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

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE CHOZAS DE CANALES TOLEDO

ANEXO 2 NORMATIVA
FICHAS RESUMEN DE AMBITOS URBANISTICOS

Documento septiembre 2020

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

ANEXO 2 DE NORMATIVA.
FICHAS RESUMEN DE AMBITOS URBANISTICOS

INDICE

1. FICHAS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN
2. FICHAS DE SECTORES
3. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANISTICA

1. FICHAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

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

De acuerdo con los criterios citados anteriormente se han clasificado como suelo urbano consolidado las unidades que se recogen a continuación y que provenían de actuaciones urbanizadoras de desarrollo o innovación de las anteriores NNSS.

1.1.1. Unidad de Actuación UAs01+02+03+04, denominada Parque Quiñones.

Corresponde con una actuación discontinua conformada por cuatro unidades de actuación entre el camino de Pedro Moro y calle Torrijos. Proviene de la modificación de NNSS aprobada que afecta a las unidades UA-01, UA-02, UA-03 y UA-04, en la que se proponen diversas cesiones en todas ellas, de forma que el resto de las cesiones se ubican en la UA.04 por acuerdo entre el urbanizador y el Ayuntamiento de Chozas, con el siguiente estado de aprobación:

- Aprobación PAU: Pleno Ayuntamiento 8 de febrero de 2001
- Registrado: 3 de julio de 2001.
- Anuncio de aprobación y adjudicación PAU: DOCM 20 de julio de 2001.

El resumen de la alternativa técnica aprobada es la siguiente:

- Superficie del ámbito: 28.175,62 m^2
- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad del ámbito: 0,45 m^2/m^2.
- Número de viviendas: 127.
- Superficie de zona verde: 4.289,06 m^2_s.
- Superficie dotacional equipamiento: 2.553,88 m^2_s.
- Superficie dotacional de infraestructuras: 0 m^2_s.
- Superficie de viales: 8.554,23 m^2_s.
- Superficie residencial: 10.897,55 m^2_s.
- Superficie construida: 12.690,00 m^2_c.

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

- Superficie mínima de parcela: 110 m^2_s.
- Dos plantas de altura máxima equivalentes a 7 metros de altura.
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar.
- Ocupación neta: 70%.
- Tipología edificación aislada o pareada.

El resumen de las determinaciones del programa de actuación de estas unidades es:

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**

1.1.2. Unidad de Actuación UA-05, correspondiente con los ámbitos Z-05+06+07+08.

Corresponde con una actuación discontinua conformada por cuatro ámbitos que se desarrollan en un único programa de actuación urbanizadora. Estas unidades están situadas al suroeste del casco urbano, y amplían la anterior unidad Quiñones, con el siguiente estado de aprobación:

- Aprobación PAU: Pleno Ayuntamiento 4 de junio de 2002
- Registrado: 30 de enero de 2006.
- Inscripción PAU: Libro 1. Folio 141. Asiento 141.

- Anuncio de aprobación y adjudicación PAU: 30 de agosto de 2002.
- Información pública PAU: DOCM 2 de febrero de 2002.

El resumen de la alternativa técnica aprobada es la siguiente:

- Superficie del ámbito: 60.719,53 m^2
- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad del ámbito: 0,40 m^2/m^2.
- Número de viviendas: 220.
- Superficie de zona verde: 9.067,00 m^2_s.
- Superficie dotacional equipamiento: 8.232,65 m^2_s.
- Superficie dotacional de infraestructuras: 0 m^2_s.
- Superficie de viales: 19.678,10 m^2_s.
- Superficie residencial: 38.813,98 m^2_s.
- Superficie terciaria: 4.021,15 m^2_s.
- Superficie construida: 28.221,15 m^2_c, de la que 24.200 m^2_c es de uso residencial y 4.021,15 m^2_c es de uso terciario comercial.

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

- Superficie mínima de parcela: 150 m^2_s.
- 110 m^2_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.

El resumen de las determinaciones del programa de actuación de estas unidades es:

Ambito	Superficie m2s	SG.DV m2s	S-SG m2s	DV m2s	DE m2s	RU m2s	TC m2s	DEIS m2s	DC m2s	P
Z-05+06	22.582,81	0	22.582,81	3.788,25	3.801,95	18.994,58	4.021,15	0	10.734,87	103
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	**60.719,53**	**0**	**60.719,53**	**9.067,00**	**8.232,65**	**38.813,98**	**4.021,15**	**0**	**19.678,10**	**242**

Ambito	Nº Parc	Edif m2/m2	Sup.Cons m2c	Edif TC m2c	Parcela m2/m2	Ocup %	H NºP / m	D Viv/ha
Z-05+06	94	0,485	10.340,00	4.021,15	0,63	70	II / 7m	25,59
Z-07	70	0,54	7.700,00	0	0,36	70	II / 7m	32,84
Z-08	56	0,45	6.160,00	0	0,37	70	II / 7m	33,29
Total	**220**	**0,40**	**24.200,00**	**4.021,15**	**0,46**			**36,23**

1.1.3. Ámbito del sector Z-10 incorporado.

Corresponde con el anterior sector Z-10, que se encuentra urbanizado y construido, y cuyo estado de tramitación es:

- Aprobación PAU: Pleno Ayuntamiento 11 de marzo de 2005.
- Anuncio de aprobación y adjudicación: DOCM 26 de julio de 2005.
- Sector recepcionado por sentencia judicial.

El resumen de la alternativa técnica aprobada es la siguiente:

- Superficie del ámbito: 178.393,16 m^2
- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad del ámbito: 0,3680 m^2/m^2.
- Número de viviendas: 443.
- Superficie de sistema general de zona verde: 7.752,50 m^2_s.
- Superficie de zona verde: 17.077,97 m^2_s.
- Superficie dotacional equipamiento: 13.393,96 m^2_s.
- Superficie dotacional de infraestructuras: 1.127,11 m^2_s.
- Superficie de viales: 54.724,62 m^2_s.
- Superficie residencial: 83.727,00 m^2_s.
- Superficie construida: 62.795,25 m^2_c,

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

- Superficie mínima de parcela: 150 m^2_s.
- Edificabilidad neta por parcela: 0,75 m^2_c / m^2_s, más garaje y bajo cubierta.
- Dos plantas de altura máxima equivalentes a 7 metros de altura.
- 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.

El resumen de las determinaciones del programa de actuación del anterior sector es:

	Superficie m2	SG.DV m2	S-SG m2	DV m2	DE m2	RU m2	DEIS m2	DC m2	P
Z-10	178.393,16	7.752,50	170.640,66	17.077,97	13.983,96	83.727,00	1.127,11	54.724,62	310

	Superficie m2	D Viv/ha	Nº viv	Edif m2/m2	Sup.Cons m2c	Edif RU m2	Parcela m2	Ocup %	H NºP=m
Z-10	178.393,16	26	443	0,3680	62.795,25	0,75	150	-	II+A=7,00

1.1.4. Unidad de Actuación UA-06.

Corresponde con una unidad está situada al norte del casco urbano, contando con un acceso rodado desde el camino de Casarrubios, y cuenta con el siguiente estado de tramitación:

- Aprobación PAU: Pleno Ayuntamiento 8 de febrero de 2001
- Registrado: 19 de febrero de 2002.
- Inscripción PAU: Libro 1, folio 23, asiento 23.
- Anuncio de aprobación y adjudicación PAU: DOCM 10 de abril de 2002.

El resumen de la alternativa técnica aprobada es la siguiente:

- Superficie del ámbito: 47.482,09 m^2
- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad del ámbito: 0,47 m^2/m^2.
- Número de viviendas: 138.
- Superficie de zona verde: 4.745,92 m^2_s.
- Superficie dotacional equipamiento: 4.858,25 m^2_s.
- Superficie dotacional de infraestructuras: 628,32 m^2_s.
- Superficie de viales: 11.715,77 m^2_s.
- Superficie residencial: 25.533,83 m^2_s.
- Superficie construida: 22.539,77 m^2_c.

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

- Superficie mínima de parcela: 150 m^2_s.
- Edificabilidad neta por parcela: 0,88 m^2/m^2.
- Dos plantas de altura máxima equivalentes a 7 metros de altura.
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar.
- Ocupación neta: 70%.
- Tipología edificación aislada o pareada.

El resumen de las determinaciones del programa de actuación de esta unidad es:

Superficie m2s	SG.DV m2s	S-SG m2s	DV m2s	DE m2s	RU m2s	DEIS m2s	DC m2s	P
47.482,09	0	47.482,09	4.745,92	4.858,25	25.533,83	628,32	11.715,77	138

Nº Parc	Edif m2/m2	Sup.Cons m2c	Edif I m2c	Parcela m2/m2	Ocup %	H NºP=m	D Viv/ha
138	0,47	22.539,77	0	0,88	70	II= m.	29,23

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.

1.2. Unidades de actuación en suelo urbano no consolidado

1.2.1. Unidad de Actuación UA-12.

Corresponde con un sector industrial situado al este del término municipal, lindando con el arroyo Vaquerizo y con la carretera desde la que accede, y cuyo estado de tramitación es el siguiente:

- Fecha aprobación PAU: Pleno Ayuntamiento 25 de mayo de 2005.
- Registrado: 30 de enero de 2006.
- Estado ejecución: Urbanizado y construido

El resumen de la alternativa técnica aprobada es la siguiente:

- Superficie del ámbito: 75.111,98 m^2
- Uso global: Industrial.
- Edificabilidad del ámbito: 0,61 m^2/m^2.
- Número de viviendas: 0.
- Superficie de zona verde: 8.933,64 m^2_s.
- Superficie dotacional equipamiento: 4.175,47 m^2_s.
- Superficie dotacional de infraestructuras: 1.388,99 m^2_s.
- Superficie de viales: 27.139,10 m^2_s.
- Superficie industrial: 33.474,78 m^2_s.
- Superficie construida: 45.870,06 m^2_c.
- Anchura de calles: 18 metros.

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

- Superficie mínima de parcela: 500 m^2_s.
- Edificabilidad neta por parcela: 1,37 m^2/m^2.
- Dos plantas de altura máxima equivalentes a 7 metros de altura.
- Uso pormenorizado: Industrial.
- Ocupación neta: no se establece.
- Tipología edificación aislada o pareada.

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 m^2
- Edificabilidad neta por parcela: 1,37 m^2/m^2.
- Superficie de zona verde: 8.933,64 m^2_s.
- Superficie dotacional equipamiento: 3.956,00 m^2_s.
- Superficie dotacional de infraestructuras: 1.388,99 m^2_s.
- Superficie de viales: 27.139,10 m^2_s.
- Superficie industrial: 37.430,78 m^2_s.
- Superficie construida: 50.631,68 m^2_c.

El resumen de las determinaciones del programa de actuación de esta unidad 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	0,70	55.378,40	8.933,64	3.956	1.388,98
Total	**79.112**	**79.112**	**0**	**0**	**79.112**		**55.378,40**	**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	Uso	Nº hab
UA.12	0	0	55.378	38.764	0,49	0	0	138	8	130	I	0
Total	**0**	**0**	**55.378**	**38.764**	**0,49**	**0**	**0**	**138**	**8**	**130**		

Todas las parcelas están 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 en otro sector, como originalmente se había propuesto, de ahí que se haya considerado como suelo urbano no consolidado. La obtención de la parcela dotacional se deberá obtener en función de los compromisos del programa de actuación aprobado por el urbanizador correspondiente.

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

1. 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. m2	AR m2	SG.DV m2	SG. I m2	S-SG m2	Edificab m2/m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2
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 m2c	RU m2c	T m2c	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**

2. Existe una unidad de actuación de uso industrial (UA.10) que proviene del desarrollo de un sector y cuyas determinaciones se han recogido en el apartado 1.1.1.6 de este anexo.

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

1. Dentro del suelo urbano no consolidado se han establecido dos (2) ámbitos remitidos a reforma interior, según establece el artículo 45.3.A) a) del TRLOTAU. Estas unidades se rigen como suelo urbano no consolidado, según se especifica en la presente normativa, y se detalla en las fichas pormenorizadas.

2. En el presente Plan de Ordenación Municipal se establece un área de reparto por cada una de estos ámbitos, ya que existen circunstancias semejantes en todos ellos.

Estas unidades de actuación con uso industrial se incluyen en la ZOU.06, y 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	665	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**	**1.993**	**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**

1.3. Determinaciones de las Unidades de Actuación (OE)

1. En todas las unidades de actuación del presente Plan de Ordenación Municipal 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, tal y como se ha indicado en la memoria justificativa. Las cesiones se calcularán sobre la edificabilidad lucrativa total del ámbito.

Se ha establecido que esta cesión sea del 10%, en las unidades de actuación, que se encuentra entre el 5 y el 15 por ciento, establecido en la legislación vigente, debido a que no existen diferencias de las plusvalías que se obtengan en cada uno de ellos. En este sentido el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento del sector correspondiente.

2. De acuerdo con el artículo 24.2.3.B) del TRLOTAU, y dado que el municipio cuenta con menos de 10.000 habitantes, se establece una reserva para viviendas sujetas a un régimen de protección pública del 30% de la edificabilidad total residencial materializable en el ámbito.

3. Los aprovechamientos tipo (AT) se han obtenido siguiendo el criterio marcado en el artículo 33 del RPLOTAU, detallándose en cada una de las fichas de las unidades. Tal y como se puede ver las unidades se encuentran equilibradas en función de la ZOU y del uso pormenorizado de las mismas.

