determinadas zonas situadas al noroeste y los cauces del río Guadarrama, y de los arroyos del Riachuelo y Vallehermoso, así como otros cursos de menor entidad, albergan hábitats naturales de interés especial incluidos en el Catálogo de hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial en Castilla-La Mancha, anejo 1 de la Ley 9/1999 de 26 de mayo, de conservación de la naturaleza, debiendo quedar adscritas estas zonas a la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural de acuerdo con el citado artículo 5 del Reglamento de Suelo Rústico.

Todas las zonas indicadas se encuentran recogidas en el POM con la clasificación de suelo rústico no urbanizable de protección natural, tal y como se puede observar en el plano OE, y se establece en las memorias del POM y del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

El Servicio Provincial de la Dirección General de Montes y Espacios Naturales propone establecer una franja perimetral de 100 m de anchura de terrenos clasificados como suelo rústico entorno a los terrenos clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, con el objetivo de reducir los posibles efectos negativos del crecimiento urbanístico, principalmente en zonas de especial interés.

Se indica que en el presente POM no se ha efectuado ninguna previsión de nuevos suelos junto a los terrenos rústicos de protección, ya que junto a estos no existe ningún desarrollo previsto.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

Todos los suelos clasificados se ubican alrededor de la población actual de forma que los crecimientos son totalmente concéntricos y no afectan a ningún suelo que deba ser protegido. Por este motivo el POM cumple con la observación efectuada.

No obstante se indica que el POM ha previsto una protección añadida del margen derecho del río Guadarrama, entre este y la vía pecuaria que se ha clasificado como suelo rústico no urbanizable de protección paisajística. De esta forma se protege esta zona que es la más sensible del municipio, evitando usos o actividades que pueden derivar en problemas al medio natural en una zona que es preciso proteger.

Hay que advertir que en los municipios colindantes de Palomeque y El Viso de San Juan existe una proliferación de urbanizaciones externas a las dos poblaciones, algunas de las cuales han ocupado los márgenes del río Guadarrama con los efectos dañinos para el medio natural. En Chozas de Canales se prevé esta protección de forma que se mantenga este medio en el estado natural y se proteja el margen del río Guadarrama.

Asimismo también aparecen formaciones de Prados Húmedos Mediterráneos de hierbas altas de Molinion-Holoschoenion y Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia que, junto con las citadas saucedas (Bosques de Salix alba y Populus alba), están considerados hábitats de interés comunitario por la Ley 42/2007 de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Estas formaciones deben ser tenidas en cuenta en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

En la documentación remitida ya figuraban estas zonas y se clasificaban 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. No obstante se ha completado el artículo 132 de las normas urbanísticas del POM.

En el apartado 3.3.8 de la memoria informativa del POM y el apartado 4.12 del Informe de Sostenibilidad Ambiental se recogía además la misma imagen suministrada nuevamente por el Servicio de Montes, que es la que se ha empleado para las clasificaciones del suelo rústico de protección.

Dentro del término municipal de Chozas de Canales se encuentra el Monte de Utilidad Pública denominado "Prado de Ambo", número 70 del citado Catálogo, con una superficie pública de 24,15 ha. A los efectos de lo establecido en el mencionado artículo 5 del Reglamento de Suelo Rústico, los montes catalogados de utilidad pública deberán ser adscritos a la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural.

En la documentación remitida ya figuraba este monte. Tanto en el apartado 3.3.9 de la memoria informativa del POM como en el punto 4.10 del informe de Sostenibilidad remitidos se describe expresamente este Monte Público.

En materia de dominio público pecuario, de acuerdo con el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del término municipal de Chozas de Canales (Toledo), aprobado por Orden Ministerial de 3 de febrero de 1970, las vías pecuarias del término son las siguientes:

- Vereda de la Calzadilla, con anchura legal de 20,89 m.
- Vereda de Palomeque y Lominchar, con anchura legal de 20,89 m.

Respecto a esto, el Servicio de Montes y Espacios Naturales manifiesta que se desconoce el motivo por el que se incluye en la documentación las siguientes vías pecuarias no reflejadas en el citado proyecto de clasificación:

- Vereda de Palomeque y Vereda de Lominchar: son las continuaciones de la Vereda de Palomeque y Lominchar en los términos de Palomeque y Lominchar respectivamente (esta vía pecuaria tiene un trazado único dentro del término de Chozas de Canales y se divide en dos ramales al dejar éste).
- Vereda de Yuncillos: es la continuación de la Vereda de la Calzadilla cambiando a dicha denominación al entrar en el término de Recas.

Se ha corregido lo observado en el informe y se han suprimido las referencias a las veredas que se habían recogido en la memoria del documento y que correspondían con una duplicidad, como bien ha observado el Servicio de Montes.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

En este sentido se ha corregido el apartado 3.4.3 de la memoria informativa del POM y el apartado 4.13 del Informe de Sostenibilidad Ambiental, y en el artículo 134 de las normas urbanísticas del POM.

Igualmente en el plano "OE.01 Ordenación TM.pdf" y en otros planos, se observa como Suelo Rústico de Protección Ambiental pecuario un trazado que atraviesa el término de norte a sur no constando ninguna vía pecuaria en esa zona según el Proyecto de Clasificación.

No obstante, esta protección parece querer darse a un importante camino público, conviene recordar al respecto que los caminos públicos existentes en el término municipal deben ser incluidos y catalogados como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras quedando reflejados en los planos y catalogados con sus correspondientes características.

Se ha corregido lo observado en el informe que correspondía con un error del citado plano, ya que se trata de un camino el cual se ha clasificado como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras.

De acuerdo con el artículo 5.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico del TRLOTAU, establece que se calificará como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Ambiental por Cauce Fluvial (SRNUPA), en ausencia de informe del órgano competente en la materia que establezca específicamente la anchura de la banda de protección, los terrenos comprendidos en la zona de policía de 100 metros de anchura situada en los márgenes de los cauces fluviales contemplada en el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. En la documentación del PLAN deberán clasificarse como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Ambiental estas zonas de policía.

En el presente POM se han incluido todas las zonas de policía del río Guadarrama y de todos los cauces fluviales definidos por la Confederación Hidrográfica como tales, como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental. Este aspecto se puede ver en el plano OE del POM.

4. Desarrollo del Plan de Ordenación Municipal.

Conviene recordar que con el fin de conseguir una estructura urbana bien dimensionada y equilibrada, fomentando la integración espacial y proximidad urbana en usos y equipamientos debe tenerse en cuenta que el desarrollo de los sectores residenciales debe ser gradual, comenzando en la parte más próxima al casco actual, y no debiendo desarrollarse sectores aislados debido a los efectos negativos que ocasionaría. También deben ser graduales los crecimientos industriales y además deben apoyarse en las vías de acceso al municipio.

En consecuencia, y dadas las dimensiones del desarrollo propuesto, deben establecerse etapas en el desarrollo del POM, ligando cada uno de los sectores diferenciados a las sucesivas mejoras en las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento municipales.

Las fichas urbanísticas de cada sector deben recoger las restricciones a su desarrollo derivadas de la insuficiencia de infraestructuras de abastecimiento o saneamiento, de forma que no se pueda acometer su ejecución mientras no se solucionen las correspondientes carencias.

El anterior documento ya reflejaba un programa de actuación para el desarrollo de las unidades y sectores previstos en el POM. En el nuevo documento se ha precisado aún más este extremo detallando el plan de etapas en el apartado 1.3 de la memoria justificativa, así como en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Al mismo tiempo se han recogido estas etapas en cada una de las fichas de las unidades urbanísticas.

Hay que recordar que el POM establece la regularización de varios sectores de suelo urbanizable, por lo que el desarrollo del mismo está condicionado por esta circunstancia.

5. Usos permitidos.

Se considera conveniente incidir en el hecho de que las actuaciones permitidas en las diferentes categorías de Suelo Rústico de Especial Protección no deben comprometer, en ningún caso, la preservación de los recursos que albergan en cumplimiento de lo establecido en la normativa de conservación. Por ello, la regulación de uso y de actividades en Suelo Rústico de Especial Protección deberá incluir las siguientes indicaciones, puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Montes y Espacios Naturales:

- No se considera que los usos residenciales, actividades industriales y las instalaciones para uso recreativo deban estar permitidas en terrenos con este valor medioambiental y en muchos casos con altos riesgos naturales por materia de incendios forestales.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

En el artículo 131 de las normas urbanísticas del POM se establece para todo el suelo rústico de protección una limitación de usos muy completa que incluye incluso más de los que se contemplan en el informe del Servicio de Montes. Estos usos se van detallando en cada una de las categorías de este suelo rústico de protección, completando algunos aspectos de las observaciones marcadas.

Así en el artículo 132 correspondiente con el suelo de protección natural se ha incluido la prohibición del uso residencial. Los usos industriales y recreativos ya estaban prohibidos en el anterior documento. Dentro de este artículo ya figuraba el apartado 9 que marcaba una serie de exigencias muy precisas para proteger estos suelos de cualquier actividad o uso a ubicar en los mismos.

- En el caso de actividades del sector primario, la edificación y/o construcción debería estar en todo caso vinculada a una superficie suficiente de cara a construir una explotación económicamente viable.

En este caso el POM se remite exclusivamente a la vigente Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, así como al vigente Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico. Ambas normativas son las que establecen las condiciones de vinculación de usos, actividades y construcciones en función de la categoría de suelo. La propuesta del POM es ajustarse a la legislación específica en Castilla-La Mancha, ya que no existe otra que establezca otro tipo de vinculación.

Se entiende que en el caso de que la vinculación que establece la Orden anterior estuviera en desacuerdo con lo observado por el Servicio de Montes, lo más adecuado sería modificar dicha Orden y automáticamente se tendría regulado de una vez todas las actuaciones de la región.

Por tanto parece lo más lógico y ajustado a derecho la propuesta del POM de remitirse a las reglamentaciones vigentes en el momento actual.

- Con carácter previo al otorgamiento de autorizaciones o licencias por parte del Ayuntamiento en aquellas áreas del municipio declaradas como Zonas Sensibles, el órgano sustantivo solicitará informe a la Consejería de Agricultura en aplicación del artículo 56 de la Ley 9/1999, y del epígrafe 10.º del anexo II de la Ley 4/2007 de 8 de marzo, de evaluación ambiental en Castilla-La Mancha, para que se valore realizar la previa evaluación ambiental de las repercusiones del proyecto sobre los valores naturales objeto de protección de la zona sensible.

Tal aspecto ya figura en la normativa del POM. Así el apartado 2 del artículo 132 establece lo siguiente:

2. Cualquier autorización o licencia en esta zona, en aplicación de los artículos 56 y 93 de la Ley 9/1999, deberá contar con informe de la Consejería competente para que realice la previa evaluación ambiental de las repercusiones del proyecto sobre los valores naturales objeto de la zona.

De igual forma en el apartado 6 del mismo artículo ya se decía:

3. Cualquier actuación derivada del POM que suponga afección a la vegetación natural de matorral o arbolado, o su roturación, requerirá la autorización de la Consejería competente en materia forestal. Se deberá cumplir con el artículo 49.2 de la Ley 3/2008 de 12 de junio de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha.

De igual forma en el segundo párrafo del apartado 6 del mismo artículo ya se decía:

En estas zonas cualquier actuación a realizar deberá contar con la autorización de los servicios provinciales de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, que validará expresamente los usos a establecer en cada caso

- En el caso de afecciones sobre hábitats o elementos incluidos en el Catálogo de hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial en Castilla-La Mancha, creado por la citada Ley 9/1999, según su artículo 94 se prohíbe destruir o realizar acciones que supongan una alteración negativa de los hábitats o elementos geomorfológicos de protección especial, salvo autorización de la Consejería, que podrá otorgarse en atención a unos intereses públicos de superior orden, siempre que no exista otra alternativa viable.

Tal aspecto se ha incluido en el segundo párrafo de dicho artículo 132 de la normativa del POM, que establece lo siguiente:

Asimismo se prohíbe cualquier construcción, uso, actividad o acción que suponga una alteración negativa a los citados hábitats, de acuerdo con el artículo 94 de la Ley 9/1999, salvo autorización de la consejería competente, la cual podrá otorgarse en atención a unos intereses de superior orden, siempre que no exista ninguna otra alternativa viable.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

- Las actuaciones en el Monte de Utilidad Pública requerirán autorización de la administración forestal en este caso la Consejería de Agricultura. Para ello, se deberá contactar con los Servicios Periféricos de Agricultura de Toledo (Servicio de Montes y Espacios Naturales).

Tal aspecto ya figuraba en la normativa del POM. Así el apartado 3 del artículo 132 establece lo siguiente:

3. Cualquier actuación derivada del POM que suponga afección a la vegetación natural de matorral o arbolado, o su roturación, requerirá la autorización de la Consejería competente en materia forestal. Se deberá cumplir con el artículo 49.2 de la Ley 3/2008 de 12 de junio de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha.

No obstante se ha incluido un segundo párrafo que traslada literalmente la observación efectuada:
Las actuaciones en el Monte de Utilidad Pública requerirán la autorización expresa de la administración forestal de la Consejería de Agricultura, a través de los actuales Servicios Periféricos de la misma

- Asimismo, para las actuaciones sobre las vías pecuarias se requerirá autorización de ocupación de los Servicios Periféricos de Agricultura de Toledo, al igual que en el caso de vallados o urbanización de los terrenos colindantes con éstas, aspectos recogidos en el artículo 134 de las Normas Urbanísticas

Tal y como indica la observación en el texto del POM ya está recogida la misma.

7. Disponibilidad de agua y depuración.

Se deberá acreditar la disponibilidad de agua para el POM planteado, teniendo en cuenta los crecimientos previstos en el municipio. La legislación establece que los requisitos de suficiencia y disponibilidad de agua se integran como condiciones esenciales para autorizar la aprobación de planes y actos de desarrollo urbanístico que supongan nuevas demandas de recursos hídricos, y los informes necesarios serán determinantes de la memoria ambiental (Ley de Aguas y art. 15.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo).

El informe de la Confederación Hidrográfica señala que, en virtud de este artículo: *"el desarrollo de las actuaciones queda condicionado a la obligación por parte del responsable del suministro de agua de garantizar los volúmenes necesarios para hacer frente a las necesidades que se plantean para satisfacer las nuevas demandas. Además, en la fase de desarrollo, el promotor deberá remitir a la Confederación Hidrográfica del Tajo la documentación necesaria para justificar la existencia de tales recursos suficientes para satisfacer dichas demandas."*

A este respecto, se deberá aportar el informe favorable de la entidad responsable del abastecimiento y saneamiento en el municipio, tal y como se especifica en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas. No consta en la documentación presentada informe alguno de la entidad suministradora de agua o de la encargada de la depuración, por lo que se requiere su presentación.

El informe de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha señala que en el año 2012, el caudal suministrado al municipio equivale a 6,83 l/s. En materia de depuración la actual EDAR está diseñada para una población de 2.760 habitantes equivalentes, mientras que en el horizonte temporal del Plan el incremento señalado sería de 9.436 habitantes.

Se ha revisado la población máxima permitida en el POM con el completo desarrollo del mismo, que ha quedado en 8.412 habitantes. Esto es debido a que de las 3.309 viviendas previstas, 1.119 ya están construidas, y 610 están aprobadas en planeamientos anteriores pendientes de urbanizar, lo que significa 927 viviendas de nueva propuesta en el suelo urbanizable.

Debido a la existencia de viviendas construidas en sectores de suelo urbanizable previsto en el POM la capacidad máxima de nuevas parcelas con uso residenciales y cuyas viviendas no estén construidas, asciende a 2.190 viviendas, lo que arroja un aumento poblacional de 4.424 habitantes.

Por tal motivo se han revisado los anexos técnicos de la memoria justificativa con el fin de ajustar las cifras correctamente.

6.3. Memoria ambiental

La Memoria Ambiental se remite por el Ayuntamiento de Chozas de Canales a la Dirección General de Calidad Ambiental en enero de 2014, habiéndose publicado el anuncio correspondiente a este respecto de 11 de febrero de 2015 en el DOCM de 20 de febrero de 2015.

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



Diario Oficial
de Castilla-La Mancha
AÑO XXXIV Núm. 35

20 de febrero de 2015

5191

V.- ANUNCIOS

OTROS ANUNCIOS OFICIALES

Consejería de Agricultura

Anuncio de 11/02/2015, de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, sobre la realización de la evaluación ambiental del plan o programa denominado: Plan de Ordenación Municipal de Chozas de Canales (PLA-SC-13-0287), situado en el término municipal de Chozas de Canales (Toledo), cuyo órgano promotor es Ayuntamiento de Chozas de Canales. [2015/2018]

6.4. Alegaciones.

El Plan de Ordenación Municipal de Chozas de Canales y el Informe de Sostenibilidad Ambiental fueron objeto de información pública según la publicación del 7 de noviembre en el Diario oficial de Castilla-La Mancha, y en un periódico de la provincia de Toledo.

En el periodo de dicha información pública se recibieron las siguientes alegaciones:

Nº	Nº Registro	Interesado	Situación
1	2900/2013	Jorge Richard Karam	Crta. Chozas de Canales-Torrijos 35
2	20/2014	Julián Agudo Santos	Sector Z-9
3	31/2014	Luis Alfonso Díaz García	Parcelas 36, 80, 81. Polígono 6
4	32/2014	Luis Alfonso Díaz García	Parcelas 36, 80, 81. Polígono 6
5	23/2014	Luis Alfonso Díaz García	Parcelas 30. Polígono 22

Las alegaciones 2, 3, 4 y 5 han sido presentadas fuera del plazo previsto por lo que el Ayuntamiento las ha desestimado.

Se adjunta a continuación los dos informes emitidos sobre la alegación número 1, por parte del equipo redactor.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CHOZAS DE CANALES. 2014			
Nº	Nº Registro	Interesado	Situación
1	2900/2013	Jorge Richard Karam	Crta. Chozas de Canales-Torrijos 35

Resumen de la alegación

El interesado es propietario de una parcela en la que cuenta con una nave y una vivienda construidas, que cuentan con licencia municipal (la nave de 1979 y la vivienda de 1981). Añade que este terreno dispone de todos los servicios urbanísticos. Indica que el Ayuntamiento ha concedido sobre la vivienda diversas licencias posteriores de reforma, y que ha contado con las oportunas licencias de actividad correspondientes.

El interesado aporta asimismo las autorizaciones de la Diputación provincial para las obras de urbanización que fueron necesarias en el momento de construcción.

Entiende que la clasificación que le ha otorgado el POM no recoge la situación de este terreno ni de las construcciones y usos en él existentes, por lo que solicita que se clasifique este suelo como suelo urbano consolidado para un uso residencial-industrial, para lo que se apoya en diversa jurisprudencia que se indica en la alegación.

Informe de la alegación.

En el POM se había incluido esta parcela dentro del sector SUB-10 del suelo clasificado como urbanizable. Tal aspecto era consecuencia de la clasificación en las actuales NNSS es de suelo rústico. El POM proponía así la regularización de estas construcciones, por lo que las había incluido en uno de los sectores colindantes, ya que se desconocía la edad y la existencia de las licencias de las construcciones que se indican en la alegación.

Hay que indicar que las construcciones son anteriores a las NNSS actuales, por lo que deberían haber sido estas las que hubieran recogido las observaciones del interesado. No obstante en el momento actual hay que analizar la situación del terreno a la vista del vigente Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística, conociendo la existencia de licencias y que no se ha producido ningún expediente de infracción urbanística.

En este sentido se considera que se puede aceptar la alegación e incorporar este terreno como suelo urbano consolidado por la edificación y la urbanización de acuerdo con el artículo 45.1.A.a) del TRLOTAU.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

1ª Alegación. Registro de entrada 2900/2013: D. Jorge Ricardo Karam el Kuek.

Con fecha 30 de diciembre de 2013 se presenta una alegación por D. Jorge Ricardo Karam el Kuek, propietario de una parcela en el punto kilométrico 35, en la que se encuentra construido una nave industrial de 180 m2 y una vivienda unifamiliar de 105 m2. Ambas construcciones cuentan con las pertinentes licencias de obras, otorgadas por Excmo Ayuntamiento de Chozas de Canales en fecha 19 de enero de 1979 y de 27 de noviembre de 1981, respectivamente. Posteriormente se han concedido otras licencias para mejoras en el inmueble y por la Diputación de Provincial se ha autorizado la ejecución de obras de urbanización, consistentes en apertura de una zanja para construcción de una tubería de abastecimiento y construcción de paso sobre la cuneta en el camino vecinal de Chozas de Canales a Torrijos.

La citada parcela se encuentra actualmente clasificada como suelo rústico de reserva o no urbanizable en las Normas Subsidiarias del Municipio. En el Plan de Ordenación Municipal en tramitación, los citados terrenos se han incorporado al Sector de Suelo Urbanizable de Uso Residencial SUB-10.

El propietario entiende que la inclusión de su parcela en dicho ámbito le perjudica por cuanto le obliga al desarrollo de una actuación urbanizadora y dejaría en fuera de ordenación la nave industrial, ya que el uso industrial no se permite en el Sector SUB 10.

En su opinión, la citada parcela debe clasificarse como suelo urbano consolidado, ya que se encuentra totalmente urbanizada, cuenta con los servicios urbanísticos propios de un solar urbano y se encuentra integrada en la malla urbana del municipio. Para ello, se apoya en el carácter reglado de la potestad de la Administración para clasificar suelo urbano consolidado, tal y como se ha venido pronunciado la Jurisprudencia.

A continuación, el alegante analiza la regulación del suelo urbano consolidado en la legislación autonómica y estatal, para llegar a la conclusión de que los terrenos de su propiedad cumplen con los requisitos exigidos.

Finalmente, el alegante solicita que el terreno de su propiedad se clasifique como suelo urbano consolidado, aplicándosele la ordenanza correspondiente que permita los usos residencial e industrial.

En relación a esta alegación, se INFORMA:

1.- En primer lugar ha de informarse que, de conformidad con el artículo 36.2 A) del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (en adelante, TRLOTAU), la alegación se ha presentado dentro del plazo conferido al efecto, por lo que debe admitirse y procederse a su estudio.

2.- En cuanto al fondo de la alegación se indica que:

El Plan de Ordenación Municipal en tramitación incluye esta parcela como suelo urbanizable dentro del denominado Sector SUB 10, dada la actual clasificación de la misma como suelo rústico de reserva en las vigentes Normas Subsidiarias del Municipio, aprobados por la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo de 16 de mayo de 1985, es decir después de las construcciones de la citada parcela.

Sin embargo, en la alegación ha quedado acreditado la existencia de los servicios urbanísticos de la parcela (acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua y suministro de energía eléctrica), requeridos para la consideración de solar por el artículo 104 del Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, en desarrollo del artículo 45 del TRLOTAU.

Las construcciones y los citados servicios urbanísticos cuentan con las correspondientes licencias de obras y demás autorizaciones, sin que los mismos tengan su origen en infracciones urbanísticas.

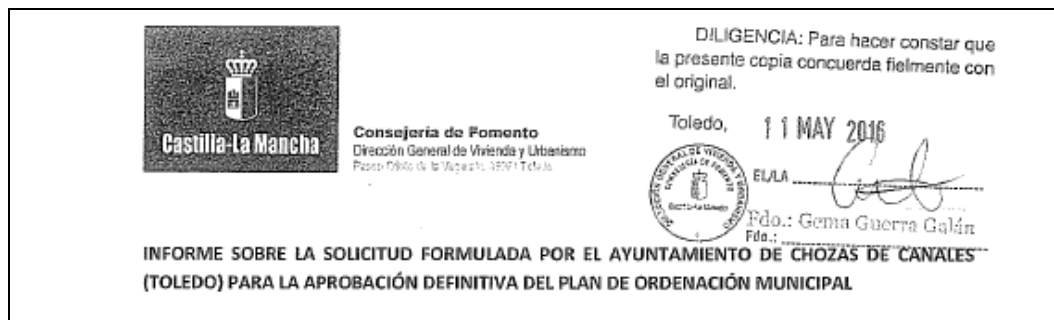
Asimismo se ha justificado la integración de las construcciones y terrenos del propietario en la malla urbana de Chozas de Canales.

Por todo ello de conformidad con el artículo 45.1 A) del TRLOTAU y el artículo 104 RP y atendiendo a "la fuerza normativa de lo fáctico", se propone la estimación de la alegación, excluyendo la parcela del ámbito del Sector SUB 10 e incorporándola como suelo urbano consolidado.

6.5. Informe del Servicio de Apoyo de la Consejería de Fomento

El Plan de Ordenación Municipal se remite a la Consejería de Fomento tras la aprobación inicial, habiéndose emitido un informe por el Servicio de Apoyo de la citada Consejería el 9 de mayo de 2016.

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



El presente documento de POM redactado en junio de 2016 da respuesta al citado requerimiento.

6.6. Sentencia Judicial 466/2015 sobre recepción de las obras de urbanización.

Recientemente 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 cuenta con aprobación inicial efectuada con bastante anterioridad a la fecha de la sentencia citada, se debe adecuar a esta sentencia.

A la vista de ello es evidente que la situación existente en los terrenos del sector Z-10 deben quedar modificados con respecto a las previsiones del Plan de Ordenación Municipal en tramitación al menos en cuanto a lo relativo a este sector.

En este sentido el sector Z-10, que el Plan de Ordenación Municipal incluía en principio, como suelo urbanizable dentro del S-10, 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.

Ante esta situación se ha modificado completamente la ordenación prevista en el anterior documento de POM sobre los suelos de este ámbito, de acuerdo como las siguientes determinaciones:

- a) Se debe clasificar como suelo urbano consolidado (SUC) todos los suelos que incluían el ámbito del anterior sector Z-10, y que el POM había incluido dentro del sector S-10.
- b) Se deben revisar y ajustar los límites de este ámbito (S-10) y ajustar los suelos externos al anterior sector Z-10 a una nueva delimitación de los mismos.
- c) Se debe suprimir los sistemas generales que se preveían en el POM para mejorar la conexión entre los sectores exteriores, entre los que se encontraban el sector S-10, y el resto de cargas de urbanización que pudieran figurar a este respecto al tratarse de un suelo urbano consolidado.

Como consecuencia de esta sentencia se ha reconsiderado la clasificación del sector colindante Z-11, aplicando la misma similitud. 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. De esta forma el Plan de Ordenación Municipal, que únicamente cuenta con aprobación inicial efectuada con bastante anterioridad a la fecha de la sentencia citada, se debe adecuar a esta sentencia. 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 no consolidado debido a las circunstancias citadas derivadas de la deficiente ejecución de las obras de urbanización.

6.7. Segundo periodo de información pública

Debido a que las modificaciones sustanciales introducidas en el documento se efectúa un segundo periodo de información pública según se publica en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 26 de agosto de 2016.

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

 Diario Oficial de Castilla-La Mancha AÑO XXXV Núm. 167	26 de agosto de 2016	18948
V.- ANUNCIOS		
ADMINISTRACIÓN LOCAL		
Ayuntamiento de Chozas de Canales (Toledo)		
Anuncio de 25/07/2016, del Ayuntamiento de Chozas de Canales (Toledo), por el que se somete a información pública la documentación técnica relativa al Plan de Ordenación Municipal, así como el Informe de Sostenibilidad Ambiental. [2016/8383]		

Durante este periodo se ha recibido una única alegación:

Nº	Fecha	Interesado	Situación
1	18.10.2016	Antonio López Mena, en representación de la Asociación de Vecinos La Pacheca	Sector Z-09

Resumen de la alegación

El interesado plantea cuatro aspectos en relación fundamentalmente con el sector 9 del POM, que proviene del anterior sector Z-9.

En primer lugar alega en el sentido de que el sector Z-9, aunque esté anulado por sentencia judicial, debe tener la misma consideración que el POM ha dado al anterior sector Z-10, sobre el que ha existido una sentencia judicial que ha estimado el recurso contencioso plantea por los representantes de los vecinos de dicho sector, de manera que las obras de urbanización se han recepcionado tácitamente. Entiende que en el Z-09 se dan las mismas circunstancias y que por tanto debe ser considerado como suelo urbano consolidado.

En segundo lugar se alega sobre la propuesta que efectúa el POM de cara a poder regularizar todas las construcciones existentes en la actualidad en el ámbito del sector previsto, lo que entiende el interesado que supondría un aumento de las zonas de cesión dotacional. Entiende el interesado además que las construcciones deben ser únicamente las contempladas en los proyectos de edificación promovidos.

En tercer lugar indica, que en el caso de no aceptar la primera alegación, se debería gestionar este sector 9 por gestión directa, y que sea prioritaria la legalización de este sector.

En cuarto lugar se solicita que el POM establezca unos plazos orientativos para la aprobación del planeamiento del sector 9.

En quinto lugar se indica que no existe una evaluación económica y financiera en relación con la legalización del ámbito.

Informe de la alegación.

1. En primer lugar se indica que la sentencia 466/2015, 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, y por este motivo el Plan de Ordenación Municipal, se adecua a esta sentencia. De esta forma y para ser coherentes con la misma este ámbito se clasifica como suelo urbano consolidado.

Esta situación es distinta a la que existe en el sector 9 (anterior Z-09) ya que en la misma existe otra sentencia que anula la programación efectuada, y además anula las licencias de obras concedidas.

La aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del sector Z.09 de Chozas de Canales 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.

A este respecto es importante citar el informe jurídico por la Consejería de Fomento, emitido en mayo de 2015, sobre las posibilidades de legalización de las actuaciones urbanizadoras llevadas a cabo al amparo del programa de actuación urbanizadora del sector Z9, indicándose en el mismo lo siguiente:

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

...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.

En el informe se indica que la forma de regularizar las actuaciones pasa, en primer lugar, por la la aprobación de un Plan de Ordenación Municipal. Si bien añade que 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.

Por este motivo se considera que clasificar el ámbito del anterior sector Z-09, como suelo urbano consolidado estaría en contra del cumplimiento de las distintas sentencias judiciales que se han pronunciado sobre este tema.

En cualquier caso es conveniente que por parte de los servicios jurídicos del Ayuntamiento se emita un informe sobre este particular, para aclarar que se está cumpliendo la sentencia judicial y que no se incurre en arbitrariedad alguna.

2. En el nuevo documento de POM se han efectuado una serie de medidas que benefician claramente a los actuales propietarios de las construcciones existentes, y reducen considerablemente la gestión de la futura regularización del sector. En este sentido se ha previsto, de acuerdo con la nueva legislación del suelo de ámbito nacional, poder interpretar que los estándares destinados a viviendas de protección oficial, como consecuencia de las construcciones libres del anterior sector Z-09, no haya que ubicarlas en el ámbito del propio sector. Para ello, y tras consultar este aspecto con los servicios técnicos de la Consejería de Fomento, se ha propuesto que el sector S-09, objeto de regularización del anterior sector Z-09 (anulado por sentencia judicial) no requiera las previsiones de viviendas de protección.

Por este motivo el ámbito del nuevo sector S-09, es prácticamente el mismo que el ámbito del anterior sector Z-09. Esto conlleva a que las zonas de cesión se hayan mantenido en el mismo emplazamiento en que figuraban en el plan parcial aprobado, y que únicamente haya que efectuar pequeñas correcciones en cuanto a superficies en estos suelos para ajustarlos a la legislación vigente.

Al mismo tiempo se ha analizado la situación de las construcciones existentes en este ámbito, desde la base de los datos catastrales, advirtiendo que en todas las construcciones levantadas al amparo de la licencia otorgada en su día (anulada también por sentencia judicial) las superficies construidas son superiores a las realmente existentes en la actualidad.

En este momento se han advertido modificaciones de todo tipo en las viviendas existentes, como pueden ser ampliaciones en planta baja, ampliaciones en el espacio bajo cubierta, integración de garajes en las viviendas, y añadidos diversos. Todas estas modificaciones afectan a la superficie construida de un número importante de construcciones existentes, lo que requeriría contar con tal aspecto para evitar que quedaran (una vez que se hubiera aprobado el POM y el plan parcial de desarrollo) nuevamente fuera de ordenación debido a que contarán con superficies por encima de las permitidas por el planeamiento.

Además, tras consultar el proyecto que sirvió de base a estas licencias se ha observado que en el mismo no se han contabilizado como superficies construidas zonas que sí deberían haberse considerado. Es más la superficie construida de estas viviendas sin considerar los elementos añadidos es superior a la que se preveía en el plan parcial anulado, que se cifraba en 46.716,24 m² sobre rasante. En la actualidad, y dado que el sector cuenta con 354 parcelas construidas, la superficie total construida sería 51.330 m² simplemente multiplicando la superficie construida de cada vivienda que asciende a 145 m² por parcela.

Esto es consecuencia de la interpretación que los proyectos de obra de licencia concedida y anulada se hacía sobre las superficies a contabilizar y sobre la altura máxima.

Por estos motivos y con el fin de que se puedan regularizar todos estos aspectos el POM prevé un aumento de la edificabilidad neta por parcela de manera que todos los actuales propietarios tengan los mismos derechos y puedan regularizar las ampliaciones realizadas o puedan ampliarlas en un futuro. En el caso de mantener la edificabilidad prevista en el proyecto aprobado y anulado, las viviendas quedarían fuera de ordenación una vez que se hubieran regularizado, por lo que sería una solución perjudicial para los propietarios de las viviendas.

