



DOCUMENTO II. – MEMORIA JUSTIFICATIVA. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

DOCUMENTO DE CONCERTACIÓN
Escalona (Toledo)

AUTOR DEL ENCARGO:
AYUNTAMIENTO DE ESCALONA

Septiembre de 2013

INDICE GENERAL

PARTE 0. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN	4
0.1. El carácter del presente documento en el proceso de tramitación del POM	4
0.2. Planeamiento urbanístico, evaluación ambiental y concertación	6
0.3. La naturaleza del nuevo POM como instrumento de un proyecto estratégico. Orientaciones y criterios para su formulación	7
0.4. Objeto de la Memoria Justificativa	9
0.5. Alcance	12
0.6. Objeto, carácter y documentación del Documento de Concertación en el marco del ordenamiento urbanístico castellano manchego	14
0.6.1. La Concertación en el TRLOTAU	14
0.6.2. El Documento de Concertación en la Norma Técnica para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales	17
0.7. Conveniencia y oportunidad de formular el Plan General	24
0.8. Objetivos del POM	25
0.8.1. El POM como conjunto de oportunidades para Escalona desde sus características y tendencias expuestas en la Memoria Informativa	25
0.8.2. Respecto de su competitividad y cooperación en el sistema territorial regional y su posición geoestratégica: La fuerza del lugar de Escalona	25
0.8.3. Proponer un dimensionado en el horizonte 2026 (12 años) acorde con las tendencias de la población del parque de viviendas del tamaño medio familiar y de los habitantes por cada 100m ² edificables de uso residencial motivados y propuestos en el diagnóstico de oportunidades y problemas en memoria informativa	32
0.8.4. Respecto a la puesta en valor del medio rústico y natural de Escalona	33
0.8.5. Respecto a la puesta en valor del medio urbano y del núcleo tradicional de Escalona	34
1. Alternativas de planeamiento	38
1.1. Alcance y contenido de la propuesta y de sus alternativas	38
1.2. Alternativa Cero	39
1.3. Descripción de alternativas consideradas	40
1.4. Valoración de alternativas y justificación de la elegida	43
PARTE I. Ordenación Estructural	46
2. Descripción del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio adoptado y de las directrices de ordenación resultantes	46
2.1. Criterios generales para la formulación del nuevo Plan	46
2.1.1. El modelo la programación del Plan	46
2.1.2. Las limitaciones y otras determinaciones impuestas por la planificación territorial	52
2.1.3. Los criterios de sostenibilidad tenidos en cuenta en su definición	53
2.1.4. El horizonte poblacional del plan, calculado a partir de los datos disponibles	57
3. Justificación de la capacidad de acogida residencial del modelo de ocupación de suelo propuesto por el POM	62
4. Síntesis cuantitativa de la propuesta del POM	64
4.1. Término municipal	64
4.2. Suelo Urbano	64
4.2.1. Suelo urbano consolidado proveniente del planeamiento vigente. Artículo 45.1.A.a TrLOTAU	64
4.2.2. Suelo urbano consolidado proveniente de planeamiento ejecutado. Artículo 45.1.B TrLOTAU	65
4.2.3. Suelo urbano no consolidado delimitado por el POM o Proveniente del planeamiento vigente (remitido a planeamiento de desarrollo sin desarrollar). Artículo 45.3.B TrLOTAU	65
4.2.4. ZOU en suelo urbano	66
4.3. Suelo Urbanizable	68
4.3.1. Síntesis de sectores y sistemas generales	68

4.3.2.	Sistemas e infraestructuras generales.....	70
4.3.3.	Área de reparto y aprovechamiento tipo	72
4.4.	Programación secuencial del desarrollo	77
5.	Suelo Rústico.....	78
5.1.	Criterios de protección de Espacios Naturales Protegidos y Zonas Sensibles:	78
5.2.	Criterios de protección a la Hidrología e hidrogeología:	78
5.3.	Criterios de protección del Patrimonio:	78
5.4.	Otros criterios en el ámbito de protección de los recursos naturales:	78
5.5.	Criterios de protección de las infraestructuras:.....	78
5.6.	Las limitaciones impuestas por la evaluación ambiental del planeamiento que condicionen expresamente la clasificación del suelo o la asignación de usos e intensidades globales.	79
5.7.	Las limitaciones impuestas por la prevención de riesgos, catástrofes, daños al medioambiente en los nuevos suelos clasificados.....	79
5.8.	Las limitaciones impuestas por las unidades de paisaje existente.....	80
5.9.	Categorías de suelo rústico.	80
5.10.	Criterios para los actos permitidos y prohibidos en suelo rústico.	81
6.	Tratamiento de los bienes de dominio público.....	82
6.1.	Tratamiento del dominio público hidráulico.....	82
6.2.	El tratamiento de las zonas de afección de líneas eléctricas.	83
6.3.	El tratamiento del dominio público de infraestructuras.	83
6.3.1.	Carreteras.....	83
6.4.	El tratamiento de las vías pecuarias.	83
7.	Establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.	84
8.	Ordenación de la localización de establecimientos en los que se produzcan, utilicen manipulen o almacenen sustancias insalubres, nocivas o peligrosas.	85
9.	Reservas de suelo para viviendas de protección pública.....	86
10.	Coherencia entre las determinaciones de la ordenación estructural del plan y las de las áreas contiguas de los municipios colindantes.	87
11.	Los Sistemas Generales de Infraestructuras y su compatibilidad con el dimensionado propuesto por el POM	88
11.1.	Abastecimiento de agua.....	88
11.2.	Saneamiento.	89
11.3.	Red de Telecomunicaciones.	91
11.4.	Energía eléctrica.	91
11.5.	Red de gas natural.	92
11.6.	Coordinación de la ejecución de infraestructuras con la secuencia de desarrollo y reparto de costes	92

PARTE 0. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

0.1. El carácter del presente documento en el proceso de tramitación del POM

Como se ha venido exponiendo y se precisará en apartados siguientes, desde hace más de 35 años Escalona no ha renovado ni adaptado su planeamiento urbanístico a las sucesivas legislaciones estatales y autonómicas y a los procesos y contenidos sociales, urbanísticos y de participación ciudadana que en este tiempo se ha venido produciendo y, por tanto, puede decirse que la ciudadanía no ha tenido ocasión de conocer cuál es el contenido y alcance de un POM.

