



DOCUMENTO Nº 3: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN DEL P.O.M. DE HOYA GONZALO

ÍNDICE

CAPÍTULO 1.- ENCUADRE DEL PLANEAMIENTO.....	1
1.1.- INTRODUCCIÓN	1
1.2.- NECESIDAD DEL PLANEAMIENTO	1
1.2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA ...	2
1.3.- MARCO JURÍDICO	3
CAPÍTULO 2.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA EXISTENTE ..	5
2.1.- IDENTIFICACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL DE LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN	5
2.2.- EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN Y VIVIENDAS	5
2.3.- EXPECTATIVAS DE CRECIMIENTO	6
2.4.- ANÁLISIS MORFOLÓGICO DEL NÚCLEO URBANO	8
2.5.- GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN	8
2.6.- ESTADO ACTUAL DE LAS DOTACIONES	9
2.7.- PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO	11
2.8.- PATRIMONIO MEDIOAMBIENTAL	12
2.9.- ACCESIBILIDAD URBANÍSTICA.....	13
2.10.- PREVISIONES Y PROPUESTAS MUNICIPALES.....	13
2.11.- CONCLUSIONES DE LA FASE DE INFORMACIÓN	15
CAPÍTULO 3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO ADOPTADO. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)	16
3.1.- ENCUADRE DE LA ORDENACIÓN	16
3.1.1.- ANTECEDENTES. PLANEAMIENTO ACTUAL	16
3.1.2.- ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.....	17
3.1.3.- ESTUDIO DE ALTERNATIVAS	18
3.1.3.1.- CONSIDERACIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.	18
3.1.3.2.- CONSIDERACIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN EXISTENTE	21



3.1.3.3.- CONSIDERACIONES PARA LA ORDENACIÓN EN LA ZONA AFECTADA POR LA RAMBLA VALLEJO SOTILLO.....	22
3.1.4.- DESCRIPCIÓN DEL MODELO ADOPTADO.....	23
3.1.4.1.- ENCUADRE TERRITORIAL DEL MODELO.....	25
3.1.5.- DIRECTRICES DE DESARROLLO QUE RESULTAN DEL MODELO ADOPTADO.....	26
3.2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	28
3.2.1.- CLASES Y CATEGORÍAS.....	28
3.2.1.1.- SUPERFICIES.....	28
3.2.1.2.- SUELO URBANO (SU).....	28
3.2.1.3.- SUELO URBANIZABLE (SUB):.....	38
3.2.1.4.- SUELO RÚSTICO (SR).....	39
3.2.1.5.- RESUMEN DE CLASIFICACIÓN PROPUESTA.....	39
3.2.1.6.- DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	40
3.2.1.7.- TRATAMIENTO DE BIENES DEMANIALES.....	41
3.2.1.8.- ORDENACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS Y ACTIVIDADES CON TRASCENDENCIA EN COMUNICACIONES.....	44
3.2.1.9.- ORDENACIÓN DE LA LOCALIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS.....	45
3.3.- DELIMITACIÓN PRELIMINAR DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO.....	45
3.3.1.- DELIMITACIÓN PROPUESTA.....	45
3.3.2.- SECUENCIA LÓGICA DE SU DESARROLLO.....	49
3.4.- USOS GLOBALES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	51
3.4.1.- ESTABLECIMIENTO DE USOS GLOBALES.....	51
3.4.2.- DEFINICIÓN DE INTENSIDADES Y DENSIDADES MÁXIMAS PARA CADA AMBITO DE PLANEAMIENTO.....	51
3.4.2.1.- CÁLCULOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS.....	54
3.4.3.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO.....	58
3.4.4.- FIJACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO.....	59
3.5.- SEÑALAMIENTO DE SISTEMAS GENERALES.....	60
3.5.1.- SISTEMA GENERAL ZONAS VERDES/ESPACIOS LIBRES (SGDV).60	60
3.5.2.- SISTEMA GENERAL COMUNICACIONES (SGDC).....	62
3.5.3.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (SGDE).....	63



3.6.- FIJACIÓN DE LOS OBJETIVOS A CONSIDERAR EN LA FORMULACIÓN DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN	64
3.6.1.- OBJETIVOS GENERALES	64
3.6.2.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS	65
3.7.- FIJACIÓN DE LOS CRITERIOS QUE DEBEN REGIR LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.....	66
3.7.1.- CRITERIOS ADOPTADOS	66
3.7.2.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) DE SUELO RÚSTICO (SR)	67
3.8.- VIVIENDAS SUJETAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA	70
3.9.- TABLAS RESUMEN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE).....	71

CAPÍTULO 4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO

ADOPTADO.....	74
----------------------	-----------

ORDENACIÓN DETALLADA (OD).

4.1.- ORDENACIÓN DETALLADA (OD).	74
4.1.1.- CÁLCULO DE RESERVAS DOTACIONALES EXIGIBLES	74
4.1.2.- USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLOGICAS	79
4.1.3.- TRAZADO PORMENORIZADO DE VÍAS DE COMUNICACIÓN	80
4.1.4.- REDES DE SERVICIOS	82
4.1.5.- RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN	86

CAPÍTULO 5.- DOCUMENTOS QUE CONSTITUYEN EL PLAN DE ORDENACIÓN

MUNICIPAL	87
------------------------	-----------

ANEXOS

ANEXO I :	Catálogo de Suelo Residencial Público
ANEXO II :	Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT)
ANEXO III:	Memoria Ambiental
ANEXO IV:	Abastecimiento de Agua Potable
ANEXO V :	Depuración de Aguas Residuales
ANEXO VI:	Abastecimiento de Energía Eléctrica
ANEXO VII:	Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas
ANEXO VIII:	Estudio de tráfico y movilidad urbana. Accesibilidad.
ANEXO IX:	Programación y Prioridades
ANEXO X:	Estudio económico y financiero



DOCUMENTO Nº 3: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN DEL P.O.M. DE HOYA GONZALO

CAPÍTULO 1.- ENCUADRE DEL PLANEAMIENTO

1.1.- INTRODUCCIÓN

El presente Plan de Ordenación Municipal de Hoya Gonzalo tiene por objeto la total ordenación del territorio comprendido dentro de su término municipal. Constituye la propuesta que el Término Municipal de Hoya Gonzalo hace para insertarse en la correcta ordenación del territorio manchego.

Una vez se encuentre aprobado de forma definitiva sustituirá al anterior planeamiento vigente, que en este caso es el “Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Hoya Gonzalo”, redactado por el arquitecto D. Gregorio Parreño Díaz, aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en Mayo de 1.978 y aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha de 15 de diciembre de 1.980.

El presente Plan de Ordenación Municipal, según el art. 30 del D.L 1/2004, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística en Castilla - La Mancha (TRLOTAU), contempla en el presente documento los fines previstos en el Título I de dicha Ley y justifica las determinaciones en él adoptadas tanto las correspondientes a la ordenación estructural como a las de detalle, identificándolas con relación al resto de documentación, escrita o gráfica, integrante de este plan.

1.2.- NECESIDAD DEL PLANEAMIENTO

La redacción de un instrumento de planeamiento es una necesidad ineludible que afecta a los municipios de la provincia de Albacete, que al igual que Hoya Gonzalo, actualmente disponen de un planeamiento en vigor que no se adapta a la legislación en materia urbanística actual. Esto se debe a que han transcurrido veintisiete años, durante los cuales, se han aprobado diversos textos legales que afectan directamente a la ordenación del territorio, y que establecen disposiciones sustancialmente diferentes a las reguladas en la legislación en la cual se basó la redacción del actual Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.



Sobre la base de lo establecido, este plan tiene un doble objetivo, por un lado adaptarse a las leyes vigentes y por otro diseñar un nuevo desarrollo que posibilite un modelo territorial adecuado a las necesidades del municipio.

Aparte de lo expuesto, la necesidad de un nuevo planeamiento, que sustituya al actual, surge fundamentalmente por las siguientes causas:

- Adaptación del planeamiento al D.L.1/2.004 del 28 de diciembre, TRLOTAU.
- Ajuste del planeamiento a la realidad socioeconómica existente.
- Necesidad de impulsar la actividad económica y la mejora de la calidad de vida.
- Creación de un instrumento de ordenación que rijan un desarrollo armónico y ordenado de los núcleos de población que forman Hoya Gonzalo.
- Resolver las actuales situaciones que se encuentran fuera de ordenación.
- Mayor protección del suelo rústico y de los Bienes que forman parte de Hoya Gonzalo.
- Facilitar la gestión municipal en materia de urbanismo.
- Disponer de un planeamiento que plasme y se ajuste a las necesidades de este municipio.
- Impulsar el desarrollo urbanístico en núcleos cercanos a capitales que cuenten con características paisajísticas agradables y ofrezcan la oportunidad de dar un lugar de residencia como es el caso de Hoya Gonzalo.

1.2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA

Constatada la necesidad de planeamiento argumentada en el punto anterior, la decisión respecto de la figura de planeamiento que sustituirá a la existente y que será un Plan de Ordenación Municipal, se fundamenta conforme al Art. 24 del D.L.1/2.004 del T.R.L.O.T.A.U. en la política municipal que tiende al desarrollo urbanístico, atestiguado tanto por las visitas de los técnicos al municipio como por el propio Ayuntamiento de Hoya Gonzalo.



1.3.- MARCO JURÍDICO

Las competencias sobre ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística así como la formulación y aprobación inicial del Plan de Ordenación Municipal recaen en el municipio según la legislación urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha. La competencia legislativa sobre ordenación del territorio y urbanismo y la aprobación definitiva están atribuidas por su parte a la referida Junta de Comunidades, sin perjuicio de las competencias sectoriales respecto de los diversos informes de los distintos Departamentos y Órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias.

NORMATIVA URBANÍSTICA Y DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

NORMATIVA ESTATAL

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y de Colegios Profesionales de la que está vigente su artículo 4 en virtud de la Disposición Derogatoria Única de la Ley 6/1998.
- Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la Tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de solares y de Reparcelaciones en ejecución de la disposición final única del Texto Refundido sobre la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, afectado por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, y por la Disposición Derogatoria Única del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.
- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, en lo que respecta al procedimiento de tramitación de figuras de Planeamiento Público.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, y su Corrección de Errores, y la Ley 10/2003,



de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, de aplicación directa en todo el territorio nacional, constitutivo del marco legislativo que debe ser respetado por la legislación que se dicte por las distintas Comunidades Autónomas en materia de ordenación territorial y urbanística.

NORMATIVA DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA LA MANCHA

➤ Decreto 242/2004, de 27 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

➤ Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

➤ Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

➤ Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

➤ Ley 7/2005, de 7 de julio y Ley 12/2005, del 27 de diciembre, de modificación del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.



CAPÍTULO 2.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA EXISTENTE

2.1.- IDENTIFICACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL DE LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN

El término municipal de Hoya Gonzalo sólo tiene un núcleo de población, es decir, carece de pedanías.

Hay que decir que existen varias fincas agrícolas donde se localizan varias viviendas asociadas a este uso agrícola en suelo rústico (SR), lo cual es lógico ya que la mayor parte del suelo del término municipal de Hoya Gonzalo se dedica al cultivo agrícola, tal como quedó demostrado en la memoria informativa apartado 3.5.3. Estas fincas agrícolas no son significativas desde el punto de vista demográfico ni influyen en el crecimiento del núcleo principal.

Por tanto, el presente planeamiento se centrará exclusivamente en el núcleo urbano de Hoya Gonzalo.

2.2.- EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN Y VIVIENDAS

La evolución de la población en Hoya Gonzalo presenta a día de hoy pequeñas fluctuaciones en el número de habitantes si consideramos año a año, pero muestra un ligero crecimiento en torno al 5-15 % si consideramos los últimos 15 años. Este ligero crecimiento se debe seguramente a la influencia ejercida por la capital provincial de la que dista tan sólo 33 km la cual ejerce gran poder de atracción incluso sobre el término municipal vecino de Chinchilla, el cual también ha tenido algo que ver en el crecimiento de Hoya Gonzalo.

Podemos comprobar que a pesar de este ligero crecimiento poblacional, el número de nuevas licencias de edificación para uso vivienda mantiene una tasa constante, pero es muy baja. Esto se debe según datos del propio Ayuntamiento de Hoya Gonzalo a la limitación existente por el planeamiento municipal incapaz de permitir viviendas en un suelo que actualmente está agotado. Tampoco el planeamiento vigente permite la tipología de vivienda que demanda la sociedad actual.

Con respecto a los componentes dinámicos de la evaluación de la población, las conclusiones obtenidas son que, por un lado el flujo constante de viviendas de nueva



creación responde, a unas pocas viviendas la mayoría de segunda residencia que se han realizado en los últimos años.

La natalidad en Hoya Gonzalo desciende poco a poco cada año y se mantiene más o menos estable la mortalidad. Sin embargo la tasa de nupcialidad se mantiene más o menos constante, lo que determina que existe una población joven que emigra antes de tener hijos a otros municipios para establecer su residencia, ya que en Hoya Gonzalo a día de hoy no es posible. Calculamos que el 33 % de la población joven es la que termina emigrando.

Los fenómenos migratorios a nivel nacional por entrada de flujos de personas de otras nacionalidades no son significativos en la población de Hoya Gonzalo.

Del censo de viviendas extraemos que en Hoya Gonzalo hay 2,3 habitantes por vivienda actualmente.

2.3.- EXPECTATIVAS DE CRECIMIENTO

En cuanto a las expectativas de crecimiento, el presente P.O.M. pretende evitar la emigración de la población joven que a día de hoy tiene empleo pero no dispone de vivienda en Hoya Gonzalo, creando viviendas de primera residencia. Además, y para incentivar el establecimiento de los jóvenes se creará un polígono industrial capaz de generar más empleo. Por otro lado, también se ha previsto el establecimiento de viviendas que podrán responder también a la demanda de segunda residencia para aquellos ciudadanos que emigraron a la capital en busca de trabajo y que desean tener en Hoya Gonzalo una vivienda para el periodo vacacional.

Como se verá más adelante, la proyección real que estima el planeamiento es mayor a la esperada, debido a que, esta previsión inicial realizada está basada en datos actuales (tal y como se puede comprobar en el Documento nº 1 Memoria Informativa, y en el apartado anterior 2.2. de conclusiones de la evolución de la población y viviendas).

Es los resultados obtenidos, han influido varias situaciones, principalmente los componentes dinámicos de la evolución de la población (que influyen en el resultado de la misma), de entre los más importantes son natalidad-fecundidad, mortalidad y migración, el censo de viviendas, el ratio de viviendas por habitante y sobre todo las directrices municipales.



De esta previsión inicial de expectativas de crecimiento, se extraen las siguientes conclusiones:

- Aumentará la natalidad, ya que se va a crear suelo industrial que permitirá que la población joven no emigre. Haciendo una estimación con datos actuales, se prevé que la natalidad podrá aumentar aproximadamente en torno a un 15 %.
- Con respecto a los fenómenos migratorios, al resurgir la economía local el municipio experimentará un saldo migratorio positivo, calculando un crecimiento de un 5 – 10 % en este sentido.
- En cuanto a la cifra de individuos por vivienda, se prevé que para el año horizonte del plan, habrá más población joven en Hoya Gonzalo y que la tendencia sea de 3 individuos por vivienda y unidad familiar considerando que puede evolucionar positivamente en el marco de la recuperación que está experimentando la población española.

Haciendo una estimación de la proyección futura, resulta conveniente atemperar la avidez de nuevos suelo propiciando un crecimiento sostenido en un plazo teórico de 12 años de vigencia del plan prorrogable en caso de necesidad, capaz de hacer asimilable por un municipio de unos 800 habitantes y 350 viviendas, unas expectativas de crecimiento que pueden multiplicar por tres su parque actual de viviendas.

En el futuro la tendencia actual podría cambiar positivamente (debido a la entrada en vigor del POM, la disponibilidad de suelo residencial y el desarrollo económico generado por la zona industrial, con lo que la población final y el número de viviendas será mayor que las estimaciones realizadas.



2.4.- ANÁLISIS MORFOLÓGICO DEL NÚCLEO URBANO

El núcleo urbano de Hoya Gonzalo está configurado en torno a la Iglesia, de manera que este edificio y los que rodean la Plaza Molina, donde se encuentra el Ayuntamiento conforman el centro de la vida política, administrativa, social y económica del municipio. Se concentra esta parte más antigua en calles con trazados sinuosos y algo estrechas, acentuándose más este hecho hacia la parte sureste debido a la elevación existente.

Es en este núcleo central donde la densidad de viviendas es mayor, estando conformado por casas imbricadas con pequeños patios que quedan interiores a la manzana.

Hacia el resto de direcciones, Hoya Gonzalo se presenta como un núcleo radial y compacto cuyo radio principal es la antigua carretera a las Casas de Juan Núñez que lo atraviesa de sur a norte. Otro de los radios principales es la Calle Sol que termina en el antiguo Camino a Higuera, sustituido a día de hoy por la carretera B-2. En esta zona las viviendas tienen una mayor parte de patios a la calle, propios de otras épocas en que el ganado se llevaba a encerrar por las mismas calles de la población. Estos corrales crecen de tamaño y suponen una disminución de la densidad de viviendas.

2.5.- GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN.

Se ha analizado el estado de la consolidación por la urbanización y la edificación (en los términos previstos por el artículo 104 del RP) del núcleo de Hoya Gonzalo, delimitando los espacios consolidados, e identificando los ámbitos pendientes de consolidar.

CONSOLIDACIÓN DE LA URBANIZACIÓN. REDES DE SERVICIOS URBANOS.