Además, y tal como se puede ver en la ordenación detallada del sector 9, las superficies de los suelos de cesión se ubican sin necesidad de adquirir nuevos suelos.

3. En la misma línea que se indica por el interesado se indica que en el momento actual el Ayuntamiento ha iniciado la redacción del planeamiento parcial del sector 9, con el fin de poderlo tramitar con rapidez.

De esta forma el Ayuntamiento, en la línea demandada por los vecinos, ha empezado la gestión de este sector.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

La tramitación de este planeamiento parcial podrá ser simultánea con la del propio Plan de Ordenación Municipal, si bien su aprobación, evidentemente, no podrá producirse hasta que se apruebe definitivamente el Plan de Ordenación Municipal.

4. Como ya se indicaba en otra alegación sobre este mismo ámbito, regularizar el anterior sector Z-9 es una de las premisas del POM, y una prueba de ello es la decisión tomada por el Ayuntamiento de empezar con la redacción del planeamiento parcial del futuro sector 09, con la idea de tenerlo aprobado, lo antes posible una vez que se haya aprobado definitivamente el Plan de Ordenación Municipal.

De esta forma se cumpliría la sentencia judicial y se sentarían las bases para la solución definitiva de los problemas existentes.

5. En la misma línea de lo indicado anteriormente la evaluación precisa de las acciones a tomar en este sector es imposible efectuarla en el propio Plan de Ordenación Municipal, debido a que el alcance de la misma es más propio de un documento con mayor detalle, como puede ser un plan parcial o un proyecto de urbanización.

Es evidente que en el proceso de regularización del sector 09, se deberán analizar todos los aspectos del sector, pero que exceden de los objetivos del POM, y analizar las superficies construidas de todas y cada una de las construcciones existente y futuras del sector, al tiempo que habrá que analizar la situación de los suelos de cesión correspondientes a las dotaciones públicas, así como de las redes de servicios existentes. Todo ello con el fin de prever las obras de urbanización o mejoras que se deban efectuar en cada caso, para poder valorarlas convenientemente.

Existen aspectos que se desconocen en la actualidad, y que deberán ser analizados en su momento por la administración actuante, que deberá establecer el alcance de las actuaciones propias de regularización.

El POM ha intentado es poder ordenar un espacio sobre la base de los datos conocidos actuales, para permitir una ordenación detallada de las futuras construcciones sin menoscabo de las existentes.

Con respecto a otros aspectos que indica el interesado con respecto a las consecuencias de la regularización de este sector, se considera que exceden del alcance del POM, y que se deben analizar en el proceso de redacción del correspondiente plan parcial o programa de actuación urbanizadora.

6.8. Nuevos informes emitidos 2016

En el mismo periodo de información pública se han solicitado nuevos informes de concertación, habiéndose recibido los siguientes:

Fecha registro entrada	Organismo
08.08.2016	Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha
18.08.2016	Secretaría General de Aviación Civil Ministerio de Fomento
19.08.2016	Consejería de Economía, Empresas y Empleo
19.08.2016	Dirección General de Planificación Territorial y Sostenibilidad Consejería de Fomento
22.08.2016	Red Eléctrica de España
24.08.2016	Ministerio de Defensa
29.08.2016	Unión Fenosa
08.09.2016	Dirección General de Vivienda y Urbanismo Consejería de Fomento
10.09.2016	Diputación de Toledo
16.09.2016	Secretaría de Estado de Telecomunicaciones Ministerio de Industria, Energía y Turismo
19.09.2016	Dirección General de Carreteras y Transporte Consejería de Fomento
21.09.2016	Administrador de Infraestructuras Ferroviarias
23.09.2016	Ayuntamiento de Recas
06.10.2016	Dirección Provincial de Toledo Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural
11.10.2016	Dirección Provincial de Toledo Consejería de Educación, Cultura y Deportes
19.10.2016	Dirección Provincial de Toledo Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas

De los anteriores informes han sido favorables los siguientes:

Fecha registro entrada	Organismo
08.08.2016	Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha
18.08.2016	Secretaría General de Aviación Civil Ministerio de Fomento
19.08.2016	Consejería de Economía, Empresas y Empleo
19.08.2016	Dirección General de Planificación Territorial y Sostenibilidad Consejería de Fomento
22.08.2016	Red Eléctrica de España

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

19.09.2016	Dirección General de Carreteras y Transporte Consejería de Fomento
21.09.2016	Administrador de Infraestructuras Ferroviarias
23.09.2016	Ayuntamiento de Recas
06.10.2016	Dirección Provincial de Toledo Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural

En el resto de los casos los informes son favorables, si bien se incluyen algunas observaciones para incluir en el documento, tal y como se reseña a continuación:

Fecha registro entrada	Organismo
24.08.2016	Ministerio de Defensa

No emite informe, pero indica que lo debe emitir cuando disponga del análisis técnico correspondiente.

Fecha registro entrada	Organismo
29.08.2016	Unión Fenosa

Indica que tanto los sectores Z-10 como el Z-11 se encuentran en su mayoría desarrollados y con las infraestructuras necesarias para abastecer los suministros eléctricos ya existentes.

Fecha registro entrada	Organismo
08.09.2016	Dirección General de Vivienda y Urbanismo Consejería de Fomento

Requiere que se remita el documento de POM en soporte papel, aspecto que se efectúa el 5 de octubre de 2016, según el registro de entrada 2943592.

Fecha registro entrada	Organismo
10.09.2016	Diputación de Toledo

Emite informe favorable, reseñando la siguiente observación:

- 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 yuda 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).*
- 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.*

Las observaciones indicadas se han incluido en el presente POM, para lo que se han incluido en el artículo 18.2 de las normas urbanísticas del POM.

Fecha registro entrada	Organismo
16.09.2016	Secretaría de Estado de Telecomunicaciones Ministerio de Industria, Energía y Turismo

Se emite informe favorable, indicando que se deben corregir los artículos 18.5 y 154 de las normas urbanísticas del POM reseñando la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones actualmente en vigor, en lugar de la anterior que figuraba por error, aspecto que se ha corregido.

Fecha registro entrada	Organismo
11.10.2016	Dirección Provincial de Toledo Consejería de Educación, Cultura y Deportes

Se emite informe favorable, indicando la siguiente observación:

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

Desde esta Dirección Provincial se considera que deben adscribirse únicamente a dicha categoría (SRNUPC) los siguientes ámbitos:

A.4. Las Monjas.

A.5. Fuente Casco/Las Castañeras.

La observación supone reajustar el plano OE.02 y la hoja 5 del plano OD.01 en el que figuraba también la zona A.3, que de acuerdo con el requerimiento anterior no debe clasificarse como suelo rústico de protección cultural. Sin embargo no es necesario corregir el artículo 136 de las normas urbanísticas, ya que coincide con el citado requerimiento.

Fecha registro entrada	Organismo
19.10.2016	Dirección Provincial de Toledo Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas

Se efectúan observaciones en cuanto al Mapa de riesgos correspondiente con el anexo 4 del ISA, indicando que no se ha tenido en cuenta la puesta en circulación de la autovía de La Sagra.

Asimismo indica que tampoco se ha tenido en cuenta los riesgos derivados del espacio aéreo denominado LER55A/TEMAD 16 por los aeroclubs cercanos de Camarenilla, Casarrubios y Cuatro Vientos. Indica asimismo que las conexiones de la red de hidrantes más adecuadas son de 70 mm. Por último indica que la salida de la red de riego al exterior se debe hacer con conexiones tipo Barcelona (UNE-EN-23405-6-7) para normalizar todas las salidas y posibilitar el uso generalizado con una misma rosca, tanto para las tareas de riego como en el caso de usar la red de riego para abastecimiento en caso de incendio.

Con respecto a la primera observación, se indica que la autovía de La Sagra no discurre por el término municipal de Chozas de Canales, por lo que no el mapa de riesgos de este municipio no la puede contemplar.

En segundo lugar se ha añadido un apartado en el mapa de riesgos contemplando la zona del espacio aéreo LER55A/TEMAD 16 así como los aeroclubs cercanos de Camarenilla, Casarrubios y Cuatro Vientos.

En tercer lugar se ha modificado el párrafo correspondiente con los hidrantes en el sentido del informe emitido, incluyéndolo en el apartado 1 del artículo 150 de las normas urbanísticas, y quedando de la siguiente forma:

- Se colocará un hidrante cada doscientos (200) metros medidos sobre los espacios públicos y con salidas de setenta (70) mm. Que tienen la rosca de conexión normalizada según norma UNE-EN-23405, UNE-EN-23406 ó UNE-EN-23407.

En cuarto lugar se ha modificado el párrafo correspondiente con la red de riego en el sentido del informe emitido, incluyéndolo en el apartado 1 del artículo 150 de las normas urbanísticas, y quedando de la siguiente forma:

- La salida de la red de riego al exterior se debe hacer con conexiones tipo Barcelona (UNE-EN-23405-6-7) para normalizar todas las salidas y posibilitar el uso generalizado con una misma rosca, tanto para las tareas de riego como en el caso de usar la red de riego para abastecimiento en caso de incendio.

6.9. Documento de Memoria ambiental actual (redactado en noviembre de 2016).

Este documento, redactado en noviembre de 2016, incorpora todos los aspectos contenidos en los últimos informes recibidos, y que se han citado anteriormente. Asimismo este documento corresponde con la reconsideración del documento que fue objeto de aprobación inicial por parte del Ayuntamiento de Chozas de Canales, al haber incorporado las observaciones correspondientes con el informe de los Servicios Técnicos de la Consejería de Fomento de 11 de mayo de 2016.

Asimismo este documento se ha modificado sobre la base de la última sentencia 466/2015, 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. De esta forma el Plan de Ordenación Municipal, que únicamente cuenta con aprobación inicial efectuada con bastante anterioridad a la fecha de la sentencia citada, se debe adecuar a esta sentencia.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

A la vista de ello es evidente que la situación existente en los terrenos del sector Z-10 debe quedar modificada con respecto a las previsiones del Plan de Ordenación Municipal en tramitación al menos en cuanto a lo relativo a este sector. En este sentido el sector Z-10, que, en el anterior documento del Plan de Ordenación Municipal, se 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.

Ante esta situación se ha modificado completamente la ordenación prevista en el POM sobre los suelos de este sector, por lo que se deben efectuar las siguientes correcciones:

- Se debe clasificar como suelo urbano consolidado (SUC) todos los suelos que incluían el ámbito del anterior sector Z-10.
- Se deben revisar y ajustar los límites de este ámbito (S-10) y ajustar los suelos externos al anterior sector Z-10 a una nueva delimitación de los mismos.
- Se debe suprimir los sistemas generales que se preveían en el POM para mejorar la conexión entre los sectores exteriores, entre los que se encontraban el sector S-10, y el resto de cargas de urbanización que pudieran figurar a este respecto al tratarse de un suelo urbano consolidado.

Asimismo y 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 anterior sector Z-11 se debe tener la misma consideración que con el colindante Z-10, e incluirse como suelo urbano, aunque en esta ocasión no consolidado debido a las circunstancias citadas derivadas de la deficiente ejecución de las obras de urbanización.

En este sentido el anterior sector Z-11, que el Plan de Ordenación Municipal incluía como suelo urbanizable dentro del S-11, debe ser considerado como suelo urbano, ya que cuenta con todos los servicios, pero al carecer de la recepción necesaria deben ser incluidos en la categoría del suelo urbano no consolidado.

Esta clasificación supone la adecuación del plan parcial aprobado y que no se ha anulado por ninguna sentencia judicial, pero al no contar con las obras de urbanización adecuadas deberá exigirse la adecuación de las mismas. Esta adecuación debe realizarse por el agente urbanizador, en desarrollo del programa de actuación urbanizadora, y en el caso de anulación del citado programa debería ser el propio Ayuntamiento el que asuma las obras de mejora correspondiente a cargo del citado urbanizador haciendo efectivos los avales con que cuenta.

6.10. Nuevos informes recibidos en el año 2017

En este periodo se han recibido los siguientes informes:

Fecha registro entrada	Organismo
25.11.2016	Ministerio de Defensa
13.01.2017	Secretaría General Consejería de Bienestar Social
13.07.2017	Dirección General de Vivienda y Urbanismo Consejería de Fomento

Fecha registro entrada	Organismo
25.11.2016	Ministerio de Defensa

Emite un segundo informe tras la comunicación de 24 de agosto, en el que se solicita que en el POM se incorpore la afecciones de la Base Aerea de Getafe de acuerdo con el Real Decreto 330/2011 de 4 de marzo. Asimismo limita la construcciones en el municipio a una altitud de 709,88 metros sobre el nivel del mar, con el fin de limitar los obstáculos.

El apartado 3.5.6 de la memoria informativa recoge la información suministrada por parte del Ministerio de Defensa.

Se ha incluido un nuevo apartado 10 en el artículo 68 en el que se remite al Real Decreto 330/2011 de 4 de marzo 10, y a la limitación de altura máxima de altitud de 709,88 metros.

Fecha registro entrada	Organismo
13.01.2017	Secretaría General Consejería de Bienestar Social

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

Se emite un informe en el que se advierte sobre diversos aspectos que se deben recoger en el documento de POM para cumplir con la normativa sectorial en materia de accesibilidad.

Se ha corregido y completado en su totalidad el apartado 3.4.8 de la memoria informativa, en el sentido de las observaciones del informe de Bienestar Social y con el fin de recoger un diagnóstico de la situación actual del municipio en materia de accesibilidad.

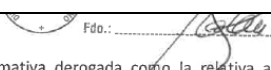
Asimismo se ha completado la memoria justificativa, fundamentalmente en el apartado 3.2, completándose asimismo el anexo 4 de la misma, todo ello como resultado del diagnóstico de la memoria informativa, tal y como se indicaba en el requerimiento de la Consejería, detallando con claridad la propuesta de actuación que prevé el Plan de Ordenación Municipal en materia de accesibilidad.

Se ha completado la documentación gráfica con los planos INF.21 y OD.06 en materia de accesibilidad.

Se han corregido los artículos de las normas urbanísticas, y las fichas de los ámbitos en el sentido del requerimiento recibido.

Fecha registro entrada	Organismo
13.07.2017	Dirección General de Vivienda y Urbanismo Consejería de Fomento

Se ha cumplimentado el presente informe según se especifica a continuación.

1. MARCO NORMATIVO	Fdo.: 
Legislación aplicable: Siguen subsistiendo referencias a normativa derogada como la relativa al Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, por lo que debe realizarse una nueva comprobación de la vigencia de la legislación relacionada.	

Se ha corregido dicha legislación.

a) Población: Se obtiene un factor de densidad poblacional de 2,11 habitantes por cada 100 m ² construidos de uso residencial, en base a datos del INE. Si se desea modular el factor de densidad poblacional, deberá atenderse a lo previsto en la Disposición Adicional 13ª del TRLOTAU y solicitar el informe de la Consejería de Fomento.

Tal y como se recoge en la memoria informativa la densidad actual según el INE es de 2,11 habitantes por cada 100 m², cifra muy inferior a la establecida en el TRLOTAU. Evidentemente en el POM se ha previsto una densidad distinta a los 3 hab/100 m², por lo que se deberá ajustar a lo establecido en la disposición preliminar 13ª.

Por tanto se solicitará previamente a la aprobación definitiva del POM informe previo con respecto a la densidad prevista en este POM.

a) Edificación y Usos del Suelo: En este apartado debe integrarse la relación de dotaciones públicas que figura en el epígrafe 5.1.6 y cuantificar los déficits dotacionales respecto del aprovechamiento previsto en el planeamiento vigente.

Se ha completado este apartado con las observaciones del requerimiento, al tiempo que se ha actualizado el apartado 5.3.2 de acuerdo con el nuevo apartado 3.5 de la disposición preliminar del TRLOTAU que, tras la modificación efectuada por la Ley 3/2017.

b) Zonas de Ordenación Urbanística: Existen numerosas contradicciones en los datos aportados en los cuadros parciales y el cuadro resumen de las ZOUs en cuanto a superficies dotacionales y edificabilidades. Se debería distinguir entre superficies construidas lícitamente realizadas y edificabilidades calculadas a partir del planeamiento vigente. También debe concretarse si las edificabilidades unitarias, que en algunos casos son erróneas, se refieren a la parcela neta o al ámbito. En cualquier caso, el estudio de las ZOUs debe concretar el grado de cumplimiento de los estándares mínimos de calidad urbana previstos en el TRLOTAU para sistemas generales y dotaciones locales respecto al aprovechamiento previsto en el planeamiento vigente y servir de base a la justificación para la clasificación del suelo urbano consolidado, por lo que se deben aportar estos datos en relación con las zonas de ordenación propuestas.
--

Se ha revisado en su totalidad este apartado eliminando los errores numéricos advertidos, a la vista del informe elaborado por el Ayuntamiento con respecto a las unidades y sectores desarrollados, evitando así las contradicciones que puedan existir.

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

4. PLANEAMIENTO VIGENTE:

- a) Respecto a la modificación puntual que se señala como aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 3 de julio de 2001, debe aclararse si se trata de un Programa de Actuación Urbanizadora que innovó las Normas Subsidiarias y que consta como Registrado por la CPU en esa fecha.

En el apartado indicado se reseña la modificación que se alude es consecuencia del Programa de Actuación Urbanizadora denominado Paraje Quiñones.

b) Planeamiento de desarrollo y de mejora de las NNSS:

- Existen algunos errores en el cálculo de edificabilidades, superficies de suelo de la UA-06 y Z-5, Z-6-7 y Z-8 y edificabilidades globales y en parcela neta, en concreto en la UA-04.

Se han revisado nuevamente todas las cifras de cada unidad y sector de acuerdo con la documentación obrante en el archivo municipal. No obstante se advierte que se han detectado errores y diferencias entre la distinta documentación 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 el POM ha trasladado dichas cifras, pudiendo existir diferencias entre la distinta documentación que se consulte para su verificación.

- Respecto a las actuaciones urbanizadoras descritas (UAs y Sector I) se pone de manifiesto que se han producido actuaciones edificatorias irregulares en suelos destinados a zonas verdes y equipamientos, por lo que en ningún caso podrá asumirse esta situación sin la correspondiente regularización.

Se han incluido en la memoria informativa las diferencias que se han advertido en diversos ámbitos, en especial en la unidad UA-04 y en el sector 1.

En el apartado 6.2.1.1 se indica las diferencias de la UA-04 en cuanto viales y a los límites de un suelo dotacional. Por este motivo en esta unidad el POM deberá prever una regularización de estas actuaciones.

En el apartado 6.2.2 se indica el sector industrial en el que se han construido naves en la parcela dotacional prevista en el planeamiento aprobado. Por este motivo en esta unidad el POM deberá prever una regularización de este ámbito, al no haberse efectuado las cesiones obligatorias.

- Respecto a la edificabilidad materializada en el Z-9, se observa que generalmente existen diferencias de cómputo entre la superficie construida obtenida de los datos del Catastro y la edificabilidad computable de acuerdo con el planeamiento urbanístico, por lo que se aclara que, para cuantificar la edificabilidad realmente materializada en el ámbito y proponer una edificabilidad que permita la legalización de las edificaciones realizadas, deben tenerse en cuenta los criterios establecidos en el propio planeamiento para el cómputo de la misma.

El sector Z-09 se encuentra anulado por sentecia judicial, por lo que el POM lo deberá clasificar como suelo urbanizable. Asimismo las licencias concedidas en este sector están anuladas por sentencia judicial.

Por este motivo el POM ha analizado la superficie realmente construida en la actualidad para que establecer una edificabilidad que permita la regularización de lo existente, siguiendo el procedimiento correspondiente. Es evidente que la superficie construida final de este sector debe ser superior a la marcada en el plan parcial anulado, ya que sino sería imposible regularizar las construcciones existentes.

- Respecto al Sector Z-12 se debería señalar si ha sido resuelta la adjudicación del mismo, tras el informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 8 de mayo de 2017.

Este Programa de actuación urbanizadora está anulado por acuerdo plenario de 20 de junio de 2017, habiéndose publicado en el Boletín Oficial del Estado de 1 de agosto de 2017. En la tramitación de esta resolución existe informe de la Comisión Regional de Urbanismo de 8 de mayo de 2017.

- Respecto al sector la Zarza, cuya urbanización no ha sido ejecutada y cuyo Proyecto de Reparcelación fue aprobado el año 2008, debería estudiarse la procedencia de incoar el correspondiente procedimiento para su resolución.

Se trata de un procedimiento de gestión municipal independiente de la tramitación del POM. No obstante y dado que las obras de urbanización no están ejecutadas en el POM se puede prever este mismo sector clasificándolo, en su caso, como suelo urbanizable.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

- En los cuadros resumen de las actuaciones urbanizadoras de la página 142 y 143 existen datos que no concuerdan con los aportados para cada actuación en las páginas

Como se ha indicado se han revisado nuevamente todas las cifras de cada unidad y sector de acuerdo con la documentación obrante en el archivo municipal.

I.04 AFECCIONES No se señala la zona de policía en un tramo del arroyo de Chirinos que transcurre por suelo rústico en la Zona de Quiñón Quemado. Respecto a las líneas eléctricas de REE, la zona de afección debería ser de 30 m, ya que en los informes se especifica que está entre 25 y 30 m. No se señala el área afectada por la servidumbre aeronáutica de la base de Getafe que señala el informe del Ministerio de Defensa, ni infraestructuras como cementerios y vertederos.

Se ha completado este plano con las observaciones indicadas.

I.10. e I.10.2 RED DE ELÉCTRICA: La leyenda contiene un error, pues hace referencia a la red de saneamiento. Existen zonas del suelo urbano que se clasifica como consolidado en las que no figura la red eléctrica, por lo que deben identificarse mejor las parcelas que cuentan con suministro de energía eléctrica. Por otra parte, no se contiene la información de la red eléctrica del Sector I y los núcleos de El Cañizo y El Vaquerizo.

Se han corregido estos planos con las observaciones indicadas.

I.12 RED DE DRENAJE: Debería aportarse información sobre la red drenaje en todas las áreas urbanizadas, ya que existen cauces en el Z-10, UA-1, Z-6, Z-7, Z-8, Z-9 y otras zonas clasificadas como suelo urbano o urbanizable.

No se ha redactado el este plano debido a que los ámbitos que se citan en el requerimiento se encuentran actualmente ejecutados en su totalidad por urbanizaciones y construcciones surgidas de las correspondientes tramitaciones. En los programas de actuación aprobados en estos ámbitos se establecían las condiciones de las redes de saneamiento que resolvían los drenajes de estas zonas.

Además las calles ejecutadas han alterado completamente los desniveles existentes por lo que los posibles drenajes han desaparecido completamente, habiéndose sustituido por las redes de saneamiento de cada ámbito.

Además las zonas afectadas por estas urbanizaciones son pequeños drenajes de los anteriores cultivos de estas tierras sin que haya observado la existencia de cauces o torrenteras en los mismos. Únicamente en el plano de afecciones se han recogido estos drenajes debido a que figuran como tales en los planos topográficos en los que se apoya la información.

Distinta situación es la que se produce por el arroyo que cruza la población y que vierte al Guadarrama, cauce que recoge bastantes vaguadas.

I.13 USOS Y TIPOLOGÍAS EXISTENTES: En este juego de planos no coinciden las hojas aportadas en soporte papel y en soporte digital, faltando en soporte papel la hoja 3 del plano I.13, que debería corresponder a la parte este del núcleo urbano, y en el soporte digital la hoja 13.2, correspondiente al Sector I y polígonos exteriores.

Se trata de completar el juego anterior con un nuevo plano.

I.14 INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN Y ALTURAS: Falta la información gráfica correspondiente al Sector I y polígonos exteriores. Respecto al señalamiento de las intensidades deben indicarse gráficamente en este plano los ámbitos a que se refiere el cuadro, para poder interpretar la información aportada.

Se ha hecho una hoja 2 de este plano con estas zonas exteriores.

I.15 SUELO VACANTE: Debe aportarse información relativa a la totalidad del suelo urbanizado, incluyendo los distintos núcleos de población. Respecto a las zonas, que deben clasificarse como SUNC y que aparecen numeradas en el texto, deben poderse identificar en la información gráfica.

Se ha hecho una hoja 2 de este plano con estas zonas exteriores.

La hoja 1 se ha completado con las observaciones del requerimiento según figuran en la memoria informativa.

I.18 PLANEAMIENTO VIGENTE NNSS TÉRMINO MUNICIPAL: No se recogen innovaciones del planeamiento aprobadas con posterioridad a las Normas. Se deben señalar todas las clases y subcategorías del suelo. Debe aportarse a la escala mínima 1:10.000 establecida en las Normas Técnicas de Planeamiento.

Se ha completado este plano con las observaciones indicadas.

I.19 ORDENACIÓN VIGENTE: CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN: No se aporta ejemplar en soporte papel de este juego de planos. La delimitación del suelo urbano no coincide con la actualmente vigente. Debe figurar en el plano la ordenación detallada completa de todos los instrumentos de planeamiento que en la actualidad estén vigentes, y en este sentido se observa, respecto a los programas tramitados y aprobados, que no consta la ordenación detallada establecida en los mismos, que comprende tanto suelos lucrativos como suelos dotacionales. Tampoco se aporta la ordenación detallada de los ámbitos del plano 19.2, Sector I y polígonos exteriores.

Se ha completado este plano con las observaciones indicadas.

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

1.20 ORDENACIÓN EN TRAMITACIÓN O EJECUCIÓN: No se recoge la ordenación detallada de los ámbitos en tramitación o en ejecución, señalando la intensidad edificatoria aprobada e incluyendo la pertinente nota aclaratoria relativa a plazos y obligaciones pendientes, de acuerdo con lo señalado en las NTP.

Se ha completado este plano con las observaciones indicadas.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Debe completarse y/o subsanarse:

1.1.14 Respecto a la clasificación del sector Z-11 como suelo urbano no consolidado, se recuerda que no procede de una unidad de actuación del suelo urbano, sino de una clasificación de suelo urbanizable, por lo no puede encontrarse encuadrado en la letra b) referida a unidades de actuación de suelo urbano. Respecto a este ámbito existen contradicciones además, ya que se consta en el cuadro la página 25 como suelo urbano consolidado.

Se ha incluido este ámbito como suelo urbano consolidado, si bien se ha previsto una obra pública ordinaria con el fin de poder acometer las obras de mejora de la urbanización recogidas en la memoria debido a las deficiencias observadas en el mismo.

1.2.2 Resumen de suelo urbano:

Existen otras contradicciones en relación con la clasificación del suelo urbano consolidado, ya que la UA 6 figura como suelo urbano no consolidado en la página 27 y como suelo urbano consolidado en el cuadro de la página 25. También se observan contradicciones o falta de concordancia en algunos datos numéricos que figuran en las tablas.

Se ha corregido la contradicción observada de forma que esta uniadd queda como suelo urbano no consolidado a falta de completar las obras de urbanización.

1.3 Delimitación Preliminar de ámbitos de actuaciones urbanizadoras por el Plan. Secuencia de desarrollo del SUNC (suelo urbano no consolidado) y del SUB (suelo urbanizable). Deben figurar las condiciones objetivas que posibilitan la programación y ejecución en relación con las infraestructuras y sistemas generales, existentes y previstos, especificando concretamente los sistemas generales de infraestructuras que deben haberse ejecutado previamente a la programación o ejecución de determinados sectores.

Se ha completado este apartado 1.3.5 detallando nuevos aspectos en relación con la programación y ejecución de las unidades y sectores, estableciendo distintas vinculaciones y condicionantes al respecto.

1.5 Delimitación de las zonas de ordenación urbanística previstas: En las Zonas de Ordenación Urbanística del suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento debe calcularse el coeficiente de participación en las cargas de cesión dotacional.

En algunos casos, se observan discordancias entre los datos previstos en el planeamiento y los datos que figuran en este apartado, como por ejemplo, los señalados para la ZOU 10 y la ZOU 6, en los que la superficie construida permitida por el POM no coincide con la resultante de aplicar la edificabilidad prevista en la ordenanza correspondiente a las superficies lucrativas existentes, por tanto, deben revisarse en general los cálculos efectuados.

Además del estudio de los parámetros de las ZOUs a nivel general, se advierte que existen parcelas en las que se dan cambios de uso y/o incrementos de edificabilidad respecto al planeamiento vigente y que deben clasificarse como suelo urbano no consolidado en virtud del artículo 45 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística si el aprovechamiento objetivo atribuido por el Plan es superior, determinándose las correspondientes cesiones dotacionales de acuerdo con el artículo 69.1.2.b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Tal es el caso, por ejemplo:

En función de la última modificación del TRLOTAU, se ha suprimido el suelo urbano por incremento de aprovechamiento tras haber calculado las edificabilidades de las anteriores NNSS en cada ZOU.

Al mismo tiempo se ha revisado la totalidad de las ZOUs, sus edificabilidades, dotaciones y el resto de los datos y determinaciones de cada una de ellas.

Con respecto a las parcelas que se citan en el informe se han modificado las edificabilidades en las mismas de forma que se mantengan con las mismas intensidades que en las anteriores NNSS, de esta manera se establecen dos grados en la ordenanza 2 de aplicación, manteniéndose el segundo grado en estas zonas con la misma edificabilidad de las NNSS.

Únicamente se indica que existe una particularidad en la anterior ordenanza de la zona agrícola de las NNSS, ya que en la misma no se establecía edificabilidad, pero del análisis de las ocupaciones, alineaciones y retranqueos se puede deducir una edificabilidad de 1 m²/m². en la misma, cifra que no se supera en el POM.

1.8 Objetivos del planeamiento de desarrollo: Deben especificarse los objetivos para el desarrollo de los ámbitos de reforma interior previstos.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

Se ha completado este apartado adecuando los objetivos de los suelos no consolidado y de los ámbitos remitidos a refoma interior.

4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA: Debe aportarse la memoria que asegure la viabilidad económica de todas las actuaciones en medio urbano, incluyendo ámbitos de PERI, de acuerdo con el artículo 22.5 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Se ha completado este apartado con el estudio de la viabilidad económica de estos ámbitos remitidos a reforma interior.

OE.1 Todavía permanece un tramo de zonas de policía de cauces en suelo rústico (el arroyo que atraviesa el SUB-09) sin la correspondiente zona de protección ambiental. También permanece sin grafarse conforme a la leyenda la zona de SPNUEP de infraestructuras de la carretera TO-4111 V.

Se ha completado este plano con las observaciones indicadas.

OOE.2. No se reflejan los usos globales mayoritarios de los ámbitos del suelo urbano y urbanizable. Debe quedar claro en la leyenda que tipo de línea es la que corresponde a la delimitación del suelo urbano y cual a las del urbano consolidado y no consolidado.

Se han incluido los usos globales, y las líneas empleadas son las mismas que se recogen en la leyenda.

OE.3 El grafismo de las ZOUs no se adecua a lo señalado para los usos pormenorizados y tipologías en la NTP. (Apartado 2.5).

Se ha completado este plano con las observaciones indicadas.

O.E.4 Deben señalarse específicamente todos los sistemas generales, tanto existentes como previstos, estableciendo una denominación concreta para cada uno de ellos. En el cuadro resumen no figuran todas las áreas de reparto que existen en el cuadro y además existe un error en la columna AR de la ZOU-5, ya que no se señalan los ámbitos correspondientes a esta ZOU. No se señalan los establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso ni problemas especiales de aparcamiento. No se grafan sistemas generales de comunicaciones, y en este sentido ha de señalarse que el vial de ronda proyectado debe tener la consideración de sistema general.

Se ha completado este plano con todos los sistemas generales, y se han corregido los errores observados. No se han señalado los establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso, ya que no se prevé ninguna. Tampoco hay zonas con problemas especiales de aparcamiento. En esta memoria se ha justificado que el vial que se cita en el informe no se ha considerado como sistema general, debido a que corresponde con la ordenación detallada de los distintos sectores, de acuerdo con lo indicado en el artículo 24.2.c) del TRLOTAU.

OE.5 No se encuentra completa la propuesta de plano de infraestructuras generales aportada, ya que respecto a la red eléctrica se aporta únicamente el grafismo de la red territorial, de la red de agua se distingue el trazado de la red de Picadas hasta el depósito, pero no se identifica el trazado de la red general de abastecimiento y, por último, respecto de la red de saneamiento, se señala la EDAR pero no se identifica expresamente la red general, aunque se grafía parte de su trazado en el que aparecen diámetros de colectores, al parecer erróneos ya que el último tramo tiene un diámetro menor que otro que confluye en él. Tampoco se aporta información gráfica de la red de drenaje, existiendo cauces que atraviesan zonas urbanizadas.

Se ha completado este plano con todas las infraestructuras generales del municipio. El error que se cita en función de los diámetros no es tal ya que existe la incongruencia de un diámetro superior que acomete a uno menor, según la información constatada.

O.D.1. (5 PLANOS) Debe quedar claro en la leyenda qué tipo de línea es la que corresponde a la delimitación del suelo urbano y cuál a las del suelo urbano consolidado y no consolidado. Debería señalarse el número de plantas, al menos, en la ZOU-01, al depender ésta del ancho de la calle. No se identifican las edificaciones fuera de ordenación.