4. La ejecución de estas unidades se efectuará conforme establece el TRLOTAU, a través de los correspondientes Programas de actuación Urbanizadora, y empleando la figura de Plan Especial para completar el planeamiento. Dicho documento deberá ajustarse a lo establecido en los artículos del presente POM, y del TRLOTAU, para el régimen de este suelo urbano no consolidado.

5. Las superficies que se detallan en las fichas de cada unidad se deberán justificar en cada desarrollo urbanístico a través del documento topográfico correspondiente. A efectos del aprovechamiento que se detalla en las mismas se deberá mantener la densidad establecida en las fichas, en el caso de modificación de la superficie de la misma. El número de viviendas resultante será el correspondiente a la aplicación de la ordenanza en concreto, en función de la superficie real, la densidad y la edificabilidad marcadas en la misma. La superficie construida resultante será la correspondiente a la aplicación de la edificabilidad bruta señalada, en función de la superficie real que resulte del levantamiento topográfico correspondiente, y de la edificabilidad marcada en la misma.

6. El viario que se encuentra reseñado, en los planos de ordenación detallada del POM, se considera que se debe mantener en lo que se refiere al trazado y anchura prevista en el plano de alineaciones. En la ordenación detallada del correspondiente PAU se podrán prever otros viarios que completen los inicialmente previstos.

7. En aquellas unidades en las que no se haya definido un trazado pormenorizado de su viario y de sus infraestructuras, o en los que se pretenda modificar la propuesta recogida en el POM, se deberán desarrollar a través de la figura de planeamiento correspondiente, y de acuerdo con los procedimientos de ejecución recogidos en el presente plan y establecidos en el TRLOTAU.

8. En el caso de existir vías definidas entre dos unidades distintas, se entenderá que la primera unidad que se desarrolle deberá ejecutar la totalidad de la calle afectada en toda su anchura, para lo que la segunda unidad 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 unidades que se determinarán, en su caso, en el correspondiente programa de actuación. El coste se deberá repercutir proporcionar a cada uno de los ámbitos afectados.

Hay que entender que la segunda unidad entrega los terrenos al Ayuntamiento, como si de una ocupación directa se tratara, y que los aprovechamientos de estos, que están consignados en

el propio POM, se materializan y harán efectivos con el desarrollo de la segunda unidad. Únicamente deberá poner a disposición del Ayuntamiento los terrenos necesarios para ejecutar dicho vial, el cual será ejecutado por la primera unidad si bien el costo se repercutirá entre los propietarios de las dos unidades afectadas.

En cualquier caso también se podrá desarrollar este vial compartido con la oportuna redelimitación de los ámbitos de forma que el vial en su totalidad se incluya en la primera unidad a desarrollar, entendiendo que esta redelimitación no implica modificación del POM.

9. Los viales, las zonas verdes y las parcelas dotacionales de equipamiento de las presentes unidades deberán cumplir con la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como con el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, por lo que en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación en lo relativo a los distintos elementos de urbanización (viales, aceras, espacios libres, mobiliario, y señalización), tal y como se recoge en los artículos 1.1, 1.2 y 1.3 del anexo del citado Código. De igual forma se deberá cumplir 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.

10. Con carácter general y particular, para cada uso, se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles que debe realizarse de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero. Se considera que una plaza es accesible cuando cumpla con el apartado 1.2.6 del anexo 1 del citado Código.

11. De igual forma en los viales, parcelas dotacionales y zonas verdes y plazas de aparcamiento se deberá cumplir la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11.03.2010) 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.

12. Las parcelas dotacionales de equipamiento y las zonas verdes deberán cumplir con las determinaciones de Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como con el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y en concreto, se deberán establecer en las zonas verdes itinerarios peatonales accesibles que faciliten su acceso con las condiciones que se establecen en el apartado 1.1 del anexo 1 del citado Código, y en su caso, de aseos y vestuarios accesibles.

13. Asimismo se deberá cumplir con el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

14. El suelo destinado a los sistemas interiores se obtendrá mediante el procedimiento de la cesión obligatoria y gratuita de los propietarios, de acuerdo con los términos contemplados en la TRLOTAU. El conjunto de éstos sistemas interiores que constituyen 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, 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.

15. En aquellas unidades de actuación que cuenten actualmente con construcciones o usos distintos a los previstos en el presente POM, deberán adecuarlas en la ejecución y desarrollo de las mismas. En tal sentido se considera que las construcciones actuales que cuenten con usos agropecuarios quedan fuera de ordenación a tales efectos. El resto de las construcciones existentes dentro de las citadas unidades se deberán regularizar en el correspondiente programa de actuación urbanizadora.

16. Los plazos de ejecución de las presentes unidades de actuación se someterán a las previstas en el TRLOTAU. En principio se establece un plazo no superior a cuatro (4) años

para la presentación de las alternativas técnicas con el documento de planeamiento que desarrolle cada unidad.

17. Los nuevos 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 evitar la contaminación del vertido que se produce en los aliviaderos.

18. El coste suplementario de las redes de infraestructuras públicas derivado de las nuevas acciones urbanizadoras será a cargo de dichos desarrollos, debiendo existir constancia documental y garantía suficiente en las aprobaciones correspondientes.

19. De acuerdo con la disposición adicional primera del RSLOTAU, para el desarrollo de las unidades que se encuentren afectadas por contener cauces públicos deberán aportar, en la documentación previa a su aprobación, un estudio hidrológico y de riesgo de avenidas con un retorno de 500 años, que deberá estar aprobado por el organismo de cuenca correspondiente. Todo ello de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/186 de 11 de abril, modificado por RD 606/2003 de 23 de mayo y por el RD 9/2008 de 11 de enero).

20. Las unidades de actuación situadas 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 explicita 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.

En este sentido, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se deberán llevar a cabo por el promotor, los estudios necesarios para la determinación de los niveles sonoros esperables en las actuaciones urbanísticas colindantes o próximas a las carreteras del Estado existentes o previstas, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer e instalar los medios de protección acústicos imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, a cargo de los promotores de dichas actuaciones.

1.4. Coeficientes de uso de las unidades de actuación (OE)

1. Con el fin de poder establecer las unidades de aprovechamiento de cada unidad de actuación se establecen los siguientes coeficientes de uso:

Uso	Coeficiente
Residencial Viv. Protegida	1,00
Residencial Plurifamiliar	1,05
Residencial Unifamiliar	1.05
Terciario Oficinas	1,00
Terciario Comercial	1,00
Terciario Hotelero	1,00
Industrial	0,70
Dotacional Privado	0,50
Dotacional Público	0,00

2. En todas las unidades residenciales previstas en el POM se permiten los usos comerciales, para lo que se establece una compatibilidad de uso entre éste y el residencial de forma que pueda existir hasta un aprovechamiento del 10% del total construido según la ordenanza para uso comercial o artesanal del total de la unidad, debiendo ser el resto residencial.

1.5. Justificación del cumplimiento del artículo 68 TRLOTAU

En el presente POM se ha cumplido con lo establecido en el artículo 68 del TRLOTAU, en relación con las cesiones del aprovechamiento lucrativo correspondiente. En este sentido se dan las siguientes circunstancias:

a) Cada unidad corresponde con un área de reparto por lo que no existen diferencias de aprovechamiento lucrativo entre el aprovechamiento tipo de la unidad y el aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra.
b) En cada una de las fichas se ha reseñado el porcentaje del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra la unidad fijado, reseñándose la cifra final resultante.

c) Las medias aritméticas de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto del mismo uso mayoritario se han reflejado en un apartado anterior de este anexo.
d) Dado que las diferencias entre los aprovechamientos tipo de las unidades y la media aritmética correspondiente a cada uso son muy reducidas no se considera oportuno para la gestión de las mismas, diferir el porcentaje de cesión en ellas. Por este motivo se propone el 10% de cesión en todas ellas.

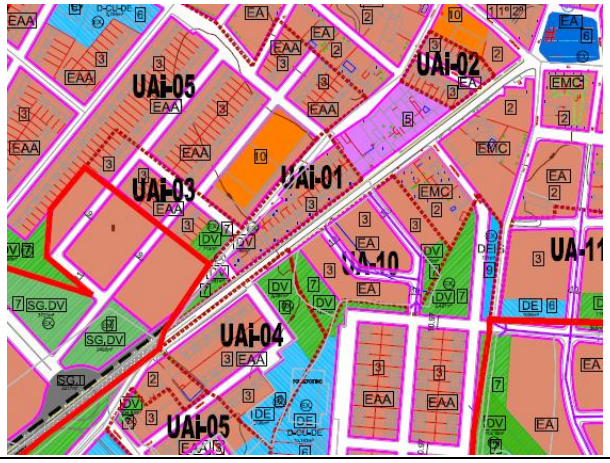
Se indica que esta cesión, cuando no pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública, podrá ser sustituida por el abono en dinero a la Administración actuante de su valor, tasado por ésta de conformidad con los procedimientos de enajenación previstos en el artículo 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.

1.6. Fichas

En las fichas que figuran a continuación se describen las características básicas de cada una de las unidades. En las mismas se han reseñado 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.

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	**UAi.01+02+03+04**
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC	Unidad incorporada

C.- PLANO DE SITUACION:



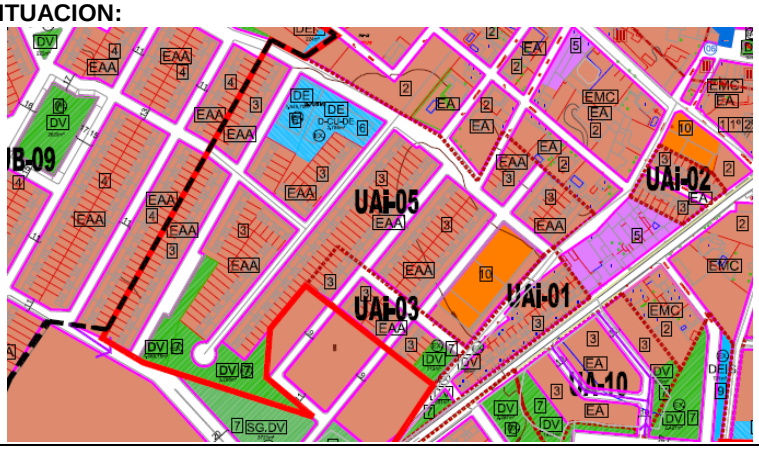
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Corresponde con varias unidades aprobadas y desarrolladas de las anteriores NNSS situada al suroeste de la población, y que encuentran urbanizadas y construidas.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)		28.175,62 m2	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		909,85 m2	
		interiores	**Exteriores**
	D.8.1. Zonas Verdes	0 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	909,85 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0 **%**	
D.4.- Superficie del ámbito (total–SG)		27.265,77 m2	
D.5.- Uso mayoritario		Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)		0,483 m2c/m2s	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)		272 habitantes / 101 viviendas	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito		13.169,37 m2c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		s/PAU	s/PAU
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		s/PAU %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		0 %	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: • Aprobación PAU: Pleno Ayuntamiento 8 de febrero de 2001 • Registrado: 3 de julio de 2001. • Anuncio de aprobación y adjudicación PAU: DOCM 20 de julio de 2001. • Urbanización ejecutada y construida en su totalidad.			

E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	3.775 m2
	E.1.2. Equipamientos	2.198 m2
	E.1.3. Infraestructuras	0 m2
	E.1.4. Aparcamientos públicos	127 plazas (PMR=6)
	E.1.5. Red viaria	8.554,23 m2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		10.897,55 m2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		RU. Plan Parcial aprobado
E.4.- Observaciones: Se deberá completar el ajardinamiento de la zona verde parcialmente ejecutada en la UA.04.		

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

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	**UAi.05**
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC	Unidad incorporada

C.- PLANO DE SITUACION:

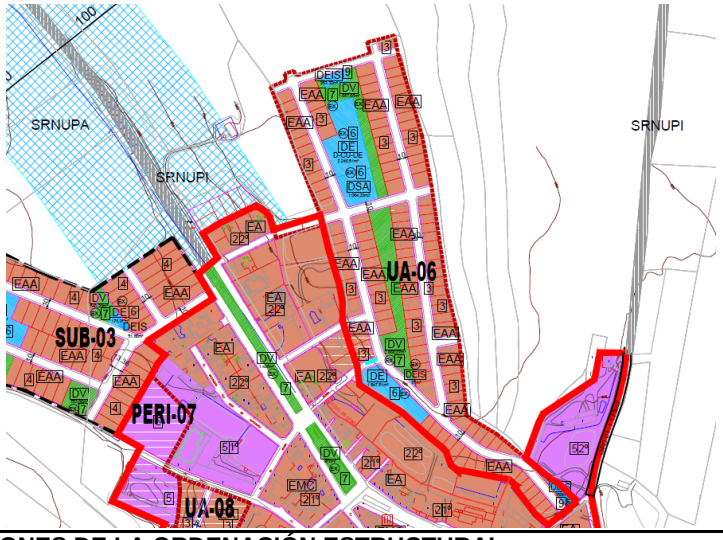


D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Corresponde con una actuación discontinua conformada por cuatro ámbitos que se desarrollan en un único programa de actuación urbanizadora. Estas unidades están situadas al suroeste del casco urbano, y amplían la anterior unidad.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)		74.377,33 m2	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		0 m2	
		interiores	**Exteriores**
	D.8.1. Zonas Verdes	0 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		0 **%**
D.4.- Superficie del ámbito (total–SG)		74.377,33 m2	
D.5.- Uso mayoritario		Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)		0,40 m2c/m2s	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)		484 habitantes / 220 viviendas	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito		24.200,00 m2c R 4.021,15 m2c T	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		s/PAU	s/PAU
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		s/PAU %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		0 %	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: • Aprobación PAU: Pleno Ayuntamiento 4 de junio de 2002 • Registrado: 30 de enero de 2006. • Inscripción PAU: Libro 1. Folio 141. Asiento 141. • Anuncio de aprobación y adjudicación PAU: 30 de agosto de 2002. • Información pública PAU: DOCM 2 de febrero de 2002. • Urbanización ejecutada y construida en su totalidad.			