Para estudiar el cumplimiento de artículo 104.1 del RP, se ha realizado el correspondiente trabajo de campo para identificar y cartografiar las redes de servicios públicos urbanos a que hace referencia dicho artículo. El resultado se resume en que prácticamente todo el núcleo de Hoya Gonzalo está completamente urbanizado por



contar con los servicios legalmente precisos para obtener la condición de solar en la práctica totalidad del núcleo, o, estar parcialmente urbanizados a falta de alguna obra de urbanización subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado. Esta información aparece grafiada en los correspondientes Planos de Información del Plan de Ordenación Municipal, tal y como establece el Art. 42 del RP.

Las áreas pendientes de urbanización se identifican por el POM y servirán para delimitar áreas que no pueden ser clasificadas como suelo urbano consolidado (SUC), y que se clasificarán como suelo urbano no consolidado (SUNC), o incluso como suelo urbanizable (SUB).

CONSOLIDACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Para estudiar el cumplimiento del artículo 104.2 del RP se ha delimitado el espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios públicos urbanos en el núcleo de población de Hoya Gonzalo a partir del estudio de los planos de información (Doc. nº2). Igualmente se ha estudiado la superficie de ese espacio delimitado, que está ya ocupada por la edificación en al menos las dos terceras partes.

El resultado se resume en que la gran mayoría del núcleo urbano de Hoya Gonzalo está consolidado por la edificación, quedando únicamente en las zonas perimetrales hay algunos solares y espacios sin edificar. Estos solares disponen de todas las redes de servicios. Se comprobará que al menos 2/3 de la superficie esté edificada. En ese caso se clasificará como suelo urbano consolidado (SUC).

Sólo existe una zona no consolidada por la edificación, en la zona del paraje El Trullo, donde se ha llevado a cabo la urbanización pero no se encuentra consolidado por la edificación, ya que menos de los 2/3 de superficie servida por los servicios está edificada. Esta zona será debidamente tratada en el apartado correspondiente a la clasificación del suelo.

2.6.- ESTADO ACTUAL DE LAS DOTACIONES

Dentro del proyecto de delimitación del suelo vigente no se han definido sistemas generales como tales, ya que el planeamiento vigente no establecía esta definición para las comunicaciones, dotaciones ni equipamientos comunitarios.

Como base a la ordenación que se plantea, se considera designar como sistemas generales existentes los señalados en el apartado correspondiente de la



Memoria Informativa (Doc. nº 1) apartado Equipamientos que sean públicos de acuerdo a lo establecido en el Art. 19 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

a) Equipamientos

- Se consideran suficientes las dotaciones de tipo administrativo en Hoya Gonzalo.
- Hoya Gonzalo actualmente cuenta con colegio público cuyas plazas son suficientes para el estado actual. Sin embargo, el presente POM prevé reservar suelo para ampliar estas dotaciones al objeto de que sean capaces de dar servicio a la previsión de crecimiento que en este documento se hace.
- En la actualidad existe gran superficie destinada a uso deportivo, apta y en cantidad suficiente, por lo que no se considera necesario realizar ampliaciones en Hoya Gonzalo.
- Respecto a las dotaciones culturales, existe un Hogar para los Jubilados, Biblioteca y Casa de Cultura. Se tendrá en cuenta las necesidades que considere la ley para el nuevo suelo previsto.
- Los equipamientos religiosos son suficientes para las necesidades actuales y futuras según este planeamiento para este núcleo de población estudiado.
- Respecto a dotación de sanitario, cuenta con un centro sanitario que se considera suficiente.
- El cementerio, fue ampliado en el año 2.002, con un total de 90 nichos, por lo que no considera necesaria su ampliación. En el caso de necesitar volver a ampliarse en un futuro, el POM no impedirá que lo haga, siempre que sea en dirección norte, paralelo a la carretera.

b) Infraestructuras

- El viario está compuesto por calles irregulares con zonas de calles anchas en contrapartida con calles estrechas, sin encontrarse éstas con una ordenación determinada. Se hace necesario programar y ordenar nuevas calles de una anchura mínima establecida en el plan, para permitir el tránsito de vehículos o destinar las calles estrechas a uso peatonal, así como establecer los Sistemas Generales de comunicaciones necesarios.
- Es necesario prever aparcamientos, ya que actualmente no existen como tales. Se programarán en las calles más anchas ya existentes y en las calles previstas de acuerdo a lo establecido en el Art. 21 del Reglamento de Planeamiento.
- Mejorar la pavimentación de los viales existentes en mal estado.



- Solucionar el problema de la existencia de barreras arquitectónicas, sobre todo en cuanto a la anchura de las aceras que suele ser insuficiente.
- c) Zonas verdes
- A pesar de que en Hoya Gonzalo existe gran cantidad de zonas verdes, la mayoría se encuentran situadas fuera del casco urbano, por lo que habría que considerar la inclusión de nuevos sistemas generales en las nuevas zonas urbanizables.
- d) Servicios Urbanos
- La red de abastecimiento de agua es titularidad del Ayto, el cual lleva un seguimiento bastante acertado de éste servicio, aunque si se detectan diversas calles con secciones pequeñas y en estado deficiente que convendría arreglar.
 - La red de saneamiento se encuentra en buen estado, aunque precise de algunas modificaciones puntuales, si es necesario llevarla a todas las zonas consideradas urbanas.
 - Está proyectada una estación depuradora de aguas residuales por la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, por lo que se considera suficiente para la previsión a corto plazo establecida en el presente Plan. Para la previsión a largo plazo se preverán nuevos sistemas que resuelvan la depuración en las zonas urbanizables.
 - El suministro de energía eléctrica es por parte de la compañía Iberdrola. Existen para ello varios centros de transformación en el casco urbano. Se considera necesaria una ampliación de potencia de transformación para poder dar servicio a las previsiones de nuevo suelo para los próximos 12 años.
 - El resto de servicios de comunicaciones (teléfonos, recepción de radio y televisión, correos,...) son suficientes, teniendo únicamente que considerarse las posibles carencias que se den en el futuro por el posible crecimiento demográfico en el término municipal.
 - En la actualidad no existe servicio de gas ni de comunicaciones por cable, que habría que considerar.

2.7.- PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO

Según el Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico elaborado por la propia Consejería de Cultura mediante la Dirección General de Patrimonio y Museos, en el planeamiento urbanístico de Hoya Gonzalo existen varios Bienes de Interés



Cultural, así como elementos que forman el Patrimonio Etnográfico e Industrial y varios Ámbitos de Protección y de Prevención Arqueológica.

Todos estos elementos han quedado debidamente indicados y protegidos en el Anexo II del presente Plan de Ordenación Municipal, titulado Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, tal como se establece en el art. 66 del RP. También se han reflejado en el Documento nº 4: Planos de Ordenación, concretamente en los planos ORD-3 y ORD-4 aquellos bienes o espacios que están sometidos a algún régimen de protección que deberá consultarse en el citado Anexo II del presente P.O.M.

2.8.- PATRIMONIO MEDIOAMBIENTAL

En Hoya Gonzalo existen diversas zonas con valores medioambientales dignos de protección, las cuales ocupan gran parte de la superficie del término municipal, tal como nos ha informado la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha:

- Zonas de dominio público hidráulico: múltiples ramblas que recorren todo el término municipal de Hoya Gonzalo.
- Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) ES0000153 “Área Esteparia del Este de Albacete”.
- Monte de Utilidad Pública nº 79 del Catálogo de U.P. de Albacete, denominado “Sierra Procomunal”.
- Hábitats naturales de interés comunitario (Dir. 92/43/CEE):
 - Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga (cód. 4090)
 - Matorrales arborescentes de Juniperus (cód. 5210)
 - Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia (cód.9340)
 - Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea (cód. 6220)
- Masas boscosas naturales de encina y coscoja en la zona suroeste del término municipal y laderas cubiertas de tomillo, enebro y esparto del noroeste del término.
- Hábitat con presencia de Alondra ricotí (*Chersophilus duponti*)

El presente Plan de Ordenación Municipal seguirá el procedimiento de evaluación ambiental según la Ley 4/2007, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, tal



como aparece reflejado en el Anexo correspondiente de este documento denominado Memoria Ambiental.

2.9.- ACCESIBILIDAD URBANÍSTICA

En el presente Plan de Ordenación Municipal de Hoya Gonzalo se han tenido en cuenta las disposiciones sobre accesibilidad urbanística de acuerdo al Capítulo II del Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla – La Mancha, que establece la necesidad de garantizar en los instrumentos de planeamiento urbanístico el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano, según lo establecido en la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla – La Mancha .

En cumplimiento del citado código, se incluye como Anexo a la Memoria Justificativa el documento Tráfico, Movilidad Urbana y Accesibilidad, donde se hace un análisis del estado actual del municipio en cuanto a cumplimiento de la accesibilidad urbanística. Además se proponen las líneas de actuación y un plan de accesibilidad para conseguir un grado de accesibilidad aceptable en el núcleo urbano existente y para garantizar el cumplimiento estricto de la normativa en las zonas de nueva creación.

También en el Documento “Ordenanzas Municipales de la Edificación y Urbanización”, aparecen las disposiciones mínimas sobre accesibilidad urbanística a cumplir por los proyectos de urbanización que desarrollen el presente Plan de Ordenación Municipal.

2.10.- PREVISIONES Y PROPUESTAS MUNICIPALES

Se exponen a continuación las previsiones y propuestas que la Corporación Municipal considera de gran interés para el municipio de Hoya Gonzalo, exponiendo el razonamiento o las necesidades que han detectado que les ha llevado a considerar esas líneas de actuación. Estas previsiones y propuestas se han tenido en cuenta en la redacción del presente Plan de Ordenación Municipal de manera que queden integradas en el mismo de una forma adecuada.



En primer lugar, el Ayuntamiento considera necesaria dada la demanda existente de vivienda para los jóvenes que actualmente deben emigrar a otras localidades vecinas incluso teniendo trabajo en Hoya Gonzalo. Esta es una necesidad fehaciente, que acentúa la despoblación y desinterés por el municipio por parte de sus ciudadanos.

También se ha observado desde la Corporación Municipal una demanda de vivienda para segunda residencia de aquellos vecinos que emigraron en busca de empleo a la capital en los años 60-70 y que demandan una vivienda para pasar el periodo vacacional o incluso para establecerse tras la jubilación en algún caso.

Otra prioridad es el urgente traslado de las industrias ganaderas situadas en la zona este junto al núcleo residencial que causan graves molestias a los ciudadanos.

La Corporación Municipal tiene firmado un Convenio con la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para la construcción de una nueva EDAR ya que la actual está fuera de servicio.

Está prevista la construcción de una planta de depósito de residuos controlados, dado que la Corporación Municipal tiene especial interés en la adecuada gestión de los residuos municipales.

También está prevista la construcción de una futura residencia para mayores, servicio que actualmente es muy necesario para la población actual de Hoya Gonzalo, cada vez más envejecida y necesitada de este tipo de servicios. Es una prioridad de la Corporación Municipal la construcción de este equipamiento en colaboración con la Consejería competente en materia de bienestar social.

Por último, la propia Corporación Municipal ha tenido en cuenta a la hora de realizar el P.O.M. dos aspectos económicos importantes:

- Se considera necesario habilitar suelo industrial para albergar las naves de almacenaje agrícola necesarias para incentivar la economía municipal, actualmente basada en la agricultura tradicional de manera que se disponga de los medios para convertirla en una economía más moderna y competitiva en el mercado.
- También es necesario habilitar suelo industrial con objeto de que se puedan establecer industrias de todo tipo, sobre todo para que la población joven no se vea obligada a emigrar en busca de trabajo y también para dar cabida a todas las



fábricas e industrias de aquellos que lo deseen para así fomentar el desarrollo del sector industrial.

2.11.- CONCLUSIONES DE LA FASE DE INFORMACIÓN

Hoya Gonzalo es un término municipal con un único núcleo de población, situado aproximadamente en el centro geométrico del mismo y rodeado por una gran variedad de valores ambientales y culturales que hacen que el 87 % del suelo existente en el mismo esté protegido por la legislación sectorial aplicable.

Esta característica tan singular del municipio puede ser un condicionante a la hora de plantear crecimientos urbanísticos o cualquier tipo de actuación en suelo rústico, ya que en la mayor parte de los casos no estarán permitidas por no “ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o por no ser para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros” tal como establece el art. 12 del RSR cuando habla de los usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

A este gran condicionante hay que añadir el carácter eminentemente agrícola de la economía municipal pero estancada en la agricultura tradicional, por lo que esto unido al hecho de que la población joven emigra por no poder establecer su residencia en Hoya Gonzalo hace que se acentúe el problema de la despoblación, envejecimiento de la población y que se sigan creando problemas en la estructura demográfica.

Se hace necesario por tanto, incentivar la economía municipal dotando de posibilidades a la población joven tanto para poder establecer su residencia como para poder emprender iniciativas empresariales, iniciativas de autoempleo o simplemente, disponer de un empleo de calidad en una zona industrial competitiva y funcional.

Será imprescindible estudiar a fondo el emplazamiento de estas zonas residenciales e industriales, dada la gran cantidad de suelo protegido que hay en el municipio de Hoya Gonzalo de manera que sean viables tanto desde el punto de vista económico como desde el punto de vista medioambiental.



CAPÍTULO 3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO ADOPTADO. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE).

De acuerdo con el Art. 24 del TRLOTAU, el presente Plan de Ordenación Municipal de Hoya Gonzalo contempla el planeamiento urbanístico que afecta a la totalidad del termino municipal, acorde a las necesidades actuales y estableciendo las normas de ordenación para las distintas clases de suelo tanto estructural como de detalle según el caso.

En este capítulo reseñamos la descripción y justificación de la ordenación estructural (OE) adoptada.

Se describen y justifican a continuación todas y cada una de las determinaciones que exige el art. 24.2 TRLOTAU y el art. 19 RP, como integrantes de la ordenación estructural (OE) del Plan de Ordenación Municipal.

3.1.- ENCUADRE DE LA ORDENACIÓN

3.1.1.- ANTECEDENTES. PLANEAMIENTO ACTUAL

Como ya se ha mencionado, el planeamiento hoy vigente en el T.M. de Hoya Gonzalo es el “Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Hoya Gonzalo”, redactado por el arquitecto D. Gregorio Parreño Díaz, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha de 15 de diciembre de 1.980.

En el Documento N^o1: Memoria de Información, ya se describe el análisis del planeamiento vigente, con el fin de obtener unas conclusiones, antes de plantear la redacción de un nuevo instrumento de planeamiento para Hoya Gonzalo. Estas conclusiones han sido la base para la redacción del modelo del presente Plan de Ordenación Municipal de Hoya Gonzalo.

Por otro lado en cuanto al planeamiento municipal vigente, los municipios colindantes (Chinchilla e Higuera) tienen variados instrumentos de planeamiento: en Chinchilla existe el reciente Plan de Ordenación Municipal aprobado en el año 2004, y en Higuera cuentan con las Normas Subsidiarias aprobadas en el año 1993, aunque piensan licitar próximamente el nuevo P.O.M. tal como nos ha sido informado.



Una vez consultados los planos del planeamiento vigente que estos municipios nos han facilitado, hemos comprobado que las previsiones del presente POM sea coherente con ellos.

Ambos términos municipales limitan físicamente con el término municipal de Hoya Gonzalo de modo que los suelos colindantes son clasificados en los respectivos planeamientos como suelo rústico de reserva (SRR) sin ningún tipo de protección especial definida en sus planeamientos, o clasificados como suelo rústico protegido (SRNUEP) totalmente concordante con la clasificación de suelo adoptada en el presente planeamiento, como ocurre en el caso del Campo de Maniobras del Ministerio de Defensa por ejemplo, que discurre por los tres términos municipales.

En el Documento nº2: Planos de Información, se incluyen los planos facilitados por los municipios colindantes de sus respectivos planeamientos vigentes en el periodo de consultas realizado para la tramitación del presente Plan de Ordenación Municipal.

3.1.2.- ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL

En cuanto al planeamiento territorial de ámbito supramunicipal, decir que no existe en la actualidad ningún Plan de Ordenación Territorial aprobado al que el Plan de Ordenación Municipal de Hoya Gonzalo deba supeditarse. Hay que señalar que se encuentra en redacción el POT de la Comunidad de Castilla – La Mancha, que también afectará a Hoya Gonzalo.

Con respecto al modelo territorial actual (MTA) que define el POT, éste define tres zonas en Castilla La Mancha, marcadas por tres dinámicas territoriales diferenciadas que coexisten en la región, son la Zona A de áreas rurales, la Zona B de Red de Agrocidades Manchegas y la Zona C de áreas de acumulación urbana. Hoya Gonzalo estaría encuadrada en la Zona A de Zonas Rurales. Las características de estas zonas es que son zonas de menor población, menor densidad, menos núcleos y menor tamaño, con una tendencia decreciente de evolución demográfica. Tienen entornos naturales privilegiados. El POT pretende integrarlas en el conjunto del territorio castellano-manchego, mediante un desarrollo económico equilibrado y sostenible de todas la región, pasando a una mejor calidad de vida de sus habitantes, potenciando la integración de procesos relacionados con la globalización, innovación, sociedad de información y conocimiento. En conclusión, el POM se adapta al modelo del POT en Hoya Gonzalo.



Hay que añadir que se encuentra en redacción el POT de Albacete y su área de influencia, en la cual el término municipal de Hoya Gonzalo no se encuentra incluido, aunque sí el término municipal de Chinchilla, con el cual linda en su parte Oeste. Este próximo POT afectará en sus determinaciones a la dinámica del municipio vecino, con lo cual se ha tenido en cuenta la información disponible hasta el momento en la página web existente.