Se ha revisado este plano, completando los aspectos del requerimiento.

OD.2 (5 PLANOS) Debe quedar claro en la leyenda qué tipo de línea es la que corresponde a la delimitación del suelo urbano y cuál a las del suelo urbano consolidado y no consolidado. Debe completarse la indicación de las rasantes, señalándolas en todos los cruces y cambios de rasante y en todos los ámbitos del planeamiento, ya que en algunos, como El Cañizo, no se indican.

Se ha revisado este plano, completando los aspectos del requerimiento. Se han ampliado la identificación de las rasantes, si bien en función de la escala del plano (que es la marcada por la actual NTP) hace imposible recoger todas rasantes en los cruces debido a que a esa escala es inviable.

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

OD.3 Debe aclararse el significado de las letras A y B a que se refiere la leyenda en relación con las conducciones existentes. Se recuerda que debe figurar también el trazado de la red de riego e hidrantes.

Se ha revisado este plano, aclarando las letras indicadas. Al mismo tiempo se ha completado el plano con los hidrantes y las bocas de riego de los nuevos desarrollos, si bien tal aspecto no se exige en la NTP.

OD.4 Deben revisarse los diámetros de los colectores existentes, ya que podrían existir errores. Deben recogerse en este plano también las conducciones de la red de drenaje. Debe indicarse la dirección de las conducciones de saneamiento en todas ellas. No se reflejan las fosas sépticas de los polígonos exteriores.

Se han revisado los colectores de este plano, complementándolo con las redes de drenaje. Se han completado los sentidos en las conducciones, ya que la mayoría estaban ya recogidas, y el emplazamiento aproximado de las fosas sépticas de los polígonos exteriores.

OD 5. Faltan elementos relativos a la red general para evaluar el plano aportado. Falta el trazado de la red eléctrica en los ámbitos aislados.

Se ha completado este plano con lo indicado en el requerimiento.

OD 6 No concuerda el esquema de viales en algunos casos con los anchos que figuran, ya que se grafían viarios con 11 m de anchura que no concuerdan con ninguna de las tres secciones planteadas.

Se ha revisado este plano, aclarando las secciones y anchos de los viales en función de las secciones. No obstante se indica que en el plano figuran también anchuras de las calles actuales, por lo que las secciones no se refieren a ellas sino únicamente a los nuevos viales.

NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS

Debe completarse la incorporación de las ordenanzas de cada planeamiento incorporado, no pudiendo remitirse a otro documento las condiciones de edificabilidad de las parcelas, usos compatibles y prohibidos y condiciones estéticas.

Se han incorporado las normativas de los ámbitos incorporados en el artículo 108.

Deben recogerse las observaciones realizadas por los Jefes de Servicio de Turismo y Artesanía en relación con la adecuación de la regulación de las excepciones a la parcela mínima de suelo rústico previstas en las ITP a la modificación operada por Orden de 1 de febrero de 2016 de la Consejería de Fomento, señalándose, además, que afectan a todos los usos.

Deben recogerse también las observaciones realizadas en el último informe en materia de Accesibilidad de la Consejería de Bienestar Social.

Se han incorporado las observaciones indicadas en dicho informe, tanto en las normas urbanísticas como en la memoria informativa y justificativa.

Deben incluirse en la normativa la necesidad de obtención de resolución favorable del Ministerio de Defensa en relación con las construcciones, instalaciones o plantaciones que se realicen en el ámbito afectado por las servidumbres aeronáuticas de la base aérea de Getafe (Madrid).

Se ha completado en la memoria informativa los aspectos recogidos en el citado informe. Asimismo se ha incluido las limitaciones con respecto a las alturas físicas en el apartado 10 del artículo 68 de las normas urbanísticas.

En la página 33 del documento de Fichas Urbanísticas se observa un error en relación con la ZOU-3, ya que los polígonos exteriores forman parte de la ZOU-10.

Se ha corregido este aspecto.

La ficha de la ZOU-1, ámbito clasificado como suelo urbano no consolidado por incremento del aprovechamiento, debe adecuarse a la establecida en el Anexo III de la Norma Técnica de Planeamiento.

Dado que ya no existe el suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento se ha anulado esta ficha.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

- Se deben incluir en el propio documento del Catálogo los planos a que se hace referencia.

El POM incluye planos de información y de ordenación en los que figuran todos los elementos arqueológicos y los bienes del catálogo. En concreto en el plano OD.01 figuran los inmuebles del catálogo.

6.11. Informe de la Consejería de Fomento de 5 de julio de 2018.

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

Se ha cumplimentado el presente informe según se especifica a continuación.

Consideraciones previas

a) Insuficiencia de recursos hídricos para los desarrollos planeados en el Plan de Ordenación Municipal:

Dado que la demanda de recursos hídricos para el desarrollo del Plan de Ordenación Municipal es de 18,56 l/s, pero la previsión máxima para el consumo es de 9,38 l/s, no puede aprobarse definitivamente el Plan de Ordenación Municipal en los términos planteados.

En cualquier caso, de acuerdo con el artículo 37.5 del TRLOTAU, para proceder a una aprobación parcial del planeamiento general propuesto, se deberá formular por parte del Ayuntamiento, una propuesta cuya demanda de recursos hídricos no supere los 296.000 m³/año, (9,38 l/s), priorizando para ello las actuaciones urbanizadoras a regularizar, así como las que el Ayuntamiento considere procedente, dentro de este límite. En cualquier caso, se deberá justificar la coherencia de la ordenación del ámbito para el que se plantee una aprobación definitiva parcial, debiendo justificarse en todo caso los estándares previstos en los artículos 24.1.e) y 24.3 TRLOTAU en dicho ámbito.

Se ha incluido un estudio sobre las demandas actuales en el municipio, así como de las demandas que requeriría el municipio con la compactación total de los suelos previstos en el POM, relacionándolos con los existentes en las actuales NNSS.

Memoria informativa

1. MARCO NORMATIVO

Legislación aplicable: Siguen subsistiendo referencias a normativa derogada, como la relativa al Decreto 38/2006 (IV Plan Regional de Vivienda), sustituido por el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación, la relativa a la ley 54/1997 de 27 de noviembre del sector eléctrico, derogada por la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico excepto en lo relativo a determinadas disposiciones adicionales, así como la relativa al Reglamento de Alta Tensión de 1968, sustituido por el Decreto 223/2008, que se cita. Por ello, debe realizarse una nueva

Se ha revisado el apartado 1.1 de la memoria, suprimiendo o sustituyendo la normativa de aplicación.

Medio urbano

a) Edificación y Usos del Suelo: se señalan las siguientes observaciones:

- La edificabilidad reconocida actualmente en las Normas para las zonas verdes en la Ordenanza nº 5 es de 0,04 m³/m² en volumen y 0,01 m²/m² en superficie. En cualquier caso, se trata de una edificabilidad no lucrativa.

Se ha revisado el apartado f) del punto 5.3.2.1 relativo a las zonas verdes, incluyendo una explicación en el mismo sentido del informe.

- En el cuadro de unidades y sectores innovadores del POM de la página 115, las superficies de suelo no coinciden con las señaladas en el cuadro de la página 110. Además la edificabilidad no es el resultado de la superficie de suelo y construida que constan en dicho cuadro, que sería la edificabilidad global del ámbito. Por tanto, debe aclararse si la edificabilidad resultante es la edificabilidad neta de las parcelas lucrativas de cada ámbito. Por último, no se puede considerar ningún aprovechamiento objetivo preexistente para el ámbito Z-09, cuyo planeamiento fue anulado por sentencia judicial.

Se ha revisado el apartado h) del punto 5.3.2.1 relativo a las unidades y sectores innovadores de las NNSS, y se han coordinado las dos tablas citadas en el informe. Además se han corregido los aspectos relativos al sector Z-9 anulado.

- ZOU.03 No se entiende que la superficie construida total sea menor que la superficie total sobre rasante, en el cuadro de la página 26.

Se han revisado todas las tablas de las ZOUs.

En relación con la ZOU.03 se ha corregido el error advertido.

- ZOU.04 Existen errores en las superficies construidas totales en el cuadro de la página 127.

Se ha revisado la tabla de esta ZOU.04.

- ZOU.5 Las superficies de sistema general de zonas verdes y de dotaciones parecen estar intercambiadas, según lo señalado en otros cuadros.

Se ha corregido el error advertido.

- ZOU.08 y ZOU.09: La superficie total de los ámbitos Z-05, Z-06, Z-07 y Z-08, ZOU-8, es 60.719,53 m² en la mayoría de los cuadros, mientras que en el cuadro resumen figura como 74.377,33 m². No coinciden las superficies dotacionales que figuran en los cuadros de las páginas 128 y 129 con las que figuran en el cuadro resumen de la página 131.

Se ha revisado la tabla resumen de las ZOUs, comprobando que la superficie de estos sectores asciende a 74.377,33 m²s, siendo la suma de:

- Z.05+Z.06: 36.240,71 m²s.
- Z.07: 21.317,00 m²s.

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

- Z-08: 16.819,72 m2.

Se ha revisado las contradicciones al respecto. Al mismo tiempo se ha comprobado que las dotaciones de los apartados 5.5.28 y 5.5.2.9 coincidan con las de la tabla resumen del apartado 5.5.2.14.

- ZOU.10: En el cuadro resumen no figuran las superficies dotacionales previstas en el planeamiento.

Se ha corregido el error advertido.

- ZOU.11: No concuerdan las superficies dotacionales ni las edificabilidades de la página 130 con las que figuran en el cuadro resumen de la página 131. La edificabilidad unitaria calculada, que parece referirse en otros ámbitos a la edificabilidad neta sobre parcela, en este caso parece referirse al ámbito completo.

Se ha justificado que las superficies construidas del apartado 5.5.2.11 provenientes del catastro pueden contener errores, por lo que no tienen por qué coincidir con la tabla del apartado 5.5.2.14. En este se ha consignado la superficie construida de los dos planeamientos aprobados.

Planeamiento vigente

- a) Debe señalarse que la innovación de la ordenación urbanística a través del Paraje Quiñones se produjo a través de un Programa de Actuación Urbanizadora aprobado por el Ayuntamiento (Registro PAUs 3-07-2001) , y no a través de una Modificación Puntual.

Se ha incluido en el apartado 6.1 la observación indicada.

- Existen algunos errores en el cálculo de edificabilidades, de superficies de suelo neto y contradicciones en las superficies de los ámbitos Z-05 y Z-06.

Se han corregido los errores en cuanto las edificabilidades de estos sectores.

No obstante las superficies de los mismos son correctas. En la siguiente tabla del plan parcial aprobado se puede ver la superficie de estos dos sectores, que se ha utilizado en el POM:

PARCELACIÓN RESULTANTE DE LA Z 5 Y Z 6

SUPERFICIE BRUTA	36.240.71 M2
------------------	--------------

SUPERFICIE VIARIOS	10.734.87 m2
--------------------	--------------

- Respecto a las actuaciones urbanizadoras descritas (UAs y Sector I) se pone de manifiesto que se han producido actuaciones edificatorias irregulares en suelos destinados a zonas verdes y equipamientos, por lo que en ningún caso podrá asumirse esta situación sin la correspondiente regularización.

Se trata de un aspecto de gestión posterior del Ayuntamiento, pero se ha incluido una observación final 6.2.3.7.

- Existen contradicciones en los datos de los cuadros resumen de las actuaciones urbanizadoras de la página 157 y 158, como por ejemplo los relativos a los ámbitos Z-05 y Z-06.

Se han revisado y corregidos los errores numéricos observados.

Planos de información

- 1.13 USOS Y TIPOLOGÍAS EXISTENTES: No coincide exactamente el cuadro relativo a las dotaciones con el que se encuentra en la página 111 de la Memoria Informativa, que incluye las zonas verdes del Paseo Matadero.

Se ha revisado el cuadro citado.

- 1.14 INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN Y ALTURAS: Respecto al señalamiento de las intensidades, deberían indicarse gráficamente en este plano los ámbitos a que se refiere el cuadro, para poder interpretar la información aportada.

Se ha corregido este plano en función de la observación indicada.

- 1.19 ORDENACIÓN VIGENTE: CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN: En el plano 1.19 general hay un error en la leyenda identificativa de la Zona Residencial Colectiva (Media Intensidad). Además, en ese mismo plano cuesta distinguir la simbología, lo que podría corregirse utilizando rotulación sobre el plano. En el Sector Industrial no se grafía la zona dotacional prevista en el planeamiento vigente y en algunas Unidades de Actuación no se reflejan la totalidad de las zonas verdes y dotaciones públicas calificadas en el planeamiento vigente.

Se ha corregido el error advertido.

Memoria justificativa

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

1.1.15 Los criterios adoptados para la incorporación del planeamiento vigente, en tramitación o en ejecución. Se observan contradicciones entre lo alegado ante esta Consejería por el Presidente de la Comunidad de Propietarios del Laurel, respecto a la aprobación de la reparcelación e inscripción en el Registro de la Propiedad de las parcelas correspondientes al Sector I Industrial, afirmación también corroborada ante esta Consejería en escrito de la Alcaldesa, con lo señalado en el informe municipal sobre el estado de las actuaciones urbanizadoras, en el que únicamente consta la información pública de dicha reparcelación y el compromiso en la misma de ubicar las cesiones dotacionales en un futuro sector industrial. Asimismo, en lo que respecta al estado de la urbanización, dicho informe especifica que, aun cuando no ha sido recibida la urbanización, está ejecutada en su totalidad, señalándose, por otra parte, en el escrito de la Alcaldesa que las obras de urbanización se encuentran abiertas al público sin restricción alguna y que el Ayuntamiento ha otorgado licencias de actividad y presta servicios de suministro de agua potable en el ámbito. Por todo ello, no se encuentra justificada la inclusión del ámbito completo del Sector I en el suelo urbano no consolidado al haber contradicciones en relación con el encaje en el supuesto previsto en la letra b) de este apartado, ya que además de lo anteriormente señalado sobre la reparcelación, inscripción de las parcelas y ejecución del ámbito, no se trata de una unidad de actuación, sino de un sector.

En cualquier caso, el problema del Sector Industrial es la ocupación por naves industriales de las reservas dotacionales previstas en el planeamiento aprobado, por lo que se advierte que no podrá aprobarse una ordenación que omita dichas reservas dotacionales, ya que supondría la regularización sin más de una actuación ilegal, prohibida de acuerdo con el artículo 179.2.b) del TRLOTAU.

El antiguo sector 1 industrial, situado al exterior de la población, cuenta con una urbanización ejecutada y recepcionada tácitamente tras la apertura de los viales hace más de una década. En este ámbito se da la particularidad de haberse ocupado la parcela de uso dotacional de equipamiento con una nave industrial, en función de un compromiso de ubicación en otro ámbito industrial, que sin embargo no se ha llevado a efecto, existiendo un proyecto de reparcelación aprobado e inscrito, el cual no ha sido impugnado ni anulado.

Este ámbito, en aplicación del artículo 45.1.B) del TRLOTAU, podría ser considerado como suelo urbano consolidado, en aplicación del apartado 2 del mismo artículo dado que las obras de urbanización se encuentran completadas y recibidas por el Ayuntamiento y estar plenamente en uso. No obstante al carecer el ámbito de la dotación de equipamiento debería preverse un ámbito de mayor dimensión que permita una nueva reparcelación o posibilite la incorporación de una parcela con dicho uso dotacional de equipamiento, de ahí que se prevea una unidad de actuación cuyo único objetivo es completar tal aspecto.

Además esta clasificación seguiría el criterio establecido en la sentencia judicial con respecto al sector Z-10, y que también se ha aplicado en el sector Z-11. Se indica que en el primer documento de este POM este ámbito se había considerado como sector, pero tras las alegaciones presentadas y la citada sentencia judicial parece claro que deba ser clasificado como suelo urbano.

Se considera que en este caso no se debe clasificar este suelo como urbanizable, ya que no se prevé ninguna nueva urbanización, como recoge el artículo 46.1 del TRLOTAU.

- Mientras en la página 24 se afirma que no existe suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento, en el cuadro de la página 25 aparece suelo de esta categoría en el Casco Urbano.

Se ha suprimido la contradicción de la página 25.

- El sector industrial 1 exterior no puede considerarse como una unidad de actuación incorporada, ya que su clasificación en el planeamiento vigente es de suelo urbanizable.

El antiguo sector 1 se clasifica como suelo urbano no consolidado dentro de una unidad con el fin de poder adecuar la reparcelación anterior. En este ámbito no se prevén obras de urbanización por lo que, aunque en el planeamiento actual se trate de un suelo urbanizable, tiene todas las consideraciones del artículo 45 del TRLOTAU para ser considerado como suelo urbano.

Resumen de suelo urbano

- La densidad y la edificabilidad de los ámbitos deben calcularse dividiendo el número total de viviendas y la superficie construida entre la superficie neta del ámbito. En algunos casos como la ZOU.02 y ZOU.03 existen errores aritméticos en el cálculo de la edificabilidad bruta.

- Existen errores en el sumatorio de las edificabilidades de los usos residenciales, terciarios e industriales.

- El número de viviendas total y el número total de habitantes deben corresponder al total de los previstos en el suelo urbano.

También se revisarán el resto de los cuadros de este epígrafe con arreglo a estos criterios, teniendo en cuenta lo señalado para las edificabilidades y densidades de los ámbitos.

Se han revisado las edificabilidades y densidades netas, así como los errores aritméticos.

Se han revisado las sumas de la tabla resumen.

Se ha aclarado el número de viviendas y habitantes previstos en el suelo urbano en función del censo de viviendas del año 2011 y los últimos padrones de habitantes.

Se han revisado el resto de tablas en relación con las edificabilidades y densidades netas.

Resumen de suelo urbanizable

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

-Existen contradicciones del cuadro resumen con otros cuadros relativos a los parámetros de los sectores, como por ejemplo la cuantía de las dotaciones locales del Sector La Zarza, que no coincide en los cuadros de las páginas 30 y 31 y la superficie construida total del SUB.09 que no coincide en los cuadros de las páginas 30 y 32.

-Existen errores aritméticos, como el sumatorio de las superficies los sectores residenciales en el cuadro de la página 31.

Se han corregido los errores indicados en la tabla resumen.

-De las cifras expuestas en el cuadro resumen, se desprende que en la ZOU.11 no se cumplen los estándares de zonas verdes previstos en el art.31 del TRLOTAU.

-En el SUB.03 no se cumple la reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida establecida en la Orden VIV/561/2010.

-Debería aclararse a que uso y tipología se refieren las unidades de aprovechamiento, ya que parece que no se emplean los mismos coeficientes en todos los sectores.

En cualquier caso, deberá tenerse en cuenta el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre la disponibilidad de recursos hídricos y reajustar al mismo los nuevos suelos a desarrollar que proponga el Plan.

Existía un error numérico que se ha corregido en la ZOU.11.

Se ha aumentado el número de aparcamiento de movilidad reducida en el SUB.03.

Se ha corregido las unidades de aprovechamiento del sector 3, que se había asignado un coeficiente inferior al 1,05 actual al tratarse de vivienda libre.

Los aspectos relativos al informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, ya se han especificado en el anexo 1, y los condicionantes del mismo se recogen en el apartado 1.3 relativo a la programación y etapas de ejecución del POM, y específicamente en el nuevo apartado 1.3.3.4.

Usos intensidades y densidades

Respecto a la Zona de Ordenanza de Casco Antiguo, se señala en el apartado 5.3.2.1 de la Memoria Informativa que las Normas Subsidiarias vigentes establecen una edificabilidad media en las parcelas superior a 1,50 m²/m², pero hay contradicciones respecto a la edificabilidad propuesta por el POM, pues en la página 37 y en la correspondiente Ordenanza 1 se establece que es de 1,30 m²/m², y en la página 38 se realizan los cálculos en muchas parcelas teniendo en cuenta una edificabilidad de 1,50 m²/m², como se reconoce expresamente en la misma. Por ello, debe aclararse cuál es la edificabilidad propuesta por la Ordenanza 1 del POM, y realizar los cálculos teniendo en cuenta la edificabilidad que se establezca en la normativa urbanística.

La edificabilidad establecida para el casco antiguo en la ordenanza 1 del POM, asciende a 1,30 m²/m². Esta edificabilidad es inferior a la marcada en las NNSS, que era de 1,50 m²/m², debido a la imposibilidad de ubicar suelos para sistemas generales de zonas verdes, por lo que se ha optado por reducir dicha edificabilidad a la citada de 1,30 m²/m².

Se han corregido la contradicción en la memoria con respecto a esta edificabilidad. Lo que supone corregir los cuadros resumen del suelo urbano y de las ZOUS.

En cualquier caso, deben revisarse los datos de las unidades y sectores de este apartado, para que no se contradigan con los señalados en otros apartados. En este sentido, por ejemplo, la superficie dotacional de equipamientos del Sector La Zarza es en el cuadro de la página 44 de 2.747,10 m² mientras que en otros cuadros figuraba 2.177,40 m².

La superficie del equipamiento dotacional de esta unidad es 2.177,40 m², como se refleja en el apartado 2.6.3.6 de la memoria informativa.

Delimitación de las ZOUS

En algunos casos, se observan discordancias entre los datos previstos en el planeamiento y los datos que figuran en el cuadro de la página 46 de este apartado, como por ejemplo, los señalados para la ZOU.01 y la ZOU.10 (polígonos exteriores), en los que la superficie construida permitida por el POM no coincide con la resultante de aplicar la edificabilidad prevista en la ordenanza correspondiente a las superficies lucrativas. Asimismo, se encuentran errores en los cálculos totales de la edificabilidad residencial, terciaria e industrial en el cuadro de la página 46, ya que al parecer no se han incluido en estos datos los correspondientes a la ZOU.01. Por ello, deben revisarse los datos y cálculos de dicho cuadro.

Se han revisado las cifras de este apartado corrigiendo las superficies indicadas en las ZOU.01 y ZOU.10 en función de la edificabilidad de las ordenanzas de aplicación, lo que supone corregir los cuadros resumen del suelo urbano y de las ZOUS.

- ZOU.01: se indica que la edificabilidad es 1,5 m²/m², mientras que la ordenanza aplicable en la zona establece que es 1,3 m²/m². (Página 65 de las Normas Urbanísticas).

Ya se ha indicado que la edificabilidad establecida para el casco antiguo en la ordenanza 1 del POM, asciende a 1,30 m²/m².

- ZOU 2: Por error se repite el grado 1º al definir los dos grados de la ordenanza.

Se ha suprimido la duplicidad anterior.

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

Además del estudio de los parámetros de las ZOUs a nivel general, se advierte que existen parcelas en las que se dan cambios de uso y/o incrementos de edificabilidad respecto al planeamiento vigente y que deben clasificarse como suelo urbano no consolidado en virtud del artículo 45 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística si el aprovechamiento objetivo atribuido por el Plan es superior, determinándose las correspondientes cesiones dotacionales de acuerdo con el artículo 69.1.2.b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Tal es el caso, por ejemplo:

-Terrenos de la Zona 9 de las NNSS (condiciones de edificabilidad de fondo 20 m y dos o tres plantas según el ancho de la calle) a Ordenanza 10 T del POM (3 m³/m³).

-Terrenos de la Zona 6 de las NNSS (0,75 m²/m²) que pasan a Ordenanza 5 Ind (1,2 m²/m² entre planta y entreplanta). (Dos parcelas ubicadas en la Ronda de San Isidro Labrador y un grupo de parcelas en la Travesía de la Carretera de Tortijos con algunas construcciones al parecer de uso residencial).

-Parcela comercial del Z-6, que pasa de una edificabilidad de 0,93 m²c/m²s (3.739,67 m²c/4021,15 m²s) a Ordenanza 10 Terciario (3 m²c/m²s).

En la ordenanza 10 se han incluido dos grados para poder mantener la misma edificabilidad preexistente en las NNSS.

En la ordenanza 5 se han incluido dos grados para poder mantener la misma edificabilidad preexistente en las NNSS.

La parcela comercial del antiguo Z-06 se regula por la ordenanza del plan parcial, por lo que se mantiene con la misma edificabilidad. Para ello se ha recogido una indicación en la ordenanza 10 en tal sentido.

-Terrenos de la Zona 8 de las NNSS (uso agrícola) que pasan a Ordenanza 2 (Ensanche residencial). Localizados junto al límite Sur de la UA-6.

- Terrenos de la Zona 5 de las NNSS (0,75 m²/m²) que pasan a Ordenanza 5 Ind (1,2 m²/m² entre planta y entreplanta). Localizados en las calles San Sebastián, San Juan de la Cruz y Santa María Magdalena.

- Terrenos de la Zona 5 de las NNSS (0,75 m²/m²) que pasan a Ordenanza 2 grado 1 (1m²/m²), localizados en la calle Presa.

Estas zonas mantienen la edificabilidad preexistente, para lo que se ha previsto un grado 2º en la ordenanza de aplicación.

Por último, para no incrementarse la edificabilidad en los terrenos de las Zonas 5 y 6 de las NNSS (0,75 m²/m²) a los que el POM otorga la Ordenanza 2 sin distinguir el grado de aplicación, deberá señalarse expresamente su inclusión en el grado 2º de dicha Ordenanza.

Estas zonas mantienen la edificabilidad preexistente, para lo que se ha previsto un grado 2º en la ordenanza de aplicación.

Delimitación de las áreas de reparto

En relación con el cálculo del porcentaje de cesión de aprovechamiento se debe indicarse con mayor detalle el procedimiento para obtener el resultado que figura en las tablas de la página 51.

El porcentaje de cesión de cada ámbito se ha calculado corrigiendo la diferencia entre la media de aprovechamiento del aprovechamiento y el aprovechamiento del ámbito, de forma que se aumenta o disminuye sobre el porcentaje medio de cesión del 10,00%. Esta operación se base en una simple operación aritmética.

La media de estos valores de repercusión se situaría en 156,95 m²€/m², por lo que deberán revisarse los coeficientes calculados en base a los precios máximos de venta expuestos.

Se ha revisado el valor anterior.

Justificación del cumplimiento de la reserva de sistemas generales

Respecto a la justificación propuesta ha de señalarse que, como se ha señalado anteriormente, existen errores aritméticos en los cálculos de la edificabilidad total residencial que también se observan en la tabla de página 56, así como edificabilidades en determinadas ZOUs que no se corresponden con las obtenidas por aplicación de la edificabilidad de las ordenanzas del Plan de Ordenación Municipal. Por ello, se hace necesario revisar los cálculos efectuados para determinar la reserva mínima necesaria del Sistema General de Espacios Libres.

Se han corregido las cifras aritméticas, según se ha justificado anteriormente, por lo que se ha revisado el presente apartado.

La aprobación definitiva parcial del Plan de Ordenación Municipal de los ámbitos que cuenten con los recursos hídricos suficientes, se deberá justificar también el cumplimiento del estándar del sistema general de espacios libres para la parte respecto de la cual se solicite la aprobación.

Tal aspecto se describe en el anexo 1 de la memoria y se han recogido en el apartado 1.3.

Se citan unos sistemas generales de infraestructuras que no se han incluido en los apartados 1.7.1 (existentes) o 1.7.2 (previstos), citándose otros que sí se contienen en dicho apartado, lo que genera confusión, por lo que deben evitarse duplicidades y contradicciones en la documentación.

De los datos apartados en el apartado correspondiente a la ampliación de los depósitos de agua se desprende que para el primer periodo del POM ya se rebasa el caudal máximo señalado en el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo (9,38 l/seg), pues se estima el necesario en 10,45 l/s, por lo que se advierte que no podrá plantearse la aprobación definitiva de todos los desarrollos contenidos en dicho periodo.

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

Se han suprimido las duplicidades que se indican.

Tal aspecto se describe en el anexo 1 de la memoria y se han recogido en el apartado 1.3.

Reserva de suelo para viviendas de protección pública

La redacción del apartado 3 del artículo 24 del TRLOTAU no coincide con la actualmente vigente, que no exceptúa de dicha reserva a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización en suelo urbanizado, exigiendo el 10% de la edificabilidad prevista en dichos ámbitos del suelo urbano., por lo que debe adecuarse a la normativa vigente. No obstante, al no proponerse ámbitos de reforma interior, esta deficiencia no ha tenido consecuencias en la ordenación prevista.

Se ha modificado la transcripción del artículo 24 TRLOTAU.

Anexo 1. Abastecimiento de agua

Se tendrá en cuenta la disponibilidad de recursos hídricos especificada en el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo (9,38 l/s), que determina la imposibilidad de proceder a la aprobación definitiva de gran parte de las actuaciones urbanizadoras propuestas. Como ya se ha señalado en este informe, incluso la demanda de recursos hídricos prevista para el desarrollo del primer cuatrienio del Plan excede este límite.

Se ha modificado este anexo en función del informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo. En función de ello la dotación existente no permitiría el desarrollo de ninguno de los sectores de suelo previstos en el Plan de Ordenación Municipal, ni los de uso residencial ni los de uso industrial, salvo el sector 09 objeto de regularización, al cual se le está suministrando agua en la actualidad al estar en su totalidad construido.

Esta limitación puede significar una contradicción con respecto a la situación actual, por cuanto que en este momento no existe ninguna limitación en las actuales NNSS a la concesión de licencias de aplicación directa en función de las actuales NNSS, lo que conlleva a permitir una población superior a 16.000 habitantes, lo que supone una demanda de agua de 851.587 m³, cifra muy superior a la que se establece en el Plan de Ordenación Municipal, aplicando los criterios de la Confederación Hidrográfica del Tajo, con la mitad de la población anterior (8.018 habitantes) y la mitad del abastecimiento de agua (430.258 m³ al año).

Resultado contradictorio que puede darse una limitación al desarrollo del Plan de Ordenación cunado es la mitad del desarrollo de las NNSS y, en este último caso, no exista ninguna limitación en cuanto al agua se refiere.

Anexo 2. Saneamiento y depuración

Si se pretende una aprobación parcial para determinados ámbitos, se justificará la idoneidad de la red de saneamiento y depuración para los mencionados ámbitos.

No es necesario modificar este anexo.

Planos de ordenación

OE.01 Las tramas utilizadas en la leyenda no coinciden exactamente con las utilizadas en el plano, como es el caso de la del SRNUEP Paisajística entre la Vereda de Calzadilla y el Guadarrama, en la que además no consta el rótulo identificativo. Tampoco se señala el rótulo en la leyenda para la zona de servidumbre aeronáutica de la Base aérea de Getafe. La representación gráfica de la escala que figura en la cartela no se adecua a la escala del plano. Existe un error en la denominación del ámbito del sector industrial exterior incorporado del planeamiento vigente, respecto a otros documentos del Plan.

Se han revisado las tramas del plano, haciendo constar que en algunos casos al superponerse varias categorías de suelo de protección se altera el color resultante por la suma de los colores que se juxtaponen.

Se ha revisado la escala.

OE.02. Las referencias en la leyenda para la lectura de los planos son exclusivamente para la clasificación, por lo que se deberá también utilizar una simbología, tanto en el plano como en la leyenda que indique los usos mayoritarios globales de los distintos ámbitos del suelo urbano y urbanizable.

En el plano se han consignado los usos globales con una leyenda de letra, con el fin de que se legible el plano, ya que cuenta con diversos colores derivados de la clasificación del suelo, y con el fin de evitar la superposición de colores, como también se ha indicado en el anterior plano.

OE.03 La ZOU.02 debe representarse en un tono rojizo al tratarse de un ámbito de uso mayoritario residencial, de acuerdo con lo señalado en la NTP.(Apartado 2.5).

La ZOU.02 cuenta con un tono rojizo.

O.E.04 De acuerdo con lo previsto en el correspondiente apartado de la NTP, para cada uno de los sistemas generales, tanto existentes como previstos, debe establecerse una denominación concreta, precisando la superficie concreta adscrita a cada área de reparto, señalando además si son exteriores o interiores al ámbito al que se adscriben. No se señalan los establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso ni problemas especiales de aparcamiento. No se grafían sistemas generales de comunicaciones, y en este sentido ha de señalarse que el vial de ronda proyectado debe tener la consideración de sistema general, a la vista de lo previsto en la Disposición Preliminar nº 11 del TRLOTAU.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

Se han revisado los sistemas generales con la observación efectuada.

Se señalan los ámbitos que generan tráfico intenso, si bien tal aspecto ya figuraba en el plano OD.07 de movilidad.

El vial citado no tiene porqué calificarse como sistema general ya que únicamente se trata de un vial que tiene su continuidad en varios sectores, con el fin de que queden conectados. Esta solución no debe suponer la calificación del vial como sistema general, por lo que el POM lo considera como un vial estructurante, tal y como recoge el apartado 5 del artículo 19 del RPLOTAU:

5.2. Sistemas estructurantes (SE):

Señalamiento de otros sistemas de infraestructuras, zonas verdes y otras dotaciones o equipamientos de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren, o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes.

En este caso el vial previsto cuenta con una posición precisa en la que se pretende enlazar sectores, pero ni por su dimensión ni por sus características debe ser considerado como sistema general, con independencia de que sea necesario para la estructura del desarrollo urbanístico previsto.