E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	9.067,00 m2
	E.1.2. Equipamientos	8.232,65 m2
	E.1.3. Infraestructuras	0 m2
	E.1.4. Aparcamientos públicos	242 plazas (PMR=12)
	E.1.5. Red viaria	19.678,10 m2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		38.813,98 m2 R 4.021,15 m2sT
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		RU+TC Plan Parcial aprobado
E.4.- Observaciones: Se deberá completar el ajardinamiento de la zona verde sin ejecutar en el anterior ámbito Z5.		

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	**UA.06**
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC	Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU.

C.- PLANO DE SITUACION:



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

D.1.- Objetivos de la ordenación:

Corresponde con una unidad de las anteriores NNSS situada al norte de la población, que se encuentra urbanizada y construida parcialmente.

D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)			47.482,09 m2
D.3.- Superficie de SG adscritos:			0 m2
		interiores	**Exteriores**
	D.8.1. Zonas Verdes	0 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		0 **%**
D.4.- Superficie del ámbito (total–SG)			47.482,09 m2
D.5.- Uso mayoritario			Residencial
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)			0,47 m2c/m2
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)			475 habitantes / 138 viviendas
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito			22.539,77 m2c
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		AR.UA.06	s/PAU
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo			s/PAU 10 %
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida			s/PAU 0 %

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

- Aprobación PAU: Pleno Ayuntamiento 8 de febrero de 2001
- Registrado: 19 de febrero de 2002.
- Inscripción PAU: Libro 1, folio 23, asiento 23.
- Anuncio de aprobación y adjudicación PAU: DOCM 10 de abril de 2002.

E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	4.745,92 m2
	E.1.2. Equipamientos	4.858,25 m2
	E.1.3. Infraestructuras	628,32 m2
	E.1.4. Aparcamientos públicos	138 plazas (PMR=7)
	E.1.5. Red viaria	11.715,77 m2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		25.583,83 m2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		RU. Plan Especial aprobado

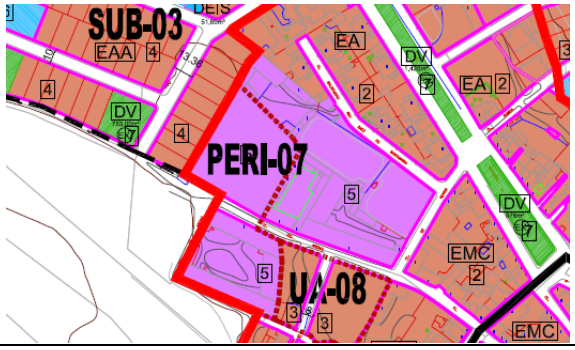
E.4.- Observaciones:

- 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.
- Antes de la recepción de la urbanización se deberá justificar que las obras se han concluido en su totalidad.

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

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	**PERI.07**
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC	Ámbito sometido a PERI, 45.3.A) a) TRLOTAU.

C.- PLANO DE SITUACION:



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Corresponde con una unidad correspondiente con suelo vacante situada dentro del suelo clasificado como urbano en las anteriores NNSS, situada en el centro de la población.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)		6.649 m2	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		0 m2	
		interiores	**Exteriores**
	D.8.1. Zonas Verdes	0 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0 **%**	
D.4.- Superficie del ámbito (total–SG)		6.649 m2	
D.5.- Uso mayoritario		Industrial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)		0,70 m2c/m2	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)		No tiene	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito		4.654 m2c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		AR.UA.07	0,4900 ua./m2
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		10 %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		No tiene viviendas	

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

- Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM.
- Las superficies reflejadas en esta ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- Este ámbito está sujeto al régimen de actuaciones de urbanización.
- Coeficientes de uso: Industrial 0,70; Terciario 1,00.

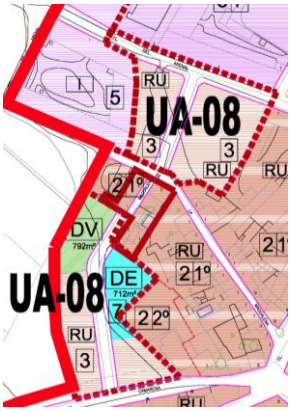
E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	665 m2
	E.1.2. Equipamientos	332 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos	12 plazas (PMR=1)
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		A determinar en el PAU m2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		I. ZOU.06

E.4.- Observaciones:

- Las cesiones se podrán destinar al uso pormenorizado que establezca el Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 21.4 del RPLOTAU.
- El Plan Especial de desarrollo deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución de las conexiones viarias con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, 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 de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	**UA.08**
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC	Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU.

C.- PLANO DE SITUACION:



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Corresponde con una unidad discontinua correspondiente con suelo vacante situada dentro del suelo clasificado como urbano en las anteriores NNSS, pero que requiere la conclusión de un vial, en un borde urbano.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)		7.918 m2	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		0 m2	
		interiores	**Exteriores**
	D.8.1. Zonas Verdes	0 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		0 **%**
D.4.- Superficie del ámbito (total–SG)		7.918 m2	
D.5.- Uso mayoritario		Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)		0,45 m2c/m2	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)		60 habitantes	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito		3.202 m2c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		AR.UA.08	0,4642 ua./m2
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		10 %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		30 %	

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

- Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM.
- Las superficies reflejadas en esta ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Terciario 1,00.

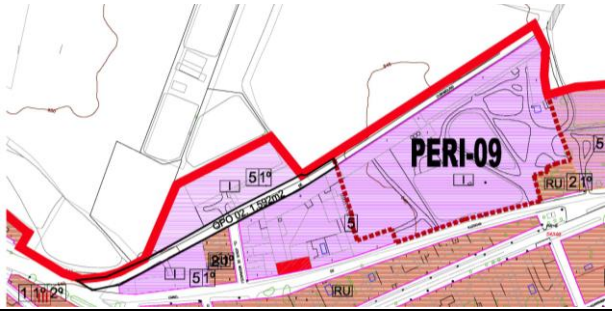
E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	792 m2
	E.1.2. Equipamientos	712 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos	20 plazas (PMR=1)
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		A determinar en el PAU m2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		RU. ZOU.05

E.4.- Observaciones:

- El Plan Especial de desarrollo deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
- Las cesiones se podrán destinar al uso pormenorizado que establezca el Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 21.4 del RPLOTAU.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución de las conexiones viarias con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, 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 de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	**PERI.09**
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC	Ámbito sometido a PERI, 45.3.A) a) TRLOTAU.

C.- PLANO DE SITUACION:



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Corresponde con una unidad correspondiente con suelo vacante situada dentro del suelo clasificado como urbano en las anteriores NNSS, situada en el centro de la población.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)		13.281 m2	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		0 m2	
		interiores	**Exteriores**
	D.8.1. Zonas Verdes	0 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		0 **%**
D.4.- Superficie del ámbito (total–SG)		13.281 m2	
D.5.- Uso mayoritario		Industrial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)		0,70 m2c/m2	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)		No tiene	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito		9.297 m2c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		AR.UA.09	0,4900 ua./m2
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		10 %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		No tiene viviendas	

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

- Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM.
- En función de la ordenación del ámbito el PERI determinará que el mismo quede sujeto al régimen de actuaciones de urbanización o de edificación.
- Las superficies reflejadas en esta ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Industrial 0,70; Terciario 1,00.

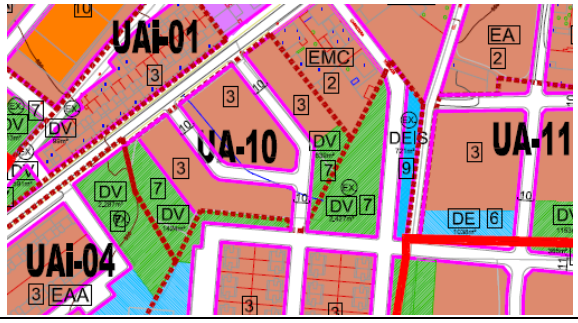
E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	1.328 m2
	E.1.2. Equipamientos	664 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos	23 plazas (PMR=1)
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		A determinar en el PAU m2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		I. ZOU.06

E.4.- Observaciones:

- Las cesiones se deberán verificar en los PERIs de forma que se podrán calcular sobre los incrementos de aprovechamientos que se producen en la unidad, bien sea por la existencia de edificaciones anteriores o por la existencia de suelos consolidados incluidos en el ámbito.
- Las cesiones se podrán destinar al uso pormenorizado que establezca el Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 21.4 del RPLOTAU.
- El Plan Especial de desarrollo deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución de las conexiones viarias con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, 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 de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	**UA.10**
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC	Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU

C.- PLANO DE SITUACION:



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Corresponde con una unidad correspondiente con suelo vacante situada en el centro de la población, que se encuentra rodeada de suelo urbano consolidado y construido.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)		10.856 m2	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		0 m2	
		interiores	**Exteriores**
	D.8.1. Zonas Verdes	0 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0 **%**	
D.4.- Superficie del ámbito (total–SG)		10.856 m2	
D.5.- Uso mayoritario		Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)		0,45 m2c/m2	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)		93 habitantes	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito		4.885 m2c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		AR.UA.10	0,4642 ua./m2
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		10 %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		30 %	

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

- Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM.
- Deberá contar con informe del Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial.
- Las superficies reflejadas en esta ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Residencial pluruifamiliar 1,05; Terciario 1,00.

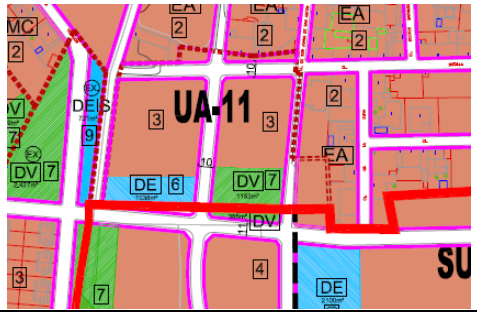
E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	2.063 m2
	E.1.2. Equipamientos	0 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos	31 plazas (PMR=2)
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		A determinar en el PAU m2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		RU. ZOU.05

E.4.- Observaciones:

- El Plan Especial de desarrollo deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
- Las cesiones se podrán destinar al uso pormenorizado que establezca el Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 21.4 del RPLOTAU.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución de las conexiones viarias con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, 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 de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	**UA.11**
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC	Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU.

C.- PLANO DE SITUACION:



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Corresponde con una unidad correspondiente con suelo vacante situada dentro del suelo clasificado como urbano en las anteriores NNSS, en el centro de la población.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)		11.529 m2	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		0 m2	
		interiores	**Exteriores**
	D.8.1. Zonas Verdes	0 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0 **%**	
D.4.- Superficie del ámbito (total–SG)		11.529 m2	
D.5.- Uso mayoritario		Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)		0,45 m2c/m2	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)		99 habitantes	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito		5.188 m2c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		AR.UA.11	0,4642 ua./m2
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		10 %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		30 %	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: • Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM. • Las superficies reflejadas en esta ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo. • Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Terciario 1,00.			

E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	1.153 m2
	E.1.2. Equipamientos	1.038 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos	33 plazas (PMR=2)
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		A determinar en el PAU m2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		RU. ZOU.05
E.4.- Observaciones: • El Plan Especial de desarrollo deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010. • Las cesiones se podrán destinar al uso pormenorizado que establezca el Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 21.4 del RPLOTAU. • Queda condicionado a la garantía de la ejecución de las conexiones viarias con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, 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 de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.		

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	**UA.12**
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC	Sector incorporado

C.- PLANO DE SITUACION:

D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Corresponde con el anterior sector 1, de uso industrial ubicado al este del municipio, que se encuentra urbanizado y construido.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)		79.112 m2	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		0 m2	
		interiores	**Exteriores**
	D.8.1. Zonas Verdes	0 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		0 **%**
D.4.- Superficie del ámbito (total–SG)		79.112 m2	
D.5.- Uso mayoritario		Industrial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)		0,70 m2c/m2s	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)		0 habitantes	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito		55.378 m2c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		AR. UA.12	0,49 ua./m2
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		s/PAU %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		0 %	

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

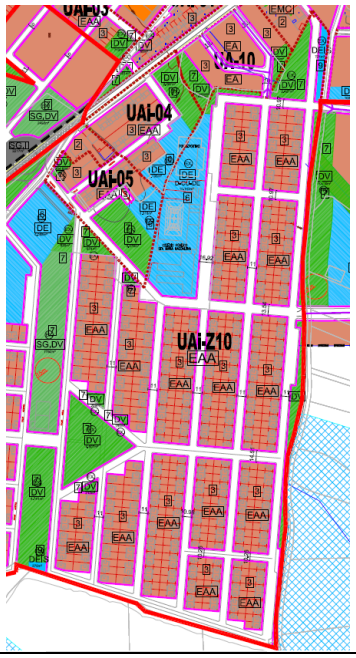
- Fecha aprobación PAU: Pleno Ayuntamiento 25 de mayo de 2005.
- Registrado: 30 de enero de 2006.
- Estado ejecución: Urbanizado y construido.
- Todas las parcelas están construidas, haciendo constar que la parcela dotacional de equipamiento también está construida con uso industrial, por lo que el sector carece de estas dotaciones, sin que se haya cumplido el compromiso de cesión en otro sector.