3.1.3.- ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

3.1.3.1.- CONSIDERACIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

El término municipal de Hoya Gonzalo se caracteriza por ser un municipio fundamentalmente agrícola, por lo que el uso del suelo es agrícola en un 60 %. Sin embargo, la mayoría de la superficie del término municipal está protegida del proceso urbanizador, con alguna de las categorías previstas en los artículos 4 y 5 del RSR quedando como suelo rústico protegido en alguna de las categorías el 87 % del total de suelo, tal y como se verá más adelante en el apartado de bienes demaniales.

El único núcleo de población existente, que es el propio municipio de Hoya Gonzalo ya que carece de pedanías, ocupa tan sólo un 0,2 % del total municipal.

Existen una serie de aldeas privadas que no cuentan con ningún tipo de servicio público y que no son consideradas pedanías, y que tampoco constituyen núcleo de población según el planeamiento. Estas aldeas (Fontanar de Arriba, Fontanar de Abajo), son antiguas casas de labranza que se utilizan como instalaciones auxiliares de guarda de aperos, de almacenaje de productos agrarios, para guarda del ganado, etc., por lo que no requieren una ordenación urbanística en ningún sentido ya que no se espera ningún tipo de crecimiento, sino en todo caso alguna nueva ampliación de la explotación, en cuyo caso se aplicarán la Instrucción Técnica de Planeamiento y las normas contenidas en el propio Plan de Ordenación Municipal para la categoría de suelo en la que se encuentren.

Por todo lo expuesto anteriormente, concluimos que el modelo de desarrollo asumido para el término municipal de Hoya Gonzalo se limita a considerar el posible crecimiento como máximo en torno al núcleo urbano existente. En ningún caso se crean nuevos núcleos de población y rechazando de plano los desarrollos urbanísticos aislados residenciales.



Sin embargo, para la localización de las nuevas zonas industriales que son necesarias en Hoya Gonzalo: una de ellas ganadera, para trasladar las industrias existentes actualmente junto al núcleo residencial, y otra industrial donde poder ubicar las nuevas iniciativas empresariales, se hace necesario buscar un lugar adecuado en suelo rústico.

Como ya se ha comentado, en el 87 % del suelo del término municipal, se identifica suelo rústico merecedor de algún régimen urbanístico de protección que garantice el mantenimiento de sus características por razón de sus valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico. De acuerdo a lo establecido en el art. 47 del TRLOTAU, se clasificará este suelo como “suelo rústico no urbanizable de especial protección” (SRNUEP). Es por esta razón que se han estudiado minuciosamente la localización de ambas zonas de manera que se buscan zonas alejadas del núcleo al menos 2.000 m, junto a las carreteras existentes (lo cual facilita las comunicaciones y accesos), y en zonas apetecibles para la inversión (cercanas a las infraestructuras ya existentes).

En el caso de la zona industrial de uso ganadero, el Ayuntamiento tiene clara la localización sobre la carretera B-2 a Higuera, ya que se requiere una carretera no excesivamente transitada por la futura existencia de ganado en los alrededores. Por otro lado, la existencia en el pasado de una antigua fábrica de munición en la zona hace que exista una línea eléctrica cercana y agua de un antiguo sondeo. Ambas características facilitan la conexión con las infraestructuras necesarias para una zona ganadera como la prevista, por lo que se ha intentado localizar en la zona donde estaba la antigua fábrica, hacia el p.k. 7,00 en el paraje Vallejo de los Muleros.

Para la zona industrial propiamente dicha, se han estudiado varias ubicaciones:

Se entiende que el polígono industrial debe estar situado en el margen de una de las carreteras locales existentes, descartando la B-2 a Higuera por ser una zona poco atractiva para las inversiones industriales por estar alejada de la autovía A-31 y la línea de ferrocarril, además de que sobre esta carretera se ha previsto el polígono ganadero con las consiguientes interacciones no deseables (movimientos de ganado, tráfico pesado intenso).

Sobre la carretera local B-13 en la zona norte de Hoya Gonzalo la disponibilidad de suelo está limitada por la existencia de un campo de maniobras del



Ministerio de Defensa, además de los parques eólicos, la topografía desfavorable y las masas boscosas naturales que hay que preservar.

También se estudió la posibilidad de ubicarlo sobre la B-13 en la zona sur, pero no es posible porque la zona se encuentra afectada de la ZEPA Área Esteparia del Este de Albacete, clasificada como suelo rústico no urbanizable de especial protección, en la categoría de ambiental y subcategoría natural tal como establecen los art. 4 y 5 del RSR.

Otra ubicación posible fue la consideración de la zona intermedia entre la autovía A-31 y la línea de ferrocarril, en el paraje de la Torre del Capitán. Una vez consultado el órgano ambiental y también desde la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda se llegó a la conclusión de que la conexión de las infraestructuras necesarias entre ellas la carretera de acceso de 1 km de longitud es más costosa que la propia zona industrial, siendo poco viable tanto económica como ambientalmente.

La última posibilidad nos ha llevado a considerar la ubicación del polígono industrial en la carretera AB-402 a Horna, al sur del término municipal. Hemos valorado las ventajas de esta ubicación, las cuales aparecen a continuación:

- Está más cerca de la autovía A-31 que cualquiera de las anteriores propuestas.
- También está cercano a la línea férrea Madrid-Alicante.
- No es necesario hacer una carretera (como en la Torre del Capitán, donde era más costosa que la propia urbanización). Solo será necesario realizar el acceso, que se ha buscado sobre la carretera local AB-402.
- Es una zona de topografía adecuada, más o menos llana, y algo elevada con respecto a la autovía (de manera que se vea desde ella), siendo más apetecible para posibles inversores.
- Es un lugar estratégico ya que la zona no tiene industrias cercanas y puede suponer un enlace entre el eje industrial Albacete-Hellín y Albacete-Almansa, como ya se ha explicado en el apartado anterior.



3.1.3.2.- CONSIDERACIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN EXISTENTE

Como núcleo de población principal que es, en él se concentra el 99 % de la población actual de Hoya Gonzalo.

No se plantea crecimiento residencial en otro lugar que no sea la zona de expansión lógica del núcleo existente, ya que en ningún caso se ha creído necesario hacerlo.

Las limitaciones naturales al crecimiento y expansión del núcleo existente pasan por la consideración de varias barreras físicas y legales:

- En la zona este del núcleo aparece la limitación física natural que constituye la rambla Vallejo de Hoya Sotillo. Esta afección se ha tenido en cuenta según lo dispuesto en la Disposición Adicional 1ª del RSR y según las conclusiones obtenidas del Estudio Hidrológico realizado, y adjunto como anexo de la presente Memoria Justificativa. En el apartado siguiente (3.1.3.3.) se justifica más detalladamente la ordenación en la zona de la rambla.
- La parte sur del núcleo está limitada legalmente por la existencia de una zona Z.E.P.A. Área Esteparia del Este de Albacete, que debe ser clasificada como SRNUEP según lo establecido en los art. 4 y 5 del RSR.
- La zona oeste del núcleo está limitada física y legalmente por la existencia de la carretera de circunvalación que rodea al núcleo urbano, cuyas afecciones dictaminadas por la Diputación de Albacete, organismo titular de la misma se han tenido en cuenta en la redacción del presente Plan de Ordenación Municipal.
- Hacia el norte, la existencia del cementerio municipal limita el crecimiento de tipo residencial dado el escaso atractivo de la zona para el establecimiento de viviendas. Es por esta razón que se ha reservado frente al cementerio municipal un sector de suelo de uso global industrial destinado al almacenaje e industria ligera de tipo agrario, principal actividad económica actual.

También en esta zona aparece el suelo actualmente destinado a uso educativo-deportivo el cual se ha considerado ampliar hacia el este, con límite natural en la citada rambla "Vallejo de Hoya Sotillo".



3.1.3.3.- CONSIDERACIONES PARA LA ORDENACIÓN EN LA ZONA AFECTADA POR LA RAMBLA VALLEJO SOTILLO.

Junto al núcleo urbano de Hoya Gonzalo, concretamente al Este, se identifica la Rambla “Vallejo Sotillo”. En esta zona el POM clasifica suelo urbanizable.

El Ayuntamiento está interesado en crecer en esa zona este, ya que actualmente existen unas naves ganaderas, que son molestas por su cercanía al núcleo urbano, y se considera más adecuada su ubicación en el polígono ganadero que se propone por el POM, y no contiguas al suelo urbano.

La Disposición Adicional 1ª del Reglamento de Suelo Rústico (RSR), indica la necesidad de elaborar un estudio hidrológico y de riesgo de avenidas que permita determinar la banda de protección inmediatamente contigua a los cauces públicos, que será clasificada como suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) o bien como dotacional zona verde (DV), cuando se encuentre en suelo urbano (SU) o urbanizable (SUB).

Se ha realizado el Estudio Hidrológico de la rambla citada, para comprobar y evaluar el riesgo de inundación en el suelo urbanizable propuesto. Este Estudio Hidrológico (EH) forma parte del POM (Anexo VII del presente documento). Se ha remitido el mismo al Órgano Competente en la materia (Confederación Hidrográfica del Júcar), para que manifieste su aprobación o desacuerdo a los resultados obtenidos y, en el caso de aprobar la clasificación de suelo urbanizable, fije en la zona inundable las limitaciones a los usos y/o las condiciones sobre la edificación que se estimen oportunas. La Confederación Hidrográfica ha emitido en su informe: *“las actuaciones previstas no suponen una afección significativa el régimen de corrientes”*. *Queda acreditada la ausencia de afección al régimen de corrientes y a terceros, no obstante, previo al inicio de cualquier actuación en las zonas de policía de los cauces afectados, será preceptiva la obtención de las correspondientes autorizaciones por parte de ese Organismo, conforme a la legislación vigente de aguas.*

Según queda demostrado en el EH, la zona inundable correspondiente al período de retorno de 500 años (T=500), no corresponde a una zona de inundación peligrosa (ya que no existe altura de la lámina de agua superior a 1 m, ni existe velocidad de flujo superior a 1,0 m/s). Esta zona no afecta al uso residencial, de hecho se prohíbe este uso. Se verá más adelante, que la ordenación detallada califica con uso zona verde la zona inundable incluida en la delimitación del suelo urbanizable, de



acuerdo a la Disposición Adicional 1ª del RSR. Los usos permitidos, en este caso zona verde, quedan condicionados a que no se produzcan daños graves sobre los bienes y las personas.

El EH, además de demostrar la ausencia de riesgos personales y materiales, estudia la afección al régimen de corrientes. El objetivo es garantizar que la actuación urbanística propuesta no reducirá la capacidad hidráulica del cauce, obstruyendo el flujo de agua, evitando que aumente el riesgo de inundación. El uso previsto de zona verde no supone la construcción de muros ni estructuras de ningún tipo. La vegetación y el mobiliario urbano de la zona verde, tendrán en cuenta favorecer el drenaje y no impedir la circulación de las aguas.

El informe del Órgano Competente, de acuerdo a lo establecido en el art. 25.4. de la Ley de Aguas, como ya se ha indicado, acepta la delimitación propuesta, y está de acuerdo con los usos propuestos en la zona de policía del cauce.

3.1.4.- DESCRIPCIÓN DEL MODELO ADOPTADO

Una vez estudiadas las alternativas, se describe el modelo adoptado por el presente Plan de Ordenación Municipal de Hoya Gonzalo.

El término municipal de Hoya Gonzalo consta de un único núcleo de población situado aproximadamente en el centro geométrico del mismo, seguramente porque el cuadrante noroeste del término tiene una topografía muy desfavorable a los asentamientos residenciales, con lo que históricamente el desarrollo urbano se ha producido en ese lugar.

El presente planeamiento prevé un desarrollo compacto en torno al núcleo existente que incluye los 360º el cual está ajustado a las necesidades del municipio según las previsiones del presente Plan de Ordenación Municipal.

La economía municipal, actualmente está basada en la agricultura y ganadería de tipo tradicional. Se pretende que el municipio mantenga este carácter de ruralidad y economía agrícola. Para ello, debe modernizarse para poder ser competitiva y rentable frente a otros municipios cercanos de modo que se abra camino en el mercado de la comarca. Esto se podrá conseguir con iniciativas agrícolas que revitalicen este sector. Una manera sería con una conversión hacia explotaciones de mayor sostenibilidad ambiental (cultivos ecológicos, captura de CO₂, agricultura sostenible), con mayor utilización de nuevas tecnologías (implantación de tecnologías de la información, telegestión de la explotación), mejorando la comercialización y distribución del



producto. Para ello se hace imprescindible disponer de instalaciones apropiadas y de un lugar para ubicar esas instalaciones no demasiado alejado del núcleo residencial de manera que se puedan establecer centros de trabajo (almacenaje de maquinaria y aperos, industrias compatibles con el uso residencial, etc.) cercanos a la residencia habitual. La revitalización y modernización del sector primario requiere de suelo industrial en el que situar estas actividades auxiliares.

Por eso, el modelo de crecimiento establecido para el uso global industrial de almacenaje (IA) auxiliar de la economía agrícola y reservado para potenciar esta última, responde por un lado al tipo compacto por estar situado junto al núcleo urbano, pero con forma lineal junto a una infraestructura de comunicaciones como es la B-13 hacia Casas de Juan Núñez.

Sin embargo, no es suficiente con el impulso de la economía agrícola, sino que es imprescindible poder mantener la actividad ganadera ya existente, aunque fuera del núcleo residencial, con el que es totalmente incompatible.

Además, para garantizar la diversificación de la economía municipal, el Plan prevé un aumento del sector secundario y terciario, de manera que se evite una especialización excesiva en el sector primario.

El modelo de crecimiento establecido para el uso global industrial productivo (IP) creado para completar la base económica municipal en sus dos variantes (ganadero o propiamente industrial) responde al crecimiento urbanístico aislado, consolidando dos zonas industriales separadas entre sí y también separadas del núcleo residencial.

El modelo de crecimiento para el uso global residencial (R) responde al tipo compacto en anillos concéntricos, cuyos límites se establecen según barreras físicas naturales y/o legales, tal como se ha explicado en el apartado anterior.

Este crecimiento residencial será consecuencia principalmente de la creación de empleo en los sectores reforzados agrícola o ganadero, pero sobre todo por la creación de empleo en el sector industrial, de manera que se ha estimado que un 70 % de los trabajadores del futuro polígono industrial vivan en Hoya Gonzalo. Estas cifras suponen que el 70 % de las viviendas previstas en el año horizonte del presente Plan de Ordenación Municipal serán ocupadas por personas que trabajarán en el polígono industrial. Por otro lado, la disponibilidad de suelo residencial hará que



muchos de los ciudadanos que emigraron en busca de empleo establezcan en Hoya Gonzalo su segunda residencia para el periodo vacacional. Esta necesidad existente en Hoya Gonzalo se ha estimado de manera que supone el 30 % de las viviendas previstas en el año horizonte del presente P.O.M.

3.1.4.1.- ENCUADRE TERRITORIAL DEL MODELO

Dentro del término municipal de Hoya Gonzalo, la única previsión que establece el Plan de Ordenación Municipal que pueda tener implicaciones territoriales en los municipios colindantes o en la comarca en la que se integra es la previsión de un polígono industrial en el eje industrial Almansa-Albacete.

Esta previsión de suelo industrial formando un corredor industrial entra dentro de las líneas de trabajo del gobierno regional que pretende reactivar la economía mediante la implantación de este tipo de infraestructuras generadoras de empleo y riqueza.

Está prevista su localización en la carretera AB-402 que va en dirección a Horna desde la autovía A-31, en la zona de Horna, Villar de Chinchilla, Pétrola, etc. que a día de hoy están poco industrializadas. Por otro lado, también conecta hacia el sur con grandes zonas industriales como Tobarra, por lo que puede ser un nudo de comunicaciones entre el eje Albacete-Almansa y el eje Albacete-Hellín.

Este emplazamiento junto a la vía de alta capacidad A-31 Madrid-Alicante y a la línea de ferrocarril Madrid-Alicante estando ya aprobada la Línea de Alta Velocidad Madrid-Albacete-Valencia, es un lugar estratégico para las comunicaciones ya que a su vez ofrece la posibilidad de comunicar con otros núcleos industriales como Hellín y Tobarra. Esta característica unida al tipo de empresas que existen actualmente en Hoya Gonzalo dedicadas en su mayoría a los transportes, hace que las posibilidades del futuro polígono industrial se vean enfocadas con toda probabilidad al transporte y la logística, aunque no se descartan otro tipo de iniciativas empresariales con el fin de no limitar las posibles inversiones.

El empleo que puede generar un polígono de las características descritas y con la previsión de suelo que se pretende en el presente P.O.M., estimamos que puede superar el ámbito municipal dada la cercanía de otros núcleos rurales poco industrializados (El Villar de Chinchilla, Horna, etc.).



Hemos estimado que un 70 % de los trabajadores serán residentes en Hoya Gonzalo y un 30 % procederán de los núcleos cercanos, por lo que la repercusión a nivel territorial dentro de la comarca en la que se integra puede ser beneficiosa por poder albergar iniciativas empresariales de estos núcleos y facilitar empleo a los mismos.