OE.05 No se encuentra completa la propuesta de plano de infraestructuras generales aportada, ya que respecto a la red eléctrica se aporta únicamente el grafismo de la red territorial. Si bien se ha completado más el trazado de la red de abastecimiento de agua y saneamiento, no se representa un trazado en la que se indiquen las conexiones de la red general con cada uno de los ámbitos propuestos.

Se ha completado el plano citado.

O.D.01. (5 PLANOS) Deben corregirse las siguientes deficiencias:

- Deben distinguirse claramente dentro de la Ordenanza 2 las parcelas que pertenecen al grado 1 de las que pertenecen al grado 2, ya que solo se distingue el grado en alguna parcela del grado 1.
- Deben señalarse las fincas incluidas en el Catálogo Residencial Público en el plano OD.1.03.

Se ha revisado los grados 1º y 2º de la ordenanza 2.

Se han señalado las parcelas recogidas en el Catálogo de Suelo Residencial.

- Debe calificarse expresamente en el plano de ordenación detallada una reserva destinada a dotación de equipamiento educativo de al menos 4.248 m² en el ámbito del SUB.09, de acuerdo con lo previsto en el Anexo IV del Reglamento. Asimismo, la suma de las superficies de las parcelas destinadas a equipamientos en dicho sector (7.890 m², 550 m² y 3.648 m²) no alcanza al total que se señala en la Memoria (12.200 m²) ni el estándar de 20 m²s/200 m²c aplicado a los 60.910 m²c previstos en el ámbito, por lo que deberá corregirse la ordenación con la finalidad de cumplir los estándares previstos en el TRLOTAU.

Se ha revisado el suelo dotacional del SUB.09, incorporando el uso pormenorizado DEDU.

- En la UA.08 y el SUB.06 la reserva de terrenos dotacionales prevista en el art.31 TRLOTAU se materializa exclusivamente en zonas verdes, mientras que en las fichas correspondientes se prevé también dotacional de equipamientos. Tampoco las superficies de reserva de zonas verdes y equipamientos del SUB.07 se corresponden con las señaladas en las fichas.

Se han coordinado ambos documentos.

- Las reservas de zonas verdes locales del SUB.08 (2.621 m²) no alcanzan las establecidas en la correspondiente ficha (2.625 m²), y que son los mínimos requeridos para dar cumplimiento al estándar del art.31 TRLOTAU.

Se ha corregido el error numérico.

- Las reservas de dotaciones públicas de la UAI-12 establecidas en el plano son menores que las señaladas en la correspondiente ficha. Asimismo, en dicho ámbito se contempla la aplicación de la Ordenanza 5, mientras que en la ficha de las Normas Urbanísticas no se contempla su aplicación en ese ámbito.

Se ha corregido el error numérico.

- Los terrenos destinados a equipamiento educativo deben destinarse específicamente a dicho uso, por ello debe señalarse específicamente esta categoría de equipamiento en los terrenos del Colegio Público ubicado en el ámbito UAI-Z10.

Se ha revisado el suelo dotacional incorporando el uso pormenorizado DEDU.

OD.02 (5 PLANOS) Debe completarse la indicación de las rasantes, señalándolas en todos los cruces y cambios de rasante y en todos los ámbitos del planeamiento. Aunque en este plano se denomina "Alineaciones y Rasantes. Edificios Catálogos", los edificios del catálogo no aparecen grafiados en este plano, sino en el OD.01.

Se ha completado el plano con las observaciones indicadas.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

OD.4 Debe indicarse la dirección de las conducciones de saneamiento en todas ellas, observándose que no se reflejan en los polígonos exteriores.

OD 5. Faltan elementos relativos a la red general para evaluar el plano aportado.

Se ha completado el plano con las observaciones indicadas.

OD 6 El Plano ha pasado a denominarse Programa de Accesibilidad, pero no se refleja todo el contenido previsto para el plano OD-6 Esquema de Tráfico y Movilidad, en el que se deben representar los elementos que atraen población o generan tráfico, como los equipamientos públicos o privados; las zonas de aparcamientos, etc...

Este plano se ha dividido en dos OD.06 y OD.07 con el fin de poder hacer más legible el mismo.

Normas urbanísticas

Con carácter general, en todos los artículos de la Normativa que regulen las determinaciones previstas en los artículos 24 del TRLOTAU y 19 y 20 del Reglamento de Planeamiento, se deberá indicar expresamente su pertenencia a la ordenación estructural y detallada. En cualquier caso, solo podrán señalarse como correspondientes a la ordenación detallada aquellos que regulen las determinaciones previstas en el 24.2 TRLOTAU y 20 del Reglamento de Planeamiento.

A continuación se realiza el análisis respecto a la adecuación a la legalidad del documento de Normas Urbanísticas, debiendo corregirse las deficiencias que se señalan respecto a los siguientes artículos:

Se han revisado los artículos indicados.

Fichas de ámbitos urbanísticos y ZOUs

-Se deben corregir las deficiencias que ya se han señalado en los documentos de Memoria Justificativa y Normas.

- La densidad población deberá referirse a la superficie del ámbito y figurar en número de habitantes por hectárea en todas las fichas. En el caso de planeamientos incorporados que se hubieran aprobado con un número concreto de viviendas, deberá constar también este límite en la ficha.

- En los sectores deberá detallarse el procedimiento concreto utilizado para calcular el porcentaje de cesión de aprovechamiento.

- En las Unidades de Actuación Urbanizadora de suelo urbano y en los sectores de suelo urbanizable, con una capacidad residencial superior a 100 viviendas, deberá garantizarse el cumplimiento de lo establecido en el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento para reservas de terreno de uso educativo, estableciendo en las correspondientes fichas o bien las superficies de terrenos que deben calificarse expresamente para dicho uso, de acuerdo con el estándar establecido en dicho Anexo, o bien la necesidad de solicitar a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes informe con el objeto de modular dichas reservas. Igualmente se deberán tener en cuenta las recomendaciones establecidas en el Anexo V de dicho Reglamento para las reservas de terrenos de uso deportivo.

Finalmente, se advierte en general que las reservas de terrenos destinados a zonas verdes y dotaciones públicas deben ser mayores siempre que la cifra resultante de la aplicación de los estándares.

Se han revisado las observaciones indicadas y corregidas en la memoria justificativa y normas urbanísticas.

- UAi.01+02+03+04: Existe un error en el aprovechamiento objetivo del ámbito.

Se ha revisado el error advertido.

- UA.05: La edificabilidad comercial es superior a la que figura en los planos aportados de información, 3.739,67 m²c.

Se ha revisado el error advertido.

- UA.07: La zona verde establecida no cumple el estándar previsto para zonas verdes y dotaciones públicas en el artículo en el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento. En cualquier caso, de tratarse de una operación de reforma interior, deberá establecerse una reserva dotacional justificadamente que dé cumplimiento a lo previsto en el art.69.1.2.a) TRLOTAU.

Se ha revisado este aspecto.

- UA.09: La reserva de equipamientos de 1.664 m² no concuerda con la que figura para esta unidad en el cuadro de la página 86 de la Memoria Justificativa.

Se ha revisado este aspecto.

- UA.12: La superficie del ámbito y otros parámetros no coinciden con los que figuran en otros documentos de ordenación, por lo que deberán aclararse estas contradicciones, sin perjuicio de otras observaciones realizadas anteriormente.

Se han coordinado las cifras de este ámbito con los planos.

- SUB 09: Debe constar en las observaciones de la ficha la reserva de al menos 4.248 m² de suelo calificado con dotacional de equipamiento educativo, de acuerdo con lo previsto en el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento.

- UAi.Z.11: La superficie total del ámbito descontando los sistemas generales no puede coincidir con la total cuando existen sistemas generales adscritos.

Se ha corregido tal aspecto en planos.

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

- SUB 10: El porcentaje de participación de los sistemas generales no coincide con el que figura en la página 31 de la Memoria, que es 14,4681%.

Se ha revisado este aspecto.

- ZOU.01: La edificabilidad máxima establecida difiere sustancialmente de la calculada por aplicación de la edificabilidad prevista en la Ordenanza 1. (1,3 m²/m²) al suelo lucrativo, por lo que debe corregirse.

Se ha revisado este aspecto.

- ZOU.02: La superficie lucrativa total permitida supera la suma de las establecidas en los cuadros de la Memoria correspondientes (pág. 46), que la limitaba a 64.395,92 m², por lo que debe aclararse si se pretende incrementar el aprovechamiento sobre el existente en dicho ámbito.

- ZOU.06: Los datos de la ZOU.6 no se ajustan a la suma de los establecidos en el cuadro correspondiente de la Memoria Justificativa (pág. 46).

Se ha revisado este aspecto.

- ZOU.10: La edificabilidad máxima establecida es muy inferior de la calculada por aplicación de la edificabilidad prevista en la Ordenanza 11. (0,75 m²/m²) al suelo lucrativo, debiéndose considerar la materializable de acuerdo con la ordenanza.

Se ha revisado este aspecto.

- ZOU 11: Existe un desajuste en el dato de superficie de zona verde de sistema general de la página 46, que debería corregirse en todos los cuadros de superficies afectados.

Se ha revisado este aspecto.

Catálogo de Suelo residencial Público

- Ficha 1: La finca se encuentra en la ZOU.01, en contradicción con lo señalado en la Memoria. La edificabilidad no concuerda con la prevista en la ordenanza 1 aplicable, por lo que deberían corregirse el aprovechamiento y el valor urbanístico. Por otra parte, debe revisarse la superficie de parcela que realmente se encuentra en suelo urbano, ya que la ocupación de la finca, según catastro es superior a la superficie de parcela.

Se ha corregido el error numérico indicado.

La superficie del terreno de esta ficha es la existente dentro del suelo urbano.

- Ficha 2: La finca, colindante con la anterior, también se encuentra en la ZOU.01, por lo que debe corregirse la edificabilidad, el aprovechamiento y el valor urbanístico.

Se ha corregido el error numérico indicado.

La superficie del terreno de esta ficha es la existente dentro del suelo urbano.

Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

Se debe incluir en el propio documento del Catálogo el plano de información que señala la Norma Técnica de Planeamiento, en el que se señalen con claridad todos los elementos protegidos (edificios inventariados, elementos con interés etnográfico y aquellos incluidos en los ámbitos de protección y prevención arqueológica).

Se ha incluido el plano citado.

6.12. Contestación al informe de 15 de julio de 2019 de la Delegación Provincial de Toledo de la Consejería de Fomento.

Se justifica el cumplimiento de las observaciones del informe de los Servicios Técnicos de la Delegación Provincial de Toledo de la Consejería de Fomento de 15 de julio de 2019.

Con respecto al expediente administrativo

No se ha localizado en el expediente el "informe favorable condicionado emitido por el Ministerio de Defensa en fecha 17 de noviembre de 2016" mencionado en el informe de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de 5 de julio de 2018.

Tal aspecto se deberá aportar por el Ayuntamiento de Chozas de Canales.

De acuerdo con el informe de la Confederación Hidrográfica del Tago de 14 de marzo de 2018, y como ya observó en su informe de 5 de Julio de 2018 la Técnico Superior de Apoyo de la Consejería de Fomento, "no puede garantizarse que exista recurso suficiente para llevar a cabo la actuación urbanística en los términos que está planteada, puesto que el consumo previsto de 582.905 m³/año supera con creces la asignación del Plan Hidrológico". Como, según el mismo informe de ese Organismo, para el municipio de Chozas de Canales se ha considerado una previsión máxima de consumo de 296.000 m³/año (9,38 l/s), **no es posible el desarrollo de ninguno de los sectores previstos en el POM** de acuerdo con las estimaciones de demanda hídrica calculadas en el mismo, ya que el recurso hídrico previsto para este municipio sólo cubriría las demandas del suelo urbano consolidado y no consolidado.

En el anexo 1 del anterior documento se analizaba las distintas demandas de agua derivadas de la situación actual, y de las previsiones del futuro POM. Asimismo se efectuaba una evaluación de la demanda que se tendría con el desarrollo de las actuales NNSS, en el punto A.1.5 aplicando la metodología recogida en el artículo 25.3 del Plan Hidrológico vigente. De esta forma se obtienen las siguientes cifras:

- Demanda según población actual: 221.419 m³/año.

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

- Demanda según POM: 296.000 m³/año.
- Demanda según NNSS vigentes 481.508 m³/año.
- Previsión máxima Confederación: 296.000 m³/año.

En el apartado A.1.8 se efectuaba una programación de los futuros desarrollos en función de la demanda máxima otorgada por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo de 296.000 m³ anuales, en el horizonte de 2021, según el Plan Hidrológico. Esto significa adecuar las previsiones de crecimiento previstas en el Plan de Ordenación Municipal de manera que se ajusta la programación de varios de los sectores de suelo urbanizable previstos en el mismo.

En el mismo anexo se justificaba que la demanda de agua para todo el suelo urbano consolidado y no consolidado, con la completa compactación del suelo asciende a 272.714 m³, al año, incluyendo dentro de este valor la regularización del sector 9, cuya demanda se ha consignado con la del suelo urbano actual debido a que está construido y habitado en el momento actual. A este valor se le debe añadir la demanda del suelo industrial actual que asciende a 26.250 m³, lo que supone un total de 298.964 m³., cifra similar a la marcada por la Confederación como máximo disponible.

Por este motivo la dotación actual de agua no permitiría el desarrollo de ninguno de los sectores de suelo previstos en el Plan de Ordenación Municipal, ni los de uso residencial ni los de uso industrial.

Esta limitación puede significar una contradicción con respecto a la situación actual, por cuanto que en el momento actual no existe ninguna limitación en las actuales NNSS a la concesión de licencias de aplicación directa en función de las actuales NNSS, lo que conlleva a permitir una población superior a 16.000 habitantes, lo que supone una demanda de agua de 851.587 m³, cifra muy superior a la que se establece en el Plan de Ordenación Municipal con la mitad de la población anterior (8.018 habitantes) y la mitad del abastecimiento de agua (430.258 m³ al año).

Resulta contradictorio que puede darse una limitación al desarrollo del Plan de Ordenación cuando es la mitad del desarrollo de las NNSS y, en este último caso, no exista ninguna limitación en cuanto al agua se refiere.

- De acuerdo con el informe de la Agencia del Agua sobre abastecimiento de fecha 15 de mayo de 2017 y el informe de la Viceconsejería de Medio Ambiente sobre modificación del Acuerdo con la Memoria Ambiental del POM, todas las fichas de los sectores contemplados en el mismo deben recoger la condición previa a su aprobación de justificar de forma fehaciente la capacidad de suministro de agua y de depuración, así como la solicitud de informe a Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha respecto al suministro de agua potable.

En el anterior documento figuraba un apartado 22 en el artículo 118 de las normas urbanísticas del POM, que recogía una observación similar. No obstante, sobre la base del nuevo informe se ha modificado el texto de este apartado recogiendo también en el punto 2.2 de las determinaciones del anexo de las fichas. De igual forma se ha incluido en todas las fichas de los sectores la siguiente observación:

- Antes de su aprobación se deberá justificar de forma fehaciente la capacidad de suministro de agua y depuración, y contar con informe de Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha respecto al suministro de agua potable.

La citada observación no se ha incluido en el sector SUB.09 dado que el mismo se encuentra construido en su totalidad y dispone de todos los servicios.

- De acuerdo con el informe de Red Eléctrica de España de 20 de noviembre de 2014, se debe completar el artículo 138 de las Normas Urbanísticas relativo al SRNUP de Infraestructuras y Equipamientos: líneas de tendido eléctrico incluyendo que, de acuerdo con el artículo 162.3 del Real Decreto 1955/2000, "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 por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección" y que, para cualquier actuación concreta en el entorno de las líneas, se debe solicitar a este organismo informe relativo a la zona de influencia entre los apoyos afectados.

Se ha incluido un nuevo apartado 6 en el citado artículo 138.

- Se debe aportar certificado del Secretario en el que se acredite que no hay más organismos o administraciones públicas afectadas que las ya consultadas.

Tal aspecto se deberá aportar por el Ayuntamiento de Chozas de Canales.

Con respecto al modelo territorial y sistema generales

1. El cálculo de la densidad de habitantes por vivienda (apartado 0 de la memoria justificativa) no es correcto ya que se debe emplear el número de viviendas principales y no el número total de viviendas porque incluye las secundarias y las vacías. Por tanto, el número de habitantes por vivienda es 2,65 y no 1,97 y, en consecuencia, el número máximo de nuevas viviendas una vez aplicado el coeficiente de holgura será entre 1.708 y 2.849, considerablemente inferior a las cifras estimadas en la memoria justificativa (entre 2.294 y 3.833 viviendas), aunque las nuevas viviendas realmente propuestas en el POM son 1.740 según el mismo apartado, por lo que se ajustan a estimaciones corregidas.

En el mismo apartado, se desconoce cómo se ha obtenido la cifra de 4.255 habitantes a partir de las 1.740 nuevas viviendas, ya que la densidad de habitantes por vivienda estimada es de 1,97 y, por tanto, deberían salir 3.428 habitantes (aunque, como se ha observado en el apartado anterior, dicha densidad está mal calculada y, con la densidad calculada de manera correcta, se obtienen 4.611 nuevos habitantes). Por tanto, se deben revisar y corregir todas estas estimaciones.

Se ha modificado este apartado siguiendo el criterio del informe.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

En cuanto al número máximo de habitantes se ha completado el apartado con la justificación requerida.

Se indica que el número de habitantes se ha calculado de dos formas. En primer lugar aplicando la densidad de habitantes por vivienda y en segundo lugar aplicando la densidad de habitantes por superficie construida residencial. En el primer caso se actuaría con la densidad de 2,65 habitantes por vivienda y en segundo lugar se aplicaría la densidad establecida en el apartado 0.3 de la memoria que fija una densidad de 2,11 habitantes por cada 100 m²c residenciales.

El número de viviendas existentes en el municipio asciende a 1.907 (según el censo de 2011 del Instituto Nacional de Estadística de España), y se encuentran en las ZOUs señaladas con un asterisco en la tabla anterior. Las viviendas totales serán el resultado de sumarlas con las 1.506 descritas anteriormente previstas en el Plan de Ordenación para obtener un total de 3.413 viviendas. Aplicando la densidad anterior al aumento de 1.506 viviendas se obtendría un aumento poblacional de $1.506 \times 2,65 = 3.991$ que sumados a los 3.763 habitantes daría 7.752.

En el caso de aplicar la densidad por superficie construida se obtiene un aumento de La población en los suelos de uso residencial de 4.403 habitantes, que tras sumar a los 3.763 habitantes actuales supone un total de 8.166 habitantes, cifra que se produciría con la total compactación del suelo urbano y urbanizable previsto en el Plan de Ordenación Municipal.

Se ha corregido en este sentido el apartado 1.1.12.

2. Respecto a la justificación de la suficiencia de sistemas generales de espacios libres del apartado 1.7.3.1 y en particular, de la tabla que se adjunta en el mismo, se debe justificar la superficie destinada a uso terciario en la ZOU 10, correspondiente con las urbanizaciones exteriores El Cañizo y El Vaquerizo, ya que dicha superficie supone más de un 40% respecto a la superficie residencial, cuando en el resto de las ZOUs el uso terciario no supera el 21% de la edificabilidad residencial.

En la misma tabla, revisar si la superficie de 13.951 m² de la ZOU 6 correspondiente a los PERIS debería ser uso industrial y no uso terciario, ya que en las fichas de gestión figura como uso mayoritario el industrial.

Se indica que de acuerdo con el apartado 5.1.a) del Reglamento de Planeamiento en los suelos urbanos consolidados correspondientes con el caso urbano y su ampliación, se ha considerado, a efectos de estos cálculos que la edificabilidad residencial asciende al 70% del total de la edificabilidad asignada por el plan, entendiendo el 30% restante para otros usos compatibles. Este porcentaje es el que se ha aplicado en las urbanizaciones exteriores de El Cañizo y Vaquerizo, en las que existe una superficie construida elevada debido a la superficie de las parcelas. Es habitual en estas parcelas contar con construcciones auxiliares separadas del edificio central que son compatibles con el residencial.

Se ha corregido el error de la superficie industrial de la ZOU.06.

3. Respecto a los sistemas e infraestructuras generales:

- La ejecución de las nuevas rotondas debe preverse de manera completa. Según el plano OE 04, sólo está incluida la mitad de la glorieta oeste.
- Dado que, como recoge el apartado 1.7.4.1 de la memoria justificativa, "los desarrollos urbanísticos que supongan aumentar la población en el suelo urbanizable residencial deberán estar condicionados a la puesta en servicio de las ampliaciones correspondientes a la citada EDAR", debe incluirse esta condición en las fichas de todos ellos.
- Del mismo modo, se debe incluir en las fichas de gestión correspondientes a los ámbitos cuyo desarrollo está previsto para el segundo y tercer periodo la condición de las ampliaciones previas necesarias de los depósitos de agua, de acuerdo con el apartado 1.7.4.2 de la memoria justificativa.

Se ha corregido el plano de ordenación detallada de manera que se puede observar en el mismo que la ejecución de las dos rotondas es completa. En el apartado 1.7.4 se incluye que la obtención del suelo de cada rotonda es a cargo del sector en el que se desarrolla. El costo de la misma se encuentra repercutido entre las tres ZOUs de uso residencial prevista en el Plan de Ordenación Municipal. No obstante la obtención del suelo de la rotonda sur es menor dado que la zona sureste de la rotonda se encuentra en suelo dotacional municipal.

Entre las condiciones de las fichas se han incluido las siguientes:

- Antes de su aprobación se deberá justificar de forma fehaciente la capacidad de suministro de agua y depuración, y contar con informe de Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha respecto al suministro de agua potable.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.

Tales condicionantes se han incluido asimismo en los apartados 1.7.4.1 y 1.7.4.2 de la memoria justificativa.

Con respecto a la clasificación del suelo y desarrollo del planeamiento vigente

4. A pesar de indicarse que "no existe suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento" en el tercer párrafo del apartado 1.2 de la memoria justificativa, se sigue mencionando dicha clase de suelo en apartados posteriores por lo que, si realmente no existe el mismo, deben eliminarse estas referencias.

Se han suprimido las referencias al suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento.

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

5. Para evitar un posible incremento de aprovechamiento respecto al establecido por las NN.SS. vigentes en suelo clasificado como urbano consolidado se incluye el grado 2º en la ordenanza 10 del POM relativa al uso terciario. Al respecto, se debe concretar el coeficiente de edificabilidad máximo en dicho grado, en lugar de fijarlo indicando que "parcelas provenientes de planeamientos anteriores mantendrán la misma edificabilidad de los mismos", y especificarlo en la documentación gráfica correspondiente.

Estas parcelas se refieren únicamente a las recogidas en la memoria justificativa y que son:

- Parcela terciaria en el PAUs Z-05/06/07/08, con 4.021,15 m2 construidos.
- Parcela terciaria en el sector ZUB.09 con 2.500 m2 construidos.

En la ordenanza 10 de aplicación se ha incluido estos datos, y en el plano de ordenanzas también.

6. Dado que, por el mismo motivo, la ordenanza 5 del POM relativa al uso industrial también tiene dos grados, se debe especificar el mismo en la documentación gráfica, ya que sólo se indica el número de ordenanza.

En la ordenanza 5 se establece el grado 2º con una edificabilidad de 0,75 m2/m2, que era que la se establecía en las parcelas de las anteriores zonas 5, 6 de las NNSS.

En este sentido se han descrito en el plano de ordenación detallada los grados correspondientes completando en aquellos donde no figuraba.

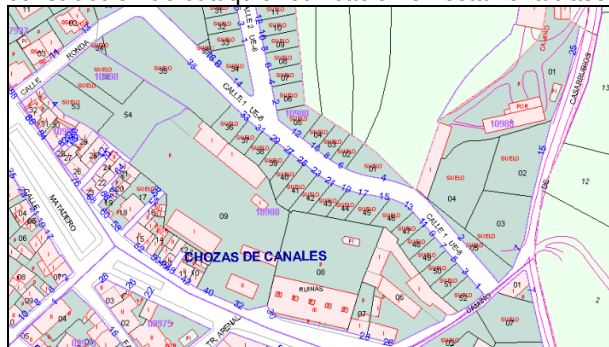
Se indica que en los sectores no se recoge grado dado que en la propia ordenanza se establece la edificabilidad para los sectores.

7. Revisar la clasificación como SUC de los siguientes terrenos de la zona 8 (agrícola) de las NN.SS que pasan a la ordenanza 2 del POM y por tanto, incrementan su aprovechamiento:



Esta zona se encuentra dentro del suelo urbano de las actuales NNSS en la zona agrícola (zona 8), que se regula por la ordenanza 6. En esta ordenanza se permiten construcciones de dos plantas con 6,50 metros de altura, pero sin embargo no se recoge edificabilidad alguna.

Esta zona se encuentra entre dos zonas urbanas consolidadas y corresponde con las zonas posteriores de cuatro parcelas que cuentan con el frente de fachada a las calles Matadero y Ronda, y que se encuentran construidas. Una de las parcelas se encuentra construida con una edificación en altura y dispone de una piscina en la zona posterior. En todas estas parcelas es de aplicación la ordenanza 2 del POM en el que se establece un fondo máximo de 20 metros, por lo que la aplicación directa de esta ordenanza impide la construcción de cualquier edificación en esta zona trasera de la misma.



Esta zona cuenta con todos los servicios por lo que cumple con las determinaciones del artículo 45 del TRLOTAU para ser suelo urbano. Además el desarrollo de la misma no permite la apertura de ningún vial interior, por lo que no es viable ninguna unidad de actuación.

La única zona con posibilidad de construir son las dos parcelas de la calle Ronda. Para ello en el apartado 1.4.1.2 se justificaba la propuesta de esta zona que se recogían en el grado 2º de la ordenanza con una edificabilidad de 0,75 m2/m2. Esta edificabilidad no debe suponer incremento.

En el plano OD se ha dejado con mayor claridad la línea de separación entre los dos grados de aplicación de la ordenanza 2.

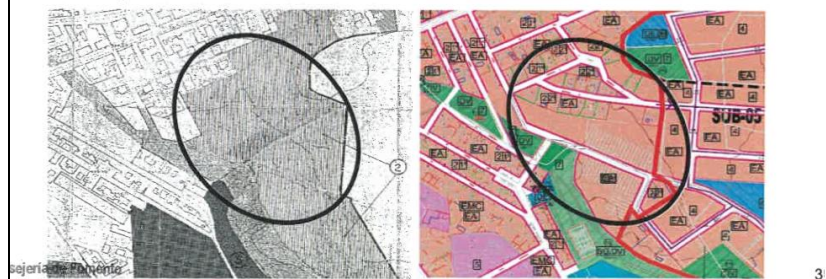
DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

8. Revisar la clasificación como SUC de los siguientes terrenos de la zona 5 (0,75 m²/m²s) de las NN.SS que pasan a la ordenanza 2 grado 1 del POM (1,00 m²/m²s) y por tanto, incrementan su aprovechamiento:

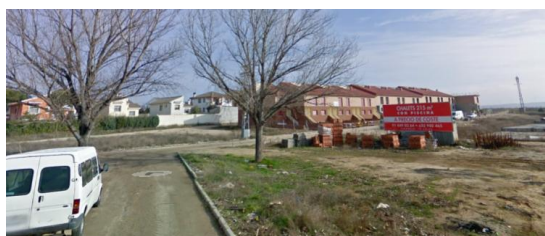


Esta zona cuenta con construcciones residenciales de reciente construcción por lo que se encuentra consolidada en su totalidad. No obstante, en función del informe esta zona se incluirá en el grado 2º de la ordenanza 2 con el fin de mantener la misma edificabilidad de ordenanza de las anteriores NNSS, para clasificarse como suelo urbano consolidado.

9. Del mismo modo, se debe justificar la clasificación como suelo urbano consolidado del siguiente ámbito, que también pertenece a la zona "residencial agrícola" de las NN.SS. vigentes y, además, no parece estar completamente urbanizado:



Esta zona se encuentra dentro de la zona residencial-agrícola, que contaba con una edificabilidad de 0,75 m²/m² en las NNSS, que es la misma que establece el POM. La zona está en el centro del suelo urbano consolidado y sobre la misma existen varias viviendas en construcción a ambos lados de la calle Capocha, que se pueden ver en las siguientes imágenes.



El vial que se encuentra entre los dos bloques de vivienda se encontraba dentro de la licencia concedida por el Ayuntamiento, contando este con un aval del coste de las obras a ejecutar. No obstante para mayor claridad se ha previsto en el POM una Obra Pública Ordinaria (OPO.02) que comprende esta zona de mayor superficie para asegurar que se dan las condiciones del suelo urbano consolidado. Para ello se prevé un costo que se ha reflejado en el apartado 1.2.2.7 y en el informe de sostenibilidad económica.

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

10. Justificar la clasificación como SUC del siguiente ámbito, clasificado como SNU según el planeamiento vigente:



Se trata de una zona situada entre dos calles ejecutadas (Matadero y Ronda) y cuenta con una tercera calle ejecutada también. En esta zona existen tres viviendas unifamiliares construidas (en los años 1995 y 1996 dos de ellas y en el año 2005 la tercera) y únicamente existiría un terreno de 1.553 m2 vacante que tiene fachada a la calle Matadero. Las condiciones de todas ellas son las establecidas en el artículo 45 del TRLOTAU para ser consideradas como suelo urbano consolidado.

Esta zona fue objeto de una modificación puntual.

11. Justificar la clasificación como SUC del ámbito señalado, clasificado como suelo urbano de uso agrícola por las NN.SS. vigentes pero que no parece reunir las condiciones para considerarse consolidado de acuerdo con el artículo 45 del TRLOTAU:



Esta zona se encuentra clasificada en las actuales NNSS como suelo urbano dentro de la zona agrícola, por lo que el POM mantuvo la misma clasificación si bien dentro de una calificación de uso industrial y con el grado 2º de forma que no se incremente el aprovechamiento.

Esta zona dispone de un acceso con los servicios en el extremo sur del mismo, si bien el camino de Casarrubios en el borde este no está urbanizado. El terreno cuenta con una pequeña actividad productiva. Por este motivo se considera que esta parcela se debe mantener como suelo urbano, incorporando una obra pública ordinaria en el camino citado, de forma que hasta que no se ejecute dicha calle el terreno no se podrá subdividir lógicamente.

En este sentido se ha incluido un apartado 1.2.2.7 en la memoria justificativa con las OPO que se han previsto, completado el informe de sostenibilidad económica con los costes derivados de los mismos.

12. Respecto a los dos ámbitos industriales remitidos a planes especiales de reforma interior, en primer lugar, su delimitación es discutible, ya que excluyen parcelas en la misma situación que las que sí se incluyen, por lo que parecen que deberían extenderse a todo el ámbito industrial de la zona, aparte de que se deben justificar expresamente los objetivos concretos de los mismos de acuerdo con el artículo 29 del TRLOTAU:



La delimitación del PERI.07 obedece a la ordenación de dos espacios vacantes que se encuentra separado por un camino que se debe urbanizar para dar continuidad a la calle Arenal. Esta delimitación no incluye otros suelos colindantes de uso industriales existente en la actualidad, ya que dan a viales que cuentan con todos los servicios y por tanto deben ser considerados como suelo urbano consolidado.

La adscripción a una reforma interior es consecuencia de desconocer, en el momento actual, la ordenación detallada más correcta que implicaría la ubicación de unas dotaciones en emplazamiento que pueden ser discutibles. Por este motivo esta zona se relega a la redacción de un Plan Especial que resuelva en el momento oportuno estos aspectos. Esta consideración es compatible con el apartado 2 del artículo 29 TRLOTAU:

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

Con las mismas finalidades señaladas en el número anterior y también, con las de realizar operaciones de renovación urbana o, en su caso, gestionar áreas de rehabilitación preferente, podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior para áreas concretas de suelo urbano, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación.

En cualquier caso el PERI.07 estará sometido al régimen de actuaciones de urbanización, aspecto que se ha recogido en el apartado 1.2.26 de la memoria y en la ficha del mismo.



La delimitación del PERI.09 obedece a la ordenación de un amplio espacio al norte de la población que se encuentra vacante salvo unas construcciones al norte del mismo. Se trata de una zona con acceso directo a un vial público urbanizado (Camino de Illescas) y que estaba dentro del suelo urbano de las NNSS actuales.

La parcela colindante no se ha incluido en este ámbito ya que se encuentra edificada y cuenta con todos los servicios, y en la misma no es necesario efectuar ninguna propuesta de ordenación ni la creación de viales.

Por su emplazamiento el Plan ha considerado que el uso industrial es el más adecuado para ello, pero se advierte que la ordenación del mismo debería ser a través de un Plan Especial de Reforma Interior que sea el que determine la ordenación de volúmenes resultantes o la necesidad de ejecutar nuevos viales. En este momento es difícil determinar este aspecto por lo que el Plan ha remitido a una operación de reforma interior que será la que lo determine en el momento oportuno.