E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	8.933,64 m2
	E.1.2. Equipamientos	3.956,00 m2
	E.1.3. Infraestructuras	1.388,99 m2
	E.1.4. Aparcamientos públicos	138 plazas (PMR=6)
	E.1.5. Red viaria	27.139,10 m2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		37.430,78 m2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		I Plan Parcial aprobado

E.4.- Observaciones:
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.

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	**UAi.Z.10**
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC	Sector incorporado

C.- PLANO DE SITUACION:



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Corresponde con el anterior sector Z-10, que se encuentra urbanizado y construido, situado al sur de la población.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)		178.393,16 m2	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		7.752 m2	
		interiores	**Exteriores**
	D.8.1. Zonas Verdes	7.752 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		0 **%**
D.4.- Superficie del ámbito (total–SG)		170.641,16 m2	
D.5.- Uso mayoritario		Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)		0,3680 m2c/m2s	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)		930 habitantes / 443 viviendas	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito		62.795,25 m2c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		s/PAU	s/PAU
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		s/PAU %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		0 %	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: • Aprobación PAU: Pleno Ayuntamiento 11 de marzo de 2005. • Anuncio de aprobación y adjudicación: DOCM 26 de julio de 2005. • Urbanización ejecutada y construida en su totalidad. • Sector recepcionado por sentencia judicial.			

E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	17.167,00 m2
	E.1.2. Equipamientos	14.231,00 m2
	E.1.3. Infraestructuras	996,00 m2
	E.1.4. Aparcamientos públicos	310 plazas (PMR=18)
	E.1.5. Red viaria	54.724,62 m2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		83.522,54 m2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		RU Plan Parcial aprobado
E.4.- Observaciones:		

2. FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

2.1. Sectores de suelo urbanizable (OE)

1. En el presente POM se establece un área de reparto para cada uno de los sectores de suelo urbanizable. Cada área de reparto incluirá la superficie del sector y la superficie de los sistemas generales adscritos interiores, ya que ningún sector cuenta con sistemas generales exteriores que deban incluirse en su área de reparto.

2. Las determinaciones del sector 03, que proviene de un planeamiento aprobado, se han incluido en el artículo 109 de estas normas.

3. El POM ha establecido la ordenación detallada de todos los sectores a excepción del sector SUB.10 que únicamente cuenta con ordenación estructural.

4. Los sectores 06, 07 y 08 están afectados, por aplicación del Decreto 175/2005 de 25 de octubre de 2005, por el que se modifica el Decreto 72/1999 de 1 de junio de Sanidad Mortuoria, por la cercanía del cementerio, por lo que su ordenación estará condicionada considerablemente, en particular, en la zona de protección de 50 metros, en la que no se podrán ubicar ningún tipo de construcciones residenciales.

5. Los sectores 02, 04 y 10 cuentan con sistemas generales de infraestructuras por la carretera a la que afectan.

6. El sector industrial 02 deberá resolver a su cargo el abastecimiento de agua y la depuración de las aguas sucias, ampliando en su caso la depuradora existente en el sector colindante.

2.1.1. Sectores residenciales

1. Existen cinco (5) sectores residenciales que propone el Plan de Ordenación Municipal y se han constituido en la ZOU.08, y 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.

2. 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**	**308.453**		**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	8,7024	R-VP	345
SUB.05	7.188	16.772	2.662	27.461	0,3892	28	186	168	8	160	12,7468	R-VP	505
SUB.07	11.664	27.215	4.320	44.560	0,3892	28	302	273	14	259	20,6837	R-VP	820
SUB.08	2.835	6.615	1.050	10.830	0,3892	28	73	66	3	63	5,0270	R-VP	199
SUB.10	26.472	0	2.146	28.618	0,4288	30	186	138	7	131	13,2838	R-VP	559
Total	**53.066**	**62.052**	**11.996**	**130.217**			**874**	**760**	**38**	**732**	**60,4437**		**2428**

2.1.2. Sector residencial en aplicación de sentencia judicial

1. Como consecuencia de la anulación del antiguo sector Z-09 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: 0,47 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: 150 m2.

2. 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	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	63.831	0,4288	28	354	445	25	420	0	R	1.298
Total	**0**	**58.410**	**2.500**	**63.831**	**0,4288**		**354**	**445**	**25**	**420**	**0**		**1.298**

3. Debido a que este sector 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.

4. Debido a que este sector se encuentra urbanizado se podrá mantener los anchos de las aceras existentes en la actualidad en el proceso de regularización del mismo, si bien se deberán efectuar las reparaciones oportunas en las mismas. En cualquier caso se deberán efectuar las medidas compensatorias a este respecto de mejora de los vados y de los itinerarios en las zonas verdes.

2.1.3. Sectores residenciales sin subsanación de informes.

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**

- Debido a que este sector 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.
- Debido a que este sector se encuentra urbanizado se podrá mantener los anchos de las aceras existentes en la actualidad en el proceso de regularización del mismo, si bien se deberán efectuar las reparaciones oportunas en las mismas. En cualquier caso se deberán efectuar las medidas compensatorias a este respecto de mejora de los vados y de los itinerarios en las zonas verdes.

2.1.4. Sectores industriales

1. El Plan de Ordenación Municipal propone dos (2) nuevos sectores industriales. Estos sectores de uso industrial 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.
- 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.

2. 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.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 m2c	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**	

2.2. Determinaciones de los sectores (OE)

1. En todos los sectores de suelo urbanizable del presente Plan de Ordenación Municipal 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, tal y como se ha indicado en la memoria justificativa. Las cesiones se calcularán sobre la edificabilidad lucrativa total del ámbito, y son las siguientes.

a) Sectores residenciales

Dado que no todos los sectores residenciales no cuentan con el mismo aprovechamiento tipo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 68.b).2) del TRLOTAU, la cesión en cada sector se ha obtenido incrementado o disminuyendo, según procede, en proporción a la diferencia, respectivamente en función de los aprovechamientos tipo que obtenidos en cada área de reparto, obteniéndose las siguientes:

SECTORES RESIDENCIALES								
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	0,4288	10,28
SUB.10	68.167	28.618	26.472	0	2.146	28.618	0,4288	10,28
SUB.11	128.445	46.763	0	46.764	0	49.102	0,4288	10,28
Total	**593.770**	**234.787**	**53.066**	**167.226**	**14.496**	**243.150**	**0,4170**	**10,00**

Esta cesión, 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. El importe obtenido deberá ser ingresado en todo caso en el patrimonio público de suelo conforme a lo dispuesto en el artículo 77.

b) Sectores industriales

Dado que no todos los sectores industriales no cuentan con el mismo aprovechamiento tipo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 68.b).2) del TRLOTAU, la cesión en cada sector se ha obtenido incrementado o disminuyendo, según procede, en proporción a la diferencia, respectivamente en función de los aprovechamientos tipo que obtenidos en cada área de reparto, obteniéndose las siguientes:

SECTORES INDUSTRIALES						
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**

2. De acuerdo con el artículo 24.3 del TRLOTAU, se establece una reserva para viviendas sujetas a un régimen de protección pública del 30% de la edificabilidad total residencial prevista en los sectores de nueva urbanización con tres excepciones:

- En el sector SUB.09 no se establece vivienda de protección.
- En el sector SUB.11 no se establece vivienda de protección
- En el sector SUB.10, se establece que todas las viviendas sean de protección.

3. La ejecución del presente suelo se efectuará conforme establece el TRLOTAU, a través de los correspondientes Programas de actuación Urbanizadora, y empleando la figura de Plan Parcial para desarrollar el planeamiento. Dicho documento deberá ajustarse a lo establecido en las condiciones del presente POM, y a los artículos 31 y 68 del TRLOTAU y de acuerdo con lo determinado en la ficha del sector correspondiente.

4. Las superficies que se detallan en las fichas de cada sector se deberán justificar en cada desarrollo urbanístico a través del documento topográfico correspondiente. A efectos del aprovechamiento que se detalla en las mismas se deberá mantener la densidad establecida en las fichas, en el caso de modificación de la superficie de la misma. El número de viviendas

resultante será el correspondiente a la aplicación de la ordenanza en concreto, en función de la superficie real y de la densidad y edificabilidad marcadas en la misma. La superficie construida resultante será la correspondiente a la aplicación de la edificabilidad bruta señalada, en función de la superficie real que resulte del levantamiento topográfico correspondiente, y de la edificabilidad marcada en la misma.

6. El viario que se encuentra reseñado, en los planos de ordenación detallada del POM, se considera que se debe mantener en lo que se refiere al trazado y anchura prevista en el plano de alineaciones. En la ordenación detallada del correspondiente PAU se podrán prever otros viarios que completen los inicialmente previstos.

7. En aquellos sectores en los que no se haya definido un trazado pormenorizado de su viario y de sus infraestructuras, o en los que se pretenda modificar la propuesta recogida en el POM, se deberán desarrollar a través de la figura de planeamiento correspondiente, y de acuerdo con los procedimientos de ejecución recogidos en el presente plan y establecidos en el TRLOTAU.

8. En el caso de existir vías definidas entre dos unidades distintas, se entenderá que la primera unidad que se desarrolle deberá ejecutar la totalidad de la calle afectada en toda su anchura, para lo que la segunda unidad 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 unidades que se determinarán, en su caso, en el correspondiente programa de actuación. El coste se deberá repercutir proporcionalmente a cada uno de los ámbitos afectados.

Hay que entender que la segunda unidad entrega los terrenos al Ayuntamiento, como si de una ocupación directa se tratara, y que los aprovechamientos de estos, que están consignados en el propio POM, se materializan y harán efectivos con el desarrollo de la segunda unidad. Únicamente deberá poner a disposición del Ayuntamiento los terrenos necesarios para ejecutar dicho vial, el cual será ejecutado por la primera unidad si bien el costo se repercutirá entre los propietarios de las dos unidades afectadas.

En cualquier caso también se podrá desarrollar este vial compartido con la oportuna redelimitación de los ámbitos de forma que el vial en su totalidad se incluya en la primera unidad a desarrollar, entendiendo que esta redelimitación no implica modificación del POM.

9. Los viales, las zonas verdes y las parcelas dotacionales de equipamiento de los presentes sectores deberán cumplir con la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como con el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, por lo que en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación en lo relativo a los distintos elementos de urbanización (viales, aceras, espacios libres, mobiliario, y señalización), tal y como se recoge en los artículos 1.1, 1.2 y 1.3 del anexo del citado Código. De igual forma se deberá cumplir la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11.03.2010) 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.

10. Con carácter general y particular, para cada uso, se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles que debe realizarse de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero. Se considera que una plaza es accesible cuando cumpla con el apartado 1.2.6 del anexo 1 del citado Código.

11. De igual forma en los viales, parcelas dotacionales y zonas verdes y plazas de aparcamiento se deberá cumplir la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11.03.2010) 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.

12. Asimismo se deberá cumplir con el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

13. El POM establece el porcentaje correspondiente a las cargas que debe asumir cada sector de suelo urbanizable, el cual se efectúa proporcionalmente a los aprovechamientos de los mismos, buscando un equilibrio de beneficios y cargas, que la ley establece para garantizar un desarrollo armónico del planeamiento.

14. En las fichas de cada sector figuran los sistemas generales adscritos a cada sector.

15. El suelo destinado a los sistemas interiores se obtendrá mediante el procedimiento de la cesión obligatoria y gratuita de los propietarios, de acuerdo con los términos contemplados en la TRLOTAU. El conjunto de éstos sistemas interiores que constituyen 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, 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.

16. En aquellos sectores que cuenten actualmente con construcciones o usos distintos a los previstos en el presente POM, deberán adecuarlas en la ejecución y desarrollo de los mismos.

17. 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 explicita 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.

En este sentido, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se deberán llevar a cabo por el promotor, los estudios necesarios para la determinación de los niveles sonoros esperables en las actuaciones urbanísticas colindantes o próximas a las carreteras del Estado existentes o previstas, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer e instalar los medios de protección acústicos imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, a cargo de los promotores de dichas actuaciones.

18. Los nuevos 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 evitar la contaminación del vertido que se produce en los aliviaderos.

19. El coste suplementario de las redes de infraestructuras públicas derivado de las nuevas acciones urbanizadoras será a cargo de dichos desarrollos, debiendo existir constancia documental y garantía suficiente en las aprobaciones correspondientes.

20. De acuerdo con la disposición adicional primera del RSLOTAU, para el desarrollo de los sectores que se encuentren afectadas por contener cauces públicos deberán aportar, en la documentación previa a su aprobación, un estudio hidrológico y de riesgo de avenidas con un retorno de 500 años, que deberá estar aprobado por el organismo de cuenca correspondiente. Todo ello de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/186 de 11 de abril, modificado por RD 606/2003 de 23 de mayo y por el RD 9/2008 de 11 de enero).

21. Los sectores de uso industrial deberán prever la depuración previa de los vertidos de los mismos antes de acometer a la red municipal.

22. Antes de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolle cada uno de los sectores, se deberá justificar de forma fehaciente la capacidad de suministro de agua y depuración, así como contar con informe de Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha respecto al suministro de agua potable.

2.3. Coeficientes de uso de los sectores (OE)

Con el fin de poder establecer las unidades de aprovechamiento en cada uno de los sectores se establecen los siguientes coeficientes de uso.