3.1.5.- DIRECTRICES DE DESARROLLO QUE RESULTAN DEL MODELO ADOPTADO

Del modelo de evolución urbana que se plantea en el presente POM de Hoya Gonzalo, se extraen las siguientes directrices fundamentales:

1. Programar un crecimiento según el modelo establecido, permitiendo el mismo en las zonas definidas por el Plan como aptas para el mismo, concretamente:
 - Clasificar suelo uso residencial que sirva para satisfacer la demanda existente tanto de primera como de segunda residencia y la previsible a medio-largo plazo por la reactivación económica prevista.
 - Revitalizar el núcleo de Hoya Gonzalo, clasificando suelo urbanizable de uso industrial capaz de reactivar la economía municipal, actualmente en regresión por ser exclusivamente agrícola tradicional dotándola de un lugar donde poder localizar instalaciones más modernas y competitivas.
 - Complementar la economía municipal mediante la creación de una zona industrial donde poder emplazar cualquier tipo de industria, sin limitaciones ni condicionantes de ningún tipo, capaz de generar empleo y de dar cabida a las iniciativas empresariales de la zona.
 - Buscar una localización para las naves ganaderas que han proliferado junto al núcleo, reservando suelo de uso industrial alejado del núcleo residencial de modo que se mantenga esta actividad, e incluso permitir su crecimiento pero en un lugar más adecuado.
2. Establecer restricciones respecto a las áreas de crecimiento propuestas:

En la zona norte, donde se sitúa el cementerio, solo se permitirá el uso industrial y equipamientos. En el área de afección del mismo, no se permitirán construcciones ni edificaciones, es decir el ámbito de uso industrial preservará esa



zona para viales y zonas verdes, y en el caso del sistema general de equipamientos definido, se limitará a equipamientos que no conlleven construcción.

En la zona donde se sitúa la Rambla del Vallejo, en la que se sitúan dos ámbitos de suelo urbanizable de uso residencial, se restringe a que en la zona inundable vayan ubicadas las zonas verdes de los ámbitos correspondientes.

En la zona oeste, limitar el crecimiento propuesto dejando fuera la carretera de circunvalación, definiendo la misma como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras, de acuerdo a la legislación de carreteras, hasta la línea de servidumbre de la misma.

3. Definir unos condicionantes previos a la gestión y ejecución del suelo urbano no consolidado (SUNC) y de los sectores de suelo urbanizable que se sitúan dentro de los ámbitos de prevención y protección arqueológica, como es el caso de los sectores de uso residencial S-2 y S-3 y de las dos unidades de actuación UA-1 y UA-2 de SUNC que se sitúen dentro del ámbito de protección arqueológica A.P. 1 : Camino de la Cruz.
4. Establecimiento de mecanismos adecuados para la obtención de equipamientos y dotaciones. Así se establecen mecanismos de gestión consistentes en la adscripción de terrenos dotacionales públicos a diversos ámbitos de suelo urbanizable, como es el caso del SG situado junto al cementerio.
5. Continuar con la homogeneidad de núcleo rural, con un máximo de dos alturas, empleando una arquitectura integrada con el paisaje de la zona, en la que predominen los materiales acordes al área donde se ubiquen. Se mantendrán las tipologías de edificación alineada a vial y edificación aislada.
6. Las cotas y rasantes en los viales, tendrán en cuenta la dirección del saneamiento para permitir el servicio adecuado que permita la depuración correspondiente, sobre todo en las zonas más bajas.
7. Adecuar la ordenación municipal establecida, a la política territorial urbanística, manteniendo el área de zona rural manifestada en el POT, con los principios y objetivos contenidos en el mismo.



8. Conservar y preservar los valores naturales, medioambientales, paisajísticos y culturales existentes en el término municipal, favoreciendo su uso y disfrute de una manera sostenible.
9. Estructurar la malla de comunicaciones viaria, de manera que los distintos equipamientos y zonas verdes públicas sean accesibles.
10. Modernizar y mejorar las infraestructuras de servicios actuales.

3.2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

3.2.1.- CLASES Y CATEGORÍAS

3.2.1.1.- SUPERFICIES

El Plan de Ordenación Municipal de Hoya Gonzalo clasifica los terrenos de todo el término municipal, según lo establecido en los artículos 45 a 47 del TRLOTAU, en suelo urbano (SU), urbanizable (SUB) y rústico (SR). Las superficies de cada clase de suelo se muestran en la siguiente tabla:

HOYA GONZALO	Suelo Rústico	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable
TOTAL 114.576.520 m ²	113.905.879 m ²	223.823 m ²	446.818 m ²

3.2.1.2.- SUELO URBANO (SU)

El suelo clasificado como urbano se divide en dos categorías según el art. 105 del RP. A continuación se describe la clasificación de cada una de ellas.

TOTAL SU (m ²)	SUC (m ²)	SUNC (m ²)
223.823	194.481	29.342

3.2.1.2.1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC):

La mayor parte del núcleo de Hoya Gonzalo se clasifica como suelo urbano consolidado (SUC). A la hora de delimitar el suelo urbano de Hoya Gonzalo, se ha tenido en cuenta lo establecido en los art. 21, 32.2. del RP y el art. 31 del TRLOTAU.



Para la determinación de la línea de suelo urbano consolidado en las zonas periféricas, se ha tenido en cuenta la determinación del eje medio de manzana, y se ha utilizado la distancia de 18 m como fondo máximo edificable establecido por el nuevo Plan. En aquellos casos en los que la edificación existente tiene un fondo mayor, se ha utilizado el existente para delimitar esta línea.

En resumen, se han realizado algunos reajustes menores en los perímetros del núcleo urbano, con la intención de ajustarse a las construcciones existentes ya consolidadas, pero, a grandes rasgos, el límite de suelo urbano propuesto coincide en su mayor parte con el del plan vigente.

En la parte norte, se incluyen como suelo urbano los terrenos municipales que actualmente se destinan a equipamiento dotacional (Colegio, Piscina, etc....). Al noroeste se incluyen como suelo urbano los terrenos colindantes a las calles Pino y Alfonso XII que cumplen con lo determinado en el Art. 105.2 de RP.

En la zona sur, se ha incluido algún área más respecto al plan anterior (Final C/Nueva y Calle perpendicular a Paseo Ernest Lunch), debido a que han sido ejecutados viales y edificaciones que cumplen con la definición para ser clasificados como SUC.

En el lado este del núcleo urbano de Hoya Gonzalo, se han incluido como SUC el final de la C/Sol, hasta el tramo correspondiente que cumple con las condiciones para clasificarse como tal.

El hecho de que en algún tramo el límite del suelo urbano se haya adaptado a límites de parcelas catastrales es debido a que, en la periferia se han realizado construcciones aisladas con edificaciones y jardines que comprenden mayor cantidad de terreno adosado a las mismas.

Se han detectado ciertas deficiencias puntuales en la urbanización de algunas calles: pavimentos en mal estado, tramos de redes de servicios a reponer o ampliar, puntos de luz ausentes, etc. Pero en todos los casos pueden subsanarse con el correspondiente proyecto de urbanización simplificado, a realizar simultáneamente al proyecto de edificación del solar correspondiente, en los términos previstos por el artículo 104.1 del RP.

Con respecto a las infraestructuras existentes en el SUC delimitado, éstas son suficientes y capaces de satisfacer las necesidades de los años que prevé el POM. En



la actualidad la estructura de redes satisface las necesidades de Hoya Gonzalo de forma holgada. Esto queda justificado más adelante en el presente apartado.

1. ESTUDIO DE LA EDIFICABILIDAD EN SUELO URBANO

CONSOLIDADO (SUC):

En suelo urbano (SU), el POM **no prevé** aumento de la edificabilidad preexistente, tal y como contempla el art. 21.2. del RP. En todo caso, el POM intenta que dicha edificabilidad disminuya, por lo que incluye varios cambios en la normativa urbanística (respecto a la vigente) que hacen que la edificabilidad materializable con el nuevo Plan sea inferior a la permitida por el planeamiento vigente (PDSU), siendo la edificabilidad prevista, en todos los casos inferior a 10.000 m²/ha.

- Edificabilidad existente:

En los apartados correspondientes del Documento nº 1: Memoria Informativa (capítulo 6), se ha estudiado la edificabilidad atribuida según planeamiento vigente y la edificabilidad preexistente lícitamente realizada. Se ha comprobado que el planeamiento vigente permitía una edificabilidad en metros cuadrados de edificación residencial para el suelo urbano que superaba los 10.000 m² por hectárea, permitiendo hasta 12.484 m²/ha y sin ningún tipo de cesiones. Sin embargo, realmente sólo se ha llegado a edificar 7.277 m²/ha y se han realizado algunas cesiones, por lo que todo el resultado es un decremento de edificabilidad.

Los datos de edificabilidad existente materializada (7.277 m²/ha), se han calculado con datos catastrales, siendo estos antiguos, sin actualizar a fecha actual, y en algún caso los datos son de edificaciones anteriores al plan vigente.

Lo coherente y lógico hubiese sido coger datos de edificabilidades reales, correspondientes a las que permitía el Plan Vigente, que es lo que ha venido aplicándose durante muchos años, aunque no se haya alcanzado en la mayoría de los casos la edificabilidad realmente permitida y queden solares pendientes de edificar.

Debido a que el Plan Vigente supera los 10.000 m²/ha de edificación residencial bruta por hectárea, el presente POM pretende disminuir la edificabilidad permitida.

- Edificabilidad propuesta por el POM:





Como se comenta en el apartado de problemática del planeamiento vigente de la memoria de información, el fondo edificable y las alturas permitidas, son parámetros que no se adaptan a la realidad en el núcleo de Hoya Gonzalo.

El nuevo POM establece sobre el suelo urbano una ordenanza de aplicación muy similar a la vigente. Para mantener el carácter tradicional agrícola de Hoya Gonzalo, así como para conseguir una mayor iluminación, amplitud y visibilidad en las calles, las cuales no son demasiado anchas, el presente planeamiento considera permitir sólo dos alturas en todo el casco urbano, en lugar de las tres alturas que hoy se permiten en el planeamiento vigente.

En compensación y al objeto de no ser excesivamente restrictivos con respecto a la costumbre, aumentará el fondo edificable a 18 m. Esta compensación no supone de ningún modo un incremento de la edificabilidad, como quedará demostrado a continuación.

La redacción de la nueva ordenanza, pretende adaptarse a las necesidades actuales de este núcleo de población, y reduce considerablemente la edificabilidad residencial respecto de las previsiones del planeamiento anterior.

Se ha realizado el estudio de edificabilidades por ZOU, tal y como determina el Art. 31 del TRLOTAU.

La edificabilidad resultante, es la que permite obtener el AO máximo que equivaldría derribando todas las construcciones de la ZOU estudiada y construyendo nuevas en su lugar, con la tipología propuesta, agotando al máximo la edificabilidad permitida, cosa que nunca va a ocurrir.

- Resultados obtenidos:

A continuación se muestran los datos comparativos de la edificabilidad lícitamente materializada y la materializable según el POM.

Los datos obtenidos se han realizado para cada una de las ZOU identificadas en suelo urbano consolidado (SUC). En SUC se identifican dos zonas de ordenación urbanística, como se explica más adelante en el apartado correspondiente (3.2.1.6). Estas ZOU se han definido de acuerdo al estudio del uso global y la tipología edificatoria. La ZOU 1, es la que comprende más superficie dentro de suelo urbano consolidado (tipología edificación alineada a vial). La ZOU 2, el ámbito es mucho



menor (tipología edificación aislada). (Se puede comprobar ambas en el plano de ordenación estructural correspondiente del documento nº 4: ORD-3)

Se compara el aprovechamiento lícitamente materializado (ALM) y el aprovechamiento potencialmente materializable según el POM (APM) para las dos ZOU definidas:

** Aprovechamiento lícitamente materializado (ALM):*

ALM (Tabla 1)

ZOU	S Total (m ²)	S Neta (m ²)	S Edif. (m ² suelo)	A. M. (m ² techo)	Solares (m ² techo)	A. O. (m ² techo)	E.Neta (m ² t/m ² s)	Vivienda Tipo (m ² techo)	Nº Viv	D (Viv/Ha)	eB (m ² Techo/Ha)
ZOU 1	185.343	140.783	106.549	111.910	11.127	123.037	1,154746	200	615	33	6.638,34
ZOU 2	9.138	9.138	5.956	950	4.790	5.740	0,963734	250	23	25	6.281,46
	194.481		112.505			128.777			638		

S total= Superficie total del ámbito de estudio

S Neta= Superficie descontando los sistemas generales

S Edif. = Superficie de uso residencial edificable (manzanas)

A. M.= Metros cuadrados de techo materializado

AO = Metros cuadrados de techo materializable

E. Neta= Edificabilidad neta obtenida de estudio realizado

N viv= Nº máximo de viviendas

D = Densidad máxima

eB= Metros cuadrados de edificación residencial bruta por hectárea

** Aprovechamiento potencial materializable (APM) según el POM:*

APM (Tabla 2)

ZOU	S Total (m ²)	S Neta (m ²)	S Edif. (m ² suelo)	A. O. C. (m ² techo)	E.Neta (m ² t/m ² s)	Vivienda Tipo (m ² techo)	Nº Viv	D (Viv/Ha)	eB (m ² Techo/Ha)
ZOU 1	185.343	140.783	106.549	149.169	1,40	200	746	40	8.048,25
ZOU 2	9.138	9.138	1.671	1.671	1,00	250	7	23	5.579,99
			4.285	3.428	0,80	250	14		
	194.481		112.505	154.268			767		

Las abreviaturas son las mismas que el cuadro anterior. Las únicas que cambian son:

A.O.C.= Aprovechamiento objetivo máximo construible según el POM

E. Neta= Edificabilidad neta definida en Ordenanza tipológica

Como se puede comprobar, no se supera los 10.000 metros cuadrados de edificación residencial por hectárea. Tampoco se aumenta la edificabilidad total respecto a la permitida por el plan vigente. Si se aumenta la edificabilidad en metros cuadrados de edificación residencial bruta por hectárea, sobre la realmente existente, en el caso de la ZOU 1, que es la que comprende la casi totalidad del SUC con tipología de edificación alineada a vial.



Pero los datos anteriores de la ZOU 1, se corresponden únicamente con un cálculo teórico de las posibilidades del suelo urbano, que es prácticamente imposible de conseguir en la práctica. Para ello, sería necesario derribar todas las construcciones del mismo y construir nuevas en su lugar, con la tipología propuesta, edificando la altura máxima en todos los casos y agotando al máximo la edificabilidad permitida.

Es más realista considerar que, para el año horizonte de aplicación del Plan (los próximos 12 años), únicamente las construcciones más antiguas y en peor estado de conservación sean derribadas, reformadas o ampliadas. A esto habría que añadir las viviendas que pueden construirse en solares vacantes del interior del suelo urbano.

Por tanto, lo más probable, para el año horizonte del Plan, es que los valores de techo total materializado (AO, en m²t), número de viviendas (Nviv) y población residente (Pob, en hab) tengan valores próximos a los existentes actualmente, en todo caso incrementados ligeramente.

Podemos justificar así que no se va a aumentar la edificabilidad en el Suelo Urbano de Hoya Gonzalo.

Aun así, teniendo en cuenta lo establecido en el art. 31 apartado a) del TRLOTAU, se han reservado los suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos en las letras c) y d) del mismo artículo. La ZOU 1 incluye el suelo dotacional situado al norte del núcleo, en la zona colindante el cementerio, al final de la C/ de los Pinos. Esta suelo dotacional incluye suelo urbano consolidado existente y una nueva dotación de suelo urbanizable. Se prevé crear una residencia de ancianos con un total de 2.232 m², así como una ampliación del centro escolar existente en otros 10.000 m² más, con lo que se aumentan las cesiones en superficie suficiente. Estas dotaciones serán señaladas como sistemas generales más adelante.

Con el nuevo P.O.M. considerando dos alturas como máximo para todo el suelo urbano consolidado y un fondo edificable de 18 m, no se supera el límite establecido en el artículo 21.1 RP dando así cumplimiento al citado artículo.

2. SOLARES EN SUC

También se ha estudiado la edificabilidad que todavía se puede materializar en el suelo urbano consolidado (SUC) debido a la existencia de solares, mediante la



realización de un estudio minucioso sobre el catastro de urbana y el vuelo fotogramétrico realizado para la redacción del presente Plan de Ordenación Municipal.

El resultado de este estudio se refleja en los siguientes datos:

ZOU	Suelo edificable m ² (solares)	Techo (m ² techo)	Viviendas posibles
ZOU 1	9.636	15.072	75
ZOU 2	4.970	4.456	17
TOTAL	14.606	19.528	92

Nº viviendas máximo previstas en la superficie de solares: 92 viviendas

Este techo previsto ya está incluido en los cálculos de la ZOU correspondiente.

Las obras de reforma se estiman en un 10% de las viviendas dedicadas a primera residencia que son 282, por lo que entendemos que un total de 28 viviendas pueden ser reformadas. Decir aquí que casi no existen viviendas en ruina en Hoya Gonzalo, contando con un total de 7 viviendas (tan sólo representan el 2 % del total de viviendas existentes, según los datos del censo de viviendas del 2001), por lo que entendemos incluidas en las obras de reforma también las viviendas en ruinas.

3. JUSTIFICACIÓN DE LAS REDES EXISTENTES

La justificación del abastecimiento, saneamiento y electricidad se justifica en los anexos a la presente memoria.

A continuación se resume y justifica, que las redes existentes en el SUC, son suficientes para la edificabilidad y uso previstos que les asigna el POM.

Red de Abastecimiento:

Se ha estimado el volumen hídrico requerido para el uso correspondiente. Considerando una población menor a los 10.000 habitantes y una actividad industrial media, se ha establecido una dotación máxima de 200 l/hab/d. Esta dotación incluye las pérdidas de la red y las actividades industriales y comerciales conectadas a la red municipal.



De las viviendas totales estimadas en SUC, el Plan prevé que haya un 80% de viviendas principales (que corresponde a la población permanente) y el resto de secundarias (para la población estacional), y se adopta una ratio de 2,8 habitantes por vivienda (manteniendo el ratio actual).

En cuanto a la población total, se diferencia entre población permanente que es la que permanece todo el año (365 días), y la estacional que sólo permanece 45 días al año.

La descripción completa de los pasos seguidos hasta obtener el número de viviendas y la población (permanente y estacional) previstos por el POM correspondiente al suelo urbano consolidado, puede consultarse en apartados posteriores (3.4.2.1.).