Como consecuencia de dicho Plan se determinará la necesidad de acudir a un régimen de actuaciones de urbanización, o de edificación, tal y como establece apartado 2 del artículo 29 TRLOTAU.

De esta forma se permite una mayor flexibilidad al Ayuntamiento para poder ordenar de forma detallada este espacio de interés en la población para actividades productivas, ajustando la tipología final a la necesidad o no de viales, que supondría la aparición de mayores superficies en las parcelas.

Tales aspectos que se han recogido en el apartado 1.2.26 de la memoria y en la ficha del mismo.

3. Respecto al planeamiento de desarrollo y mejora de las NN.SS. vigentes se observa lo siguiente:

- Ninguno de los PAUs ejecutados incluye en su expediente constancia de la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento. Al respecto, y para que dichos ámbitos puedan ser clasificados como SUC, se debe justificar que se ha producido la recepción tácita de las mismas porque se hayan concedido licencias de primera ocupación por parte del Ayuntamiento, por ejemplo, o cobrado el Impuesto de Bienes Inmuebles.

La existencia de acta de recepción de las obras de urbanización debe comprobarlo el Ayuntamiento en cada caso. No obstante en todos los casos existe una recepción tácita de las obras de urbanización, siguiendo el criterio establecido en la última sentencia judicial con respecto a la recepción del sector Z-11.

Además la existencia del cobro del Impuesto de Bienes Inmuebles se puede verificar directamente por la Consejería de Fomento en la página web del Catastro dependiente del Ministerio de Hacienda en la que se puede ver que todas las parcelas de estos ámbitos están recogidos como suelo urbano.

- Independientemente de que los datos en los distintos documentos del planeamiento de desarrollo aprobado no coincidan, dichos datos deben verificarse y coordinarse en el POM, de manera que en la documentación del mismo deben figurar las superficies y parámetros reales de cada ámbito.

El POM ha recogido, en la memoria informativa, los datos obrantes en los expedientes municipales de cada ámbito desarrollado. Estos datos se han verificado en varias ocasiones por lo que se desconoce cuales son los que no coinciden como se indica en el informe.

En los planos de ordenación del POM se han recogido las superficies reales de cada ámbito, que no siempre coinciden con las aprobadas. Esta diferencia se debe a varios aspectos como puede ser el reajuste de las superficies debido a que el POM se ha redactado sobre las bases gráficas del Catastro, lo que puede suponer alguna desviación lógicamente. De igual forma existen algunos ámbitos que no han desarrollado exactamente las alineaciones previstas en los planeamientos aprobados, algunos de los cuales carecían de la suficiente calidad gráfica lo que deriva en inexactitudes en su ejecución.

Además, también se ha constatado que los propios documentos de planeamiento aprobado contienen en si mismo errores entre la documentación gráfica y escrita. Este aspecto es evidente en el sector Z-5.

El POM ha analizado cada caso y ha optado por recoger la realidad ejecutada en cada caso, por lo que no siempre se ajusta con el planeamiento aprobado. Este aspecto se puede verificar en el apartado correspondiente de la memoria informativa en la que se ha incluido imágenes del estado actual, así como los planos aprobados de cada ámbito.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

En cualquier caso la observación del informe emitido se debería concretar para los ámbitos en los que se hayan detectado errores.

- Según la memoria informativa del POM, no consta la recepción de las obras del PAU "Parque Quiñones" que incluye las unidades de actuación UA1, UA2, UA3 y UA4, falta la urbanización de la zona verde de la UA4 y la superficie de zonas verdes ejecutada no coincide con la prevista en el plan especial correspondiente, aunque según la ficha, la urbanización está ejecutada y construida en su totalidad. Aclarar esta discrepancia, indicando el modo de ejecución de las obras de urbanización pendiente, en su caso. Además, no se entiende la inclusión de la ficha de este ámbito si es SUC.

En la memoria informativa se indica que la zona verde de la UE.04 *No se encuentra urbanizada en su totalidad*. Lógicamente al estar recepcionada esta unidad deberá ser el propio Ayuntamiento el que asuma ejecutar la zona pendiente de esta zona verde, dado que se trata de un suelo urbano consolidado.

Por tal motivo se ha valorado este costo recogiendo en el informe de sostenibilidad económica.

La inclusión de esta unidad entre las fichas de los ámbitos urbanísticos, obedece a clarificar mejor la compleja situación de los desarrollos que se han sucedido en el municipio de Chozas de Canales. En este caso en concreto este ámbito, al igual que otros (UAI.05; UAI.Z10; UAI.Z11), aparece como unidad incorporada (UAI), aspecto que se ha realizado en otros Planes de Ordenación Municipal aprobados.

La denominación de estos ámbitos como unidad no implica la necesidad de un desarrollo posterior, sino de clarificar las distintas zonas que se han ido desarrollando en el municipio. Todos estos ámbitos se han clasificado como suelo urbano consolidado pero se ha considerado oportuno recoger las fichas particularizadas de estas unidades que provenían de actuaciones urbanizadoras de desarrollo o innovación de las anteriores NNSS.

- Sector 1 industrial de las NN.SS, correspondiente con la UAI12 del POM: no queda claro en la ficha que se tiene que ceder la parcela destinada a equipamiento local, ya que se indica que el PAU está urbanizado y construido y 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". Al respecto, se debe aclarar también cómo se va a materializar dicha cesión.

Por otro lado, revisar los parámetros indicados en la ficha y resto de documentos del POM respecto a esta unidad de actuación, ya que no coinciden.

Este ámbito se encuentra completamente urbanizado y construido, por lo que podría tratarse de un suelo urbano consolidado. No obstante, en el desarrollo del mismo no se cedió para suelo dotacional de equipamiento los terrenos que estaban previstos en el plan parcial de mejora, habiéndose construido naves industriales, como se indica en la memoria informativa.

Por tal motivo el POM únicamente prevé la calificación de una parcela para cumplir con el estándar de dicho suelo dotacional, ubicándolo en el exterior del primitivo sector. Para ello se prevé una unidad de actuación para permitir la gestión correspondiente y obtener dicho suelo, aspecto que fue indicado por el Servicio de Apoyo de Urbanismo de la Consejería de Fomento en un anterior documento.

La obtención de este suelo debe ser consecuencia del compromiso adquirido en su día por el urbanizador, y en su caso debería ser el Ayuntamiento el que asumiera tal aspecto al contar con una urbanización que se encuentra recepcionada tácitamente.

La obtención de dicha parcela a cargo del Ayuntamiento se encuentra valorada en el punto 1.2.2.5 de la memoria justificativa y en el informe de sostenibilidad ambiental, sin que los actuales propietarios del resto de las parcelas tengan que asumir carga alguna al respecto.

- Del mismo modo, la UAI.05, que incluye los ámbitos Z5, Z6, Z7 y Z8 no está completamente urbanizada, a pesar de indicarse lo contrario en su ficha, ya que falta por ejecutar la zona verde del ámbito Z5, por lo que debe concretarse el modo de ejecución de la misma.

En la memoria informativa se indica que la zona verde del sector Z-5 no se encuentra ejecutada. Lógicamente al estar recepcionada esta unidad deberá ser el propio Ayuntamiento el que asuma ejecutar la zona pendiente de esta zona verde, dado que se trata de un suelo urbano consolidado.

Por tal motivo se ha valorado este costo recogiendo en el apartado 1.2.2.1.b) y en el informe de sostenibilidad económica.

- Por otro lado, como señala la memoria informativa, la superficie real de las dotaciones públicas y, en particular, de las zonas verdes de los ámbitos desarrollados no coincide en muchos casos con la fijada en los PAUs correspondientes, por lo que se debe computar la superficie real con el fin de comprobar el cumplimiento de los estándares dotacionales mínimos legalmente establecidos.

Ya se ha indicado que el POM ha recogido, en la memoria informativa, los datos obrantes en los expedientes municipales de cada ámbito desarrollado. Estos datos se han verificado en varias ocasiones por lo que se desconoce cuales son los que no coinciden como se indica en el informe.

En los planos de ordenación del POM se han recogido las superficies reales de cada ámbito, que no siempre coinciden con las aprobadas. Esta diferencia se debe a varios aspectos como puede ser el reajuste de las superficies debido a que el POM se ha redactado sobre las bases gráfica del Catastro, lo que puede suponer alguna desviación lógicamente. De igual forma existen algunos ámbitos que no han desarrollado exactamente las alineaciones previstas en los planeamientos aprobados, algunos de los cuales carecían de la suficiente calidad gráfica lo que deriva en inexactitudes en su ejecución.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

Además, también se ha constatado que los propios documentos de planeamiento aprobado contienen en sí mismo errores entre la documentación gráfica y escrita. Este aspecto es evidente en el sector Z-5.

El POM ha analizado cada caso y ha optado por recoger la realidad ejecutada en cada caso, por lo que no siempre se ajusta con el planeamiento aprobado. Este aspecto se puede verificar en el apartado correspondiente de la memoria informativa en la que se ha incluido imágenes del estado actual, así como los planos aprobados de cada ámbito.

En cualquier caso la observación del informe emitido se debería concretar para los ámbitos en los que se hayan detectado errores.

- Respecto al sector Z-09 anulado por sentencia judicial, ahora SUB.09, el POM debe recoger los parámetros y superficies realmente ejecutadas en el mismo para poder proceder a su regularización, debiendo prever la compleción de las cesiones correspondientes respecto a la edificabilidad materializada.

En el mismo ámbito, revisar los datos numéricos indicados en su ficha, ya que algunos no coinciden con los señalados en el cuadro del apartado 1.2.3 de la memoria justificativa y con los del apartado 6.2.3.2 de la memoria informativa, según el cual la superficie máxima construida en este sector es de 63.662 m² y no 60.910.

Además, se debe revisar la ordenanza de aplicación indicada en la ficha, ya que, según la misma, la tipología edificatoria predominante es la de residencial plurifamiliar cuando no es ésta la construida realmente.

En el apartado 6.2.3.2 de la memoria informativa recoge un estudio exhaustivo del planeamiento aprobado (anulado posteriormente por sentencia judicial), y de la situación correspondiente con las edificaciones realmente ejecutadas.

En este sentido se recoge que en este sector el plan parcial preveía una edificabilidad de 0,35 m²/m², entre las 354 parcelas. La superficie de estas ascendía a 62.290,99 m² y establecía una edificabilidad máxima de 46.716,24 m²c, que correspondía con aplicar la edificabilidad de 0,75 m²/m² sobre la superficie residencial de dichas parcelas que era de 62.290,99 m².

En el mismo punto de la memoria se analizaba la situación actual sobre la base de la realidad de las edificaciones realizadas, que según los datos actuales obrantes en la oficina virtual de la Dirección General del Catastro arrojaban el siguiente resumen:

- Superficie de suelo destinado a usos residenciales: 63.662 m².
- Superficie construida sobre rasante: 49.924 m²c.

Esto supone que existe una superficie construida actualmente superior a la prevista en el plan parcial, y que el suelo destinado a parcelas también es superior. No obstante las superficies construidas no son las mismas en todas las parcelas dado que han existido distintas ampliaciones en bastantes de ellas. Tras consultar los datos catastrales de las mismas se observa que en casi todas ellas una superficie construida de 145 m² construidos entre los tres niveles en que se divide.

Por tanto las edificabilidades netas en cada parcela son muy superiores al 0,75 m²/m² marcado en el plan parcial anterior, 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.

Dado que el sector cuenta con 354 parcelas construidas, la superficie total construida residencial que el Plan de Ordenación Municipal ha previsto se establece en 58.410 m²c, cifra que supone una media de 165 m²c por parcela, y que permitirá regularizar todas las construcciones ejecutadas y permitir las mismas ampliaciones en aquellas que no lo hubieran hecho.

Como consecuencia de diversas deficiencias existentes en el ámbito se ha previsto asimismo una parcela para uso terciario que permita asumir el costo derivado de aquellas.

El sector cuenta con las siguientes dotaciones que cumplen con la reglamentación vigente:

- Sistema general de zonas verdes: 5.500 m²s.
- Zona verde: 12.795 m²s, que corresponde con el 10% de 127.947 m²s (133.447-5.500).
- Dotacional de equipamiento: 12.200 m²s, que corresponde con 20,03 m²/100 m²c.

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.

En cualquier caso se ha modificado una frase de la memoria informativa, sobre la superficie construida prevista, que ha inducido a error como se deduce del informe emitido, aclarando que la máxima superficie construida residencial es de 58.410 y no de 63.662 m²c.

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

- Existen contradicciones en la documentación del POM respecto a la clasificación del sector Z11 de las NN.SS: en los planos de ordenación, ficha de gestión y apartado 1.1.15 de la memoria justificativa aparece como SUC, pero según el apartado 0 de la misma debe clasificarse como SUNC "debido a las circunstancias citadas derivadas de la deficiente ejecución de las obras de urbanización". En todo caso, la situación de dicho ámbito no se puede asimilar de manera directa a la del sector Z10, cuyas obras de urbanización cuentan con recepción tácita a consecuencia de una sentencia judicial, aparte de que no es cierto que las obras de urbanización del sector Z-11 han sido recibidas por sentencia judicial, como se indica en el apartado 1.1.4 del Anexo 2 de la normativa, cuestión que debe corregirse.

En primer lugar, se deberá justificar que se han subsanado todas las cuestiones requeridas en los distintos informes sectoriales emitidos durante la tramitación de este expediente, y en particular, en la Evaluación Ambiental Preliminar y en el informe del Servicio de Urbanismo de la Consejería de Vivienda y Urbanismo.

Además, se deben concretar las obras de "adecuación de la urbanización" con el fin de justificar que efectivamente se trata de "mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existente

Se trata de una nueva observación que no se recogía en el informe de 5 de julio de 2018.

No obstante se reitera que el antiguo sector Z11 se ha considerado como suelo urbano consolidado debido a que se encuentra en la misma situación física del sector colindante (antiguo Z10) en el que ha existido una sentencia judicial que entiende que el mismo cuenta con una recepción tácita.

La citada sentencia se remite a diversas Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de mayo de 1985, 1 de febrero de 1999 (RA 8708/1992) y 3 de noviembre de 2006, y 30 de octubre de 2007 (recurso 950/2003) entre otras. Indica la Sentencia que es exigible el deber de conservación al Ayuntamiento cuando se han exigido tributos, incluso cuando existan deficiencias.

En este sentido se ha corregido el apartado c) del punto 0.2.1 de la memoria justificativa, manteniéndose como suelo urbano consolidado, tal y como se recogía en el punto 1.2.2.2 de la misma.

Se ha trasladado la frase *sector recepcionado por sentencia judicial* del punto 1.1.4 del anexo 2 al punto 1.1.3 que por error ase había incluido mal.

Tal y como se recoge en la memoria justificativa las obras a acometer en el presente ámbito no alteran la ordenación aprobada por el Ayuntamiento, de forma que el Plan de Ordenación integra el planeamiento de desarrollo aprobado. No obstante se deben acometer diversas obras de adecuación de la urbanización, en función de las deficiencias aparecidas en los últimos años, y que abordan varias acciones, tras las patologías observadas, proponiéndose que el orden de realización de las obras debe seguir sean:

- Obras para garantizar la seguridad de las personas, en los aspectos de estabilidad.
- Obras para garantizar la seguridad en la salubridad y medidas contraincendios.
- Obras de mejora de los viales.
- Obras de mejora de los ajardinamientos y del medio ambiente.
- Obras de mejora de la calidad de la urbanización.

Además las deficiencias se encuentran detalladas de manera exhaustiva en el apartado 1.8.1 de la memoria justificativa. Como se puede ver en las mismas no existe la ejecución de ningún servicio, y evidencias deficiencias en la ejecución de las obras.

Con respecto a la necesidad de subsanar las cuestiones requeridas en los distintos informes sectoriales del expediente del programa de actuación de este PAU, se indica que dicho criterio varía completamente del seguido por la propia Consejería en este Plan de Ordenación, y que no se recogía en el último informe de 5 de julio de 2018.

- En el apartado 1.2.2.1 de la memoria justificativa, letra c), corregir la referencia al sector Z-11 ya que el sector objeto de recepción por sentencia judicial es el Z-10.

Se ha corregido dicho error.

- Respecto al hecho de que el sector SUB.10 destine toda su edificabilidad residencial al uso exclusivo de vivienda protegida, se debe justificar expresamente el cumplimiento del apartado 3.g del artículo 3 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y del apartado 3 del artículo 24 del TRLOTAU.

Se trata de una nueva observación que no se recogía en el informe de 5 de julio de 2018. A este respecto se indica que la propuesta de poder ubicar en un único sector las viviendas de protección oficial fue consecuencia de las indicaciones del propio Servicio de Apoyo de la Consejería.

Es evidente que el POM cumple con el artículo 24.3 TRLOTAU como se justifica en el apartado 1.13 de la memoria justificativa al prever 56.651 m²c para protección oficial, lo que significa el 30,54% del total residencial que asciende a 185.475 m²c.

Asimismo cumple con el apartado 3.g) del artículo 3 de la Ley 7/2015 LSRU, por cuanto en el documento de ordenación:

Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

Asimismo se cumple con al artículo 20 de la citada Ley que en su apartado b) establece que la reserva de esta vivienda se debe referir a todo el ámbito territorial como recoge el siguiente párrafo:

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

- Como se afirma en la memoria informativa, efectivamente es un "contrasentido" que no se haya incluido dentro del sector "La Zarza" el tramo del camino de la Magdalena que lo conecta con el núcleo urbano, para su urbanización, cuestión que el POM debería resolver, aunque dicho sector se encuentre aprobado.

Se trata de una nueva observación que no se recogió en el informe de 5 de julio de 2018.

No obstante y dado que se trata de un sector que cuenta con un programa de actuación urbanizadora aprobado, y que en el momento de su tramitación contó con informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo, sin que en ningún caso se advierta de lo que ahora se informa.

- Se deben localizar las actuaciones edificatorias irregulares en suelos destinados a zonas verdes y dotaciones y concretar su situación legal.

Se trata de una nueva observación que no se recogió en el informe de 5 de julio de 2018.

Las únicas construcciones edificatorias en suelos destinados a dotaciones se encuentran en el sector industrial exterior (UE.12 en el POM) que el que se ubican varias naves en el suelo de cesión de equipamiento, y que motivan que el Plan de Ordenación prevea un nuevo suelo para dicho equipamiento, pero esto no significa que dichas edificaciones se deban considerar como irregulares.

Con respecto a otras cuestiones relativas a la documentación técnica

En el informe se indica que la mayor parte de las consideraciones recogidas en el informe de 5 de julio de 2018 de la Consejería de Fomento, pero se observan otros aspectos.

MEMORIA JUSTIFICATIVA:

Apartado 1.6: revisar el cálculo del aprovechamiento tipo de las unidades de actuación y de los sectores. Aclarar cómo se ha calculado el mismo.

Se ha revisado el cálculo de las unidades de aprovechamiento y el aprovechamiento tipo de las tablas que se recogen en el apartado 1.6 de la memoria y se ha constatado que están bien calculadas.

El método de cálculo es sumar los aprovechamientos de cada uso, homogenizados con el coeficiente de cada uso recogido en el mismo apartado. En las unidades se ha contado con un porcentaje del 10% destinado a un uso terciario, y el 30% del resto para vivienda protegida. Tras dividir entre la superficie bruta de la unidad se obtiene el AT. Esto es:

- $U_a = m^2cR \times 1,05 + m^2cVP \times 1,00 + m^2cTx1,05$.
- $AT = U_a : \text{Superficie unidad}$

En los sectores 04, 05, 07 y 08 se ha mantenido el porcentaje del 10% destinado a un uso terciario, y el 30% del resto para vivienda protegida. En el sector 09 se ha limitado el uso terciario a 2.500 m²c, destinado el resto a viviendas. En el sector 10 se ha destinado el 7,50% a uso terciario y el resto a vivienda.

En los sectores industriales 02 y 06 se destina todo el aprovechamiento a dicho uso, empleándose un coeficiente de 0,70:

- $U_a = m^2cx0,70$.
- $AT = U_a : \text{Superficie sector}$

Apartado 1.6.1: se insiste en la revisión de los precios de vivienda protegida de acuerdo con lo indicado en el informe técnico de 5 de julio de 2018.

Se ha corregido tal aspecto.

PLANOS DE ORDENACIÓN:

OE.01: se insiste en que se deben revisar las tramas, la representación gráfica y la denominación de los ámbitos protegidos en suelo rústico. Por ejemplo, no se ha localizado ningún ámbito con la trama de SRNUP Paisajística.

Debido a la superposición de varias categorías existían zonas en las que los colores no se podrían referenciar bien con la leyenda. Por este motivo se han revisado las tramas del plano OE.01, incorporando indicaciones sobre dichas categorías, clarificando la información del plano. La zona paisajística se encontraba al sureste del municipio en el margen derecho del río.

OE.04: justificar por qué el vial de ronda se califica como sistema estructurante y no como sistema general.

El vial citado no tiene por qué calificarse como sistema general ya que únicamente se trata de un vial que tiene su continuidad en varios sectores, con el fin de que queden conectados. Esta solución no debe suponer la calificación del vial como sistema general, por lo que el POM lo considera como un vial estructurante, tal y como recoge el apartado 5 del artículo 19 del RPLOTAU:

5.2. Sistemas estructurantes (SE):

Señalamiento de otros sistemas de infraestructuras, zonas verdes y otras dotaciones o equipamientos de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición

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

estratégica, integren, o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes.

En este caso el vial previsto cuenta con una posición precisa en la que se pretende enlazar sectores, pero ni por su dimensión ni por sus características debe ser considerado como sistema general, con independencia de que sea necesario para la estructura del desarrollo urbanístico previsto.

Se ha incluido esta aclaración en el apartado 3.1 de la memoria justificativa.

OD: como ya se ha observado anteriormente, debe especificarse el grado en todas las parcelas pertenecientes a aquellas ordenanzas que cuenten con varios.

Se han vuelto a revisar los grados de las ordenanzas de aplicación, completando en algunas manzanas del suelo urbano.

OD.01: se insiste en que la UA.08 y el SUB.06 sólo constan de zona verde como cesión dotacional mientras que en las respectivas fichas se destina parte de dicha superficie a equipamientos locales.

Se han subsanado los errores advertidos, corrigiendo el plano con las superficies que figuran en las fichas y en el resto de documentos del POM.

NORMAS URBANÍSTICAS:

Art. 39: falta indicar si pertenece a la ordenación estructural o detallada.

Art. 108: los parámetros relativos a la UA-12 señalados en el apartado 2.2 de este artículo siguen sin coincidir con los de la ficha de gestión correspondiente, por lo que se deben revisar los mismos y corregir los que procedan.

Art. 110: se insiste en que se debe revisar la existencia de ámbitos de SUNC por incremento de aprovechamiento según lo indicado en apartados anteriores de este informe.

Art. 114: dado el contenido de este artículo, se considera más procedente incluirlo dentro de la ordenación estructural de manera completa.

Se insiste en que debe justificarse la reducción de superficie de zona verde local de la UA.07 con respecto a la mínima exigida por el artículo 31 del TRLOTAU.

Art.125. Se indicará a efectos de qué se introduce el apartado 5 en el que se describe lo que se entiende por "fincas vinculadas". La Instrucción técnica de planeamiento utiliza el concepto de edificaciones vinculadas a determinados usos, pero no el de fincas vinculadas entre sí.

Art. 132.7: se recuerda que, según el artículo 122 de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, cualquier prohibición contenida en los instrumentos de ordenación sobre actividades incluidas en la Ley de Minas deberá ser motivada y no podrá ser de carácter genérico.

Art. 155: los apartados 4 y 5 de este artículo deben adaptarse al artículo 24 del Reglamento de Planeamiento tras su modificación por el Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios.

Se ha incluido como ordenación detallada el artículo 39.

Se ha revisado la concordancia de los parámetros de las NNUU y de las fichas con respecto a la UA-12, en el artículo 108.

Se ha revisado el artículo 110 suprimiendo las indicaciones respecto al suelo urbano por incremento de aprovechamiento.

Se ha incluido como ordenación estructural el artículo 114.

La cesión de la zona verde de la UA.07 asciende al 10% de la superficie de la unidad, por lo que por tratarse de un uso industrial cumple con el artículo 31 TRLOTAU.

Se ha suprimido el apartado 5 del artículo 125 relativo a fincas vinculadas.

Se ha efectuado otra redacción con respecto al uso extractivo del artículo 132, de manera que se concrete en cada caso la compatibilidad del mismo con el mantenimiento del suelo objeto de protección.

Se ha completado el artículo 155 con las determinaciones del artículo 24 del Reglamento de Planeamiento tras la última modificación efectuada al mismo por el Decreto 86/2018.

FICHAS DE GESTIÓN:

Se insiste en que la densidad poblacional debe indicarse en habitantes por hectárea.

UAI. 01+02+03+04: revisar el cálculo del aprovechamiento objetivo.

PERI.07: se debe justificar el apartado 1.2.a) del artículo 69 del TRLOTAU.

En el anexo II del Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales que figura en la publicación del Diario Oficial de Castilla-La Mancha figura en la tabla de los ámbitos urbanísticos la correspondiente con la densidad poblacional siguiente:

D.7.- Densidad poblacional (si es unitaria se referirá a la superficie del ámbito):	nº de hab	ó	hab/ha
---	-----------	---	--------

Esto significa que en las fichas se puede marcar el número de habitantes en dicha tabla, como así se ha recogido en el presente POM en los ámbitos con uso residencial.

En los ámbitos aprobados se ha incluido además el número máximo de viviendas como se indicaba en el informe de 5 de julio de 2018.

UAI. 01+02+03+04: revisar el cálculo del aprovechamiento objetivo.

Se ha revisado tal cifra.

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

PERI.07: se debe justificar el apartado 1.2.a) del artículo 69 del TRLOTAU.

Se trata de una nueva observación que no se recogía en el informe de 5 de julio de 2018.

Se desconoce que se debe justificar ya que en la ficha se cumple con las observaciones del artículo citado:

a) En el caso de terrenos sometidos a operaciones de reforma interior, previsto en la letra a) del apartado A) del número 3 del artículo 45, las siguientes de acuerdo con los objetivos del planeamiento de ordenación municipal o del planeamiento especial que corresponda:

1.º Las superficies de suelo dotacional público derivadas del cumplimiento de dichos objetivos y dimensionadas por relación a los estándares mínimos de calidad urbana regulados en el artículo 31.

El planeamiento podrá incrementar o disminuir las superficies anteriores, según proceda y de forma suficientemente motivada, en función de los objetivos de la operación de reforma interior, del aprovechamiento atribuido y de las plusvalías generadas por la acción pública.

2.º La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo suficiente e idóneo para materializar el diez por ciento del aprovechamiento resultante de los mencionados objetivos.

El planeamiento podrá incrementar o disminuir el porcentaje anterior, según proceda y de forma suficientemente motivada, en función de las plusvalías generadas por la acción pública y el papel incentivador que la reforma interior otorgue a la iniciativa privada, con el límite del quince por ciento y el cinco por ciento, respectivamente.

Dicho incremento o disminución se efectuará sobre la base del correspondiente estudio de mercado que permita fijar las diferencias y proporciones entre los diversos valores de repercusión de suelo para cada uso global y pormenorizado en la situación final e inicial de la reforma interior.

Únicamente se ha suprimido la observación E4 en la que se indicaba que las cesiones se podrían efectuar sobre el incremento del aprovechamiento.

ZOUs: Se insiste en que debe revisarse el cálculo de la edificabilidad máxima en función de la ordenanza de aplicación correspondiente.

La edificabilidad marcada en estas fichas se refiere a la bruta en el conjunto de toda la ZOU, por lo que lógicamente difiere de la edificabilidad máxima de la ordenanza de aplicación. Esta última solamente opera sobre la superficie del suelo neto que se refleja en la superficie de las manzanas, tras descontar las superficies dotacionales.

La superficie construida en los suelos consolidados se ha justificado en el apartado 1.4.1, aplicando la edificabilidad de la ordenanza al suelo neto lucrativo.

Así, en la ZOU.01 se aplicaría 1,30 m²/m² sobre la superficie de las manzanas (109.044) tras descontar las superficies dotacionales, lo que da la superficie construida máxima de 109.044 m²c. La edificabilidad bruta se obtiene dividiendo dicha superficie entre la superficie de la ZOU.

De igual forma se han revisado el resto de fichas de las ZOU.

6.13. Contestación al informe de 18 de diciembre de 2019 de la Delegación Provincial de Toledo de la Consejería de Fomento.

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

- De acuerdo con el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de 14 de marzo de 2018, y como ya observó en su informe de 5 de Julio de 2018 la Técnico Superior de Apoyo de la Consejería de Fomento, **"no puede garantizarse que exista recurso suficiente para llevar a cabo la actuación urbanística en los términos que está planteada**, puesto que el consumo previsto de 582.905 m³/año supera con creces la asignación del Plan Hidrológico". Como, según el mismo informe de ese Organismo, para el municipio de Chozas de Canales se ha considerado una previsión máxima de consumo de 296.000 m³/año (9,38 l/s), **no es posible el desarrollo de ninguno de los sectores previstos en el POM** de acuerdo con las estimaciones de demanda hídrica calculadas en el mismo, ya que el recurso hídrico previsto para este municipio sólo cubriría las demandas del suelo urbano consolidado y no consolidado.

Además, se recuerda que, según este mismo informe, e independientemente de que los sectores mencionados queden en suspenso por falta de recurso hídrico, **toda actuación prevista en la zona de policía de cauces de dominio público deberá contar con la previa autorización del Organismo de cuenca**, para lo que se deberá aportar la documentación técnica de las obras conforme a lo indicado en el TR de la Ley de Aguas y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, cuestión que debe quedar reflejada en la ficha de todos los ámbitos afectados.

En el anexo 1 del anterior documento se analizaba las distintas demandas de agua derivadas de la situación actual, y de las previsiones del futuro POM. Asimismo se efectuaba una evaluación de la demanda que se tendría con el desarrollo de las actuales NNSS, en el punto A.1.5 aplicando la metodología recogida en el artículo 25.3 del Plan Hidrológico vigente. De esta forma se obtienen las siguientes cifras:

- Demanda según población actual: 221.419 m³/año.
- Demanda según POM: 296.000 m³/año.
- Demanda según NNSS vigentes 481.508 m³/año.
- Previsión máxima Confederación: 296.000 m³/año.

En el apartado A.1.8 se efectuaba una programación de los futuros desarrollos en función de la demanda máxima otorgada por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo de 296.000 m³ anuales, en el horizonte de 2021, según el Plan Hidrológico. Esto significa adecuar las previsiones de crecimiento previstas en el Plan de Ordenación Municipal de manera que se ajusta la programación de varios de los sectores de suelo urbanizable previstos en el mismo.

En el mismo anexo se justificaba que la demanda de agua para todo el suelo urbano consolidado y no consolidado, con la completa compactación del suelo asciende a 272.714 m³, al año, incluyendo dentro de este valor la regularización del sector 9, cuya demanda se ha consignado con la del suelo urbano actual debido a que está construido y habitado en el momento actual. A este valor se le debe añadir la demanda del suelo industrial actual que asciende a 26.250 m³, lo que supone un total de 298.964 m³, cifra similar a la marcada por la Confederación como máximo disponible.

Por este motivo la dotación actual de agua no permitiría el desarrollo de ninguno de los sectores de suelo previstos en el Plan de Ordenación Municipal, ni los de uso residencial ni los de uso industrial.

Esta limitación puede significar una contradicción con respecto a la situación actual, por cuanto que en el momento actual no existe ninguna limitación en las actuales NNSS a la concesión de licencias de aplicación directa en función de las actuales NNSS, lo que conlleva a permitir una población superior a 16.000 habitantes, lo que supone una demanda de agua de 851.587 m³, cifra muy superior a la que se establece en el Plan de Ordenación Municipal con la mitad de la población anterior (8.018 habitantes) y la mitad del abastecimiento de agua (430.258 m³ al año).

Resulta contradictorio que puede darse una limitación al desarrollo del Plan de Ordenación cuando es la mitad del desarrollo de las NNSS y, en este último caso, no exista ninguna limitación en cuanto al agua se refiere

1. La corrección del número de habitantes por vivienda, de 2,65 en lugar de 1,97, no se ha efectuado de manera completa en el documento, ya que en el apartado 0.1 de la memoria justificativa, precisamente donde se calcula el mismo, sigue apareciendo el dato erróneo. Revisar y corregir.

Se trata de un defecto de forma que ha quedado subsanado.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

Se ha modificado este apartado siguiendo el criterio del informe de julio de 2019.

En cuanto al número máximo de habitantes se ha completado el apartado con la justificación requerida.

Se indica que el número de habitantes se ha calculado de dos formas. En primer lugar aplicando la densidad de habitantes por vivienda y en segundo lugar aplicando la densidad de habitantes por superficie construida residencial. En el primer caso se actuaría con la densidad de 2,65 habitantes por vivienda y en segundo lugar se aplicaría la densidad establecida en el apartado 0.3 de la memoria que fija una densidad de 2,11 habitantes por cada 100 m²c residenciales.