Uso	Coeficiente
Residencial Viv. Protegida	1,00
Residencial Plurifamiliar	1,05
Residencial Unifamiliar	1.05
Terciario Oficinas	1,00
Terciario Comercial	1,00
Terciario Hotelero	1,00
Industrial	0,70
Dotacional Privado	0,50
Dotacional Público	0,00

2. En todos los sectores previstos en el Plan de Ordenación Municipal se permiten los usos comerciales, para lo que se establece una compatibilidad de uso entre éste y el residencial de forma que pueda existir hasta un aprovechamiento del total construido según la ordenanza para uso comercial o artesanal del total de la unidad, debiendo ser el resto residencial. El porcentaje de uso comercial o la superficie construida máxima de uso terciario en cada uno de los sectores es:

SUB	% Terciario	m2c
SUB.04	10,00	-
SUB.05	10,00	-
SUB.07	10,00	-
SUB.08	10,00	-
SUB.09	-	2.500
SUB.10	7,50	-

2.4. Justificación del cumplimiento del artículo 68 TRLOTAU

En el presente Plan de Ordenación Municipal se ha cumplido con lo establecido en el artículo 68 del TRLOTAU, en relación con las cesiones del aprovechamiento lucrativo correspondiente, habiéndose reflejado tal aspecto en el apartado anterior.

Se indica que esta cesión, 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.

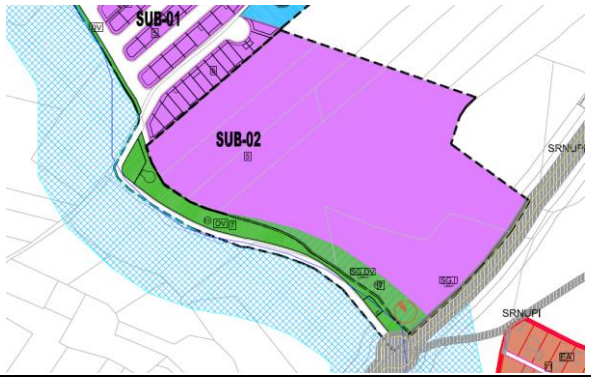
2.5. Fichas

En las fichas que figuran a continuación se describen las características básicas de cada uno de los sectores. En las mismas se han reseñado 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.

Se indica que el sector 01, que provenía del desarrollo de las NNSS, no se recoge como tal al haber previsto como suelo urbano, por lo que el listado de sectores empieza en el SUB.02.

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	**SUB.02**
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)

C.- PLANO DE SITUACION:



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Sector industrial situado al oeste del término municipal, separado del casco urbano, con acceso desde la carretera, situado entre esta y el polígono actual, que completará la zona industrial existente.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)		113.041 m2	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		6.968 m2	
		interiores	**Exteriores**
	D.8.1. Zonas Verdes	5.000 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	1.968 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras:	26,2768%	
D.4.- Superficie del ámbito (total–SG)		106.073 m2	
D.5.- Uso mayoritario		Industrial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)		0,70 m2c/m2	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)		No tiene viviendas	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito		74.251 m2c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		AR.SUB.02	0,4598 ua./m2
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		9,89 %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		No tiene viviendas	

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

- Este sector está incluido en el primer periodo de ejecución del POM.
- Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- Deberá contar con informe del Servicio de Carreteras de Diputación.
- 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.
- Coeficientes de uso: Industrial 0,70; Terciario 1,00.
- El sector asume la parte proporcional de los sistemas generales de infraestructuras que corresponden con una EDAR para los sectores industriales independiente del resto del municipio, así como un depósito de abastecimiento de aguas.

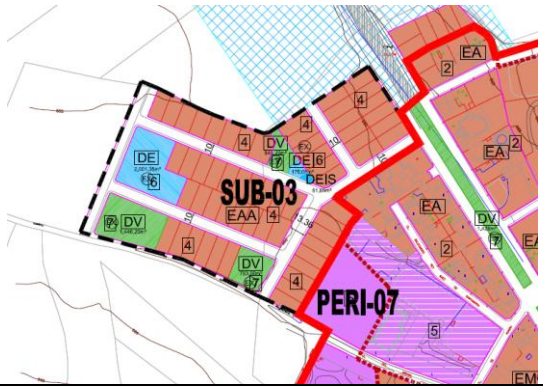
E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	10.607 m2
	E.1.2. Equipamientos	5.304 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos	186 plazas (PMR=9)
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		A determinar en el PAU m2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		Industrial. ZOU.11.

E.4.- Observaciones:

- El Plan Parcial debe justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad y la Orden VIV/561/2010.
- Deberá ejecutar los sistemas generales adscritos, así como la conexión viaria a la carretera.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ejecución de la EDAR, el depósito de aguas de los sectores industriales y las tuberías de conducción, canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales de 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.

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	**SUB.03**
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)

C.- PLANO DE SITUACION:



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Corresponde con un sector incorporado de las anteriores NNSS, denominado La Zarza, que está pendiente de urbanizarse.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)			27.443 m2
D.3.- Superficie de SG adscritos:			0 m2
		Interiores	**Exteriores**
	D.8.1. Zonas Verdes	0 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		0 **%**
D.4.- Superficie del ámbito (total–SG)			27.443 m2
D.5.- Uso mayoritario			Residencial
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)			0,3918 m2c/m2
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)			226 habitantes
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito			10.753,06 m2c
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		AR.SUB.03	0,3918 ua./m2
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo			10 %
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida			0%

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

- Este sector está aprobado pendiente de urbanizarse.
- Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- 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.
- Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Terciario 1,00.

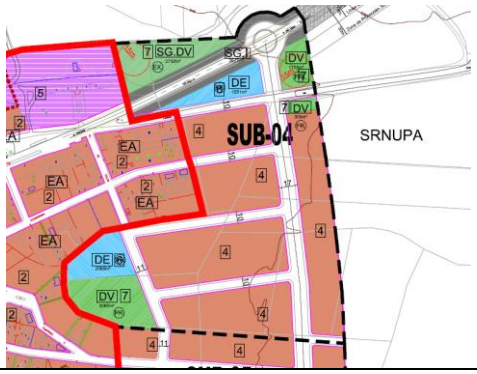
E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	2.747,40 m2
	E.1.2. Equipamientos	2.177,40 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos	82 plazas (PMR=4)
	E.1.4. Red viaria	7.472,35 m2
	E.1.5. Infraestructuras	51,60 m2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		15.039,25 m2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		RU. ZOU.07

E.4.- Observaciones:

- La urbanización debe justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad y la Orden VIV/561/2010.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.
- 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.

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	**SUB.04**
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)

C.- PLANO DE SITUACION:



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Se trata de un sector residencial situado al noreste de la población, en el acceso desde la carretera.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)		50.847 m2	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		5.409 m2	
		Interiores	**Exteriores**
	D.8.1. Zonas Verdes	2.732 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	2.677 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		9,4781**%**
D.4.- Superficie del ámbito (total–SG)		45.438 m2	
D.5.- Uso mayoritario		Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)		0,40 m2c/m2	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)		345 habitantes	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito		18.175 m2c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		AR.SUB.04	0,3687 ua./m2
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		8,60 %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		30%	

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

- Este sector está incluido en el segundo periodo de ejecución del POM.
- Deberá contar con informe del servicio de carreteras de Diputación.
- 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.
- El sector está afectado por una zona de protección arqueológica.
- Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- El vial de circunvalación es estructurante.
- El emplazamiento de las dotaciones se podrá modificar al redactar el PAU.
- Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Residencial plurifamiliar 1,05; Terciario 1,00.

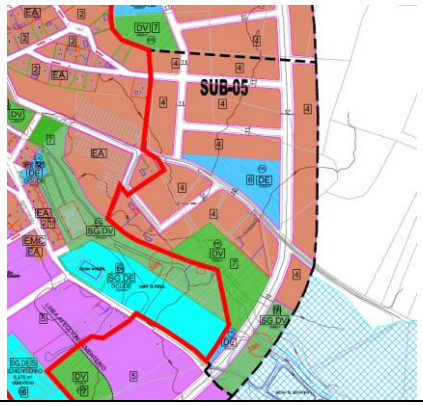
E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	4.544 m2
	E.1.2. Equipamientos	3.635 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos	115 plazas (PMR=6)
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		A determinar en el PAU m2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		RU+RP. ZOU.08

E.4.- Observaciones:

- El Plan Parcial debe justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad y la Orden VIV/561/2010.
- El Plan Parcial debe señalar el emplazamiento de las parcelas sujetas a protección pública.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.
- 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.

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	**SUB.05**
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)

C.- PLANO DE SITUACION:



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Corresponde con un sector propuesto por el POM situado al este de la población.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)		70.554 m2	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		3.998 m2	
		Interiores	**Exteriores**
	D.8.1. Zonas Verdes	3.998 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		13,8832 **%**
D.4.- Superficie del ámbito (total–SG)		66.556 m2	
D.5.- Uso mayoritario		Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)		0,40 m2c/m2	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)		505 habitantes	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito		26.622 m2c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		AR.SUB.05	0,3892 ua./m2
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		9,14%	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		30%	

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

- Este sector está incluido en el segundo periodo de ejecución del POM.
- El sector está afectado por una zona de protección arqueológica.
- Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- El vial de circunvalación es estructurante.
- 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.
- El emplazamiento de las dotaciones se podrá modificar al redactar el PAU.
- Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Residencial plurifamiliar 1,05; Terciario 1,00.

E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	6.656 m2
	E.1.2. Equipamientos	5.325 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos	168 plazas (PMR=8)
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		A determinar en el PAU m2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		RU+RP. ZOU.08

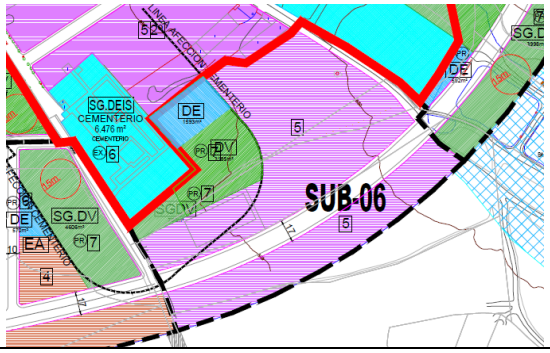
E.4.- Observaciones:

- El Plan Parcial debe justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad y la Orden VIV/561/2010.
- El Plan Parcial debe señalar el emplazamiento de las parcelas sujetas a protección pública.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.
- 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.

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	**SUB.06**

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)

C.- PLANO DE SITUACION:



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Corresponde con un sector propuesto por el POM situado al sureste de la población, colindante con el cementerio.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)		32.503 m2	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		750 m2	
		Interiores	**Exteriores**
	D.8.1. Zonas Verdes	750 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		7,8907 **%**
D.4.- Superficie del ámbito (total–SG)		31.853 m2	
D.5.- Uso mayoritario		Industrial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)		0,70 m2c/m2	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)		No tiene	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito		22.297 m2c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		AR.SUB.06	0,4787 ua./m2
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		10,35%	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		No tiene viviendas	

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

- Este sector está incluido en el segundo periodo de ejecución del POM.
- Se deberá cumplir con el Decreto de Sanidad Mortuoria.
- Se deberá redactar un estudio hidrológico del arroyo.
- Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- El vial de circunvalación es estructurante.
- 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.
- El emplazamiento de las dotaciones se podrá modificar al redactar el PAU.
- Coeficientes de uso: Industrial 0,70; Terciario 1,00.

E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	3.185 m2
	E.1.2. Equipamientos	1.593 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos	56 plazas (PMR=3)
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		A determinar en el PAU m2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		I. ZOU.11

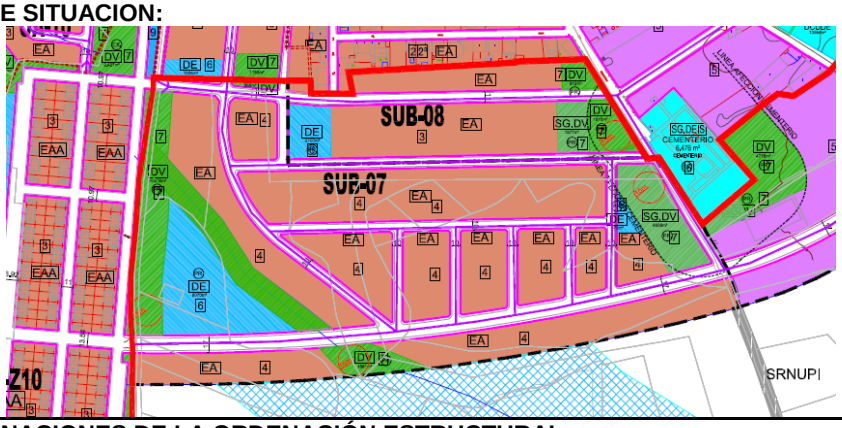
E.4.- Observaciones:

- El Plan Parcial debe justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad y la Orden VIV/561/2010.
- El Plan Parcial debe señalar el emplazamiento de las parcelas sujetas a protección pública.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.
- 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.

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	**SUB.07**

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)

C.- PLANO DE SITUACION:



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

D.1.- Objetivos de la ordenación:
Corresponde con un sector propuesto por el POM situado al sur de la población.