Para el cálculo del caudal punta instantáneo, se asume que el día de mayor consumo del año (la punta diaria) el consumo se concentra en 10 h (factor de punta de 2,40).

Nombre ámbito	Clasif suelo	Uso global	Sup total (m ²)	N viv	N Hab	Vol Anual (m ³ /año)	Q. Instant (l/s)
SUC	SUC	R	194.481	347	972	65.651	6,75
Solares y nuevas viv.	SUC	R	---	120	336	22.703	2,33
TOTAL			194.481	467	1.308	88.354	9,08

Hoya Gonzalo cuenta con un caudal total en la concesión de 47.200 m³/año.

El Ayuntamiento está tramitando un aumento de la concesión actual al volumen que legalmente corresponda para abastecimiento de la población según la previsión del Plan Hidrológico para la población en el 2º horizonte del mismo. (Todo esto se encuentra explicado más detalladamente en el Anexo IV: Abastecimiento de Agua)

Esta concesión es suficiente para cubrir las necesidades del Suelo Urbano Consolidado previsto por el Plan de Ordenación Municipal.

Con respecto a las redes existentes, éstas son suficientes y están en buen estado para asumir el consumo previsto. En el caso de roturas, fugas o redes no dimensionadas de acuerdo a la previsión, el propio Ayuntamiento se encargará de su modificación y/o arreglo correspondiente.



Red de Saneamiento:

La metodología a seguir para estimar el volumen de agua residual que será necesario depurar toma como punto de partida el volumen correspondiente al abastecimiento de agua potable, descrito en los párrafos anteriores.

Se considera un coeficiente de retorno de 0,80, es decir, el 80% del agua correspondiente al abastecimiento de agua potable es recogido por la red de saneamiento, y retorna al medio después de ser depurado.

Aunque la red es unitaria, no se considera el caudal correspondiente al agua de lluvia, ya que la estación depuradora dispone de aliviaderos para evitar el tratamiento de las aguas pluviales, que excederían de su capacidad de depuración.

En todo caso, comentaremos que en el futuro la red será separativa. En la normativa del Plan se exige que los nuevos desarrollos instalen por separado colectores de aguas residuales y de aguas pluviales, y en cuanto al suelo urbano consolidado, la administración irá acometiendo las obras necesarias para instalar la red de drenaje necesaria.

Nombre ámbito	hab eq.
SUC-R	972
Solares y nuevas viv.	336
TOTAL	1.308

La nueva EDAR municipal está proyectada para 1.500 habitantes equivalentes, por lo que será capaz de dar servicio a la totalidad del desarrollo previsto por el SUC del POM.

Con respecto a las redes existentes, éstas son suficientes y están en buen estado para asumir el consumo previsto. En el caso de roturas, fugas o redes no dimensionadas de acuerdo a la previsión, el propio Ayuntamiento se encargará de su modificación y/o arreglo correspondiente.

Red eléctrica:

La metodología para estimar la demanda de potencia eléctrica correspondiente a las construcciones actuales y a las previstas se ajusta a las directrices señaladas por la compañía suministradora.

Se ha utilizado el siguiente cuadro de datos de partida:



	Dotación		Coef simult	F potencia
Vivienda unifamiliar	9.200	W/viv	0,4	0,9
Vivienda en bloque	5.750	W/viv	0,4	0,9
Industrial	125	W/m ²	0,5	0,9
Terciario	125	W/m ²	0,5	0,9
Alumbrado viales	1	W/m ²	1,0	0,9
Zonas verdes	1	W/m ²	1,0	0,9
Equipamientos	100	W/m ²	0,6	0,9

Las superficies en Hoya Gonzalo son:

Superficie (m ²)	Viv.	Sup. Viario (m ²)	Sup. Zonas Verdes (m ²)	Sup. Equipamientos (m ²)
194.481	467	140.000	34.023 *	14.236

* Se incluyen las zonas verdes existentes situadas fuera del límite del SUC.

Los cálculos efectuados dan el siguiente resultado:

Previsión de potencia (KVA) en centros de transformación							
Zona	Viviendas	Industrial	Terciario	Viario	ZV	Equipamientos	Total
SUC-R	1.910	0	0	156	38	949	3.052

La red eléctrica actual es capaz de satisfacer las necesidades para el SUC.

3.2.1.2.2.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC):

Para el caso de Hoya Gonzalo existe poco suelo urbano no consolidado (SUNC) en comparación con el suelo urbano consolidado (SUC). El total del SU supone 223.823 m², por lo que el SUNC supone el 13 % del total. Esto se debe a que no se han realizado demasiadas actuaciones urbanizadoras fuera de los límites del suelo urbano. En realidad se ha clasificado como suelo urbano no consolidado (SUNC) en aplicación del art. 45 del TRLOTAU y del art. 105.3.B) del RP, la zona suroeste del núcleo, que ha sido en parte recientemente urbanizada y objeto de la única Modificación Puntual que se intentó tramitar pero que no llegó a aprobarse. Es la zona del paraje El Trullo, que ha sido urbanizada por obras públicas ordinarias pero que no está consolidada por la edificación ni se han realizado las cesiones correspondientes.

Además se han incluido las viviendas y naves existentes entre la calle Chinchilla y el Camino de Chinchilla, localizadas fuera del suelo urbano vigente, y cuyos servicios



se toman de ambas calles, cuyas obras de urbanización se realizaron por obras públicas ordinarias. Tampoco se han realizado cesiones de ningún tipo.

El SUNC clasificado se ha dividido en 2 áreas de reparto formada cada una de ellas por una única unidad de actuación. Un resumen de esta clasificación sería la siguiente:

SUNC (m ²)	AR-A (m ²)	AR-B (m ²)
29.342	13.842	15.500

3.2.1.3.- SUELO URBANIZABLE (SUB):

Según las expectativas de evolución previsible y las directrices marcadas por el modelo de evolución urbana, el plan clasifica terrenos como suelo urbanizable (SUB) en aquellos núcleos con demanda de suelo:

La superficie total clasificada como urbanizable (SUB) se considera suficiente para las necesidades de suelo a corto y medio plazo, y ha sido determinada por el propio Ayuntamiento de Hoya Gonzalo, basándose en las conclusiones de la fase de información y en las expectativas existentes.

De este modo se han clasificado como urbanizable los terrenos situados colindantes al núcleo actual, en todo su perímetro, en las zonas de ampliación natural y lógica del casco urbano. En Hoya Gonzalo, esta ampliación está limitada por cuatro barreras físicas (definidas en el apartado de alternativas).

Esta decisión está justificada puesto que se trata de los suelos más adecuados para dicha clasificación, además de ser la mejor alternativa por su cercanía a las dos carreteras B-13 y B-2 entre las que se encuentra, que son las principales vías de comunicación de este núcleo urbano.

Los terrenos clasificados como urbanizables se sitúan a cierta distancia de las carreteras citadas, que ejercen un cierto efecto barrera. De esta manera los terrenos situados junto a las infraestructuras se preservan del proceso urbanizador para garantizarles una protección adecuada. Esta protección cumple con los requisitos de la legislación sectorial correspondiente (Ley de Carreteras de Castilla – La Mancha).

La clasificación de suelo urbanizable (SUB) en actuaciones urbanizadoras aisladas (polígonos industriales lejanos del núcleo urbano) responde a los criterios y



alternativas estudiados en el apartado anterior de alternativas, según el modelo de crecimiento adoptado.

3.2.1.4.- SUELO RÚSTICO (SR)

Los terrenos que no cumplan los requisitos del artículo 104 del RP (y del 45 del TRLOTAU) y no se clasifiquen como SUB se clasificarán como SR. Estos terrenos también cumplen alguno de los criterios señalados por el artículo 2 del RSR.

Los terrenos incluidos en algunas de las categorías establecidas en el artículo 4 del RSR se clasifican como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP). Los terrenos clasificados con alguna de estas categorías aparecen identificados en el apartado donde se habla del tratamiento de los bienes demaniales, así como en el Documento nº 4: Planos de Ordenación correspondientes (ORD-1 , ORD-2.1, ORD-2.2 y ORD-2.3) y en el Documento nº 5: Normas Urbanísticas (Normas del Suelo Rustico).

El resto de terrenos que no se adscriben a ninguna de las categorías del SRNUEP se clasifican de acuerdo al artículo 6 del RSR como Suelo Rústico de Reserva (SRR).

En un apartado posterior se describe la ordenación estructural (OE) definida por el POM para el suelo rústico (SR).

3.2.1.5.- RESUMEN DE CLASIFICACIÓN PROPUESTA

A continuación se incluye una tabla resumen sobre la clasificación del suelo propuesta en el Término Municipal de Hoya Gonzalo:

S total TM Hoya Gonzalo (m2)	SUC (m2)	SUNC (m2)	SUB (m2)	SRNUEP (m2)	SRR (m2)
114.576.520	194.481	29.342	446.818	93.693.452	20.212.427

Salta a la vista que tal como se especifica en el apartado de Estudio de Alternativas, existe gran cantidad de suelo protegido SRNUEP, suponiendo un 82 % del suelo total del término municipal de Hoya Gonzalo.



3.2.1.6.- DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se ha hecho una delimitación preliminar de las Zonas de Ordenación Urbanística, respondiendo a lo establecido en el art. 19.2 del RP y atendiendo a los criterios de configuración en suelo urbano y urbanizable determinados en el Anexo III del Reglamento de Planeamiento.

De ese modo, se establecen varias Zonas de Ordenación Urbanística. Son las siguientes:

ZOU 1 :

Comprende la zona interior del suelo urbano consolidado (SUC) hasta casi ajustarse a sus límites, excepción hecha de algunas manzanas perimetrales que se ajustan más a otras tipologías, y que se delimitarán en la siguiente Z.O.U. Las edificaciones en esta ZOU son de uso global residencial (R), y está conformada por un sistema de edificación alineada a vial (EAV) en la variante de manzana cerrada (EMC). Es la tipología clásica de edificación tradicional entre medianerías, que se ha venido dando desde antiguamente.

ZOU 2 :

Esta zona se identifica en los alrededores del casco urbano, es decir, en las zonas periféricas de éste, incluyendo el suelo urbano no consolidado (SUNC) y la totalidad del suelo urbanizable delimitado junto al núcleo. También incluye algunas manzanas perimetrales del suelo urbano consolidado (SUC) como las adyacentes al Centro Socio-Cultural Víctor Candela y las adyacentes a la calle Del Prado. Esta ZOU está caracterizada por un mismo uso global residencial (R) y tipología edificatoria con sistema de edificación aislada (EA).

ZOU 3 :

Ocupa los terrenos de suelo urbanizable correspondientes a las futuras zonas industriales, que son los sectores S₁-8, S₁-9, S₁-10 y S₂-10. Su uso global será industrial (I) y la tipología edificatoria será de edificación aislada (EA).

El cuadro resumen con las superficies totales resultado de la delimitación preliminar de Zonas de Ordenación Urbanística aparece a continuación:



ZOU	Uso Global	Tipología Edificatoria	Superficie Total (m2s)
ZOU 1	Residencial	EAV	196.720
ZOU 2	Residencial	EA	279.387
ZOU 3	Industrial	EA	194.534

También se presenta a continuación una tabla con las superficies de las ZOU en cada clase de suelo sin contar con sistemas generales:

Suelo	Sup. Neta (m2s)		
	ZOU-1	ZOU-2	ZOU-3
SUC	140.783	9.138	0
SUNC	0	25.483	0
SUB	11.377	204.643	183.296
TOTAL	152.160	238.923	183.296
			-

Para dar una idea de la edificabilidad existente en cada una de las ZOU definidas, se presenta a continuación una última tabla con las superficies de manzana incluidas en cada ZOU:

Suelo	Superficie manzanas (m2)		
	ZOU-1	ZOU-2	TOTAL
SUC	106.549	5.955	112.504
SUNC	0	13.657	13.657
SUB	1.412	115.644	123.215
TOTAL	107.961	135.256	-

3.2.1.7.- TRATAMIENTO DE BIENES DEMANIALES

Este apartado trata la identificación y las determinaciones adoptadas respecto al tratamiento, protección y funcionalidad de los bienes de dominio público, conforme a la legislación reguladora correspondiente.

En el término municipal de Hoya Gonzalo existen diversos bienes en los que, en aplicación de la legislación sectorial correspondiente, los usos o actividades están sujetos a las determinaciones de la administración pública.

- Cauces y cursos de agua: todos ellos se han clasificado como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental – protección ambiental (SRNUEP – PAA). En zonas alejadas de los núcleos de población, se ha clasificado como SRNUEP – PAA la banda de terrenos comprendida entre las líneas de policía (100 m a cada lado). En el caso de la rambla del Vallejo de Hoya Sotillo que se



encuentra lindando con el suelo urbanizable (SUB), se ha tenido en cuenta la D.A.1ª del RSR, apartado 2, ya que, aunque no esté completamente rodeada por suelo urbanizable, se considera más próximo al interés social de cara a la seguridad establecer una banda mínima de zona verde colindante al cauce, tal y como establecen los cálculos efectuados en el Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas, incluido como Anexo VII de este documento. También se ha tenido en cuenta lo expuesto en el apartado 3.1.3.2.3. (estudio de alternativas).

- Vías pecuarias: no existen en el término municipal de Hoya Gonzalo vías pecuarias.
- Montes de Utilidad Pública: Existe dentro del término municipal el Monte de Utilidad Pública denominado “Sierra Procomunal”, el nº 79 del Catálogo de U.P. de Albacete, clasificado como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental – protección natural (SRNUEP-PAN).
- Formaciones boscosas de vegetación natural: se han cartografiado una masa de encinar *Q. ilex rotundifolia* con sotobosque de *Quercus coccifera* localizada al suroeste del término municipal, y laderas cubiertas de vegetación natural de tomillar, espartal y enebro localizadas en la zona noreste del término municipal, clasificadas como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental – protección natural (SRNUEP – PAN).
- Habitats naturales de interés comunitario: también en la zona centro-norte y noroeste bosques de encinas y matorrales de genistas, se han clasificado como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental – protección natural (SRNUEP – PAN).
- Zonas Sensibles: Z.E.P.A. denominada Área Esteparia del Este de Albacete (código Natura 2000 ES0000153), afecta a la mitad meridional del término municipal de Hoya Gonzalo, clasificada como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental – protección natural (SRNUEP – PAN).
- Habitat de especies de fauna amenazada: se identifica una zona de hábitat del ave Alondra ricotí (*chersophilus duponti*), especie catalogada en peligro por el Libro Rojo de las Aves de España. Se identifica como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental – protección natural (SRNUEP – PAN).
- Formaciones boscosas de repoblación: las numerosas repoblaciones forestales realizadas cerca del núcleo de Hoya Gonzalo se han clasificado como suelo



- rústico no urbanizable de especial protección estructural- subcategoría forestal (SRNUEP-PEF).
- Elementos del patrimonio histórico, artístico y cultural: la Carta Arqueológica o Documento para la Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Hoya Gonzalo forma parte del presente P.O.M. y se ha incorporado al mismo mediante el Anexo II Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Aquellos bienes o espacios determinados como a conservar y proteger en suelo rústico (SR) se han clasificado como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental – cultural (SRNUEP – PAC).
 - Carreteras: los terrenos afectados por las infraestructuras de carreteras, la carretera de circunvalación, la B-13, la B-10, la B-2, AB-402 incluso la autovía A-31 y los caminos rurales, así como sus zonas de servidumbre (siempre que no merezcan la consideración de travesías) están clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras (SRNUEP – PI), en virtud de la DA 2ª del RSR.
 - Otras infraestructuras: los depósitos de agua potable, las depuradoras, etc. se clasifican como SRNUEP – PI cuando se ubican en suelo rústico (SR), y como dotacional de equipamientos de infraestructuras y servicios urbanos (DEIS) cuando se ubican en suelo urbano o urbanizable (SU o SUB).
 - Colegio público: su titularidad corresponde a la Consejería de Educación, y es clasificado como suelo urbano (SU) dotacional de equipamientos educativos (DEDU).
 - Edificios religiosos: Iglesias, Capillas y Ermitas se clasifican como dotacional de equipamientos (D-CU-DE), aunque su titularidad pueda ser privada.

Todos estos bienes situados en suelo rústico, han sido identificados y recogidos en el Título IV del Documento nº 5: Normas Urbanísticas del presente Plan de Ordenación Municipal de Hoya Gonzalo, donde se recoge la normativa de aplicación a los mismos.



3.2.1.8.- ORDENACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS Y ACTIVIDADES CON TRASCENDENCIA EN COMUNICACIONES

Se han tenido en cuenta las determinaciones que implican el establecimiento de actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento, tales como grandes superficies comerciales u otras actividades de uso terciario de análoga trascendencia.

En el caso del municipio de Hoya Gonzalo, se prevé suelo urbanizable de uso global industrial, ubicado al noroeste del núcleo urbano, y separado del mismo por la carretera local B-13 y la carretera de circunvalación. Se considera una actividad susceptible de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento. No se prevén graves problemas de tráfico debido a la existencia de la carretera de circunvalación que evitará el paso de tráfico pesado, maquinaria y aperos agrícolas por el núcleo urbano.

En cuanto a los problemas de aparcamiento, el plan exige el cumplimiento del estándar exigido por el artículo 22 del RP en cuanto a plazas de aparcamiento públicas y privadas dentro de la zona industrial prevista.

Por otro lado, la creación de una zona industrial aislada sobre la carretera B-10 a Higuera no generará tráfico intenso, aunque sí puede crear problemas por el uso ganadero a que se destina esta zona. La interrupción del tráfico por el paso del ganado puede ser la principal problemática que se puede generar, además de que se incrementará el tráfico pesado en esa carretera (camiones de transporte de piensos y de ganado). Es una carretera local poco transitada, lo cual ha hecho que se elija esta infraestructura de comunicación para la ubicación de esta zona industrial dedicada al uso ganadero, por lo que no se prevén grandes afecciones al tráfico. Suele ser una carretera de unión de los núcleos de Hoya Gonzalo con Higuera, y no conecta con otras zonas importantes, por lo que la afección no es importante.