El número de viviendas existentes en el municipio asciende a 1.907 (según el censo de 2011 del Instituto Nacional de Estadística de España), y se encuentran en las ZOUs señaladas con un asterisco en la tabla anterior. Las viviendas totales serán el resultado de sumarlas con las 1.506 descritas anteriormente previstas en el Plan de Ordenación para obtener un total de 3.413 viviendas. Aplicando la densidad anterior al aumento de 1.506 viviendas se obtendría un aumento poblacional de $1.506 \times 2,65 = 3.991$ que sumados a los 3.763 habitantes daría 7.752.

En el caso de aplicar la densidad por superficie construida se obtiene un aumento de La población en los suelos de uso residencial de 4.403 habitantes, que tras sumar a los 3.763 habitantes actuales supone un total de 8.166 habitantes, cifra que se produciría con la total compactación del suelo urbano y urbanizable previsto en el Plan de Ordenación Municipal.

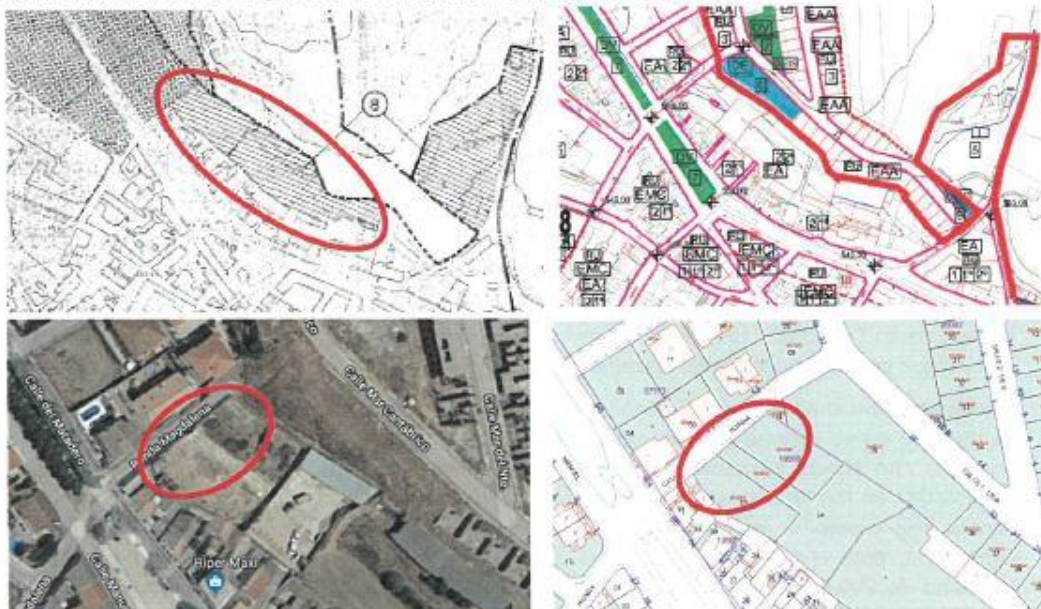
Se ha corregido en este sentido el apartado 1.1.12.

6. Respecto a la especificación del grado de la ordenanza 5 en la documentación gráfica, falta señalarlo en una parcela con este uso en la travesía de la carretera de Torrijos (planos OD.01.02 y OD.02.02, hoja 2 de 5). Revisar.

Se trata de un defecto de forma que ha quedado subsanado.

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

7. Dado que en las parcelas señaladas a continuación, que dan a la calle Ronda, clasificadas como SUC con ordenanza 8 por las NN.SS y a las que el POM asigna ahora la Ordenanza 2 grado 2º, si se produce incremento de aprovechamiento lucrativo, aunque se mantenga la edificabilidad de las NN.SS, por el cambio de uso de agrícola a residencial, se propone, para evitar dicho incremento, la reducción del coeficiente de edificabilidad de manera proporcional al incremento de aprovechamiento que supone dicho cambio de uso de agrícola a residencial en estas parcelas concretas:



Respecto a este ámbito, actualizar en la documentación gráfica la edificación existente en la parcela a la que hace referencia el redactor indicando que "se encuentra construida con una edificación en altura y dispone de una piscina en la parte posterior";

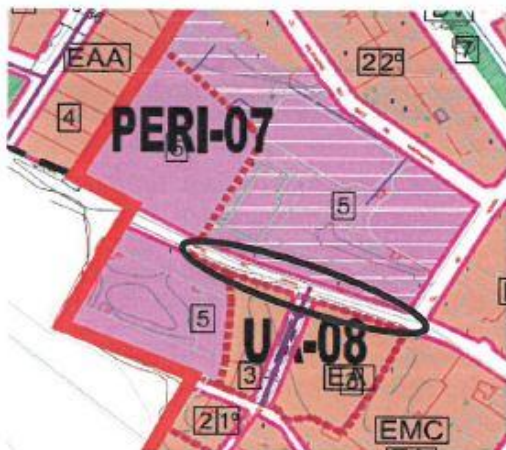


Se adecuará el coeficiente de edificabilidad en las parcelas señaladas que dan a la Calle Ronda, para así evitar el incremento de aprovechamiento.
Se ha actualizado la documentación gráfica incluyendo la edificación existente que se encuentra construida y con una edificación en altura y una piscina

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

12. Respecto a los dos ámbitos industriales remitidos a planes especiales de reforma interior:

PERI-07: el redactor justifica su delimitación incluyendo "un camino que se debe urbanizar para dar continuidad a la calle Arenal" y la exclusión de los otros suelos colindantes de uso industrial existente en la actualidad porque estos últimos dan a "viales que cuentan con todos los servicios y, por tanto, deben ser considerados como suelo urbano consolidado". Sin embargo, se observa que **parte del camino mencionado no cuenta con todos los servicios para ser considerado SUC de acuerdo con el TRLOTAU**, por lo que se debe incluir dicho tramo en el ámbito del PERI-07 o de la UA-08 para su completa ejecución.



PERI-09: la obra pública ordinaria propuesta para completar la ejecución del camino Cubo Molino que da acceso a parcelas colindantes a este PERI pero no incluidas en el mismo porque, según el redactor, cuentan con todos los servicios para considerarse SUC, debe incluir dicho camino desde su inicio en la calle del Matadero, ya que este tramo tampoco está completamente urbanizado:

Se ha incluido el tramo de calle que acomete al PERI 07 dentro de la UA08 para su completa ejecución, dado que las parcelas de la UA08 necesitan de su ejecución para obtener la clasificación de suelo urbano.

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



La obra pública ordinaria correspondiente al PERI 09 incluirá la ejecución del camino cubo molino que da acceso a las parcelas colindantes a este PERI.

13. Respecto al planeamiento de desarrollo y mejora de las NN.SS. vigentes se observa lo siguiente:

- b. Respecto a la discrepancia entre los datos de los distintos documentos del planeamiento de desarrollo de las NN.SS., es la propia memoria informativa del POM la que lo indica en su apartado 6.2: *"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"*. En todo caso, con el fin de que ninguna de las edificaciones existentes quede fuera de ordenación, se insiste en la importancia de recoger las superficies construidas realmente ejecutadas, justificando la existencia de las cesiones legalmente correspondientes a las mismas para cada ámbito clasificado como SUC. Al respecto, el redactor afirma que *"se ha optado por recoger la realidad ejecutada en cada caso"*.

En relación con lo anterior, se insiste en que se deben revisar las superficies dotacionales indicadas en las fichas de los distintos ámbitos y, en particular, las de las zonas verdes locales de los sectores Z-10 y Z-11, ya que la superficie total indicada en las mismas no coincide con la suma de las distintas zonas verdes señaladas en la información gráfica pertenecientes a dichos ámbitos. Igualmente se reitera que las superficies que recoja el POM deben ser las realmente existentes.

- c. Como ya se ha observado en informes anteriores, no se entiende la inclusión de fichas de ámbitos de SUC en el anexo 2 de la normativa (fichas resumen de ámbitos urbanísticos), aunque su clasificación se deba a ámbitos ejecutados en desarrollo del planeamiento. En todo caso, los los parámetros urbanísticos de dichos ámbitos se deberán incluir en la memoria informativa y en las ordenanzas correspondientes, en su caso.

- g. Se recuerda que el sector de suelo urbanizable SUB.09, ámbito que se corresponde con el sector Z-09 de las NN.SS. que, aunque urbanizado y construido, ha sido anulado por sentencia judicial, debe tramitarse como cualquier ámbito de suelo urbanizable, debiendo obtener los informes sectoriales favorables correspondientes conforme a la legalidad, condición que debe especificar su ficha de gestión.

- i. Se insiste en que la situación del sector Z-11 no se puede asimilar de manera directa a la del sector Z-10, que cuenta con sentencia judicial, y que se debe justificar que se han subsanado todas las cuestiones requeridas en los distintos informes sectoriales emitidos durante la tramitación de este expediente, y en particular, en la Evaluación Ambiental Preliminar y en el informe del Servicio de Urbanismo de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, así como la autorización del Organismo de cuenca, de acuerdo con el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, al tratarse de una **actuación prevista en la zona de policía de cauces de dominio público.**

13.B. El POM ha recogido, en la memoria informativa, los datos obrantes en los expedientes municipales de cada ámbito desarrollado. Estos datos se han verificado en varias ocasiones por lo que se desconoce cuales son los que no coinciden como se indica en el informe.

En los planos de ordenación del POM se han recogido las superficies reales de cada ámbito, que no siempre coinciden con las aprobadas. Esta diferencia se debe a varios aspectos como puede ser el reajuste de las superficies debido a que el POM se ha redactado sobre las bases gráficas del Catastro, lo que puede suponer alguna desviación lógicamente. De igual forma existen algunos ámbitos que no han desarrollado exactamente las alineaciones previstas en los planeamientos aprobados, algunos de los cuales carecían de la suficiente calidad gráfica lo que deriva en inexactitudes en su ejecución.

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

Además, también se ha constatado que los propios documentos de planeamiento aprobado contienen en si mismo errores entre la documentación gráfica y escrita.

El POM ha analizado cada caso y ha optado por recoger la realidad ejecutada en cada caso, por lo que no siempre se ajusta con el planeamiento aprobado. Este aspecto se puede verificar en el apartado correspondiente de la memoria informativa en la que se ha incluido imágenes del estado actual, así como los planos aprobados de cada ámbito.

Se ha optado por recoger la realidad ejecutada en cada caso, recogiendo las superficies construidas realmente ejecutadas y justificando la existencia de las cesiones legalmente correspondientes.

Se han revisado las superficies dotacionales indicadas en las fichas de los distintos ámbitos y en particular, las zonas verdes locales de los sectores Z10 y Z11 haciendo coincidir dichos datos con la suma de las zonas verdes en la información gráfica, siendo dichas superficies las realmente existentes.

13.C. Se eliminan las fichas de ámbitos del SUC del anexo 2 y se añaden dichos parámetros urbanísticos en la memoria informativa y en las ordenanzas correspondientes.

13.G. El sector SUB09 se tramitará como sector urbanizable, al haber sido anulado por sentencia judicial, aunque la realidad física sea que se encuentra urbanizado y construido, por lo tanto se deberán obtener los informes sectoriales correspondientes y se especifica dicho extremo en su ficha de gestión.

13.I. Se incluirá el Z11 como sector de suelo urbanizable al no poder asimilarse al sector Z10.

j. Como se insiste en que el sector SUB.10 destine toda su edificabilidad residencial al uso exclusivo de vivienda protegida, dicho sector debe contar con el mismo aprovechamiento tipo (AT) que el de los ámbitos SUB-09 y Z-11 colindantes, ya que la cesión de vivienda protegida correspondiente a éstos se está incluyendo en el SUB-10.

Se define un nuevo Area de Reparto que englobe los tres sectores, mantenemos sus edificabilidades, usos y Uas para así obtener un mismo aprovechamiento tipo común para los tres ámbitos. Se adjunta a continuación una tabla con los cálculos de esta nueva Area de Reparto.

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS AREA DE REPARTO

	Zonificación	Superficie	Edificabilidad	Superficie Construable	Coficiente Ponderación	Aprovech. Lucrativo
		m ² s	m ² c/m ² s	m ² c		m ² ch
APR OVE CHA MIE NTO URB ANIS T (Lucr ativo Uas)	SUB09					
	SUB09 VP			0	1,00	0
	SUB09 RURP			58.410	1,05	61.331
	SUB09 T			2.500	1,00	2.500
	SUB10					
	SUB10 VP			26.472	1,00	26.472
	SUB10 RURP			0	1,05	0
	SUB10 T			2.146	1,00	2.146
	SUB 11					
	SUB11 VP			0	1,00	0
	SUB11 RURP			46.764	1,05	49.102
	SUB11 T			0	1,00	0
				136.292		141.551
m ² const ruble s home genei	SU09	133.447				
	SUB10	68.167				
	SUB11	128.445				
	TOTAL	330.059				141.551
zados no destinados a dotaciones					141.551 Uas	
APROVECHAMIENTO TIPO Aprovechamiento Lucrativo (Uas)/ Superficie Total					0,4288 m²ch/m²s	

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

NORMAS URBANÍSTICAS:

Art. 108: a pesar de indicarse lo contrario, los parámetros relativos a la **UA-12** señalados en el apartado 2.2 de este artículo siguen sin coincidir con los de la ficha de gestión correspondiente, en particular, la edificabilidad del ámbito, el aprovechamiento objetivo y el aprovechamiento tipo. Se deben revisar todos ellos y el correcto cálculo de los mismos.

Art. 107, ORDENANZA 3: corregir en número de ordenanza indicado al especificar los grados, ya que pone "Ordenanza 2" cuando debería poner "Ordenanza 3".

Se hacen coincidir los parámetros relativos a la UA12 del artículo 108 con las fichas de gestión correspondiente.

Se corrige en el artículo 107 el número de ordenanza indicado

FICHAS DE GESTIÓN:

UAi. 01+02+03+04 (PAU Quiñones): revisar las superficies de zonas verdes locales y equipamientos ya que no coinciden con la suma de las indicadas en los planos de ordenación detallada.

Sector SUB.08: se condiciona la ubicación de las zonas verdes de este sector a su continuidad con las del sector SUB.10, pero en realidad es con las del sector SUB.07. Corregir.

Sector SUB.09: corregir la superficie de equipamientos, que es 12.220 m² y no 12.795 m², y el uso pormenorizado, que es residencial UNIFAMILIAR, no plurifamiliar.

El POM ha recogido, en la memoria informativa, los datos obrantes en los expedientes municipales de cada ámbito desarrollado. Estos datos se han verificado en varias ocasiones por lo que se desconoce cuales son los que no coinciden como se indica en el informe.

En los planos de ordenación del POM se han recogido las superficies reales de cada ámbito, que no siempre coinciden con las aprobadas. Esta diferencia se debe a varios aspectos como puede ser el reajuste de las superficies debido a que el POM se ha redactado sobre las bases gráficas del Catastro, lo que puede suponer alguna desviación lógicamente. De igual forma existen algunos ámbitos que no han desarrollado exactamente las alineaciones previstas en los planeamientos aprobados, algunos de los cuales carecían de la suficiente calidad gráfica lo que deriva en inexactitudes en su ejecución.

Además, también se ha constatado que los propios documentos de planeamiento aprobado contienen en sí mismo errores entre la documentación gráfica y escrita.

El POM ha analizado cada caso y ha optado por recoger la realidad ejecutada en cada caso, por lo que no siempre se ajusta con el planeamiento aprobado. Este aspecto se puede verificar en el apartado correspondiente de la memoria informativa en la que se ha incluido imágenes del estado actual, así como los planos aprobados de cada ámbito.

Se ha optado por recoger la realidad ejecutada en cada caso, recogiendo las superficies construidas realmente ejecutadas y justificando la existencia de las cesiones legalmente correspondientes.

Se hacen coincidir al revisar las mismas, las superficies de zonas verdes y de equipamientos de las fichas de gestión con la suma de las indicadas en los planos de ordenación detallada en función de la realidad realmente ejecutada.

Se condicionará la ubicación de las zonas verdes del sector SUB08 a su continuidad con las del sector SUB07.

Se corrige la superficie de equipamientos del SUB09 y el uso pormenorizado.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

ANEXO 1. ANEXO SOBRE EL SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

A.1.1. Superficie de suelos clasificados en el Plan de Ordenación Municipal

El Plan de Ordenación Municipal clasifica la totalidad del municipio en las tres clases de suelo existentes: urbano, urbanizable y rústico. El análisis que se efectúa a continuación se centra en aquellas clasificaciones de suelo que tengan aprovechamiento urbanístico, y que están incluidas en ámbitos sujetos al proceso urbanizador, concretamente el suelo urbano y urbanizable.

El Plan de Ordenación Municipal clasifica las siguientes zonas de ordenación urbanística, siguiendo el criterio de crecimiento concéntrico de la población:

Z.O.U	Superficie POM m2	Nº vivs.	Nº habitantes	Uso	Denominación
ZOU.01	158.077,00	*	**	R	Casco urbano
		188	470		
ZOU.02	386.428,00	210	525	R	Ampliación casco urbano
	49.514,00	0	0	D	Zona dotacional
ZOU.03	28.175,62	*	**	R	UAs 01/02/03/04 NNSS
	47.482,09	*	**	R	UA 06 NNSS
	74.377,33	*	**	R	PAUs Z-05/06/07/08
ZOU.04	306.838,26	*	**	R	PAUs Z-10/11
ZOU.05	29.502,00	103	252	R	Unidades actuación POM
ZOU.06	59.699,00	0	0	I	SUC Industrial
	19.930,00	0	0	I	PERI POM Industrial
	79.112,00	0	0	I	UA-12 industrial
ZOU.07	27.443,00	59	226	R	SUB La Zarza
ZOU.08	331.878,00	874	2.428	R	SUB residencial POM
ZOU.09	133.447,00	*	**	RU	SUB.09
ZOU.10	64.550,00	56	354	RU	Polígonos exteriores
ZOU.11	145.644,00	0	0	I	SUB industrial
Total	1.942.097,30	1.490	4.255		

El número de viviendas existentes en el municipio asciende a 1.907 (según el censo de 2011 del Instituto Nacional de Estadística de España), y se encuentran en las ZOUs señaladas con un asterisco en la tabla anterior, lo que significa 1,97 habitantes por vivienda (resultado de la población actual de 3.763 habitantes). De estas viviendas 305 (21,50%) son secundarias y 183 vacías.

Las viviendas descritas en la tabla anterior (1.490) son las previstas en el Plan de Ordenación que sumadas a las existentes (1.907) ascienden a un total de 3.397 viviendas.

El número de habitantes de las zonas marcadas con doble asterisco corresponde aproximadamente con los habitantes censados actualmente que ascienden a 3.763, y corresponden con viviendas construidas en todas esas zonas, por lo que la población máxima prevista asciende a 8.018 habitantes, cifra que se produciría con la total compactación del suelo urbano y urbanizable previsto en el Plan de Ordenación Municipal.

De cara a la estimación de los recursos consumidos y del análisis de las infraestructuras necesarias, se procederá a analizar la totalidad de los ZOUs teniendo en cuenta todos los usos existentes en el municipio atendiendo a los recursos y necesidades que demande cada uno de ellos.

A.1.2. Consumos actuales y dotaciones medias actuales

En el momento actual el consumo de agua en la población ha ascendido en los últimos años a:

- Ejercicio 2015: 217.125 m³
- Ejercicio 2016: 220.725 m³
- Ejercicio 2017: 227.031 m³
- Esto significa una media de 221.627 m³.

Siguiendo la metodología recogida en el artículo 25.3 del Plan Hidrológico vigente, para estimar el consumo total del municipio se sigue el artículo 9 del citado Plan, que para las poblaciones entre 2.000 y 50.000 habitantes que cuenta con una actividad industrial y comercial baja les corresponde una dotación de 240 litros por habitante y día. Para la población estacional esta dotación se establece para 100 días únicamente, y para los alojamientos hoteleros se establece una dotación de 250 litros por habitante y día para un periodo anual de 100 días.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

No obstante en función del consumo indicado anteriormente la media de la dotación de agua potable en Chozas de Canales se debería establecer en 170 litros por habitante y día.

La dotación del suelo industrial actual cuenta con 79.000 m² de superficie bruta, estimando una dotación media de 2.500 m³ por hectárea neta se tendría un consumo 15.000 m³ al año.

Aplicando estos datos se ve que el consumo actual coincide:

	Habitantes	Estancia días	Dotación l/hab día	Consumo m ³ /año
Población permanente	3.162	365	170	196.202
Población estacional	601	100	170	10.217
Población hotelera	0	0	0	0
Suelo industrial	-	-	-	15.000
Total	3.763			221.419

La población estacional se ha obtenido en función de las 305 viviendas secundarias y a razón de 1,97 habitantes por viviendas, que es la densidad que ha establecido Confederación para el cálculo de la dotación de agua. Estas viviendas representan el 21,50% del total.

A.1.3. Procedencia del agua

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 agua de la red pública se recibe a partir del depósito de almacenamiento ubicado en el municipio. Se incluye un plano de información con el trazado de la red de abastecimiento de agua, que se ha obtenido de la información municipal suministrada. Asimismo se indica que en uno de los terrenos dotacionales de espacios libres correspondiente con el antiguo sector Z.10 se encuentran unos depósitos de agua municipales, ubicados en una construcción sobre rasante.

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 a gestión se encarga la Agencia de Aguas de Castilla-La Mancha.

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.

El plan de desarrollo y de etapas del POM se adaptará al calendario previsto para la traída de agua, garantizándose el suministro en todo momento.

Por este motivo las reservas de agua deben preverse para la citada población. Al mismo tiempo se indica que con la ejecución de los sectores industriales es necesario realizar las ampliaciones necesarias que permitirán ampliar la dotación en el caso que por distintas circunstancias las previsiones del presente POM se alteren.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

Es evidente 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.

A.1.4 Asignación de agua

Tal y como se indica en el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo de 4 de febrero de 2019, el municipio de Chozas de Canales Oropesa está encuadrado dentro de la Unidad de Demanda Urbana Campana de Oropesa (SXP07A06). El Plan Hidrológico tiene asignado a esta unidad 2,25 Hm³ al año para el horizonte 2021.

De esta cantidad la cifra de previsión de consumo para el municipio de Chozas de Canales es de 296.000 m³ al año.

A.1.5. Resumen de la demanda de agua según las actuales NNSS

Zonas de ordenación urbanísticas de las actuales NNSS

Como se indica en la memoria informativa las actuales NNSS se dividen en las siguientes zonas de ordenanza:

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

Estas zonas se han visto modificadas por las innovaciones efectuadas por el planeamiento posterior. En un primer momento se prevé una ampliación, al norte, de la zona residencial agrícola con 6.993 m2 de superficie y con la creación de la unidad de actuación UA.06 con 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

Posteriormente se efectúan nuevos desarrollos al sur y oeste de la población, 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.

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. Lo que significan 1.338 viviendas.

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. Estos dos polígonos exteriores cuentan con 56 parcelas para un uso residencial unifamiliar en parcelas de gran tamaño.

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 y construida en la actualidad.

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

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

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 y que corresponde con el sector Z-09 con 133.438,04 m² de superficie que está urbanizado y construido en su totalidad. Asimismo se deben contabilizar los suelos clasificados en las actuales NNSS que no se han desarrollado y que ocupan un arco al sur de la población, y que cuenta con una superficie de 37.500 m² aproximadamente, y en la que es de aplicación la residencial unifamiliar.

Resumen de superficies construidas y viviendas previstas en las actuales NNSS

Las edificabilidades de cada una de las zonas de ordenación se recogen a continuación:

- En la zona Residencial plurifamiliar, según se detalla en el apartado 5.3.2, se ha constatado en varias manzanas que la edificabilidad varía entre 1,63 m²/m² y 1,83 m²/m².
- La zona agrícola cuenta con 2,00 m²/m²
- La zona residencial-industrial cuenta con 1,50 m²/m²
- La zona residencial unifamiliar media densidad y residencial agrícola cuenta con 0,75 m²/m²
- La zona residencial baja densidad cuenta con 0,75 m²/m²
- Los polígonos exteriores cuenta con 0,75 m²/m²

Estas edificabilidades se aplican sobre las superficies netas de cada una de las zonas, que se encuentran descritas en el punto 5.3.2.1 de la memoria informativa. En la siguiente tabla se recogen las superficies construidas y el número de viviendas, incluyendo un asterisco en aquellos ámbitos en los que se ha calculado a razón de 1 vivienda por cada 100 m²c. Asimismo se incluye el número de habitantes a razón de la densidad poblacional prevista en el POM a razón de 2,11 habitantes por cada 100 m²c. En la tabla no se han consignado las zonas de ordenanza destinada a un uso dotacional.

Zonas	Denominación	NNSS+PAUs m2s	Manzanas m2s	NNSS+PAUs m2c	Nº viviendas	Habitantes
1	Residencial-industrial	9.457	8.024	12.036	0	0
2	Residencial agrícola	38.376	182.270	136.702	1.367*	2.884
6	RU Media intensidad	137.392				
7	Residencial agrícola	46.085				
5	RU Baja densidad	46.650	44.773	33.579	335*	708
8	Agrícola	11.839	11.589	11.589	115*	244
9	RP media intensidad	311.784,97	252.987	437.667,51	4.376*	9.234
10	UA.06	47.482,09	25.533,83	22.539,77	138	475
11	UAs 01+02+03+04	28.175,62	10.897,55	13.635,00	101	287
12	PAUs Z-05+06+07+08	88.162,53	37.813,98	28.221,15	220	595
12	La Zarza	27.443,00	15.039,25	10.753,06	59	226
13	PAUs Z-10+Z-11	306.838,26	146.078,44	109.559,05	765	2.311
17	PAU Z-09	133.447,04	62.290,99	46.718,24	354	985

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

-	Zona sin desarrollar	37.500,00	25.000	18.750	187	395
Total núcleo central		1.270.632,51	822.297,04	881.749,78	8.017	18.344
14	Sector industrial	75.111,98	33.474,78	45.870,06	0	0
Total zona industrial		75.111,98	33.474,78	45.870,06	0	0
15+16	El Vaquerizo+ El Cañizo	64.550	56.014	42.010	56	886
Total polígonos exteriores		64.550	120.564	98.024	8.073	19.230

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 se ha efectuado recientemente la resolución de la adjudicación al agente urbanizador de este programa que correspondía con el sector Z-12, con 288.047,44 m2 de superficie para 551 viviendas.

Demanda de agua por zonas de ordenación de las actuales NNSS

En función de las consideraciones anteriores la demanda de agua, siguiendo el criterio del apartado A.1.2 de este anexo, para los ámbitos actuales de las NNSS y de los posteriores planeamientos aprobados sería:

Zonas	Denominación	NNSS+PAUs m2c	Nº viviendas	Habitantes	Demanda agua m3
1	Residencial-industrial	12.036	0	0	0
2	Residencial agrícola	136.702	1.367*	2.692	131.173
6	RU Media intensidad				9.826
7	Residencial agrícola				
5	RU Baja densidad	33.579	335*	556	34.499
				152	2.587
8	Agrícola	11.589	115*	192	11.913
				52	884
9	RP media intensidad	437.667,51	4.376*	6.766	419.830
				1.853	31.501
10	UA.06	22.539,77	138	373	23.144
				102	1.734
11	UAs 01+02+03+04	13.635,00	101	156	9.679
				43	731
12	PAUs Z-05+06+07+08	28.221,15	220	340	21.097
				93	1.581
12	La Zarza	10.753,06	59	83	5.150
				23	391
13	PAUs Z-10+Z-11	109.559,05	765	1.183	73.405
				324	5.508
17	PAU Z-09	46.718,24	354	547	33.941
				150	2.550
-	Zona sin desarrollar	18.750	187	288	17.870
				79	1.343
Total núcleo central		881.749,78	8.017	16.047	840.337
14	Sector industrial	45.870,06	0	0	11.250
Total zona industrial		45.870,06	0	0	11.250
15+16	El Vaquerizo+ El Cañizo	42.010	56	354	0
Total polígonos exteriores		98.024	8.073	16.401	851.587

A.1.6. Resumen de superficies construidas del Plan de Ordenación Municipal

Las superficies construidas de las distintas ZOUs se indican a continuación, haciendo constar que no se detallan las que corresponden con el suelo urbano consolidado actual:

Z.O.U	Superficie const. m2c	Superficie RU-RP. m2c	Superficie VP. m2c	Superficie T. m2c	Superficie IA. m2c	Nº vivs.	Nº habitantes	Uso	Denominación
ZOU.01	60.735	96.146	0	20.603	20.603	1.907	3.763	R	Casco urbano
	76.617	0		0		188	470		
ZOU.02	195.551	136.887		29.332	29.332	210	525	R	Ampliación casco urbano
	0	0	0	0	0	0	0	D	Zona dotacional
ZOU.03	13.635,00	13.635,00	0	0	0	*	**	R	UAs 01/02/03/04 NNSS
	22.539,77	22.539,77	0	0	0	*	**	R	UA 06 NNSS
	28.221,15	24.200,00	0	4.021,15	0	*	**	R	PAUs Z-05/06/07/08
ZOU.04	62.795,05	62.795,05	0	0	0	*	**	R	PAUs Z-10/11
ZOU.05	13.275,00	8.362,00	3.585,00	1.328,00	0	103	252	R	Unidades actuación POM
ZOU.06	38.254,00	0	0	0	38.254,00	0	0	I	SUC Industrial
	13.951,00	0	0	13.951,00	0	0	0	I	PERI POM Industrial
	50.905,86	0	0	0	55.378,00	0	0	I	UAI-12 industrial incorp.
ZOU.07	10.753,06	10.753,06	0	0	0	59	226	R	SUB La Zarza
ZOU.08	127.114,00	62.052,00	53.066,00	11.996,00	0	874	2.428	R	SUB residencial POM
ZOU.09	60.910,00	58.410,00	0	2.500,00	0	*	**	RU	SUB.09

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

ZOU.10	42.010,00	29.407,00	0	12.603	0	56	354	RU	Polígonos exteriores
ZOU.11	96.548,00	0	0	0	96.548,00	0	0	I	SUB industrial
ZOU.12	46.764,00	46.764,00	0	0	0	322	679	RU	SUB 11
Total	960.578,89	571.950,88	56.651	82.383,15	249.593,86	2.670	4.403		

El número de viviendas existentes en el municipio de 1.907 se encuentran en la ZOU.01 y en el resto de ZOU marcadas con un asterisco en la tabla anterior. El número máximo de habitantes asciende a 8.018 al sumar los actuales de 3.763 a los previstos por el POM.

A.1.7. Necesidades previstas de agua para el desarrollo del Plan de Ordenación

Para determinar las nuevas necesidades de consumo de agua, se puede estimar en función al número de habitantes previstos con la total compactación del suelo urbano y urbanizable, y que asciende a 8.018 según se recoge en la tabla del punto 1.2 de este anexo.

No obstante, para el cálculo del número de habitantes a tener en cuenta para obtener la dotación final del consumo de agua, se debe seguir el criterio del Plan Hidrológico del Tajo, de acuerdo con el artículo 9 del citado Plan, que las poblaciones entre 2.000 y 50.000 habitantes que cuenta con una actividad industrial y comercial. En este sentido se considera que el porcentaje de viviendas vacantes finales en el municipio será similar al existente en la actualidad que asciende al 21,50% del total y que la densidad establecida para el cálculo de consumo de agua es a razón de 1,79 habitantes por vivienda.

Como datos de partida para el cálculo de las redes se considerarán unas dotaciones similares a las existentes en el consumo actual en el municipio. Para el abastecimiento industrial se estiman 2.500 m³ al día.

En el apartado A.1.2 de este anexo se ha consignado el número de viviendas en cada una de las ZOUS con uso residencial previstas en el presente Plan de Ordenación Municipal (3.397) y el número de habitantes (8.018).

Si se asigna el porcentaje de viviendas vacías del 21,50%, significaría que se deben estimar 730 viviendas secundarias que equivalen a una población estacional de 1.439 habitantes con una dotación de 100 días. El total de las demandas de uso residencial de todos los ámbitos previstos en el POM sería el siguiente:

Z.O.U	Nº viviendas	Nº Habitantes	Estancia días	Dotacion	Consumo anual m3	Uso	Denominación
ZOU.01	2.095	3.323	365	170	206.192	R	Casco urbano
ZOU.03						RU	UAs 01/02/03/04 NNSS
ZOU.04						RU	UA 06 NNSS
ZOU.09						RU	PAUs Z-05/06/07/08
						RU	PAUs Z-10/11
						RU	SUB.09
		910	100	170	15.470		
ZOU.02	210	412	365	170	25.565	R	Ampliación casco urbano
		113	100	170	1.921	D	Zona dotacional
ZOU.05	103	198	365	170	22.648	R	Unidades actuación POM
		54	100	170	918		
ZOU.07	59	178	365	170	11.045	R	SUB La Zarza
		48	100	170	816		
ZOU.08	874	1.906	365	170	118.267	R	SUB residencial POM
		522	100	170	8.874		
ZOU.10	56	278	365	170	17.250	RU	Polígonos exteriores
		76	100	170	1.292		
Total	3.397	8.018			430.258		

Este consumo residencial con carácter anual asciende a un máximo de 430.258 m³ al año en el caso de abastecer a todo el desarrollo previsto en el Plan de Ordenación de uso residencial y según la superficie prevista. El valor obtenido se produce con la total compactación y saturación de los suelos previstos en el Plan.