D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)			114.484 m2
D.3.- Superficie de SG adscritos:			6.487 m2
		Interiores	**Exteriores**
	D.8.1. Zonas Verdes	6.487 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		22,5275 **%**
D.4.- Superficie del ámbito (total–SG)			107.997 m2
D.5.- Uso mayoritario			Residencial
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)			0,40 m2c/m2
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)			820 habitantes
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito			43.199 m2c
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		AR.SUB.07	0,3892 ua./m2
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo			9,14%
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida			30%

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

- Este sector está incluido en el segundo periodo de ejecución del POM.
- Se deberá cumplir con el Decreto de Sanidad Mortuoria.
- Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- El vial de circunvalación es estructurante.
- El emplazamiento de las dotaciones se podrá modificar al redactar el PAU.
- 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.
- Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Residencial plurifamiliar 1,05; Terciario 1,00.

E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	10.800 m2
	E.1.2. Equipamientos	8.640 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos	273 plazas (PMR=14)
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		A determinar en el PAU m2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		RU+RP. ZOU.08

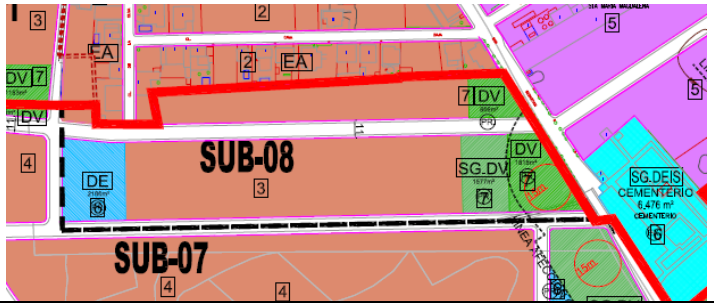
E.4.- Observaciones:

- El Plan Parcial debe justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad y la Orden VIV/561/2010.
- El Plan Parcial debe señalar el emplazamiento de las parcelas sujetas a protección pública.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.
- 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.

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	**SUB.08**

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)

C.- PLANO DE SITUACION:



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Corresponde con un sector propuesto por el POM situado en el centro de la población..			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)		27.826 m2	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		1.577 m2	
		Interiores	**Exteriores**
	D.8.1. Zonas Verdes	1.577 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		5,4754 **%**
D.4.- Superficie del ámbito (total–SG)		26.249 m2	
D.5.- Uso mayoritario		Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)		0,40 m2c/m2	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)		199 habitantes	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito		10.500 m2c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		AR.SUB.08	0,3892 ua./m2
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		9,14 %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		30%	

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

- Este sector está incluido en el primer periodo de ejecución del POM.
- Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- Deberá contar con informe del Servicio de carreteras de la Diputación Provincial.
- Las cesiones de zonas verdes deberán ubicarse en continuidad con las del sector SUB.07.
- 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.
- Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Residencial plurifamiliar 1,05; Terciario 1,00.

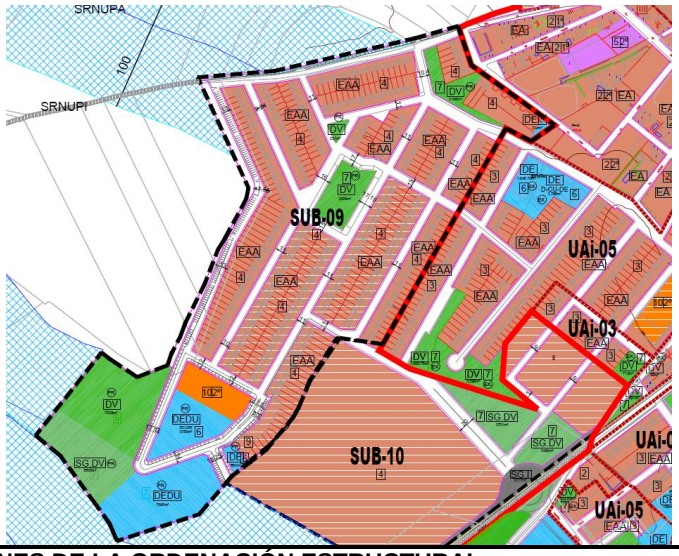
E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	2.625 m2
	E.1.2. Equipamientos	2.100 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos	66 plazas (PMR=3)
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		A determinar en el PAU m2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		RU+RP. ZOU.08

E.4.- Observaciones:

- El Plan Parcial debe justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad y la Orden VIV/561/2010.
- El Plan Parcial debe señalar el emplazamiento de las parcelas sujetas a protección pública.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.
- 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.

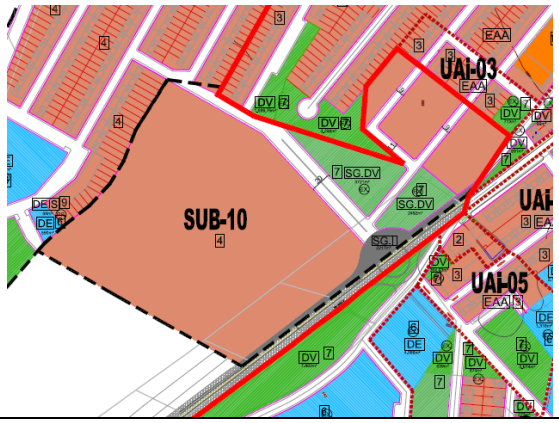
A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	**SUB.09**
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)

C.- PLANO DE SITUACION:



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Se trata de la ejecución de un sector residencial urbanizado y construido, que ha sido anulado por sentencia judicial.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)		133.447 m2	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		5.500 m2	
		Interiores	**Exteriores**
	D.8.1. Zonas Verdes	5.500 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		0 **%**
D.4.- Superficie del ámbito (total–SG)		127.947 m2	
D.5.- Uso mayoritario		Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)		0,47 m2c/m2	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)		1.298 habitantes	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito		60.910 m2c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		AR.SUB 09-10-11	0,4288 ua./m2
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		11,52 %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		0%	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: • Este sector está incluido en el primer periodo de ejecución del POM. • Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo. • Coeficientes de uso: Residencial unifamiliar 1,05; Residencial plurifamiliar 1,05; Terciario 1,00.			
E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales			
	E.1.1. Zonas Verdes	12.795 m2	
	E.1.2. Equipamientos	12.220 m2	
	E.1.3. Aparcamientos públicos	445 plazas (PMR=25)	
	E.1.4. Red viaria	s/PAU m2	
	E.1.5. Infraestructuras	224,00 m2	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		s/PAU m2	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		RU+TC. ZOU.09	
E.4.- Observaciones: • El Plan Parcial debe justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad. • El sector no contendrá parcelas sujetas a protección pública. • En la ordenación detallada se establecerá el uso posible uso terciario, y reubicará los espacios dotacionales de equipamiento, debiéndose efectuar una reserva de al menos 4.248 m2 para uso dotacional educativo. • El plan parcial podrá modificar las alineaciones y el viario de la zona sur, que se podrá reducir. • 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. • Este sector se deberá tramitar como cualquier ámbito de suelo urbanizable, debiendo obtenerse los informes sectoriales favorables correspondientes conforme a la legalidad urbanística.			
A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		**SUB.10**	
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB		Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)	

C.- PLANO DE SITUACION:



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Sector ubicado al suroeste de la población, que completa esta zona para y cierra el suelo ordenado de forma coherente. Este sector carece de ordenación detallada.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)		68.167 m2	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		5.954 m2	
		Interiores	**Exteriores**
	D.8.1. Zonas Verdes	3.737 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	2.217 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		14,4681 **%**
D.4.- Superficie del ámbito (total–SG)		62.313 m2	
D.5.- Uso mayoritario		Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)		0,46 m2c/m2	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)		559 habitantes	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito		28.618 m2c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		AR.SUB 09-10-11	0,4288 ua./m2
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		10,02 %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		100%	

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

- Este sector está incluido en el tercer periodo de ejecución del POM.
- Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- Deberá contar con informe del Servicio de carreteras de la Diputación Provincial.
- 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.
- Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Terciario 1,00.
- Deberá justificar la mejora de la zona existente en relación con la integración ambiental.

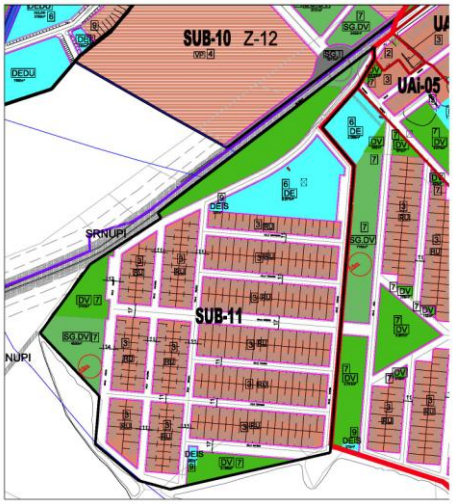
E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	6.221 m2
	E.1.2. Equipamientos	5.724 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos	138 plazas (PMR=7)
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		A determinar en el PAU m2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		VP. ZOU.08

E.4.- Observaciones:

- El Plan Parcial debe justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad y la Orden VIV/561/2010.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.
- 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.

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	**SUB 11**
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)

C.- PLANO DE SITUACION:



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: 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.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)		128.445,10 m2	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		4.830,00 m2	
		interiores	**Exteriores**
	D.8.1. Zonas Verdes	4.830,00 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		0 **%**
D.4.- Superficie del ámbito (total–SG)		123.615,10 m2	
D.5.- Uso mayoritario		Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)		0,3783 m2c/m2s	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)		679 habitantes / 322 viviendas	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito		46.763,80 m2c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		AR.SUB 09-10-11	0,4288 ua./m2
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		s/PAU %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		0 %	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: • Este sector está incluido en el primer periodo de ejecución del POM • Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo. • Coeficientes de uso: Residencial unifamiliar: 1,05; Residencial plurifamiliar: 1,05; Terciario: 1,00			

E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	14.304,00 m2
	E.1.2. Equipamientos	9.377,00 m2
	E.1.3. Infraestructuras	483,00 m2
	E.1.4. Aparcamientos públicos	184 plazas (PMR=10)
	E.1.5. Red viaria	36.443,49 m2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		63.007,61 m2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		RU. ZOU 12
E.4.- Observaciones: • El Plan Parcial debe justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad. • El sector no contendrá parcelas sujetas a protección pública		

4. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ZOU)

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

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 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**		-	-		

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 m^2c, 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.

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 m2/m2.

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 tres grados de ordenanza en función de la zona prevista en las anteriores NNSS, que contaba con distinta edificabilidad y en función de una pequeña zona con anterior uso agrícola y actual uso residencial:

- Grado 1º: Edificabilidad de 1,00 m^2/m^2.
- Grado 2º: Edificabilidad de 0,75 m^2/m^2.
- Grado 3º: Edificabilidad de 0,60 m^2/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 m^2/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 m^2/m^2.
El tercer grado corresponde con una zona que proveiene 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 m^2/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.

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 previsto en el POM, con uso residencial, en el ámbito del sector anulado por sentencia judicial. Los parámetros de esta ZOU.09 son las siguientes:

- Edificabilidad: 0,47 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 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:

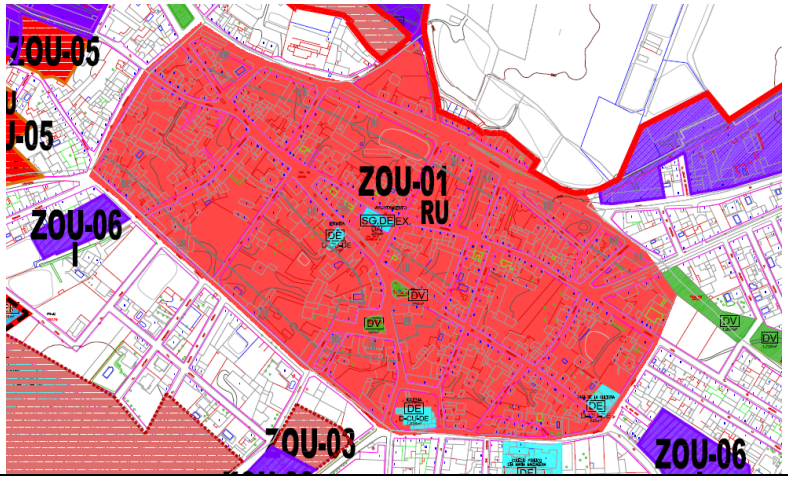
- Uso pormenorizado industrial productivo o de almacenaje.
- Uso compatible terciario.
- Edificabilidad: 0,70 m2/m2.
- Tipología de edificación alineada a vial.

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 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:

- 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.