Por último, la creación de una zona industrial aislada en la zona de la carretera local AB-402 a Horna generará tráfico intenso de dos tipos: pesado por los transportes y servicios y también ligero por las personas que trabajan en el futuro polígono industrial. Dado que la carretera que le da acceso es una carretera local con poca afluencia de tráfico, tampoco se prevén grandes afecciones a la misma.

No se prevén en Hoya Gonzalo otras actividades que generen trascendencia en comunicaciones.



3.2.1.9.- ORDENACIÓN DE LA LOCALIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS

En el presente POM se prevén varias zonas industriales donde poder ubicar las actividades clasificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP, Decreto 2414/1961). Concretamente, se podrán ubicar los siguientes tipos de actividades:

- En la zona industrial junto al núcleo residencial destinada a almacenaje de material y maquinaria agrícola, podrán instalarse empresas, almacenes, e industrias, siempre de las clasificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP, Decreto 2414/1961), como molestas o nocivas, que cumplan con los valores límites admisibles de ruidos y olores indicadas en la ordenanza correspondiente de medio ambiente, y cumplan las medidas correctoras de insonorización, permeabilidad, etc. requeridas para situarse en el mismo.

Estos nuevos terrenos permitirán la reducción en los costes de implantación de servicios urbanos, por su cercanía al suelo urbano, así como una mejora en la sostenibilidad y economía del núcleo de población.

- En las dos zonas industriales aisladas destinadas a uso ganadero y a uso industrial propiamente dicho, se permitirán cualquier tipo de industrias de las clasificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP, Decreto 2414/1961), por estar ubicadas lo suficientemente lejos de cualquier núcleo de población, diferenciando si el destino de la actividad se asemeja más al ganadero o al industrial propiamente dicho.

3.3.- DELIMITACIÓN PRELIMINAR DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO

3.3.1.- DELIMITACIÓN PROPUESTA

La delimitación propuesta se ajusta en todo momento a los criterios del artículo 24.1.c del TRLOTAU. Los límites se establecen sobre la base de elementos existentes de relevancia (camino, carreteras, calles, alineaciones, escarpes de la orografía, suelo ocupado por vegetación natural, etc.) o sobre elementos de la ordenación propuesta (alineaciones o ejes medios de manzana).



Para la delimitación del suelo urbano no consolidado (SUNC), se ha tenido en cuenta lo indicado en el apartado anterior y se han definido 2 áreas de reparto formadas cada una de ellas por una única unidad de actuación.

La nomenclatura utilizada es:

- UA-i-j para unidades de actuación, donde “i” es la numeración de la unidad de actuación dentro del área de reparto (AR) en la que está incluido, y “j” es la identificación del área de reparto correspondiente.

Las superficies de cada uno son las siguientes:

Ámbito	Superficie total (m ²)
UA-1-A	13.842
UA-1-B	15.500
TOTAL	29.342

Para la delimitación del suelo urbanizable (SUB), el tamaño de los sectores (S) se ha configurado con los siguientes criterios:

- Evitar sectores demasiado pequeños que proporcionen cesiones dotacionales inaprovechables.
- Evitar sectores demasiado grandes que dificulten su ejecución y gestión.
- Conseguir sectores de diferente tamaño para favorecer la intervención de agentes urbanísticos de diferente capacidad de gestión.

La nomenclatura utilizada por este plan es la siguiente:

- Si-j para sectores (S) de suelo urbanizable (SUB), donde “i” es la numeración del sector dentro del área de reparto (AR) en la que está incluido, y “j” es la identificación del área de reparto correspondiente.

En el caso de Hoya Gonzalo se han definido 10 sectores (S) de suelo urbanizable (SUB). Las superficies de cada uno son las siguientes:

Ámbito	Superficie total (m ²)	Ámbito	Superficie total (m ²)	Ámbito	Superficie total (m ²)
S1-1	26.328	S1-5	31.669	S1-9	53.426
S1-2	26.614	S1-6	41.705	S1-10	45.500
S1-3	20.763	S1-7	30.428	S2-10	45.500
S1-4	64.023	S1-8	39.870		
TOTAL 424.826 m ²					



La delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial responde a las necesidades expresadas en los párrafos anteriores y se explica a continuación:

Sectores S1-1 y S1-2:

Esta zona de suelo urbanizable se sitúa colindante al suelo urbano consolidado (SUC) de Hoya Gonzalo en su parte Oeste, lindando con la línea de edificación de la carretera de circunvalación cumpliendo con lo determinado por el organismo competente (en este caso la Diputación de Albacete, que determinó esta línea a 18 m de la arista exterior de la calzada). El límite entre los sectores S1-1 y S1-2 se establece por la existencia del Camino de Valdeganga que cruza la carretera de circunvalación desde la calle Alfonso XII.

Sector S1-3:

Esta zona de suelo urbanizable se sitúa colindante al suelo urbano no consolidado (SUNC) y al sector S1-2 de Hoya Gonzalo. El límite entre los sectores S1-2 y S1-3 se establece por la prolongación de la calle Virgen de Los Remedios ya ejecutada e incluida en la unidad de actuación UA-A-1 de SUNC. En concreto el sector S1-3 completa el suelo urbanizable hasta el límite de edificación de la carretera de circunvalación lindando con las dos unidades de actuación del SUNC y con la calle Chinchilla a la entrada de Hoya Gonzalo.

Sectores S1-4, S1-5, S1-6 y S1-7

Esta zona de suelo urbanizable se sitúa también colindante al suelo urbano consolidado, en su parte este y sur. Su límite natural queda establecido al norte por la carretera B-2 a Higuera, al este por el Vallejo de Hoya Sotillo y al sur por el sistema general dotacional de comunicaciones de nueva creación y por el Camino al Villar de Chinchilla. La separación entre los sectores S1-4 y S1-5 se ha realizado por el Camino al Villar de Chinchilla.

La separación entre el S1-5 y el sector S1-7 se ha realizado por una de las calles propuestas por el POM como sistema local hasta la rambla del Vallejo del Sotillo, al objeto de obtener sectores de tamaño similar.

La separación entre el S1-7 y el sector S1-6 se ha realizado paralelamente a la calle del Sol y su prolongación como camino, y entre el sistema general de comunicaciones de nueva creación que va a dar salida a la carretera a Higuera.

Sectores afectados por la Rambla Vallejo Sotillo





Los sectores S1-5 y S1-7, comprenden parte de sus terrenos en la zona inundable de la Rambla Vallejo Sotillo. La delimitación en esta zona este, ha estado influenciada por la rambla, y por las naves existentes. En un apartado anterior (3.1.3.3.) se justifica que el crecimiento en esta dirección es posible, ya que está justificada la afección de la rambla en el estudio hidrológico y existe informe favorable por el Órgano competente en la materia. Con respecto a la delimitación de los sectores incluidos en la misma, se delimitan tres sectores. El más cercano que es el sector S1-6, no se ve afectado por la rambla, y es el que primero se prevé se desarrolle. Aparte están los sectores S1-5 y S1-7 que incluyen parte de la zona inundable de la rambla. El sector S1-7 es el último sector que se desarrollará, ya que es el único no colindante al núcleo urbano.

Sector S1-8

Diseñado y pensado para el establecimiento de construcciones de tipo nave para guarda de aperos y maquinaria agrícola principalmente, aunque se permitirán actividades que permitan mejorar el sector primario (siempre compatibles con el uso residencial), por ser el uso actual de las edificaciones existentes. Se han tomado como límites la carretera B-13 al este, la carretera de circunvalación al sur y se han establecido los límites norte y oeste paralelamente a los anteriores hasta tomar la superficie necesaria.

Sector S1-9

Este sector se sitúa a algo más de 2 km al este del núcleo urbano, lindando al sur con la carretera B-2 a Higuera, y tomando paralelamente a la misma con forma de paralelepípedo la superficie necesaria para el uso ganadero que se ha establecido en el presente POM.

Sectores S1-10 y S2-10

Suelo Urbanizable que se localiza al sur del término municipal, lindando al este con la carretera AB-402 a Horna (a unos 500 m de la autovía A-31) y tomando los límites norte, sur y oeste en forma de paralelepípedo paralelamente a la citada carretera la superficie necesaria a realizar en dos fases, lo que ha dado lugar a la delimitación de dos sectores.



3.3.2.- SECUENCIA LÓGICA DE SU DESARROLLO

Respecto a la secuencia lógica de su desarrollo, está marcada de acuerdo a las necesidades estudiadas y pretendiendo garantizar la continuidad armónica de los suelos urbano y urbanizables contiguos. El orden básico de prioridades responde a la delimitación de los sectores establecidos con criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta, y con unas condiciones que han de satisfacer que sea posible su programación.

Con el fin de facilitar desde el planeamiento el impulso y ubicación de los correspondientes sectores, se han delimitado en la medida de lo posible de forma radial y contiguos al suelo urbano. Esto implica que el inicio de los Programas de Actuación Urbanizadora puede ser independiente de los demás, en la mayoría de los casos, aunque se establece la siguiente asignación de prioridades para el desarrollo de las distintas áreas de reparto en suelo urbano no consolidado (SUNC) y en suelo urbanizable (SU):

- Se establece en primer lugar la obligatoriedad de desarrollar en primer las dos áreas de reparto (AR-A) en suelo urbano no consolidado (SUNC) por entender que está más próxima a obtener los servicios y las cesiones pertinentes que el suelo urbanizable (SUB), además de que es necesario para poder ejecutar posteriormente el S1-3.
- El orden de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable residenciales se recomienda que sea en primer lugar los sectores del oeste (S1-1, S2-1), a excepción del S1-3 como ya se ha indicado, y luego los del sur y este (S1-4, S1-5 y S1-6), y dentro de estos grupos en cualquier orden por ser todos contiguos a suelo urbano consolidado (SUC), y por último el S1-7, que es el único sector no contiguo al SUC, por lo que no se ejecutará hasta que no lo estén el S1-5 y S1-6. Se prevé que los últimos sectores en desarrollarse serán los sectores S1-5 y S1-7.
- No se establece ningún orden de desarrollo para los sectores industriales (S1-8, S1-9, S1-10 y S2-10) previstos, de modo que puedan desarrollarse en cualquier momento en que la demanda los haga necesarios, ya que responden a la necesidad de impulsar la economía actual.

En el Anexo IX Programación y Prioridades se explica detalladamente este orden de prioridades y los condicionantes al desarrollo de cada sector en función de



las infraestructuras necesarias. Aunque hay unos condicionantes comunes para muchos de los sectores, se detallan los condicionantes particulares para algunos de ellos:

- Los sectores S1-5, y S1-7, de uso residencial, previo al inicio de cualquier actuación en la zona de policía del cauce “Rambla Vallejo Sotillo”, será preceptiva la obtención de la correspondiente autorización por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar, conforme a la legislación de aguas.
- Los sectores S1-10 y S2-10, de uso industrial, asumirán los costes de las obras necesarias de adecuación y mejora del firme de la Carretera AB-402, desde el entronque con la Autovía A-31 hasta el polígono proyectado, para garantizar el adecuado acceso al tráfico del mismo.
- Los sectores S1-2, S1-3, y las unidades de actuación en Suelo Urbano no Consolidado (UA1A y UA1B), será de aplicación el art. 21 de la Ley 4/1990 de Patrimonio Histórico Español (modificado por la Ley 9/2007), y será preceptiva la consulta a la Consejería de Cultura.

No obstante, recordamos que se establecen una serie de condiciones generales para el desarrollo de cualquier sector:

- El promotor está obligado a ejecutar las infraestructuras de servicios públicos urbanos necesarias para conectar las previstas en el sector con las existentes en el resto del suelo urbano. Esto incluye red de abastecimiento de agua potable, de saneamiento, de suministro de energía eléctrica, red viaria y cualesquiera otras.
- El desarrollo de cualquier sector está condicionado a la acreditación, por parte del organismo de cuenca, de la concesión de recurso hídrico en el volumen necesario para el incremento de demanda de agua potable correspondiente.
- El desarrollo de cualquier sector está condicionado a la acreditación de que el sistema de alcantarillado y depuración es capaz de asumir el incremento de caudal de aguas residuales correspondiente. En caso contrario, el promotor está obligado a correr con los gastos de la correspondiente ampliación o mejora de las instalaciones.



3.4.- USOS GLOBALES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

3.4.1.- ESTABLECIMIENTO DE USOS GLOBALES

Puesto que el uso dotacional (D) y el terciario (T) no se consideran mayoritarios de ningún sector, hemos de distribuir los usos residencial (R) e industrial (I) entre los diferentes sectores.

Como ya se ha adelantado en los apartados anteriores, los sectores localizados entre la carretera de circunvalación y la carretera B-2 a Higuera son de uso global residencial (R) y el resto se han delimitado para uso global industrial (I) respondiendo a varias necesidades de tipo industrial que se han detectado en Hoya Gonzalo y que ya se analizaron en la descripción del modelo propuesto.

Ámbito	Uso Global
UA-A-1	R
UA-B-1	R
S1-1	R
S1-2	R
S1-3	R
S1-4	R
S1-5	R
S1-6	R
S1-7	R
S1-8	I
S1-9	I
S1-10	I
S2-10	I

3.4.2.- DEFINICIÓN DE INTENSIDADES Y DENSIDADES MÁXIMAS PARA CADA ÁMBITO DE PLANEAMIENTO

Para las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y los diferentes sectores de suelo urbanizable se han definido las siguientes intensidades y densidades de edificación máximas (que constituyen ordenación estructural OE según el artículo 19.4. del RP):



Ámbito	Uso	Superficie Neta (m ²)	IE (m ² t/m ² s)	AO (m ² t)	DE (viv/ha)	N (viv)
UA-A-1	R	13.842	0,5485	7.592	25	35
UA-B-1	R	11.641	0,5210	6.065	25	29
S1-1	R	25.180	0,4884	12.298	25	61
S1-2	R	25.741	0,5129	13.203	25	64
S1-3	R	20.450	0,4461	9.123	23	47
S1-4	R	49.563	0,4791	23.746	16	79
S1-5	R	31.669	0,4475	12.142	15	40
S1-6	R	41.705	0,4445	17.263	15	58
S1-7	R	30.428	0,4407	12.681	15	43
S1-8	I	39.870	0,6500	25.916	-	-
S1-9	I	53.426	0,6500	34.727	-	-
S1-10	I	45.000	0,6500	29.250	-	-
S2-10	I	45.000	0,6500	29.250	-	-
TOTAL			-	233.256	-	456

“superficie neta” es la superficie total del ámbito descontados los sistemas generales (SG) incluidos en su interior

“IE” es la intensidad edificatoria máxima en m²t/m²s, obtenida como cociente del aprovechamiento objetivo (AO) y la superficie total del ámbito considerado;

“AO” es el aprovechamiento objetivo en m²t,

“DE” es la densidad edificatoria máxima en viv/ha, calculada como cociente del número máximo de viviendas previsto entre la superficie neta

“N viv” es el número máximo de viviendas.

Los parámetros urbanísticos de la tabla anterior tienen valor normativo, por lo que el POM los incorpora en las normas urbanísticas, en las fichas resumen individualizadas de cada ámbito de planeamiento. La tabla anterior permite tener una visión global de las determinaciones del POM.

El número de viviendas máximo total previsto en los ámbitos de planeamiento definidos por el POM es de 456 nuevas viviendas en Hoya Gonzalo.

Por zonas de ordenación urbanística (ZOU), estos parámetros se muestran en la tabla siguiente: (que también son ordenación estructural OE según el artículo 19.4 del RP):

ZOU	Sup total (m ² s)	Sup neta(m ² s)	AO (m ² t)	I _{max} (m ² t/m ² s)	N viv	DE (Viv/ha)	DD (hab/ha)
ZOU1	196.720	152.160	151.145	0,9933	756	50	139
ZOU2	279.387	238.923	118.231	0,4948	467	20	59
ZOU3	194.534	183.296	119.143	0,6500	--	--	--
TOTAL	670.641	574.720	382.991		1.223	--	--

La simbología utilizada es la siguiente:



Sup total= Superficie total del ámbito de estudio
Sup neta= Superficie descontando los sistemas generales
AO = Aprovechamiento objetivo o metros cuadrados de techo materializable
Imax= Intensidad máxima edificatoria (AO entre la Sup neta)
N viv= N^o máximo de viviendas
DE = Densidad máxima de viviendas por hectárea
DD= Densidad máxima de habitantes por hectárea

Los parámetros urbanísticos de la tabla anterior no tienen valor normativo, puesto que una ZOU no es un ámbito de planeamiento. Sin embargo tienen utilidad en el sentido de que son valores globales o promedios de cada ámbito considerado, así como a nivel justificativo.

La superficie de techo media de vivienda en el suelo urbano consolidado es aproximadamente de 200 m²t, considerando las zonas destinadas propiamente a vivienda y los almacenes, y considerando la posibilidad de que un porcentaje de viviendas sean plurifamiliares. Con esta cifra, al objeto de mantener el modelo actual, se obtiene el número total de viviendas previsibles, cifra muy superior a lo que existe y se prevé en la realidad.

Como se puede observar, en la ZOU 1, que ocupa la mayor parte del suelo urbano consolidado con uso global residencial, se podrían materializar 756 viviendas, es decir, 409 viviendas más de las que existen en la actualidad dentro de esta ZOU (según censo viviendas del año 2.001). Lo que sería un crecimiento mayor del 100% en el número de edificaciones destinadas a uso residencial.