Este valor habría que incrementarlo con el correspondiente con los suelos industriales. A los efectos de asignación y reserva de recursos para los suelos industriales previstos en el plan se ha considerado una dotación de 2.500 metros cúbicos por hectárea y año, cifra adecuada al modelo de usos a ubicar en el municipio. A este respecto se indica que los desarrollos de los suelos industriales conllevarán usos logísticos o de almacenamiento, en los que se debe estimar un consumo entre 4 y 6

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

m³ hectárea al día, lo que supone un consumo a estimar entre 1.460 y 2.190 m³ al año por hectárea, inferior al indicado.

En función de la superficie del suelo industrial se incrementaría la anteriormente indicada en:

- Suelos urbanos existentes: 105.000 m². Demanda de 26.250 m³ anuales.
- Suelos previstos POM: 100.000 m². Demanda de 25.000 m³ anuales.

Esto significa que la demanda completa en el Plan de Ordenación Municipal asciende a 481.508 m³ anuales.

A.1.8. Programación de los futuros desarrollos en función de la demanda máxima.

Por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo, establece **una previsión máxima de consumo de agua de 296.000 m³** para el municipio de Chozas de Canales, en el horizonte de 2021, según el Plan Hidrológico, lo que obliga adecuar las previsiones de crecimiento previstas en el Plan de Ordenación Municipal de manera que se ajusta la programación de varios de los sectores de suelo urbanizable previstos en el mismo.

La demanda de agua para todo el suelo urbano consolidado y no consolidado, con la completa compactación del suelo asciende a 272.714 m³, al año. Dentro de este valor si estaría contemplada la regularización del sector 9, cuya demanda se ha consignado con la del suelo urbano actual debido a que está construido y habitado en el momento actual.

A este valor se le debe añadir la demanda del suelo industrial actual que asciende a 26.250 m³, lo que supone un total de 298.964 m³., cifra similar a la marcada por la Confederación como máximo disponible.

Por este motivo la dotación actual de agua no permitiría el desarrollo de ninguno de los sectores de suelo previstos en el Plan de Ordenación Municipal, ni los de uso residencial ni los de uso industrial.

Esta limitación puede significar una contradicción con respecto a la situación actual, por cuanto que en el momento actual no existe ninguna limitación en las actuales NNSS a la concesión de licencias de aplicación directa en función de las actuales NNSS, lo que conlleva a permitir una población superior a 16.000 habitantes, lo que supone una demanda de agua de 851.587 m³, cifra muy superior a la que se establece en el Plan de Ordenación Municipal con la mitad de la población anterior (8.018 habitantes) y la mitad del abastecimiento de agua (430.258 m³ al año).

Resulta contradictorio que puede darse una limitación al desarrollo del Plan de Ordenación cuando es la mitad del desarrollo de las NNSS y, en este último caso, no exista ninguna limitación en cuanto al agua se refiere.

A.1.6. Características de la red de abastecimiento y riego

Siguiendo las directrices marcadas dentro del Plan Hidrológico de la Cuenca, el TRLOTAU y la normativa medioambiental de aplicación, en los nuevos ámbitos se plantea un sistema de distribución separativo en el que el agua para usar en riegos de todo tipo, incluyendo los jardines de parcelas privadas, no sea procedente de la red de agua potable sino reutilizada de la canalización de las aguas pluviales o de la recuperación del sistema de depuración de aguas residuales del municipio.

Este planteamiento se irá incorporando en la medida de lo posible en el núcleo urbano, que en estos momentos cuenta con una red de riego que se abastece desde la red general, siendo uno de los objetivos del municipio, el generalizar este sistema de riego a partir de agua regenerada.

Dentro del ámbito de los nuevos desarrollos, se instalarán canalizaciones independientes para riego y abastecimiento. Dichas redes, serán de tipo mallado para cada unidad o sector e interiormente cada manzana o grupo, quedarán aislados mediante llaves con válvula de compuerta. Todos los puntos altos de la red dispondrán de ventosas de aireación y en los puntos bajos y finales de ramales de distribución se instalarán desagües conectados a la red de saneamiento de aguas pluviales.

En los casos en los que sea pertinente se realizará un desdoblamiento de la red, discurrendo ésta por ambas aceras para suministrar a las parcelas y evitar así el paso de canalizaciones bajo la calzada.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

El trazado se realizará, preferentemente, en lo que se refiere a los tramos más generales, con tubería Fundición Dúctil UNE-EN-545 y en los tramos secundarios (acometidas y redes de riego) con canalización de polietileno PE-AD100-PN de 16 atmósferas.

En ambos casos irán colocadas en zanja, como mínimo a sesenta (60) centímetros de profundidad, asentada sobre cama de arena de río. En los cruces de calzada se reforzará con envoltorio de hormigón, lo mismo se hará en los trazados a una parcela donde se produzca el paso de tráfico rodado. Las canalizaciones deben ir como mínimo a cincuenta (50) centímetros por encima de las conducciones de alcantarillado y separadas treinta (30) centímetros de cualquier canalización de alta tensión eléctrica o telefónica y a veinte (20) centímetros de las canalizaciones de baja tensión eléctrica.

Todos los nuevos desarrollos deberán contar con una red contra incendios compuesta por hidrantes de incendio cada doscientos (200) metros medidos sobre los espacios públicos y con salidas de setenta (70) mm. que tienen la rosca de conexión normalizada según norma UNE-EN-23405, UNE-EN-23406 ó UNE-EN-23407.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

ANEXO 2. ANEXO SOBRE EL SISTEMA DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

A.2.1. Justificación del cumplimiento de las previsiones de la red de saneamiento y de la depuración de las aguas.

En la actualidad existe un vertido a una 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 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.

En función de la ordenación del POM se prevén nuevos desarrollos con un aumento del número de habitantes. Por este motivo en los desarrollos urbanísticos que supongan aumentar la población equivalente deben estar condicionados a la puesta en servicio de las ampliaciones correspondientes a la 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 han previsto los correspondientes sistemas generales de ampliación de la EDAR y la mejora de la red general de saneamiento y colectores a cargo de los sectores de suelo urbanizable.

Paras ello se ha calculado las necesidades de depuración de aguas en un 80% de las demandas de agua potable, que de acuerdo a las dotaciones de cálculo indicadas, son las siguientes:

	SUC+SUNC+SUB m ³ /día
Consumo residencial	1.226

Existe asimismo una depuradora para el sector industrial en funcionamiento, situada en el mismo terreno y que vierte al río Guadarrama. Hay que hacer constar que para los suelos industriales se ha previsto una depuradora independiente del resto de municipio dado que se encuentra muy separados de la población y muy cercanos a la vaguada de vertido. Además por tratarse de un sector industrial es conveniente independizarla.

Por este motivo el caudal de depuración ascendería a 1.226 m³/día para la población central, cifra superior a la que tiene reconocida la EDAR prevista para el municipio, valor superior al de diseño de la depuradora y que supera el caudal que actualmente está recibiendo.

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 han previsto los correspondientes sistemas generales de ampliación de la EDAR y la mejora de la red general de saneamiento y colectores a cargo de los sectores de suelo urbanizable y que se estiman en lo siguiente:

- Ampliación Estación Depuradora de Aguas Residuales. Se prevé un coste por la ejecución de las obras 400.000 euros a ejecutar en una fase, que coincida con el segundo periodo de ejecución del POM, que es el momento en el que se establecen el mayor desarrollo residencial.
- El coste se repercutirá proporcionalmente a los sectores de suelo urbanizable de uso residencial, que corresponden con la ZOU.08 y con el sector 6 de uso industrial ubicado al sur de la población.
- En principio no es necesario proceder a obtener el suelo, ya que existen zonas vacías en el actual emplazamiento.

Debido a que el sector SUB.09 y el SUB 11 se encuentran contruidos en su totalidad, y cuentan con los servicios de saneamiento, en el desarrollo de los mismos no será de aplicación el porcentaje marcado a los efectos de esta red, ni de las ampliaciones de la misma ya que están ejecutadas en la

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

actualidad. Por este mismo motivo no se deberá repercutir a estos sectores costo por las ampliaciones de la estación depuradora ya que en la actualidad están las construcciones habitadas y conectadas a la red municipal de saneamiento y depuración de aguas.

En principio no es necesario proceder a obtener el suelo, ya que existen zonas vacías en el actual emplazamiento.

La ejecución de las obras deberá ser, en principio, por la administración municipal, si bien en el caso de redactar un Plan Especial de Infraestructuras se podrá determinar otra gestión, en función del estudio pormenorizado que efectúe.

En los anteriores costos no figuran los relativos a los suelos urbanizables industriales, en los que el saneamiento es independiente en cada caso y acomete individualmente con depuradoras y vertidos individuales que se deberán mantener por las distintas entidades de conservación de cada urbanización.

A.2.3. Parámetros de ampliación de la E.D.A.R.

Dado que la actual EDAR está dimensionada para una población inferior se debe prever que sería necesario proceder a una ampliación de la EDAR, en el caso de que se completaran todos los desarrollos previstos en el POM descritos.

Es previsible que dicha ampliación se produzca en el caso de desarrollar al completo el presente POM.

Esta nueva EDAR para la zona industrial se debería ubicar en el emplazamiento de alguno de dichos sectores. Las condiciones del vertido deberán cumplir específicamente lo establecido en el Plan Hidrológico de la Cuenca, y el conjunto de normativa medioambiental a satisfacer en este planeamiento, con los condicionantes derivados de calidad tipo A3 (aguas susceptibles de ser potabilizadas para consumo humano) y aptas para el baño en cotas inferiores del cauce. La carga contaminante del efluente deberá satisfacer:

- DBO5 <25 ppm
- DQO <125 ppm (DQO < 30 ppm para su posible uso en potabilización)
- SST <35 ppm
- N° total <15 mg/l.
- P. Total < 2 mg/l.
- Sólidos en suspensión < 15
- N-NHY < 20.
- Oxígeno disuelto > 3 PPM.
- Estos condicionantes obligan a un rendimiento en eliminación de DBO5 superior al 88% y en eliminación de sólidos en suspensión superior al 95%.

La normativa establece asimismo otras limitaciones en el diseño y planteamiento general de la EDAR:

- El rendimiento en el desarenado y decantación deberá ser superior al 90% en sólidos sedimentables.
- Los aliviaderos de crecida se diseñarán para evitar verter sólidos. El sistema de decantación deberá ser capaz para un caudal unitario mínimo igual a 3 veces el caudal medio diario en tiempo seco.
- Se dispondrá un tratamiento secundario con un rendimiento mínimo del 70% en DBO5 y un 75% en DQO, o bien un tratamiento global que alcance los límites citados anteriormente
- Para el segundo horizonte del Plan Hidrológico citado, que se asume de obligado cumplimiento en este Proyecto Básico, los rendimientos en la eliminación de nitrógeno y fósforo serán superiores al 75 y 80% respectivamente.
- El diseño y especificaciones de la construcción y equipos de depuración se desarrollará para conseguir un número máximo esperado de fallos inferior a 4 días al año, duplicando las líneas de tratamiento sistemáticamente para permitir reparaciones y adecuación conveniente en los equipos.
- Dentro de la propia EDAR se instalará el grupo de bombeo que desde la misma eleve el agua depurada hasta el depósito general de agua para uso de riego citado.

A.2.4. Descripción de la red de saneamiento

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

El Plan Hidrológico de la Cuenca, así como el TRLOTAU, establecen que el diseño de las redes de saneamiento de poblaciones ha de realizarse utilizando sistema separativo. Siguiendo este criterio se proyectan redes de saneamiento independientes para la recogida de aguas pluviales y aguas fecales. Ambas redes de canalizarán con sendos emisarios desde el sector hasta la EDAR ubicada en los terrenos citados.

En la construcción de ambas redes se utilizarán canalizaciones subterráneas de hormigón en masa con enchufe por campana HM serie C-9000 kP/m² de acuerdo al pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de saneamiento del MOPT en diámetros superiores a 315 mm, permitiéndose la utilización de tubería de PVC corrugado doble pared rigidez 8 KN/m² (SN-8) para diámetros hasta 315 mm con unión por copa con junta elástica según norma UNE EN 1456 y UNE EN 13476. En ambos casos la instalación será en zanja, de forma que la generatriz superior de la misma quede a una profundidad igual o mayor a cien (100) centímetros para pluviales y mayor a ciento cincuenta (150) centímetros para fecales, respecto al nivel del pavimento rematado. Estas zanjas irán localizadas en la zona destinada a aceras, aparcamientos o eje de viales, procurando la mejor accesibilidad a los pozos.

Cuando por motivos justificados las canalizaciones no alcancen una profundidad superior a un (1) metro, se reforzarán con envolverte de hormigón en masa.

Sobre la red de colectores se intercalarán los pozos de registro necesarios no distando en ningún caso más de cincuenta (50) metros. Las acometidas domiciliarias se realizarán en arquetas ciegas intercaladas en la red o directamente a pozo no permitiéndose la utilización de injertos directos en las canalizaciones.

Los sumideros para aguas pluviales serán de hormigón en masa contruidos in situ, con rejilla de fundición modelo municipal no sifónicos.

En todas las cabeceras de colectores de la red de aguas fecales se instalarán cámaras de descarga de un metro cúbico (1 m³) de capacidad.

El diseño de las redes tendrá en cuenta su futura extensión hacia actuaciones colindantes, previendo en estos puntos una sección de canalización suficiente. Se preverán igualmente suficientes puntos de entronque para las redes existentes dentro del núcleo.

El cálculo de las redes se realizará considerando las siguientes hipótesis para el caso de pluviales y de fecales.

A.2.5. Hipótesis para el cálculo de aguas pluviales

El método que se propone para el cálculo de los caudales de cada tramo de la red de saneamiento es el método hidro-meteorológico descrito en la instrucción 5.2-IC del MOPU (1990) *Drenaje superficial*. Las principales hipótesis de este método son:

- La precipitación es uniforme en el espacio y en el tiempo.
- La intensidad de lluvia es la correspondiente a un aguacero de duración el tiempo de concentración de la cuenca, ya que se considera que esta duración es la más desfavorable.
- Existe un coeficiente de escorrentía constante para cada tipo de uso del suelo.

Cada tramo de colector se calcula a partir de toda la cuenca vertiente al punto final del mismo. Para evitar un sobredimensionado innecesario, su caudal de diseño no se obtendrá como suma de caudales de las conducciones que se encuentren aguas arriba.

El cálculo de la red se realizará considerando una precipitación máxima diaria de 50mm, calculada para un período de retorno de 10 años en la localidad, con datos extraídos de la publicación de 1999 del Ministerio de Fomento *Precipitaciones máximas diarias en la España peninsular*.

A.2.6. Hipótesis para el cálculo de aguas fecales

El caudal de aguas fecales se calculará para cada tramo de colector de acuerdo a las parcelas vertientes al mismo, y será equivalente al caudal de abastecimiento de agua. Se tendrá en cuenta en cálculo el aporte de todos los núcleos de población y asentamientos existentes y los previstos por el POM.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

En los sectores industriales tal y como se fija en el POM deberán de garantizar un vertido de las aguas adecuado, de manera que previo al vertido a la red general, deberán de realizar un acondicionamiento de dicho vertido dentro del ámbito del sector.

A.2.7. Conexión de las infraestructuras a la red general

El desarrollo de los Sistemas Generales se proyecta en base a los condicionantes dados por el Plan Hidrológico de la cuenca y las disposiciones del TRLOTAU. Por ello, en el Estudio Económico-Financiero del POM, se recoge la ampliación de una nueva depuradora de aguas residuales adecuada a los nuevos usos y a la nueva población del municipio así como los emisarios de fecales y pluviales para conexión del ámbito a la citada depuradora.

También se prevé un sistema de bombeo y sus canalizaciones para aprovechamiento del agua de salida de la depuradora elevándola hasta el depósito general de riego. En este caso se pretende obtener las aguas necesarias para mantener un conjunto urbano de viviendas, servicios, usos y dotaciones públicas o privadas con los estándares de calidad ambiental y confortabilidad que son exigibles de manera que no supongan una carga de difícil asunción por parte del Medio Ambiente afectado.

Se prevé un ciclo integral del agua que pueda ser un círculo cerrado en sí mismo y que acabe por no tener necesidad de aportaciones exteriores diferentes al agua de uso doméstico y además no provoque impactos ni residuos contaminantes o de deterioro del medio natural.

Una vez recibidas las dotaciones de agua con la calidad suficiente para el uso doméstico y debidamente consumidos por los usuarios se producen los caudales de aguas sucias y usadas. Todas ellas serán depuradas hasta alcanzar la calidad suficiente para el uso de riego. Esta red de riego dará servicio, al menos, a las zonas verdes existentes o futuros a surgir mediante en los ámbitos de suelo urbanizable desarrollo.

El ciclo integral del agua para riego será cerrado en sí mismo en el momento del completo desarrollo y ocupación tanto del núcleo urbano como de los nuevos sectores residenciales. Estos caudales no necesitarán el nivel de calidad de las aguas para uso doméstico sino el suficiente para riego.

De manera que el aprovechamiento y reutilización de los recursos disponibles en el municipio, es viable, de forma que todo el sistema de riego y usos complementarios del agua en los ámbitos público y privado de los asentamientos de población existentes y previstos como de las zonas verdes a desarrollar en los nuevos crecimientos sea sustentable por sí mismo una vez se alcance el pleno desarrollo urbanístico.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

ANEXO 3. ANEXO SOBRE EL SISTEMA DE ABASTECIMIENTO ELECTRICO.

A.3.1. Potencia prevista

La potencia prevista para dar servicio a los nuevos desarrollos se ha calculado de acuerdo a los diferentes usos previstos dentro del mismo considerando en cada caso los ratios de potencia y coeficientes de simultaneidad establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o en su caso en las normas de la compañía suministradora.

A modo de resumen se han considerado los siguientes:

- Vivienda 5.750 vatios por vivienda.
- Servicios comunes portal edificio 17.250 vatios por unidad.
- Garajes 20 vatios por m2.
- Uso comercial 100 vatios por m2.
- Uso industrial 100 vatios por m2.
- Alumbrado público de viales y espacios peatonales 1,50 vatios por m2

La superficie sobre la que se realizará el cálculo será la correspondiente a la edificabilidad prevista para cada uso en cada parcela. El número de portales para cálculo de la potencia de servicios comunes y la superficie de garaje, se determinan a partir del número de viviendas de cada bloque. Sobre las potencias así calculadas se aplicarán los siguientes coeficientes de simultaneidad, que serán conformes siempre a los utilizados por la empresa suministradora:

- Potencia de suministro en baja tensión: Según ITC BT 10 REBT
- Carga total en centros de transformación:
 - 0,4 (viviendas y comercios)
 - 0,5 (oficinas e industrias)
 - 0,6 (oficinas y comercios)
- Carga de MT respecto a la línea de MT: 0,85
- Carga simultaneidad en barras subestación: 0,95

El resultado final de la carga estimada para el conjunto del POM resulta de los nuevos desarrollos previstos en el POM, y es el siguiente:

Z.O.U	Superficie POM m2	Nº vivs.	Nº habitantes	Potencia	Uso	Denominación
ZOU.01	158.077,00	-	*	2.278	R	Casco urbano
			470			
ZOU.02	386.428,00	-	525		R	Ampliación casco urbano
	49.514,00	-	0		D	Zona dotacional
ZOU.03	28.175,62	0	*	895	R	UAs 01/02/03/04 NNSS
	47.482,09	101	*		R	UA 06 NNSS
	74.377,33	138	*		R	PAUs Z-05/06/07/08
					R	PAUs Z-10
ZOU.04	178.393,26	220	*	195	R	Unidades actuación POM
ZOU.05	29.502,00	765	252			
ZOU.06	59.699,00	103	0	50	I	SUC Industrial
	19.930,00	0	0		I	PERI POM Industrial
	79.112,00	0	0		I	UA-12 industrial
ZOU.07	27.443,00	0	226	205	R	SUB La Zarza
ZOU.08	331.878,00	59	2.428	4.128	R	SUB residencial POM
ZOU.09	133.447,00	874	*	-	RU	SUB.09
ZOU.10	64.550,00	354	354	109	RU	Polígonos exteriores
ZOU.11	145.644,00	56	0	1.300	I	SUB industrial
ZOU.12	128.445,00	322	679	-	RU	SUB 11
Total	1.942.097,30	0	4.403	10.060		

El número de habitantes de las zonas marcadas con asterisco corresponden aproximadamente con los habitantes censados actualmente que ascienden a 3.763, ya que corresponden con viviendas construidas en todas esas zonas.

Hay que distinguir en este caso entre la zona central del municipio y la zona industrial exterior. Esta última necesitará una acometida independiente de la compañía suministradora de energía eléctrica, de forma que no será necesaria vincularla con el resto de los suelos de la población.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

La zona central del municipio deberá contar con el siguiente resumen:

- Carga total en media tensión 7.860 kw
- Carga respecto a la línea de MT 6.681 kw
- Carga simultánea en barras ST 6.347 kw

A.3.2. Características de la red de distribución de energía eléctrica

La distribución de energía eléctrica al municipio será estudiada conjuntamente con la empresa suministradora en la zona. En principio el suministro a las parcelas de preverá en Baja Tensión, Media Tensión o con posibilidad de ambas de acuerdo a los siguientes rangos de potencia:

Parcelas de viviendas Baja Tensión en todo caso.

- $P < 150$ kVA Baja Tensión
- $P > 150$ kVA Media Tensión, con una previsión de 50kVA en baja tensión

Los sectores industriales asumirán a su cargo las conexiones de la red de energía eléctrica de la compañía suministradora en función de la potencia específica que requieran. Asimismo el punto de enganche para estos sectores será el que establezca la citada compañía.

Para atender los suministros en Baja Tensión se propone la instalación preferente de centros de transformación convencionales enterrados compactos homologados por la empresa suministradora, instalado en montaje enterrado bajo envoltente de hormigón prefabricado, de 2x630 kVA de potencia nominal, que irán instalados en parcelas específicas ubicadas en espacios libres, zonas verdes, peatonales o zonas de aparcamiento.

Toda la red de distribución de Media y Baja tensión se instalará en montaje enterrado y bajo tubo de PE doble pared de 160 mm de diámetro, instalando como máximo un circuito o termo de cables por tubo. El número de tubos será tal que exista siempre al menos un tubo de reserva. Conjuntamente con los tubos de los circuitos eléctricos se preverá la instalación de uno ó dos tubos de 125 mm de diámetro para comunicaciones. En los cruces de vías se reforzarán las canalizaciones mediante el hormigonado de las mismas.

En los circuitos de Media Tensión se utilizarán conductores de aislamiento seco tipo RHZ1 12/20 kV Al, mientras que para baja tensión se utilizarán de tipo RV 0,6/1 kV Al.

Toda la instalación de distribución de energía eléctrica será consensuada con la correspondiente compañía suministradora y se ejecutará de acuerdo a sus normas.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

ANEXO 4. PROGRAMA ESPECÍFICO DE ACCESIBILIDAD.

A.4.1. Objeto

Se redacta este anexo es establecer un Programa Específico en materia de Accesibilidad para el municipio de Chozas de Canales.

Hay que indicar que este programa se redacta con el fin de cumplir con el informe de la Consejería competente en materia de accesibilidad de 9 de enero de 2017, que exige el mismo.

Estrategia municipal en materia de accesibilidad

La Accesibilidad Universal debe ser un objetivo compartido por todos los ciudadanos y en el que todos estén comprometidos, por lo que este Anexo surge en función de la Ley 51/2003 sobre igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, de forma que el anexo sea una estrategia para incorporación de la accesibilidad en la normativa urbanística municipal al constituir el marco jurídico fundamental para la regulación y configuración del espacio urbano tanto en cuanto a la delimitación, definición y diseño del espacio público como en cuanto a las condiciones que deben cumplir las edificaciones.

Este Plan de Ordenación Municipal ordena y regula las condiciones que deben de cumplir todos sus elementos: calles, plazas, equipamientos, edificaciones etc., así como para establecer las obligaciones de todos los agentes implicados en la urbanización u construcción de la ciudad.

Para ello el Plan de Ordenación Municipal incorporar los criterios de diseño para Todos en la normativa urbanística y establece las bases para su aplicación posterior. Tanto en las normas urbanísticas como en las determinaciones de este anexo 4 se establece el marco general para la integración de la accesibilidad en el urbanismo del municipio en cada nivel de planeamiento.

A.4.2. Criterios básicos de actuación

El objetivo fundamental de este anexo es la mejora de la calidad de vida de los habitantes del municipio, mediante el estudio de las barreras del mismo que impiden la movilidad en personas, y la adopción de propuestas para efectuar dicha mejora.

Un entorno integrado significa la existencia de espacios públicos abiertos, equipamientos y medios de transporte y de comunicación adaptados para el mayor número de personas, para que la movilidad sea lo más sencilla posible, mejorando la calidad de vida.

Es necesario completar e integrar las actuaciones de una manera global para realizar una propuesta general de actuación municipal que se deberá llevar a cabo a lo largo de los siguientes años. Este cumplimiento deberá extenderse a todos los planeamientos y proyectos que se acometan en el municipio.

Para ello en primer lugar se analiza la situación del municipio (aspecto que se ha recogido en el punto 3.4.6 de la memoria informativa), para proponer una serie de medidas en segundo lugar. Estas últimas difieren entre las actuaciones directas que deben acometer las administraciones en su gestión directa y las que deben realizar la iniciativa privada a través de la exigencia en el cumplimiento de la normativa vigente tanto en el planeamiento como en los posteriores desarrollos.

Esto significa que se debe proyectar el futuro del municipio sin barreras urbanísticas ni arquitectónicas, y al mismo tiempo se debe adaptar el medio urbano existente en la actualidad para la eliminación de las barreras existentes.

Por tanto los criterios básicos de actuación en las vías y en los espacios públicos son los siguientes:

- Todos los planeamientos y los proyectos de urbanización a desarrollar en el municipio deberán justificar el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad.
- Antes de la recepción de las obras de urbanización ejecutadas se deberá especificar explícitamente el cumplimiento de la normativa citada.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

- En las actuaciones que se vayan a realizar en la vía pública, ya sean de ampliación, reforma, adecuación o mejora de las mismas o de las redes de infraestructuras, se deberá velar por ajustar el espacio a las condiciones establecidas en materia de accesibilidad.

A.4.3. Diagnóstico global del viario

El diagnóstico de la situación del viario en el municipio se ha efectuado, en el apartado 3.4.6 de la memoria informativa, de forma global, si bien se han analizado los distintos ámbitos del mismo. En primer lugar se ha analizado la movilidad rodada y peatonal general del mismo para después analizar la situación de todas las unidades urbanísticas del mismo.

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.

A.4.3.1. Tipologías de viario

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

- Vías rápidas
- 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.

En la propuesta de ordenación del Plan se prevé la ejecución de calles de coexistencia con circulación compartida, y con tránsito peatonal preferente en la zona del casco antiguo de la localidad. Al mismo tiempo se han previsto algunas calles peatonales exclusivamente en esta misma ZOU.

a) Vías rápidas

Las vías rápidas corresponden con la carretera de acceso al núcleo urbano que corresponden con la carretera actual TO-1927, sobre la que se ha reflejado el estado actual en la memoria informativa. 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.

En esta vía se han ejecutado recientemente obras de adecuación en el tramo oeste de la misma, aspecto que se debe proseguir en el acceso por el este.



DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

Como se ha indicado en la memoria informativa en esta zona 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. 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.

Por tanto es fundamental efectuar un proyecto de urbanización y adecuación de esta zona de la travesía.

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 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.

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

Debido a la anchura limitada de las aceras casi todas las calles deberían incluirse en este aspecto, ya que en muchos casos las aceras son inexistentes. Este aspecto se puede ver en las calles transversales de la zona central de la población, donde se puede ver las anchuras reducidas de las aceras que además se ven mermadas por las farolas.

d) Calles peatonales exclusivamente.

Las calles peatonales en exclusiva en la población son reducidas y corresponden a algunas de pequeña longitud en las que su ancho impide la circulación rodada. En estas calles los problemas son los mismos del apartado anterior, si bien se ven incrementados por las limitaciones de anchura. Además en algunas de ellas la existencia de un bordillo limita aún más su tránsito.

e) Caminos

Debido a la composición de la población actual, existe un número de calles, en los bordes de los nuevos desarrollos, que son realmente caminos y que 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, como se puede ver en las siguientes imágenes de la calle Matadero.



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.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

A.4.3.2. 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.
- 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



DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

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.

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.

A.4.3.3. 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 existe 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.

Aspecto fundamental es la consideración de los aparcamientos en los espacios públicos. En las zonas urbanas consolidadas deberá ser el Ayuntamiento el que efectúe las modificaciones necesarias para ir ubicando plazas para personas con movilidad reducida en el viario actual, ya que los principales centros de actividad de las ciudades 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.

Estas plazas deberán seguir las determinaciones establecidas en el artículo 35 de la Orden VIV, y sus dimensiones varían en función de la disposición de las mismas:

- Las plazas dispuestas en perpendicular o en diagonal a la acera (denominadas generalmente en batería) contarán con una dimensión mínima de quinientos por doscientos veinte (500 x 220) centímetros. Deberán disponer de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y con un ancho mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.
- Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de quinientos por doscientos veinte (500 x 220) centímetros, y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior de una anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de ciento cincuenta (150) centímetros.

A.4.3.4. Zonas verdes

Los problemas fundamentales son como consecuencia del estado de los materiales empleados en los itinerarios peatonales y en la colocación del mobiliario urbano y los juegos infantiles.

En este caso los suelos terrizos deben tener un especial mantenimiento que asegure el estado de su

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

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 debe 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 es 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 interrumpen 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.

A.4.3.5. 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

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

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.

A.4.3.6. 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.

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.

A.4.3.7. 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.

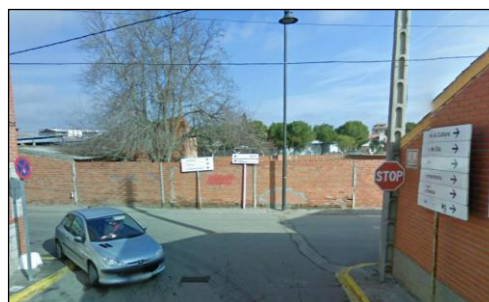
Por este motivo es fundamental que en todas estas obras exista una señalización adecuada que reduzca las limitaciones al tránsito peatonal accesible. La colocación de vallas, andamios o túneles es primordial, combinados con una mejora de la iluminación en las zonas afectadas. En este caso es fundamental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

A.4.3.8. 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. El suelo urbano central se apoya en la antigua carretera convertida en travesía, que es el acceso principal. 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.



Esta travesía dispone de las dimensiones suficientes para que el trazado de la calle, pero existen zonas con aceras insuficientes para poder mantener la misma sección actual de la calle, como se puede ver en la imagen adjunta.

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

La pendiente de esta calle no ofrece 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 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

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

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 no existe ninguna reserva de aparcamientos para personas con movilidad reducida (PMR).

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.

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.

Al mismo tiempo se efectúan la siguiente verificación de otros elementos, en función del informe de la Consejería de Bienestar Social, completado el documento con un plano de información (Inf.21) y de ordenación (OD.06).

A.4.4. Propuesta de actuación

Con el fin de cumplimentar las nuevas observaciones efectuadas por la Consejería de Bienestar Social, en su informe de 9 de enero de 2017, se ha completado este apartado con respecto al redactado anteriormente. Esta propuesta plantea un conjunto de medidas, en materia de accesibilidad y movilidad, como estrategia básica del Ayuntamiento a realizar en el desarrollo del Plan de Ordenación Municipal. Estas medidas son lógicamente la respuesta a las necesidades que se han observado tras analizar la situación actual y se deberán ir realizando a medida que se vayan ejecutando las distintas actuaciones en el municipio, en función del tipo de suelo y que la actuación sea pública o de iniciativa privada.

El objetivo de la propuesta es conseguir que el desplazamiento, la estancia, la percepción y la vivencia en el municipio estén al alcance de cualquier persona, mejorando la vida de las personas, en especial de aquellas que cuentan con alguna limitación física, psíquica o sensorial.

La propuesta debe seguir todas o algunas de las siguientes actuaciones:

- Creación o mejora de aceras accesibles, por material, anchura y pendiente.
- Creación o mejora de vados peatonales.
- Implantación de dispositivos acústicos.
- Instalación de barandillas de protección o sujeción.
- Corrección de elementos de mobiliario urbano que suponen un obstáculo.
- Colocación de mobiliario urbano.

Varias de estas medidas deben ir paralelas con la transformación de la actual travesía en vial urbano, de forma que la circulación rodada se traslade a las nuevas vías previstas en la ordenación. Para ello el POM propone las siguientes medidas:

- 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.

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

- 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 los sectores situados 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.

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.

Algunas de estas actuaciones son inviables en las urbanizaciones exteriores debido a la limitación de anchura suficiente, por lo que se debe permitir una circulación de coexistencia en la que la movilidad peatonal y rodada. Para ello se propone reducir el tránsito rodado en todas estas calles a un máximo de 30 kilómetros/hora.