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	**ZOU.01**
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC	Suelo urbano consolidado

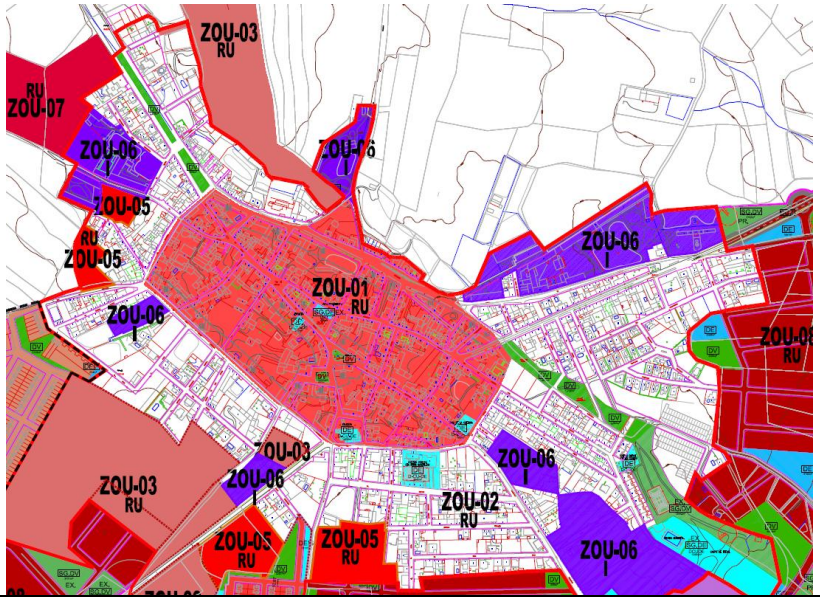
C.- PLANO DE SITUACION:



D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU		
Delimitación. Corresponde con el suelo urbano consolidado y que comprende el núcleo urbano central, con uso mayoritario residencial.		
Superficie total de la ZOU		158.077 m2s
Clasificación suelo		Urbano
Uso global mayoritario		Residencial
Ordenanza aplicación		Ordenanza 1
Superficie construida existente		60.735 m2c
Superficie construida máxima		137.352 m2c
Superficie neta manzanas		109.044 m2s
Incremento aprovechamiento		0 m2c
Edificabilidad bruta máxima		0,87 m2/m2
Altura máxima		3 plantas en calles de más de 12 metros 2 plantas en calles menores de 12 metros
Densidad poblacional		2,11 habitantes por 100 m2c
Sistemas generales	Zonas verdes	0 m2s
	Equipamientos	480 m2s
	Red viaria	0 m2s
Sistemas locales	Zonas verdes	584 m2s
	Equipamientos	2.445 m2s
	Red viaria	36.731 m2s

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	**ZOU.02**
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC	Suelo urbano consolidado

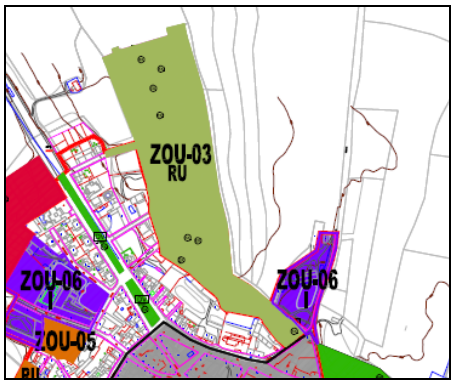
C.- PLANO DE SITUACION:

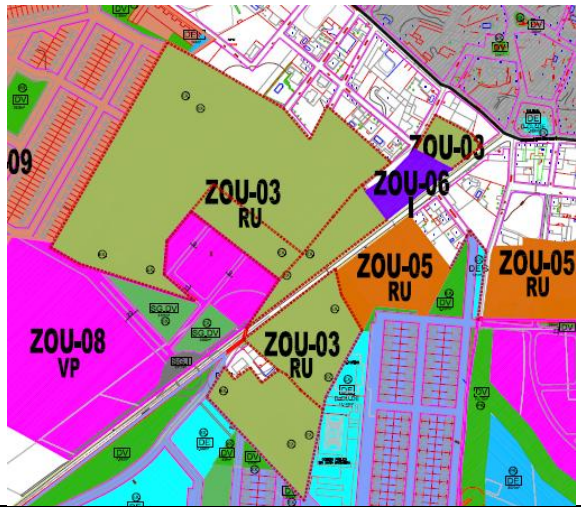


D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU		
Delimitación. Se ubica en contorno de la ZOU.01 y corresponde con un suelo urbano consolidado. En el mismo se han establecido dos grados con edificabilidades de 1,00 m2/m2 y 0,75 m2/m2 sobre el suelo neto de las manzanas resultantes, contando con un uso mayoritario residencial.		
Superficie total de la ZOU		435.942 m2s
Clasificación suelo		Urbano
Uso global mayoritario		Residencial
Ordenanza aplicación		Ordenanza 2. Grado 1º , Grado 2º y Grado 3º
Superficie construida existente		81.457 m2c
Superficie construida máxima		195.551 m2c
Superficie neta manzanas		256.717 m2s
Incremento aprovechamiento		0 m2c
Edificabilidad bruta máxima		0,48 m2/m2
Altura máxima		3 plantas en calles de más de 12 metros 2 plantas en calles menores de 12 metros
Densidad poblacional		2,11 habitantes por 100 m2c
Sistemas generales	Zonas verdes	13.542 m2s
	Equipamientos	10.564 m2s
	Red viaria	0 m2s
Sistemas locales	Zonas verdes	10.054 m2s
	Equipamientos	28.434 m2s
	Infraestructuras	6.476,00 m2s
	Red viaria	103.500 m2s

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	**ZOU.03**
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC+SUNC	Suelo urbano consolidado y no consolidado

C.- PLANO DE SITUACION:

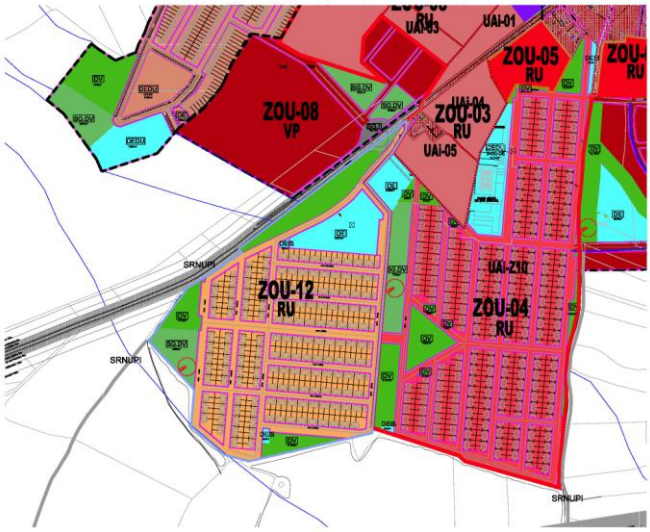




D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU		
Delimitación. Corresponde con las unidades de actuación residenciales, que provienen del desarrollo de las anteriores NNSS y se han clasificado como unidades incorporadas en el suelo urbano consolidado, a excepción de la UA-06 que se debe mantener como suelo urbano no consolidado. Esta zona tiene un uso mayoritario residencial unifamiliar.		
Superficie total de la ZOU		150.035,40 m2s
Clasificación suelo		Urbano
Uso global mayoritario		Residencial
Ordenanza aplicación		Ordenanza s/PAUs
Superficie construida existente		- m2c
Superficie construida máxima		71.838,38 m2c
Superficie neta manzanas		72.251,30 m2s
Incremento aprovechamiento		0 m2c
Edificabilidad bruta máxima		0,43 m2/m2
Altura máxima		2 plantas
Densidad poblacional		2,11 habitantes por 100 m2c
Sistemas generales	Zonas verdes	0 m2s
	Equipamientos	0 m2s
	Red viaria	909,85 m2s
Sistemas locales	Zonas verdes	17.587,92 m2s
	Equipamientos	15.288,90 m2s
	Infraestructuras	628,32 m2s
	Red viaria	39.948,10 m2s

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	**ZOU.04**
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC	Suelo urbano consolidado

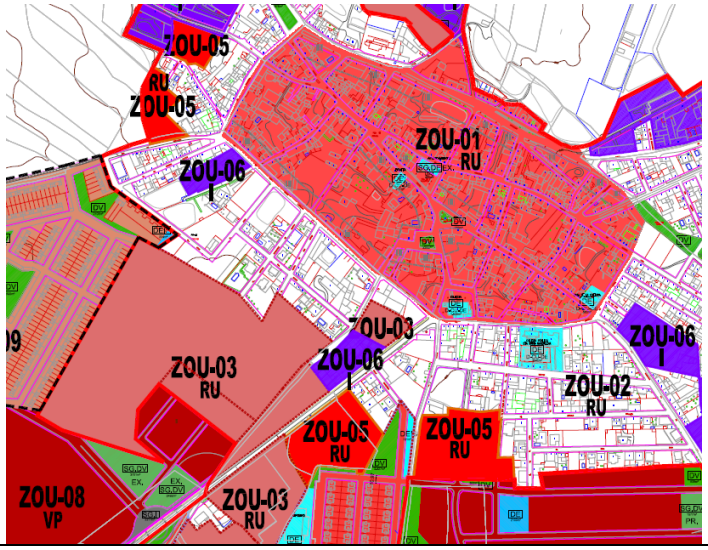
C.- PLANO DE SITUACION:



D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU		
Delimitación. Corresponde con unidades residenciales, que provienen del desarrollo de dos sectores innovadores las anteriores NNSS (Z.10). Una de ellas se incorpora como suelo urbano consolidado tras una sentencia judicial. Esta zona tiene un uso mayoritario residencial unifamiliar.		
Superficie total de la ZOU		178.393,26 m2s
Clasificación suelo		Urbano
Uso global mayoritario		Residencial
Ordenanza aplicación		Ordenanza s/PAUs
Superficie construida existente		62.795,05 m2c
Superficie construida máxima		62.795,05 m2c
Superficie neta manzanas		83.522,54 m2s
Incremento aprovechamiento		0 m2c
Edificabilidad bruta máxima		0,38 m2/m2
Altura máxima		2 plantas
Densidad poblacional		2,11 habitantes por 100 m2c
Sistemas generales	Zonas verdes	7.752,00 m2s
	Equipamientos	0 m2s
	Red viaria	0 m2s
Sistemas locales	Zonas verdes	17.167,00 m2s
	Equipamientos	14.231,00 m2s
	Red viaria	54.724,62 m2s
	Infraestructuras	996,00 m2s

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	**ZOU.05**
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC	Suelo urbano no consolidado

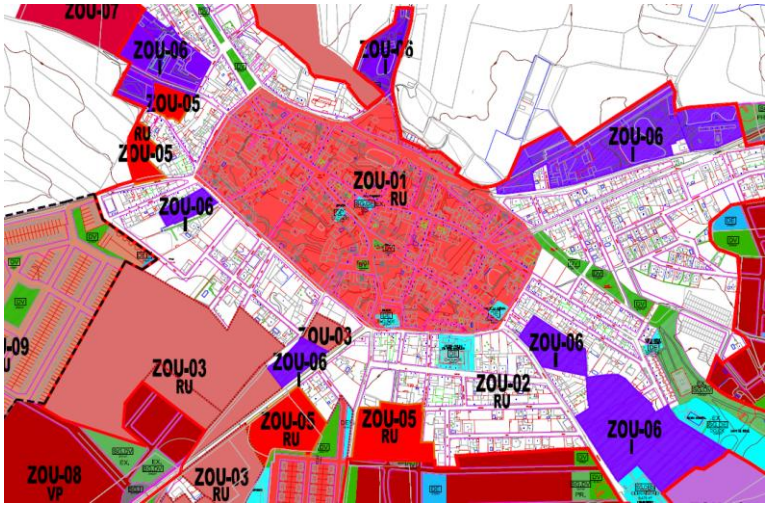
C.- PLANO DE SITUACION:



D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU		
Delimitación. Corresponde con las unidades de actuación residenciales previstas en el POM para un uso residencial unifamiliar.		
Superficie total de la ZOU		30.303 m2s
Clasificación suelo		Urbano
Uso global mayoritario		Residencial
Ordenanza aplicación		Ordenanza 3
Superficie construida existente		0 m2c
Superficie construida máxima		13.275 m2c
Superficie neta manzanas		17.699,50 m2s
Incremento aprovechamiento		13.275m2c
Edificabilidad bruta máxima		0,45 m2/m2
Altura máxima		2 plantas en calles menores de 12 metros
Densidad poblacional		2,11 habitantes por cada 100 m2c 252 habitantes
Sistemas generales	Zonas verdes	0 m2s
	Equipamientos	0 m2s
	Red viaria	0 m2s
Sistemas locales	Zonas verdes	4.008,00 m2s
	Equipamientos	1.750,00 m2s
	Red viaria	6.195,50 m2s

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	**ZOU.06**
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC+SUNC	Suelo urbano consolidado y no consolidado

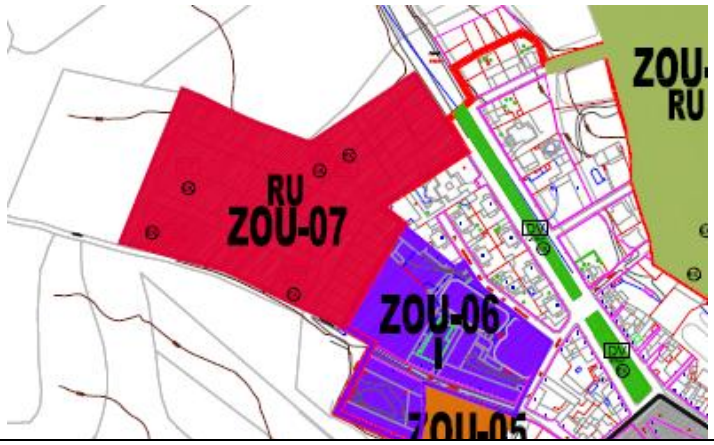
C.- PLANO DE SITUACION:



D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU		
Delimitación. Corresponde con las zonas industriales, con un uso mayoritario industrial productivo o de almacenaje, que existen en la población, así como dos áreas remitidas a reforma interior y la unidad industrial exterior.		
Superficie total de la ZOU		158.741 m2s
Clasificación suelo		Urbano
Uso global mayoritario		Industrial
Ordenanza aplicación		Ordenanza 5
Superficie construida existente		59.419 m2c
Superficie construida máxima		103.110,86 m2c
Superficie neta manzanas		s/PAU m2s
Incremento aprovechamiento		s/PAU m2s
Edificabilidad bruta máxima		0,65 m2/m2
Altura máxima		2 plantas equivalente a 10,00 metros, pudiendo ser mayor en función de las necesidades de la industria a instalar.
Densidad poblacional		Uso industrial
Sistemas generales	Zonas verdes	0 m2s
	Equipamientos	0 m2s
	Red viaria	0 m2s
Sistemas locales	Zonas verdes	10.916,64 m2s
	Equipamientos	4.952 m2s
	Red viaria	32.189,10 m2s

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	**ZOU.07**
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB	Suelo urbanizable

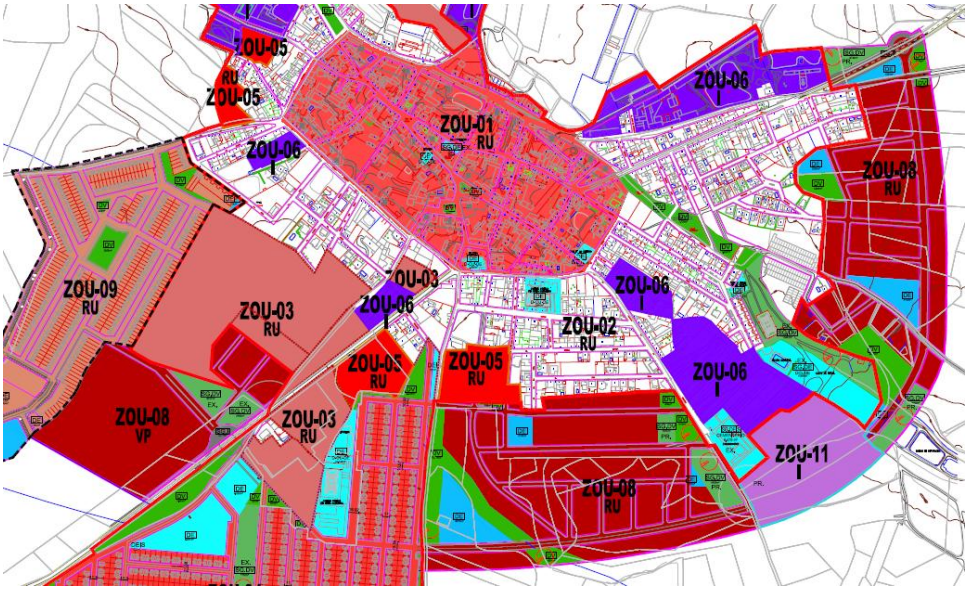
C.- PLANO DE SITUACION:



D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU		
Delimitación. Corresponde con el sector incorporado de las anteriores NNSS y que corresponde con el sector La Zarza, con un uso mayoritario residencial unifamiliar, y que debe concluir las obras de urbanización.		
Superficie total de la ZOU		27.443,00 m2s
Clasificación suelo		Urbanizable
Uso global mayoritario		Residencial
Ordenanza aplicación		s/PAU
Superficie construida existente		0 m2c
Superficie construida máxima		10.753,06 m2c
Superficie neta manzanas		15.039,25 m2s
Incremento aprovechamiento		10.753,06 m2c
Edificabilidad bruta máxima		0,39 m2/m2
Altura máxima		2 plantas
Densidad poblacional		2,11 habitantes por cada 100 m2c 226 habitantes
Sistemas generales	Zonas verdes	0 m2s
	Equipamientos	0 m2s
	Red viaria	0 m2s
Sistemas locales	Zonas verdes	2.747,40 m2s
	Equipamientos	2.177,40 m2s
	Red viaria	7.427,35 m2s
	Infraestructuras	51,60 m2s

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	**ZOU.08**
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB	Suelo urbanizable

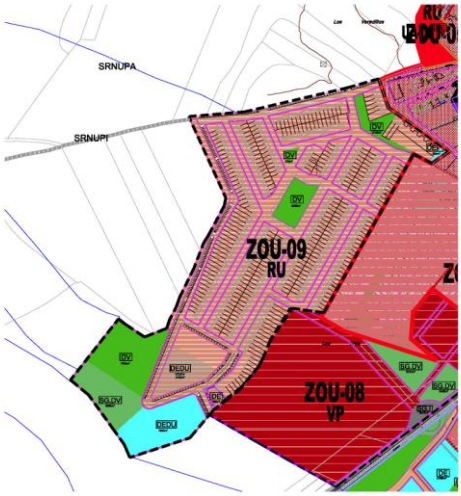
C.- PLANO DE SITUACION:



D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU		
Delimitación. Corresponde con los sectores de uso residencial previstos en el POM, y ocuopan todo un arco desde el oeste al este, y se ordenan alrededor de un vial estructurante que los enlaza. Tiene un uso residencial unifamiliar y de protección.		
Superficie total de la ZOU		331.878 m2s
Clasificación suelo		Urbanizable
Uso global mayoritario		Residencial
Ordenanza aplicación		Ordenanza 4
Superficie construida existente		0 m2c
Superficie construida máxima		127.114 m2c
Superficie neta manzanas		s/PAU m2s
Incremento aprovechamiento		127.114 m2c
Edificabilidad bruta máxima		0,37 m2/m2
Altura máxima		2 plantas en calles menores de 12 metros 3 plantas en calles de más de 12 metros, en VP
Densidad poblacional		2,11 habitantes por cada 100 m2c 2.428 habitantes
Sistemas generales	Zonas verdes	18.531 m2s
	Equipamientos	0 m2s
	Red viaria	4.894 m2s
Sistemas locales	Zonas verdes	30.846 m2s
	Equipamientos	25.424 m2s
	Red viaria	s/PAU m2s

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	**ZOU.09**
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB	Suelo urbanizable

C.- PLANO DE SITUACION:

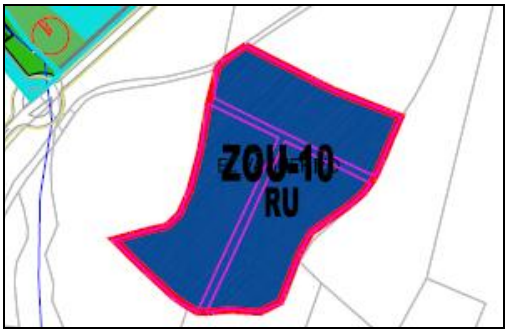


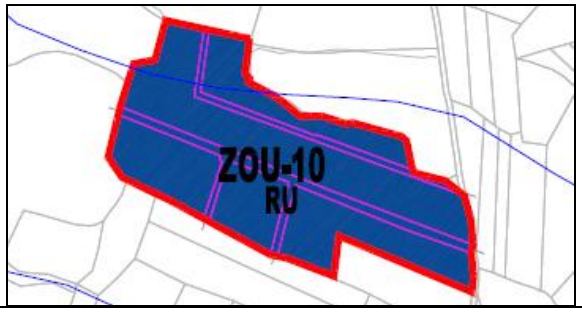
D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU		
Delimitación. Corresponde con el mismo ámbito del sector anulado por sentencia judicial, que está urbanizado y constuido en su totalidad y con el mismo ámbito (Z11) que no ha podido justificar la subsnación de las cuestiones requeridas en los informes sectoriales durante su tramitación. Cuenta con un uso residencial.		
Superficie total de la ZOU		133.447 m2s
Clasificación suelo		Urbanizable
Uso global mayoritario		Residencial
Ordenanza aplicación		Ordenanza 4
Superficie construida existente		0 m2c No se consigan las edificaciones construidas al amparo de los planeamientos aprobados que deben ser objeto de regularización
Superficie construida máxima		60.940,00 m2c
Superficie neta manzanas		64.655,00 m2s
Incremento aprovechamiento		60.940,00 m2c
Edificabilidad bruta máxima		0,46 m2/m2
Altura máxima		2 plantas en calles menores de 12 metros
Densidad poblacional		2,11 habitantes por cada 100 m2c
Sistemas generales	Zonas verdes	5.500 m2s
	Equipamientos	0 m2s
	Red viaria	0 m2s
Sistemas locales	Zonas verdes	12.795,00 m2s
	Equipamientos	12.200,00 m2s
	Red viaria	38.074,00 m2s
	Infraestructuras	224,00 m2s

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	**ZOU.10**

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC	Suelo urbano consolidado

C.- PLANO DE SITUACION:



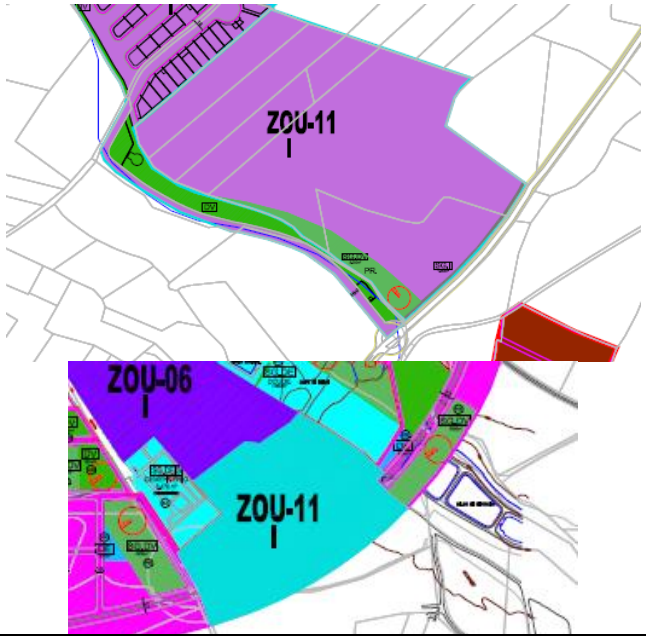


D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU		
Delimitación. Corresponde con las urbanizaciones exteriores de El Cañizo y El Vaquerizo y que corresponde con un suelo urbano consolidado, con un uso residencial unifamiliar, básicamente en tipología de vivienda aislada, con muy baja densidad.		
Superficie total de la ZOU		64.550 m2s
Clasificación suelo		Urbano
Uso global mayoritario		Residencial
Ordenanza aplicación		Ordenanza 11º
Superficie construida existente		- m2c
Superficie construida máxima		16.804 m2c
Superficie neta manzanas		57.737,78 m2s
Incremento aprovechamiento		0 m2c
Edificabilidad bruta máxima		0,65 m2/m2
Altura máxima		2 plantas
Densidad poblacional		2,11 habitantes por cada 100 m2c 354 habitantes
Sistemas generales	Zonas verdes	0 m2s
	Equipamientos	0 m2s
	Red viaria	0 m2s
Sistemas locales	Zonas verdes	0 m2s
	Equipamientos	0 m2s
	Red viaria	8.536 m2s

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	**ZOU.11**

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB	Suelo urbanizable

C.- PLANO DE SITUACION:



D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU		
Delimitación. Corresponde con los dos sectores previstos de uso industrial, con un uso mayoritario industrial productivo o de almacenaje, que se han previsto en el exterior de la población, y que corresponden con un sector exterior, y con un segundo sector colindante con el cementerio.		
Superficie total de la ZOU		145.644 m2s
Clasificación suelo		Urbanizable
Uso global mayoritario		Industrial
Ordenanza aplicación		Ordenanza 5
Superficie construida existente		0 m2c
Superficie construida máxima		96.548,00 m2c
Superficie neta manzanas		s/PAU m2s
Incremento aprovechamiento		96.548,00 m2c
Edificabilidad bruta máxima		0,66 m2/m2
Altura máxima		2 plantas equivalente a 10,00 metros, pudiendo ser mayor en función de las necesidades de la industria a instalar.
Densidad poblacional		Uso industrial
Sistemas generales	Zonas verdes	750,00 m2s
	Equipamientos	0 m2s
	Red viaria	1.968,00 m2s
Sistemas locales	Zonas verdes	13.792,00 m2s
	Equipamientos	6.897,00 m2s
	Red viaria	s/PAU m2s

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	**ZOU.12**
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB	Suelo urbanizable

C.- PLANO DE SITUACION:

D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU		
Delimitación. Corresponde con el mismo ámbito del sector que no ha subsanado las cuestiones requeridas en los distintos informes sectoriales emitidos durante la tramitación del expediente, que está urbanizado y constuido en su totalidad y con el mismo ámbito (Z11) Cuenta con un uso residencial.		
Superficie total de la ZOU		128.445,00 m2s
Clasificación suelo		Urbanizable
Uso global mayoritario		Residencial
Ordenanza aplicación		Ordenanza 4
Superficie construida existente		0 m2c No se consigan las edificaciones construidas al amparo de los planeamientos aprobados que deben ser objeto de regularización
Superficie construida máxima		46.764,00 m2c
Superficie neta manzanas		64.655,00 m2s
Incremento aprovechamiento		60.940,00 m2c
Edificabilidad bruta máxima		0,46 m2/m2
Altura máxima		2 plantas en calles menores de 12 metros
Densidad poblacional		2,11 habitantes por cada 100 m2c
Sistemas generales	Zonas verdes	4.830,00 m2s
	Equipamientos	0 m2s
	Red viaria	0 m2s
Sistemas locales	Zonas verdes	14.304,00 m2s
	Equipamientos	9.377,00 m2s
	Red viaria	36.443,00 m2s
	Infraestructuras	483,00 m2s

TOLEDO, SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTE
IGNACIO ALVAREZ TEXIDOR
LLUC ALVAREZ TEXIDOR
ARQUITECTOS