Pero debido a que la mayoría de la superficie de esta ZOU esta ocupada por la edificación, y el número de solares sin edificar, es reducido, es inviable que se materialice en los próximos 12 años tal cantidad de viviendas.

A lo largo de los años, a la hora de construir una vivienda en Hoya Gonzalo, en casi ningún caso se ha llegado a materializar la totalidad del aprovechamiento permitido por el planeamiento vigente. De hecho, según los datos del análisis del planeamiento vigente se puede destacar, que solamente se ha materializado un 58% del aprovechamiento permitido.

Por lo tanto, para llegar a la cifra de 756 viviendas en la ZOU 1 y las equivalentes en la parte del SUC de la ZOU 2, habría que considerar que todas las viviendas de Hoya Gonzalo se van a construir de nuevo agotando en todos los casos la edificabilidad permitida, algo que es completamente irreal e inviable.



La ZOU-1 incluye la mayor parte del núcleo urbano de Hoya Gonzalo, en el que se aplicaban las condiciones de edificación del planeamiento vigente. El POM aplica sobre estos terrenos una nueva norma urbanística muy similar a la vigente. La nueva norma aplicable modifica el parámetro del fondo edificable que pasa de 12 a 18 m y reduce la altura máxima de edificación permitida. Esto no supone un incremento de edificabilidad, como se ha explicado anteriormente.

La ZOU-2, incluye una pequeña parte del suelo urbano consolidado (SUC), la totalidad del suelo urbano no consolidado (SUNC) y todos los sectores de suelo urbanizable (SUB) de uso global residencial (R), en los que la densidad edificatoria se ha fijado entre 14-27 viv/ha. En la parte de suelo urbano consolidado será de aplicación una nueva ordenanza, muy similar a la vigente y como ya se ha explicado no se produce un aumento de la edificabilidad existente. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se creará una nueva ordenanza adaptada a los parámetros definidos.

La ZOU-3, comprende todo el suelo urbanizable de uso global industrial, es decir, el sector junto al núcleo urbano (S1-8) y los tres sectores industriales aislados (S1-9, S1-10 y S2-10) con una tipología común.

3.4.2.1.- CÁLCULOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS

Recapitulando, a partir del número máximo de viviendas que pueden construirse en el término municipal con la aplicación del Plan, detalladas en los anteriores apartados, puede calcularse el número máximo de residentes en dichas viviendas, lo cual servirá para realizar una proyección demográfica.

Los datos correspondientes a la situación actual (censo de población y vivienda) se han recopilado durante la fase de información.

Para el cálculo de la población se ha considerado:

- En el suelo urbano consolidado, el ratio de 2,8 habitantes por vivienda y que el 80% de las viviendas son principales.

- En los nuevos ámbitos de planeamiento (SUNC y SUB), el ratio de 3 habitantes por vivienda y que el 70% de las viviendas son principales.



Estos valores se han fijado a partir de los datos extraídos de la fase de información, de la tendencia registrada en los últimos años, y del modelo de desarrollo propuesto.

1. SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)

Nombre ámbito	Clasif suelo	Uso global	Sup total (m ²)	N viv	N Hab
SUC	SUC	R	194.481	347	972
Solares y nuevas viv.	SUC	R	---	120	336
TOTAL			194.481	467	1.308

2. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO

A continuación se muestra el número de viviendas materializables y la población potencial según el POM para cada uno de los ámbitos de SUB y SUNC.

Ámbito	Clasificación de Suelo	Uso Global (R, I, T, D)	Superficie ámbito (m ²)	Superficie neta ámbito (m ²)	D (viv/ha)	Nº viv	Nº Habitantes			DP (Hab/Ha)
							Perman	Estacion	Totales	
UAA-1	SUNC	R	13.842	13.842	25	35	73	31	105	76
UAB-2	SUNC	R	15.500	11.641	25	29	61	26	87	75
S1-1	SUB	R	26.328	25.180	25	61	128	55	183	73
S2-1	SUB	R	26.614	25.741	25	64	134	58	192	75
S3-1	SUB	R	20.763	20.450	23	47	99	42	141	69
S4-1	SUB	R	64.023	49.563	16	79	166	71	237	48
S5-1	SUB	R	31.669	27.131	15	40	84	36	120	45
S6-1	SUB	R	41.705	38.838	15	58	122	52	174	45
S7-1	SUB	R	30.428	28.776	15	43	90	39	129	45
S8-1	SUB	I	39.870	39.870	--	--	--	--	--	--
S9-1	SUB	I	53.426	53.426	--	--	--	--	--	--
S10-1	SUB	I	45.000	45.000	--	--	--	--	--	--
S10-2	SUB	I	45.000	45.000	--	--	--	--	--	--
TOTAL	--	--	454.168	424.458	--	456	958	410	1.368	--



En la tabla anterior, la densidad demográfica poblacional (DP) está definida como el cociente entre los habitantes totales previstos y la superficie neta del ámbito (descontando sistemas generales).

Para obtener el número de viviendas en cada uno de los ámbitos de planeamiento estudiado, se ha tenido en cuenta la densidad máxima establecida y la superficie neta del ámbito (superficie total descontando los sistemas generales).

Con respecto a la población, se ha diferenciado entre la población permanente y población estacional, a efectos de cálculos de abastecimiento, como se puede comprobar en el anejo de abastecimiento adjunto a esta memoria (Anexo IV).

La población permanente es la que permanece de forma constante en el municipio, ya que vive y trabaja en el mismo, y la población estacional es la que va en períodos vacacionales y fines de semana. Los cálculos de abastecimiento se han calculado dependiendo de la misma. Como ya se ha dicho, en Hoya Gonzalo se prevé un 70 % de población permanente y un 30 % de población estacional.

3. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ZOU_s)

Las viviendas materializables y población potencial según el POM por Zonas de Ordenación Urbana (según apartado 3.4.2.), son las siguientes:

ZOU	Clasificación	N viv	Habit.
ZOU1	SUC Y SUB	756	2.116
ZOU2	SUC, SUNC Y SUB	467	1.401
TOTAL	--	1.223	3.517

Las viviendas y población reales estimadas son las siguientes:

ZOU	Clasificación	N viv	Habit.
ZOU1	SUC Y SUB	450	1.260
ZOU2	SUC, SUNC Y SUB	473	1.416
TOTAL	--	923	2.676

No se ha incluido la ZOU 3, porque es de uso industrial.



En la ZOU 1 existen 347 viviendas, teniendo en cuenta las 75 previstas en solares y las 28 de reformas, obtenemos la cifra de total de viviendas. En la ZOU 2 se prevén 17 en los solares de SUC, 64 en SUNC y 392 en SUB.

A continuación se extraen las conclusiones obtenidas.

4. CONCLUSIONES OBTENIDAS SEGÚN LOS CÁLCULOS EFECTUADOS:

Si observamos las cifras obtenidas, podemos concluir que el núcleo de Hoya Gonzalo va a crecer en 12 años, una proporción superior al triple de la población existente en la actualidad.

Todos estos cálculos han sido realizados con valores reales, ya que, como se ha dicho en otro apartado anterior, es irreal que se tiren todas las casas del suelo urbano consolidado y se vuelvan a construir aprovechando todo el fondo edificable, todas las alturas y toda la edificabilidad permitida. Esto es algo que jamás ocurriría. Lo que realmente se puede predecir que ocurrirá, es que no todas las viviendas aprovecharán al máximo la edificabilidad permitida. Con esta hipótesis, se ha calculado el número de viviendas y población previsible real para Hoya Gonzalo.

En conclusión, las viviendas y población previsibles reales estimadas, serían las siguientes:

Clasificación	N viv	Habit.
SUC	467	1.308
SUNC Y SUB	456	1.368
--	923	2.676

Como se puede observar, las cifras obtenidas son realistas, y serían las cifras a tener en cuenta a efectos de cálculos para abastecimiento, redes y otras infraestructuras. La población se triplicará en los próximos 12 años, pasando de 787 a 2.676 habitantes.

Este crecimiento, que podemos valorar de alto-moderado, se ha obtenido siguiendo estrictamente las directrices establecidas por el Ayuntamiento. Si bien es algo superior al crecimiento esperable calculado a partir de los datos recopilados en la fase de información, para los próximos 12 años, es del mismo orden de magnitud.



En los anejos de abastecimiento, saneamiento y electricidad, se han realizado los cálculos y justificado las redes correspondientes, diferenciando entre la población permanente y estacional. Los cálculos se hacen así, ya que se tiene en cuenta la Instrucción de la Planificación Hidrológica (ORDEN ARM/2656/2008, de 10 de septiembre), ya que se pretende obtener cifras reales y que permitan estar siempre en el lado de la seguridad. Se puede comprobar en los anejos IV, V y VI adjuntos a la presente memoria.

No hemos de olvidar, como ya se ha comentado, que se trata de valores máximos, y que en la realidad los ámbitos de planeamiento se irán desarrollando en función de la demanda real que se genere.

Lo que sí podemos asegurar es que, para el horizonte de aplicación del Plan (12 años) el suelo urbanizable definido es suficiente para satisfacer las necesidades del municipio, tal y como exige el artículo 24.1.a del TRLOTAU. Por tanto, en principio, no sería necesario revisar el planeamiento en este plazo.

3.4.3.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO

En el presente planeamiento se define un área de reparto (AR) para cada sector (S) de suelo urbanizable (SUB) para lograr una mayor sencillez tanto en la gestión, como en la programación y ejecución de los mismos. Únicamente se incluyen dos sectores en el AR-9 para realizar esta área de reparto en dos fases de desarrollo (veáse apartado “Secuencia Lógica de su desarrollo”).

A continuación se incluye una tabla resumen:

ÁREAS REPARTO	ÁMBITOS
AR-A	UA-A-1
AR-B	UA-B-1
AR-1	S1-1
AR-2	S2-1
AR-3	S3-1
AR-4	S4-1
AR-5	S5-1
AR-6	S6-1
AR-7	S7-1
AR-8	S8-1
AR-9	S9-1
AR-10	S10-1
	S10-2

**3.4.4.- FIJACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO**

Tras realizar la distribución pertinente de los sistemas generales no incluidos en ningún sector (adscritos a las distintas áreas de reparto), con la intención de equilibrar el aprovechamiento tipo de las áreas de reparto (AR) de suelo urbanizable del mismo uso global, tal y como exige el artículo 31.3 del RP, se obtienen los aprovechamientos tipo (AT) que se muestran en la siguiente tabla:

AR	Uso Global	St AR (m ²)	S SGa (m ²)	S SGe (m ²)	AO (m ² t)	AT (m ² t/m ² s)	% diferencia
AR-A	R	13.842	0	0	7.592	0,548476	--
AR-B	R	15.500	0	3.360	6.065	0,499588	--
AR-1	R	30.468	4.140	323	12.298	0,407962	7,93
AR-2	R	32.788	6.174	0	13.203	0,402678	9,35
AR-3	R	20.863	100	144	9.123	0,440320	0,00
AR-4	R	64.023	0	3.448	23.746	0,392010	12,32
AR-5	R	31.669	0	0	12.142	0,383403	14,85
AR-6	R	42.045	340	500	17.263	0,415525	5,97
AR-7	R	30.428	0	0	12.681	0,416754	5,65
AR-8	I	40.010	140	0	25.916	0,647738	0,00
AR-9	I	57.024	3.598	0	34.727	0,608989	5,98
AR-10	I	97.500	7.500	0	58.500	0,600000	7,37

St AR = Superficie total del área de reparto
 S SGa = Superficie de sistemas generales adscritos
 S SGe = Superficie de sistemas generales existentes inscritos
 AO = Aprovechamiento objetivo
 AT = Aprovechamiento tipo

La máxima diferencia entre áreas de reparto (AR) de uso global mayoritario residencial (R) es el 14,85 %, y para las áreas de reparto (AR) de uso global industrial (I) la máxima diferencia es del 7,37 %, con lo que cumplimos el requerimiento de una diferencia máxima de un 15 % según el art. 31.3 RP.

Los sistemas generales que se adscriben a las distintas áreas de reparto se describen en los siguientes apartados, tal y como se ve en el cuadro y en los planos del Documento nº 4: Planos de Ordenación.



3.5.- SEÑALAMIENTO DE SISTEMAS GENERALES

Los sistemas generales señalados en el presente planeamiento aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico municipal, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo y se adaptan a las determinaciones que establece el Art. 19.5. del R.P.

En los siguientes subapartados aparece una descripción de los mismos.

3.5.1.- SISTEMA GENERAL ZONAS VERDES/ESPACIOS LIBRES (SGDV)

Según se ha mostrado en los cálculos anteriores están previstas un máximo de 456 nuevas viviendas (64 en SUNC y 392 en SUB).

Aplicando una ratio de 3,0 habitantes por vivienda, obtenemos una capacidad para 1.368 habitantes.

Teniendo en cuenta la población calculada en el apartado 3.4.2.1., en Hoya Gonzalo se prevé una población potencial máxima de 3.571 habitantes (aprovechando el total del techo materializable en el SUC), pero la previsión que se adecua a lo que verdaderamente ocurrirá es una población real máxima de 2.676, (teniendo en cuenta solares y reformas en SUC), tal y como se extrae del punto de conclusiones del mismo apartado. Se van a hacer los cálculos de sistemas generales con la población potencial máxima, para estar del lado de la seguridad.

Según el artículo 19.5.a del RP, Hoya Gonzalo estaría comprendido entre los 2.000 y los 10.000 habitantes, en cuyo caso la reserva exigida es de 500 m²/200 habitantes, por lo que el Plan debe reservar un sistema general de zona verde (SGDV) de una superficie mínima de 9.000 m².

En suelo urbano (SU) no existen zonas verdes públicas que puedan considerarse sistemas generales según el art. 24 RP. Sí que existe en suelo urbanizable (SUB) la zona verde del Molino, que cuenta con una superficie de 3.448 m², y puede ser considerado como jardín (J), estando situado en una zona lo más cercana al centro de la localidad posible y cuyas condiciones de accesibilidad se verán mejoradas y complementadas en la ampliación prevista por el presente P.O.M., por lo que podemos considerar que cumple con los criterios del art. 24.2 RP.



Por lo tanto, realmente deberían reservarse en suelo urbanizable (SUB) un total de $9.000 - 3.448 = 5.552 \text{ m}^2$ como sistema general dotacional de zonas verdes (SGDV).

El presente Plan reserva una superficie suficiente como dotacional de zona verde en 2 jardines (J), en los que se permite inscribir un círculo de 30 m de diámetro:

- Uno como ampliación del ya citado y existente Jardín (J) de El Molino, incluido en el sector S1-4 y con una superficie total de 4.380 m^2 , siendo considerado también como Jardín (J).
- Se ha reservado también como complemento a la ordenación del sector S1-5, localizado junto al suelo urbano consolidado una zona verde con una superficie total de 2.259 m^2 por lo que se considera también como Jardín (J).

Todos cumplen las especificaciones del artículo 24 del RP, cumpliendo las condiciones de centralidad, ya que se encuentran ubicadas en las localizaciones que pueden prestar el mejor servicio a los residentes y usuarios de los sectores propuestos.

Se han definido dos jardines puesto que concentrar toda la superficie en un único punto no ofrecería el mismo servicio a toda la población. Estos SGDV complementan al existente en Hoya Gonzalo, de manera que todos se encuentran repartidos por el núcleo garantizando un buen acceso a estas dotaciones por parte de la población desde cualquier punto.

Los jardines delimitados (J) se encuentran en una zona llana, bien comunicada por viarios de suficiente anchura (SGDC), suficientemente soleada y accesible (tanto peatonal como mediante tráfico rodado).

En la siguiente tabla se muestra el resumen de estos sistemas generales.

SISTEMA GENERAL ZONAS VERDES O ESPACIOS LIBRES (SGDV)		
Reserva mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento art.19 del TRLOTAU (D. 248/2004)		$500 \text{ m}^2/200 \text{ habitantes} = 9.000 \text{ m}^2$
LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE (m2)	TIPOLOGÍA
Zona verde existente El Molino	3.448	Jardín
Ampliación zona verde El Molino situado en el S1-4 (SUB)	4.380	
Jardín situado en S1-5 (SUB)	2.259	Jardín
TOTAL SGDV	10.087	-



Añadir que Hoya Gonzalo cuenta también con varias zonas verdes localizadas en suelo rústico que son complementarias a las mínimas marcadas por el TRLOTAU y su RP, por lo que no computan para la ordenación prevista por el POM. Es el caso de la zona verde de San Isidro, donde se realizan las romerías anuales; de la zona verde o paseo peatonal arbolado de Ernest Lluch donde se encuentra la ermita de San Cristóbal y de la zona verde del lavadero, éstos últimos recientemente acondicionados por el Ayuntamiento.

3.5.2.- SISTEMA GENERAL COMUNICACIONES (SGDC)

En el núcleo principal, se han marcado como sistemas generales de comunicaciones (SGDC) existentes en suelo urbano (SU) los viarios de mayor tránsito, tanto peatonal como rodado, y con una función clara vertebradora del tráfico existente. Concretamente, se han señalado como tales, la calle Chinchilla llamada al final calle Larga, la calle del Sol y la carretera de circunvalación, incluyendo la carretera B-13 de entrada y salida hacia Casas de Juan Núñez y la B-2 a Higuera.

En el suelo urbanizable (SUB) se ha definido una trama de redes arteriales de manera coherente con la existente en suelo urbano. Se ha trazado un Sistema General de Comunicaciones que se inicia al sur del núcleo, desde el entronque con la carretera de circunvalación y en dirección contraria a la misma, recorriendo el límite sur del sector S1-4, atravesando los sectores S1-5, S1-6 y S1-7 en dirección norte, para llegar perpendicularmente a la carretera B-2 a Higuera en las proximidades de la rambla que hace de límite del suelo urbanizable. En el transcurso del sector S1-6, enlaza con la prolongación de la calle del Sol, creando otra vía rápida de salida del núcleo urbano en dirección este.