Con estas propuestas se podrá garantizar las condiciones básicas de accesibilidad.

A.4.4.1. Actuaciones de iniciativa pública

Las actuaciones públicas se basan en la ejecución de proyectos de obras directamente por el Ayuntamiento o por otras administraciones, en las que se deberán recoger las medidas a adoptar para la mejora de la movilidad y accesibilidad. En estas actuaciones se deberá justificar en todo momento el cumplimiento de la normativa vigente. Básicamente las actuaciones públicas se producirán en las vías rápidas y en las zonas urbanas consolidadas, ya que el mantenimiento de estas es a cargo de la administración municipal.

Especial importancia deben tener las acciones en las carreteras actuales y que transitan por el centro del casco urbano, ya que la vía debe ser considerada como calle pública a todos los efectos. En estos casos la administración titular de la carretera, debería establecer el ajuste de la misma a la normativa en materia de accesibilidad, en colaboración con el Ayuntamiento.

En el resto de los casos debe ser el propio Ayuntamiento el que vaya mejorando las calles existentes, y ajustando las mismas a las condiciones en materia de accesibilidad, para lo que en el plano OD.06 se ha prevista una serie de acciones de cara a definir los modelos tipo de calle, que en función de su anchura, deben seguirse para obtener unas condiciones adecuadas de Accesibilidad, y que deben ser tenidas en cuenta a la hora de las aprobaciones de cualquier proyecto o memoria que conlleve la reformas del viario, bien sea en acera como en calzada.

Especial atención debe tener en este caso la administración pública (municipal o autonómica) en la colocación del mobiliario urbano, el cual se ubica con posterioridad a la redacción de los proyectos de urbanización correspondiente y sin ningún control técnico que lo avale ni verifique el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad, lo que puede conllevar inhabilitar un vial peatonal por una mala colocación de un elemento urbano.

a) Actuaciones en viales existentes.

El POM especifica las medidas propuestas para facilitar la movilidad de todas las personas desde una óptica de mejorar las condiciones actuales para que la accesibilidad tienda a ser universal.

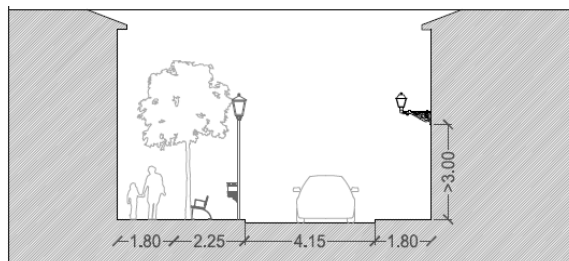
DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

En función del diagnóstico efectuado se observa que se deberá proceder a una reurbanización de casi la totalidad de las calles existentes que deberán reurbanizarse de forma que cumplan, como mínimo, con las condiciones básicas que se establecen en el artículo 1.3 de la Orden VIV/561/2010

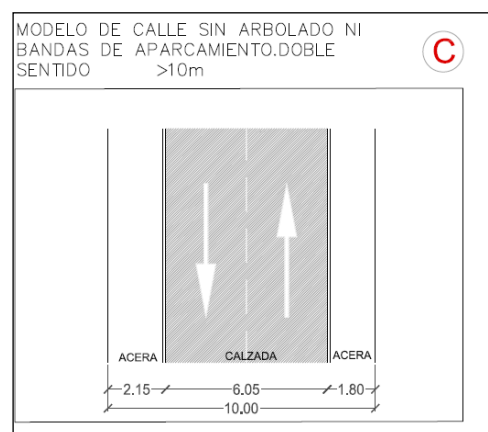
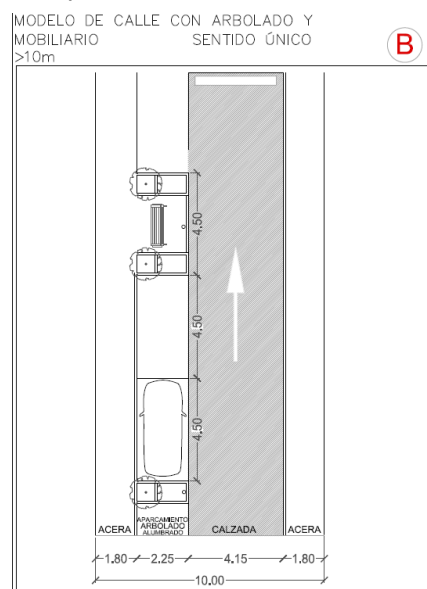
Con respecto a los viales existentes actualmente el Plan de Ordenación Municipal prevé la reurbanización siguiendo tres modelos o tipos de viarios que se detallan en el plano OD.06 y que responden a los siguientes:

Tipo B. Vial de al menos diez (10) metros de anchura con diferenciación de aceras y calzadas.

Este vial cuenta con una banda paralela a la alineación en la que se ubican los aparcamientos y las zonas donde se aloja el alumbrado e incluso el arbolado. Esta banda no interfiere en ningún caso la anchura del paso útil accesible de 180 cm., que queda libre de cualquier elemento. En este caso se obtiene una calzada para una única dirección.



En el caso de que se prevea la colocación de mobiliario urbano este se ubicará en la misma banda del aparcamiento sin invadir el itinerario peatonal.

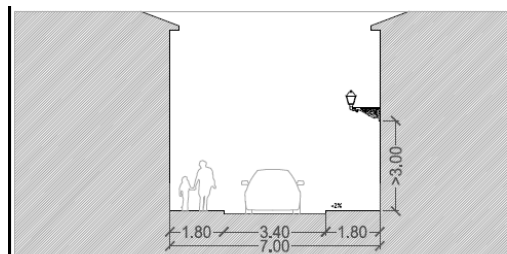


Tipo C. Vial de al menos diez (10) metros de anchura con diferenciación de aceras y calzadas.

Este vial cuenta con dos aceras de 215 y 180 centímetros respectivamente y una calzada de 605 centímetros, que se podrá reducir hasta seis metros. En la acera de mayor dimensión se prevé la colocación del alumbrado público. Cuando este no vaya en palomillas en las alineaciones de la calle.

Tipo D. Vial de más de cuatro (4) y menos de siete (7) metros de anchura con diferenciación de acera y calzada.

Este vial es el más habitual en el casco urbano actual, y generalmente el ancho es variable a lo largo de toda su longitud. Este vial cuenta con una acera accesible de 180 cm de anchura, dejando el resto para calzada. En este caso se obtiene una calzada para una única dirección.



Debido a que se trata de un vial en un casco urbano consolidado el alumbrado público se ubica en palomillas en las fachadas de las edificaciones, dejando una altura libre de obstáculos de tres (3) metros de altura. En este caso no se prevé la colocación de mobiliario urbano, si bien se podrá ubicar

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

únicamente en los posibles ensanchamientos con que cuente el trazado del vial, aspecto que se deberá verificar en cada caso.

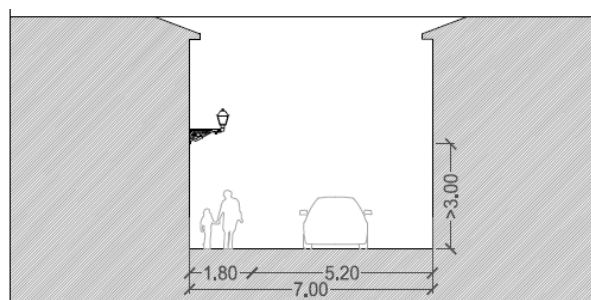
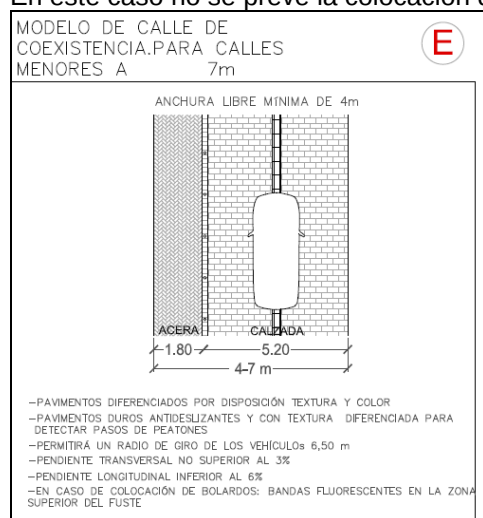
En este caso no se prevé la colocación de arbolado.

Tipo E. Vial de coexistencia más de cuatro (4) y menos de siete (7) metros de anchura.

Este vial es el existente en la zona central del casco urbano actual, y generalmente el ancho también es variable a lo largo de toda su longitud. En este se debe prever un pavimento claramente diferenciado entre la zona de peatones y los vehículos. En el caso de que se ubiquen bolardos (que no podrán ser horquillas, bolas ni elementos inadecuados) deberán dejar el paso útil de 180 cm de anchura.

Debido a que se trata de un vial en un casco urbano consolidado el alumbrado público se ubica en palomillas en las fachadas de las edificaciones, dejando una altura libre de obstáculos de tres (3) metros de altura. En este caso no se prevé la colocación de mobiliario urbano, si bien se podrá ubicar únicamente en los posibles ensanchamientos con que cuente el trazado del vial, aspecto que se deberá verificar en cada caso.

En este caso no se prevé la colocación de arbolado.



Todas estas actuaciones irán acompañadas de los ajustes en relación con los ajustes de los vados de peatones que deberán dejar libre, en todo momento y situación, el itinerario de paso libre peatonal.

b) Actuaciones en espacios libres estanciales y zonas verdes existentes.

El Plan de Ordenación Municipal especifica las medidas propuestas para facilitar la movilidad de todas las personas desde una óptica de mejorar las condiciones actuales para que la accesibilidad tienda a ser universal.

En función del diagnóstico efectuado se observa que se deberá proceder a una reurbanización de parte de estos espacios de forma que cumplan, como mínimo, con las condiciones básicas que se establecen en el artículo 1.3 de la Orden VIV/561/2010.

Las actuaciones básicas a acometer deben ser las siguientes

- Reurbanización de la plaza de Roncales y Palacios, haciendo accesible la misma desde sus lados. Esta actuación se podrá llevar a cabo al mismo tiempo que la ejecución de una reurbanización de las calles que lo rodean con el fin de que todo el espacio sea de coexistencia, y tenga una continuidad con la plaza del Ayuntamiento.
- Prever que el mobiliario urbano de esta plaza y de la plaza del Ayuntamiento sea accesible.
- Reurbanización de diversas zonas verdes en los sectores exteriores (Z-09, Z-10, Z-11) que se han ejecutado y que cuenta con varias deficiencias, como ya se ha indicado en esta memoria justificativa.
- Reurbanización de las calles que lindan con las zonas verdes de la zona central de la localidad (calle Matadero y parque), haciendo accesible las mismas al igual que la zona libre de esparcimiento, dotándola de un adecuado pavimento para su accesibilidad. Al mismo

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

tiempo se debe prever que el mobiliario urbano de este espacio sea accesible, y dotarla de mobiliario urbano para personas mayores.

c) Actuaciones en aparcamientos para personas de movilidad reducida

En el Plan de Ordenación Municipal se reseñan los lugares donde se deben ubicar preferentemente las reservas de aparcamientos para personas con movilidad reducida siendo como mínimo los siguientes:

- Plaza de Roncales, junto al Ayuntamiento.
- Plaza Palacios junto a la Iglesia.
- Calle Matadero, junto al espacio habilitado con el mercadillo.
- Polideportivo.
- Centro de Salud y colegio en los sectores 10 y 11.
- Polígono industrial exterior.

d) Actuaciones en mobiliario urbano, señalización

Se deberá efectuar un plan de renovación de la señalización actual de forma que se ajusta a la normativa en materia de accesibilidad. Para ello las nuevas señales a ubicar en vías públicas deberán dejar libre, en todo momento y situación, el itinerario de paso libre peatonal.

Especial atención habrá que tener en el emplazamiento de los contenedores de basuras que deberán tener un espacio habilitado para ellos que permita su utilización por personas de movilidad reducida y que no limite el itinerario libre peatonal de las calles en las que se ubica.

e) Actuaciones en cuanto al transporte.

El Plan de Ordenación Municipal especifica que se deberá mejorar específicamente por la administración pública correspondiente la accesibilidad a la parada de autobuses de Chozas de Canales. Para ello y debido a que el emplazamiento actual es el adecuado se deberán ampliar las aceras cercanas a la actual parada, reajustando el emplazamiento de la misma de forma coherente.

A.4.4.2. Actuaciones de iniciativa privada

Las actuaciones de iniciativa privada se deben realizar sobre la base de los mismos principios de cumplimiento de la normativa de accesibilidad, si bien aquí el Ayuntamiento es el que debe velar por que dicho cumplimiento se lleve a la práctica. Para ello el Ayuntamiento, y la administración regional, deberán verificar dicho cumplimiento en tres momentos fundamentales:

- Aprobación del planeamiento de desarrollo del Plan de Ordenación Municipal.
- Aprobación del proyecto de urbanización.
- Recepción de las obras de urbanización.

Se trata en suma de un proceso de jerarquía en el que el planeamiento de desarrollo debe cumplir las determinaciones de este Plan de Ordenación Municipal y la normativa de aplicación en su momento procedimental, y con posterioridad deben ser los proyectos los que se ajusten al planeamiento, y con posterioridad deberá verificarse que la obra se ajusta a los anteriores documentos.

En este último caso es fundamental comprobar con anterioridad a la aprobación del planeamiento el ajuste de las pendientes de los viales, las anchuras de estos, el emplazamiento del mobiliario urbano, características de los pavimentos, iluminación, tratamiento de zonas verdes, señalización, etc.

En último término deberá ser el Ayuntamiento el que con ocasión de la recepción de las obras de urbanización se deberá comprobar el cumplimiento de todas las determinaciones anteriores así como ver con precisión la colocación de todos los elementos de mobiliario urbano y señalización.

a) Unidades de actuación y sectores urbanizables de uso residencial

Con respecto a los viales previstos en el Plan de Ordenación Municipal para las nuevas unidades de actuación y los sectores de suelo urbanizable de uso industrial se han previstos dos modelos o tipos de viarios que se detallan en el plano OD.06 y que responden a los siguientes:

Tipo A. Vial de diecisiete (17) metros de anchura con diferenciación de aceras y calzadas.

En este vial es el que estructura los nuevos desarrollos previstos en la zona sur de la población actual. En el mismo se cuenta con una calzada con dos sentidos de circulación. Este vial cuenta con dos bandas paralela a la alineación en la que se ubican los aparcamientos y las zonas donde se aloja

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

el alumbrado e incluso el arbolado. Estas bandas no interfieren en ningún caso la anchura del paso útil accesible de 180 centímetros, que queda libre de cualquier elemento.

En el caso de que se prevea la colocación de mobiliario urbano este se ubicará en la misma banda del aparcamiento sin invadir el itinerario peatonal.

Tipo B. Vial de al menos diez (10) metros de anchura con diferenciación de aceras y calzadas.

Este vial cuenta con una banda paralela a la alineación en la que se ubican los aparcamientos y las zonas donde se aloja el alumbrado e incluso el arbolado. Esta banda no interfiere en ningún caso la anchura del paso útil accesible de 180 centímetros, que queda libre de cualquier elemento. En este caso se obtiene una calzada para una única dirección.

En el caso de que se prevea la colocación de mobiliario urbano este se ubicará en la misma banda del aparcamiento sin invadir el itinerario peatonal.

Tipo C. Vial de al menos diez (10) metros de anchura con diferenciación de aceras y calzadas.

Este vial cuenta con dos aceras de 215 y 180 centímetros respectivamente y una calzada de 605 centímetros, que se podrá reducir hasta seis metros. En la acera de mayor dimensión se prevé la colocación del alumbrado público. Cuando este no vaya en palomillas en las alineaciones de la calle.

b) Sectores urbanizables de uso industrial

Se indica que en los sectores urbanizables de uso industrial se han previsto viales de mayor dimensión, por lo que contarán con una calzada con diferenciación de sentido y con dos bandas de aparcamiento, y con dos aceras de 250 centímetros de anchura.

En estos sectores de uso industrial se podrán prever viales interiores siguiendo el modelo del tipo A con 17 metros de anchura en las calles interiores. En este vial es el que estructura los nuevos desarrollos de uso industrial previstos en la zona exterior del municipio. En el mismo se cuenta con una calzada con dos sentidos de circulación y con una anchura de ocho (8) metros.

Dispondrá de dos bandas paralelas a la alineación en la que se ubican los aparcamientos (con 250 centímetros de anchura) y las zonas donde se aloja el alumbrado e incluso el arbolado. Estas bandas no interfieren en ningún caso la anchura del paso útil accesible que se ha previsto de doscientos (200) centímetros, que queda libre de cualquier elemento. En el caso de que se prevea la colocación de mobiliario urbano este se ubicará en la misma banda del aparcamiento sin invadir el itinerario peatonal.

A.4.5. Fases de actuación

En el plazo no superior a doce (12) meses desde la aprobación definitiva del presente Plan de Ordenación Municipal el Ayuntamiento deberá redactar un Plan Local de Accesibilidad del Municipio, recogiendo además la accesibilidad a todas las edificaciones dotacionales, así como de los distintos espacios públicos. En dicho plan se deberá establecer el correspondiente estudio económico de las obras necesarias para llevarlo a cabo.

Se propone que las actuaciones se realicen sin que sea necesario ampararlas dentro de un programa concreto ya que deben ser constantes en el tiempo y en el espacio. No obstante se consideran las siguientes fases:

- Fase 1. Redacción de proyecto para actuación piloto.
- Fase 2. Actuación principal
- Fase 3. Actuaciones de mantenimiento.
- Fase 4. Actuaciones en nuevas unidades o sectores.

La primera fase debe conllevar la redacción y ejecución de un proyecto en un lugar significativo del municipio en el que se quiera indicar el modelo a seguir. En este caso se puede considerar adecuado ejecutar una obra en la plaza Roncales y Palacios para permitir dar solución a todos los problemas existentes y diseñar nuevas soluciones que se lleven a cabo en las siguientes obras.

Esta actuación conllevaría la elección de los materiales a emplear en esta zona de la población, así como de una serie de tipos o modelos de elementos de mobiliario urbano, señales, etc, debidamente contrastados en materia de accesibilidad para poder ser empleados con seguridad.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

La segunda fase contemplará una serie de acciones dentro del casco urbano de una forma global en las calles existentes y que consistirán básicamente en la ejecución de los viales e itinerarios mixtos de coexistencia, siguiendo el emplazamiento marcado en el plano OD.06.

Los itinerarios mixtos de coexistencia deben producirse en las calles del centro de la población, debido a las limitaciones de anchura para poder ejecutar aceras independientes de la calzada. No obstante y en función de las limitaciones presupuestarias existentes en esta segunda fase se podrán prever en actuaciones que den continuidad a las nuevas soluciones, empezando por el centro de la población, junto al Ayuntamiento, y la Iglesia.

Asimismo en esta segunda fase se debe acometer un proyecto de urbanización y adecuación de la zona este de la travesía de la carretera.

Junto con estas actuaciones se llevará a cabo acciones en otros emplazamientos del suelo urbano de acuerdo con el siguiente resumen:

- Ejecución de vados peatonales.
- Colocación de barandillas de protección.
- Modificación del emplazamiento del mobiliario urbano.
- Mejora de los espacios ajardinados.
- Mejora de la parada de transporte público.
- Aparcamientos para personas con movilidad reducida.

Los vados actuales carecen de continuidad con las aceras, por lo que se deberán modificar correctamente suprimiendo el hueco existente entre ellos y el bordillo. También se podrá dar una solución alternativa a los vados de acuerdo con los detalles que se recogen en el plano OD.6 que corresponden con las soluciones de la Orden VIV, si bien se hace constar que dichos detalles deberán ser adaptados en función del ancho del propio vial, y dejando siempre libre el paso del itinerario peatonal de ciento ochenta (180) centímetros, sin que los vados lo reduzcan. Por este motivo también se podrán prever vados peatonales enrasados con las aceras, si bien en este caso deberán estar bien ejecutados sin que existan los cortes que se pueden ver en los ejecutados en la actualidad.

La colocación de barandillas de protección se debe efectuar en varios puntos de la actual travesía (tanto en la zona oeste como este), en aquellos lugares con mayor tránsito peatonal. Entre ellos hay que destacar el cruce junto al centro de salud al oeste de la población, y el cruce en la actual travesía frente a la parada de transporte público.

La zona de la parada de transporte se deberá reformar de manera que se haga accesible y segura para los usuarios. Deberá quedar enlazada con la acera colindante y deberá contar con barreras de protección.

Las zonas verdes se deben mejorar en cuanto a los accesos a los mismos con materiales adecuados y que estén en continuidad con las aceras. Se deberá tener especial cuidado en la calle Matadero y en el parque actual.

Se deberán crear, en esta segunda fase de actuación, al menos cinco zonas de aparcamiento para personas con movilidad reducida, en la zona central de la población (plaza Roncales, Palacios y calle posterior del Ayuntamiento), así como otras tres en la zona del colegio, una junto a la casa de Cultura y dos junto a la zona deportiva. Asimismo habrá que ubicar otras dos zonas de aparcamiento para personas con movilidad reducida, en los extremos de la calle Matadero.

La tercera fase debe conllevar el mantenimiento del viario recepcionado por el Ayuntamiento, y consistirá en velar por el adecuado estado de los materiales del viario y el mobiliario, y evitar la proliferación de alteraciones en el mismo que limiten su accesibilidad. Dentro de esta fase se deberá adecuar las calles a la Orden VIV, y en su caso aumentar las calles de coexistencia que no se han podido ejecutar en la anterior fase.

En esta tercera fase se deberá continuar con la ejecución de nuevos vados en aquellos viales que sin ser de coexistencia, deben adecuarse a la normativa en materia de accesibilidad.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

Asimismo, y dentro de esta tercera fase, o conjuntamente con la anterior fase, se deberán ir adecuando los espacios exteriores del resto de las edificaciones dotacionales del municipio.

A cuarta fase es la comprobación de que el planeamiento y las obras de urbanización de las nuevas calles y espacios públicos se ajusten a la normativa vigente. Esta fase lógicamente puede realizarse al mismo tiempo que las anteriores ya que responde a la comprobación del cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad en los planeamientos de desarrollo y en los proyectos de urbanización correspondientes.

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

ANEXO 5. AFECCIONES AERONAUTICAS

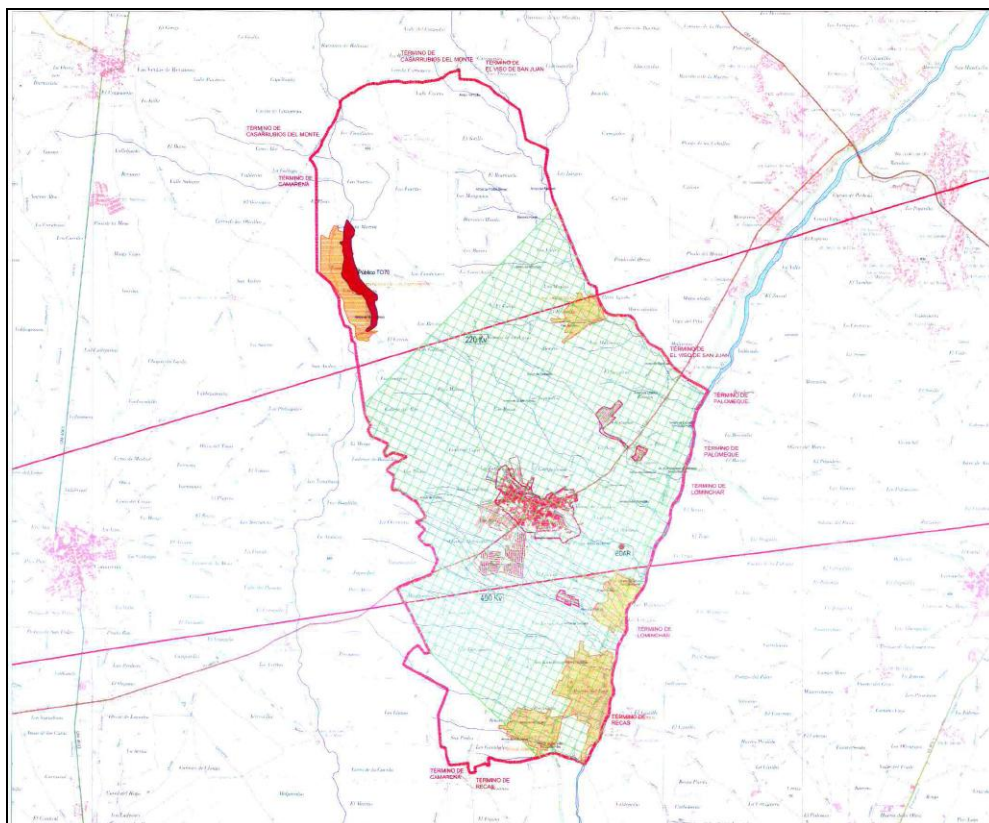
Por parte del Ministerio de Defensa se ha emitido informe, el 17 de noviembre de 2016, en relación con el presente Plan de Ordenación Municipal de Chozas de Canales, en el ejercicio de las competencias previstas en el artículo 6 del Real Decreto 454/2012 de 5 de marzo, y en relación con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto Legislativo por el que se aprueba Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

En el mismo se indica que se haga referencia en el Plan de Ordenación Municipal a que el municipio se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Getafe, publicadas por Real Decreto 330/2011 de 4 de marzo, que establece que en la Disposición adicional segunda lo siguiente:

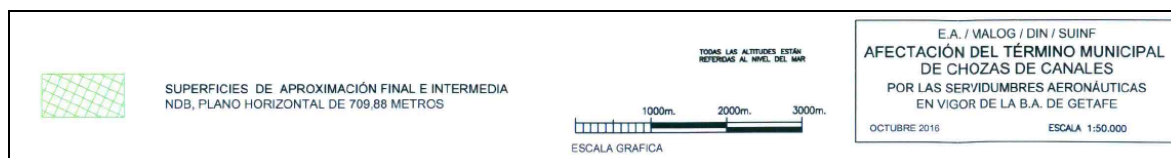
Disposición adicional segunda. Limitaciones, inspecciones y vigilancia. Los organismos de la Administración General del Estado, así como los de cualquiera de las restantes Administraciones Públicas, de acuerdo con lo indicado en el artículo 29 del citado Decreto 584/1972, de 24 de febrero, no podrán 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.

Las superficies limitadoras de esos obstáculos correspondientes a esas servidumbres en la parte afectada en este municipio son de Aproximación Final e Intermedia NDB(correspondientes a las servidumbres de operación de aeronaves) que imponen una limitación de altitud de 709,88 metros sobre nivel de mar.

En el plano adjunto se recoge las superficies restrictivas a lo largo del término municipal, así como la máxima altitud, representada en la cota del terreno más altura a edificar o instalar permitidas por ellas.



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



ANEXO 6. ACRONIMOS

Con el fin de facilitar la lectura de los documentos escritos y gráficos del presente POM se incluyen a continuación los significados de los acrónimos utilizados en el mismo (Según el Diccionario de la Real Academia Española, se llama acrónimo ((del [griego](#) ἄκρος -[transliterado](#) como *akros*- 'extremo', y ὄνομα -transliterado como *ónoma*- 'nombre')) a la sigla que se pronuncia como una palabra: OTAN, ovni, sida... Los acrónimos suelen omitir para su formación los artículos, las preposiciones y las conjunciones que aparecen en la denominación completa, salvo si son necesarios para facilitar su pronunciación. Una vez incorporados al léxico común, los acrónimos forman el plural siguiendo las reglas generales de su formación en español: *ovnis, ucis, radares, transistores*).

Para ello también se han empleado los acrónimos utilizados en los propios textos legales vigentes y los que se recogían en primer borrador de la NTP, aunque posteriormente no se recogiera en la misma:

Datos generales	
Acrónimo	Significado
TRLOTAU	Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística
RPLOTAU	Reglamento de Planeamiento
RSRLOTAU	Reglamento de Suelo Rústico
RAELOTAU	Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística
RDLOTAU	Reglamento de Disciplina Urbanística
ITP	Instrucción técnica de planeamiento
NTP	Normas técnicas de planeamiento
POT	Plan de Ordenación Territorial
PSI	Proyecto de Singular Interés
POM	Plan de Ordenación Municipal
PDSU	Plan de Delimitación de Suelo Urbano
PP	Plan Parcial
PPD	Plan Parcial de Desarrollo
PPM	Plan Parcial de Mejora
PE	Plan Especial
PERI	Plan Especial de Reforma Interior
PERID	Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo
PERIM	Plan Especial de Reforma Interior de Mejora
PEI	Plan Especial de Infraestructuras
ED	Estudio de Detalle
PAU	Programa de Actuación Urbanizadora
CAT	Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
CSR	Catálogo de Suelo Residencial Público
PR	Proyecto de reparcelación
PU	Proyecto de Urbanización
OPO	Obra pública ordinaria
POPO	Proyecto de obra pública ordinaria
OT	Ordenación territorial
OU	Ordenación urbanística
OE	Ordenación estructural
OD	Ordenación detallada

Clasificación del suelo y ordenación	
Acrónimo	Significado
SU	Suelo urbano
SUC	Suelo urbano consolidado
SUNC	Suelo urbano no consolidado
SUR	Suelo urbano de reserva
SUB	Suelo urbanizable
SR	Suelo rústico
SRR	Suelo rústico de reserva
SRNUP	Suelo rústico no urbanizable de especial protección
SRNUPa	Suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental
SRNUPn	Suelo rústico no urbanizable de especial protección natural

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

SRNUPc	Suelo rústico no urbanizable de especial protección cultural
SRNUPp	Suelo rústico no urbanizable de especial protección paisajística o de entorno
SRNUPe	Suelo rústico no urbanizable de especial protección estructural
SRNUPi	Suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras y equipamientos
SG	Sistema general
SSGG	Sistemas generales
%SG	Porcentaje de sistemas generales adscrito a un ámbito
SG.DV	Sistema general de espacios libres o zonas verdes
SG.DE	Sistema general dotacional de equipamiento
SG.I	Sistema general de infraestructuras de carreteras (también SG.DC)
SG.DEIS	Sistema general dotacional de infraestructuras
S-SG	Superficie neta de un sector tras descontar los sistemas generales
SE	Sistema estructurante
ZOU	Zona de ordenación urbanística
S Ó SUB	Sector
UA	Unidad de actuación
AR	Área de reparto.
AO	Aprovechamiento objetivo
AT	Aprovechamiento tipo
ASA	Aprovechamiento susceptible de apropiación
ORU	Operaciones de renovación urbana
ARP	Áreas de rehabilitación preferente

Usos del suelo y edificaciones	
Acrónimo	Significado
R	Uso residencial
RU	Uso residencial unifamiliar
RP	Uso residencial plurifamiliar
VP	Uso residencial de protección pública
RC	Uso residencial comunitario
T	Uso terciario
TC	Uso terciario comercial
TH	Uso terciario hotelero
TO	Uso terciario de oficinas
TR	Uso terciario recreativo
I	Uso industrial
IP	Uso industrial productivo
IA	Uso industrial de almacenaje
D	Uso dotacional
DC	Uso dotacional de comunicaciones
DV	Uso dotacional de zonas verdes
DE	Uso dotacional de equipamiento
DEIS	Uso dotacional de equipamiento de infraestructuras y servicios
DEDU	Uso dotacional de equipamiento educativo
D-CU-DE	Uso dotacional de equipamiento cultural-deportivo
DAI	Uso dotacional de equipamiento administrativo-institucional
DSA	Uso dotacional de equipamiento sanitario-asistencial
D*-Prv	Cualquiera de los dotacionales anteriores, de titularidad privada
Ex	Existente

Tipologías edificatorias	
Acrónimo	Significado
EAV	Edificación alineada a vial
EMC	Edificación en manzana cerrada
EMA	Edificación en manzana abierta
EA	Edificación aislada
EAE	Edificación exenta
EAA	Edificación adosada
ETE	Edificación tipológica específica

Otras unidades empleadas en las tablas	
Acrónimo	Significado
Edificab m2/m2	Edificabilidad en m2/m2
S.const m2c	Superficie máxima construida en m2
M2c Ó m2c	Superficie construida en metros cuadrados
M2s ó m2s	Superficie de suelo en metros cuadrados
Ua	Unidades de aprovechamiento
AT	Aprovechamiento tipo en m2c/m2s
AO	Aprovechamiento objetivo en m2c/m2s
ASA	Aprovechamiento susceptible de apropiación en m2c/m2s

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

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

D viv/ha	Densidad de viviendas por hectárea
Nº viv	Número máximo de viviendas
Nº Hab ó Hab	Número de habitantes ó Habitantes
P*	Número de plazas de aparcamiento en zonas de dominio público
PMR	Número de plazas destinadas a personas con movilidad reducida
P ó P*-PMR	Diferencia entre P* y PMR

TOLEDO, SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTE
LLUC ALVAREZ TEXIDOR
IGNACIO ALVAREZ TEXIDOR
ARQUITECTOS