Todos los sistemas generales dotacionales de comunicaciones descritos en el suelo urbanizable (SUB) de la parte este del núcleo forman parte de los sectores por los que discurren como sistemas generales a obtener, excepción hecha del entronque con la carretera B-2 que es un sistema general en suelo urbanizable que se adscribe al área de reparto (AR) a la que da servicio, en este caso al AR-6.

Además en el suelo urbanizable (SUB) y el suelo urbano no consolidado (SUNC) previsto al lado oeste, se han marcado como existentes los caminos más importantes y su entronque con la carretera de circunvalación al objeto de que se realicen obligatoriamente como sistemas generales a obtener o sistemas generales



adscritos a las distintas áreas de reparto (AR-1, AR-2 y AR-3) necesarios para conectar estos viales con el trazado de la carretera de circunvalación.

Se marcan como sistemas generales adscritos a las áreas de reparto de uso industrial (AR-8, AR-9 y AR-10) el viario correspondiente que les dará acceso a cada una de las calles o carreteras por las que se accede a los mismos. Aunque el AR-10 está formada por 2 sectores, y no se describe la superficie que se adscribe a cada uno de ellos, se repartirá a partes iguales entre los mismos.

En los planos de Ordenación Estructural (OE) del Documento nº 4, se pueden ver grafiados los sistemas general de comunicaciones (SGDC) descritos en este apartado.

3.5.3.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (SGDE)

En suelo urbano se han señalado los equipamientos dotacionales existentes que prestan un servicio general al conjunto del municipio como sistemas generales, tales como la iglesia, el Ayuntamiento, el Centro socio-cultural, la biblioteca municipal, etc.

A criterio del propio Ayuntamiento de Hoya Gonzalo, los equipamientos existentes prestan un buen servicio a la población actual, teniendo capacidad para servir a una población todavía mayor.

Sin embargo se establecerá en el presente plan una reserva para dotaciones de 2.232 m² en suelo urbano consolidado (SUC) para emplazar una residencia de mayores, y equipamiento que actualmente la corporación municipal considera de vital importancia en Hoya Gonzalo, y cuya ejecución debe ser de carácter prioritario.

Según los anexos IV y V del RP, es recomendable reservar una superficie para suelo dotacional de equipamientos de tipo educativo (D-EDU) y deportivo (D-CU-DE), pero no se indica si dichos equipamientos deben ser locales (SL) o generales (SG).

El Plan considera que será necesaria una ampliación del equipamiento educativo-deportivo actual una vez se hayan desarrollado los sectores residenciales previstos en el mismo.

Se han reservado como ampliación del equipamiento educativo y/o deportivo, y localizado en la misma parcela donde están situados actualmente, 10.000 m² en suelo urbanizable adscritos al área de reparto AR-1 y AR-2 de sistemas generales de



equipamientos. Esta zona de equipamientos tiene un único acceso y se realiza a través de la C/Larga.

Con respecto al cementerio, como se dice en el apartado de diagnóstico de la situación actual, ha sido ampliado recientemente. En todo caso, de acuerdo al art. 42 del Decreto de Sanidad mortuoria (Decreto 72/1999, modificado por el Decreto 175/2005), en el perímetro de protección de 50 m definido, se permitirá la ampliación del mismo por ser edificios destinados a usos funerarios. Esta ampliación podrá realizarse siempre que se haga en dirección norte, paralelo a la carretera B-13, tal y como se sitúa actualmente.

Esta superficie se adscribe a las áreas de reparto (AR) definidas, de forma que los coeficientes de reparto se han elegido para conseguir que las diferencias en el aprovechamiento tipo (AT) de las diferentes AR no sean superiores al 15 %.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (SGDE)	
Reserva mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento art.19 del TRLOTAU (D. 248/2004)	En proporción adecuada a las necesidades
LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE (m2)
Futura residencia de mayores C/ Los Pinos (SUC)	2.232
Ampliación zona escolar-deportiva actual (SUB)	10.000
TOTAL SGDE	12.232

3.6.- FIJACIÓN DE LOS OBJETIVOS A CONSIDERAR EN LA FORMULACIÓN DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN

3.6.1.- OBJETIVOS GENERALES

Los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo deberán considerar los siguientes objetivos generales:

- Transformación de suelo urbanizable a urbano y creación de solares de uso residencial o industrial.
- Obtención de las dotaciones correspondientes, ya sean zonas verdes (DV), viario (DC) o equipamientos (DE).

Estos objetivos serán de aplicación a aquellos instrumentos de desarrollo no contemplados en el POM, como por ejemplo los planes parciales de mejora (PPM).



3.6.2.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS

A continuación se describen los objetivos específicos de cada sector:

Sector	Objetivos
S1-1	Urbanización de la zona oeste del núcleo de Hoya Gonzalo. Obtención y ejecución de la parte complementaria de dotaciones locales junto a la futura residencia de mayores de la c/ Los Pinos. Mejora del entorno del centro de salud, así como de los accesos a la zona verde de San Isidro.
S1-2	Urbanizar adecuadamente la zona oeste del núcleo de Hoya Gonzalo, garantizando una adecuada transición entre el suelo residencial y rural. Obtención y ejecución de los SGDC incluidos en este sector, que dan continuidad al Camino de Valdeganga.
S1-3	Completar correctamente la urbanización de la zona oeste del núcleo de Hoya Gonzalo, ejecutando los sistemas generales de viario previstos y su parte en suelo rústico adscrito, para dar continuidad al Camino de Chinchilla.
S1-4	Urbanizar adecuadamente el correspondiente sector, ejecutando la primera parte del sistema general de comunicaciones previsto por la zona este. Obtención y ejecución de los SGDVI incluidos en este sector (ampliación de la zona verde del Molino existente).
S1-5	Urbanizar adecuadamente el correspondiente sector, y su parte correspondiente del sistema general de comunicaciones previsto por la zona este. Obtención y ejecución de los SGDVI incluidos en este sector.
S1-6	Urbanizar adecuadamente el correspondiente sector, y su parte correspondiente del sistema general de comunicaciones previsto por la zona este. Posibilitar el acceso a la zona este desde el centro del núcleo urbano mediante el SGDC de la calle del Sol.
S1-7	Obtención y ejecución de los SGDC incluidos en este sector.



Sector	Objetivos
S1-8	Obtener un lugar donde ubicar los almacenes de tipo agrícola, urbanizando de manera adecuada la zona y obtener el acceso a la carretera por una única entrada.
S1-9	Urbanizar adecuadamente el sector, disponiendo de un lugar donde ubicar las industrias ganaderas existentes actualmente cercanas al núcleo urbano.
S1-10 y S2-10	Urbanizar adecuadamente el sector, disponiendo de un lugar donde ubicar las industrias de todo tipo que hoy no pueden localizarse en Hoya Gonzalo.

3.7.- FIJACIÓN DE LOS CRITERIOS QUE DEBEN REGIR LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

3.7.1.- CRITERIOS ADOPTADOS

Los criterios que se han seguido en la ordenación de suelo rústico (SR) son los siguientes:

- Preservación de los valores de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico, arqueológico, hidráulico, pecuario, de infraestructuras, agrícola, forestal o ganadero. Los terrenos que posean alguno de estos valores se clasifican como SRNUEP (aplicando el artículo 4 del RSR).
- Regulación de los usos y actividades existentes. En especial, de las viviendas existentes en suelo rústico. Se definen las condiciones exigibles para la construcción de nuevas viviendas en suelo rústico y para la rehabilitación o reforma de las existentes.
- Priorización de la generación de energías renovables. Se regulan las condiciones urbanísticas exigibles a este tipo de instalaciones.
- Ordenación de actividades insalubres, nocivas o peligrosas. Se han delimitado las áreas del término municipal en las cuales dichas actividades no son autorizables.



3.7.2.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) DE SUELO RÚSTICO

(SR)

De acuerdo con el artículo 19.2 del RP, la clasificación del suelo como suelo rústico (SR) en sus diferentes categorías se considera ordenación estructural (OE).

Según los artículos 4, 5 y 6 del RSR, el suelo rústico (SR) se subdivide en las siguientes categorías:

- Suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP).
- Suelo rústico de reserva (SRR).

Las superficies de ambas categorías en Hoya Gonzalo, se han descrito en el apartado anterior de clasificación.

A su vez, el SRNUEP se subdivide en subcategorías, en las que están incluidos los terrenos del término municipal de Hoya Gonzalo que a continuación se describen:

- SRNUEP – PA (protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno):
 - o SRNUEP – PAA (protección ambiental): a la que se adscriben en todo caso los bienes de dominio público hidráulico y las Vías Pecuarias. En Hoya Gonzalo identificamos :
 - Cauces públicos: Multitud de ramblas en todo el término municipal.
 - o SRNUEP – PAN (protección natural): se adscriben terrenos incluidos en parques Nacionales, terrenos que presentan habitat y elementos geomorfológicos de Protección Especial establecidos en la Ley 9/1999, formaciones boscosas, montes de utilidad pública, zona que expresen directamente los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, Áreas en que deba garantizarse la conservación del Habitat de especies amenazadas. En Hoya Gonzalo se distinguen :
 - Monte de Utilidad Pública denominado “Sierra Procomunal”, el nº 79 del Catálogo de U.P. de Albacete.
 - Formaciones de vegetación natural: encinar y matorral en la zona suroeste y noreste.



- Habitats de interés comunitario incluidos en el Anejo 1 de la Directiva 92/43/CEE: bosques de encinas y matorrales de genistas, en la zona centro-norte y noroeste.
 - Zonas Sensibles: Z.E.P.A. denominada Área Esteparia del Este de Albacete (código Natura 2000 ES0000153).
 - Habitat con presencia de Alondra ricotí (*chersophilus duponti*), especie catalogada en peligro por el Libro Rojo de las Aves de España.
- SRNUEP – PAC (protección cultural): se adscriben terrenos que formen parte de Parques Arqueológicos, zonas arqueológicas, así como los que se delimiten en las Cartas Arqueológicas. El Documento para la Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Hoya Gonzalo se ha incorporado al presente POM en el Anexo II a la presente Memoria Justificativa de la Ordenación. Según este, se han clasificado como SRNUEP-PAC, los siguientes ámbitos de protección arqueológica:

CÓDIGO	IDENTIFICACIÓN
A.P.1.	CAMINO DE LA CRUZ
A.P.2.	LOS VILLARES
A.P.3,	LOMA DE SANTIAGO
A.P.4.	PRADO VIEJO
A.P.5.	EL FONTANAR
A.P.6.	EL CASTILICO
A.P.7.	ONCEBREROS DE ARRIBA
A.P.9.	TORRE DEL CAPITÁN
A.P.10.	VENTA ALHAMA

También se incluye en esta categoría los elementos que forman el patrimonio etnográfico e industrial situado en suelo rústico y un perímetro o radio genérico de protección de 15 m alrededor del mismo.

Debido a que los ámbitos descritos comprenden gran parte de superficie del Termino Municipal de Hoya Gonzalo, e incluyen yacimientos y elementos pertenecientes al patrimonio etnográfico e industrial (conociéndose la ubicación de los elementos pero no de los yacimientos), el Plan de Ordenación Municipal ha definido dos grados de protección para este tipo de suelo, Grado 1 y Grado 2. Se definen



adecuadamente estos grados en el Documento nº 5 Normas Urbanísticas, en la norma de protección del suelo rústico.

- o SRNUEP-PAP (protección paisajística o de entorno): se adscriben terrenos que mereciendo una especial protección por su valor estético, cultural o natural, no puedan ser incluidos en categorías precedentes. En Hoya Gonzalo no se han adscrito ningún tipo de terrenos a esta categoría.
- SRNUEP – PE (protección estructural): por razón de su potencialidad para los aprovechamientos forestal, agrícola, ganadero y extractivo. En Hoya Gonzalo se han clasificado bajo esta categoría las repoblaciones forestales existentes cerca del núcleo urbano.
- SRNUEP – PI (protección de infraestructuras y equipamientos):

Se incluyen en esta categoría las carreteras (B-13, B-2, B-10, AB-402, A-31), el depósito de agua potable y la depuradora, la línea de ferrocarril, las líneas eléctricas, el gaseoducto Albacete-Montesa y el campo de maniobras del Ministerio de Defensa.

Estas zonas están convenientemente grafiadas en los planos de ordenación estructural (OE) de suelo rústico (SR).

Un resumen sería de las superficies correspondientes sería el siguiente:

Clase	Categoría	Subcategoría	Tipo	Superficie (m ²)
SR				113.905.879
	SRR			19.953.963
	SRNUEP			93.951.916
		PA		86.187.597
			PAA	23.380.738
			PAN	66.334.704
			PAC	3.452.725
		PE		109.700
		PI		33.265.592

Hay que destacar que las superficies de SRNUEP y de SRR han variado respecto a la anterior versión entregada, ya que:

- Según un cambio de criterio del Servicio de Patrimonio de la Consejería de Cultura, Turismo y Medio Ambiente los ámbitos de prevención



arqueológica no deben clasificarse como SRNUEP-PAC (ver informe con registro de salida 689.729 y fecha 12 de Julio de 2010).

3.8.- VIVIENDAS SUJETAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

De acuerdo con la DT 1ª del Real Decreto 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y hasta que la legislación urbanística de la comunidad autónoma no sea adaptada a dicha ley, los nuevos instrumentos de planeamiento deberán tener en cuenta las reservas de vivienda protegida establecidas en el artículo 10.b de dicha Ley. En todo caso, dichas reservas son inferiores a las previstas por la legislación autonómica (artículo 19.8 del RP).

El Ayuntamiento de Hoya Gonzalo, ha manifestado la necesidad de realizar reservas para la construcción de viviendas de protección oficial, que el POM deberá reglamentar. De esta manera se continúa la tradición urbanística desarrollada en los últimos años en diversos términos de la provincia, según la cual se ejecutan múltiples promociones de VPP y VPO. Adicionalmente, se da respuesta al cambio que está experimentando el mercado de vivienda, hacia una mayor demanda de vivienda protegida.

Por otra parte, con estas medidas se facilita el acceso a la vivienda a los colectivos más desfavorecidos, que debe incluirse como uno de los objetivos a incluir en los planes o programas que afecten al medio rural, según el artículo 33.b de la Ley 45/2007 de Desarrollo Sostenible del Medio Rural. Y también se cumple el artículo 6.2.c sobre la formalización de una política reguladora del mercado inmobiliario.

El POM establece entre sus determinaciones de ordenación estructural (OE) la necesidad de reservar, en los ámbitos de planeamiento en los que el uso global mayoritario sea residencial (R), como mínimo el 30% de la edificabilidad residencial para viviendas bajo algún régimen de protección pública. Esta exigencia se aplica tanto a las unidades de actuación (UA) en suelo urbano no consolidado (SUNC) como para los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB), y en todos y cada uno de los núcleos.



Según este criterio, las viviendas protegidas se distribuirán uniformemente a lo largo de todos los ámbitos de planeamiento, garantizando el principio de equidad de la actividad urbanística (establecido por el artículo 6.1.e del TRLOTAU), así como la cohesión e integración sociales (según el artículo 4.1.c del TRLOTAU).

El 10% de aprovechamiento objetivo que debe cederse al Ayuntamiento (según el artículo 106.4 del RP) podrá materializarse en estos terrenos.

3.9.- TABLAS RESUMEN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

A continuación se incluye una tabla resumen de los parámetros más significativos de la ordenación estructural (OE).

**ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO (SUNC Y SUB)****ÁREAS DE REPARTO**

ÁREAS DE REPARTO (AR)		SUNC		SUB										
		AR-A	AR-B	AR-1	AR-2	AR-3	AR-4	AR-5	AR-6	AR-7	AR-8	AR-9	AR-10	
Uso global		R	R	R	R	R	R	R	R	R	I	I	I	I
Sup. del AR		13.842	15.500	30.468	32.788	20.863	64.023	31.669	42.045	30.428	40.010	57.024	97.500	
Sectores que incluye		UA-1	UA-2	S1-1	S1-2	S1-3	S1-4	S1-5	S1-6	S1-7	S1-8	S1-9	S1-10	S2-10
Sup. del Sector /UA		13.842	15.500	26.468	26.788	20.863	64.023	31.669	41.705	30.428	40.010	53.426	45.000	45.000
SG exist.	SGDC	0	3.360	323	0	144	0	0	500	0	0	0	0	
	SGDV	0	0	0	0	0	3.448	0	0	0	0	0	0	
	SGDE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total SG exist.		0	3.360	323	0	144	3.448	0	500	0	0	0	0	
SG a obtener	SGDC	0	499	825	873	169	6.632	2.279	2.367	1.652	0	0	0	
	SGDV	0	0	0	0	0	4.380	2.259	0	0	0	0	0	
	SGDE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total SG a obtener		0	499	825	873	169	11.012	4.538	2.367	1.652	0	0	0	
SG Adscritos	SGDE	0	0	140	174	100	0	0	340	0	140	3.598	7.500	
	SGDV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	SGDC	0	0	4.000	6.000	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total SG Adscritos		0	0	4.140	6.000	0	0	0	340	0	0	3.598	0	
A.O. Máximo		7.592	6.065	12.298	13.203	9.123	23.746	12.142	17.263	12.681	25.916	34.727	58.500	
Sup. del ámbito excluidos SG		13.842	11.641	25.180	25.915	20.550	49.563	27.131	38.838	28.776	40.010	53.426	45.000	45.000
Aprovechamiento Tipo		0,548476	0,499588	0,407962	0,402678	0,440320	0,392010	0,383384	0,415525	0,416754	0,647738	0,608989	0,600000	