En un momento del proceso de tramitación como es el actual que está dirigido esencialmente a la concertación interadministrativa y participación ciudadana en la definición del modelo territorial del POM y su forma de gestionarlo para que no sea un “dibujo muerto” y se materialice su finalidad de contribuir a la mejora de calidad de vida territorial y urbana de Escalona de un modo cohesionado y sostenible se ha considerado conveniente y oportuno precisar aspectos de los contenidos del POM desde cuyo conocimiento permita una participación eficiente y eficaz.

La actividad urbanística y el contenido y alcance del POM están regulados por la legislación urbanística castellano manchega y estatal y, la eficaz participación ciudadana y de los agentes implicados y afectados. Ciudadanos, agentes sociales medioambientales, educativos, sanitarios, culturales, deportivos, etc.; propietarios de suelo, promotores del desarrollo urbano, urbanizadores, constructores, profesionales, administraciones territoriales y sectoriales, empresas suministradoras de servicios, etc., debe dirigirse a los contenidos explícitos en dicha legislación para que sea realmente eficaz

Dado el carácter de lo expuesto se considera necesario explicitar las líneas conceptuales desde la que se pretende definir un Proyecto Estratégico para Escalona concretado en las determinaciones específicas que el ordenamiento exige para el POM y que se someten a la consideración ciudadana

Este es el sentido que prioritariamente tiene el presente documento y, en concreto esta Memoria Justificativa: suministrar las líneas estratégicas y conceptuales desde los que se ha elaborado el documento y la concreción en los contenidos y determinaciones establecidos por el ordenamiento para un POM.

Documento con un alcance abierto para ser completado o cuestionado en el proceso de participación y desde el que detectar sus aspectos incompletos o no advertidos o puestos de relieve estructurados en el siguiente conjunto de documentos:

- **Memoria Informativa y Planos de Información**

Tiene por **objeto** analizar los **problemas y oportunidades territoriales y urbanísticas** del territorio de Escalona y de sus núcleos urbanos con el objeto de **alcanzar un consenso en una lectura integrada del territorio de Escalona por todos los agentes implicados y afectados** desde la que formular los objetivos y estrategias para su desarrollo sostenible y cohesionado.

Contiene el análisis gráfico y escrito de las características básicas y generales del territorio municipal en el momento de la elaboración del POM así como los establecidos en el documento de Evaluación Ambiental denominado Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) recoge los aspectos establecidos en el apartado 1 del artículo 41 del RP y la Norma Técnica de Planeamiento para la homogeneización de la documentación de los planes (NTP).

La Memoria Informativa incluye como anexos:

- El **Informe de sostenibilidad ambiental (ISA)**. Este documento describe y evalúa los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, así como las alternativas de desarrollo consideradas en la elaboración del documento del POM y la evaluación que ha conllevado a la propuesta de ordenación del POM. Documento que se enmarca en el procedimiento de evaluación ambiental del POM y que se originó con el Documento de Referencia emitido por el órgano ambiental competente y cuyas consideraciones recoge el ISA.
- **Carta Arqueológica** como Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el planeamiento de Escalona. Este documento facilitado por la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura, y Turismo de Artesanía, recoge toda la documentación patrimonial existente sobre bienes susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, como herramienta de gestión y de información, para garantizar con ello su protección y conservación.

- **Estudio Tipológico urbanístico y edificatorio** del proceso histórico de la formación de su estructura urbana y de los invariantes de la edificación tradicional que, particularmente en el casco es oportuno proteger o regular en la normativa urbanística como signo de su identidad formulado en respuesta a Informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

- **Memoria Justificativa y Planos de Ordenación**

Sobre la base del contenido de la parte analítico-informativa de la Memoria Informativa, en este documento se fundamenta y describe el modelo territorial a implantar. En concreto señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han de conducir a la adopción de sus distintas determinaciones.

Es el instrumento básico para la interpretación del Plan de Ordenación Municipal en su conjunto y opera supletoriamente, para resolver los conflictos entre otros Documentos, o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las Normas Urbanísticas.

La memoria también incluye como anexo el Análisis de tráfico y movilidad.

Por su importancia para la comprensión del POM y la participación pública su contenido se detalla en el apartado siguiente

Se completa con los Planos de Ordenación que incorporan la documentación gráfica del conjunto de las determinaciones de Ordenación y Gestión del Plan Ordenación.

Reflejan las determinaciones de la ordenación estructural y detallada que debe ser expresada gráficamente con el contenido establecido en el artículo 49 del RP , en la NTP y que, en el presente POM son:

OE-01	Clasificación y categorización del suelo
OE-02	Estructura general del Territorio.
OE-03	Zonas de Ordenación Urbanística.
OE-04	Gestión.
OD-01	Regulación detallada del suelo.
OD-02	Infraestructuras. Esquema de las redes

- **Normas Urbanísticas**

Constituyen el cuerpo normativo específico de la Ordenación Urbanística del Municipio.

Contiene la regulación de los usos, condiciones de parcelación, de edificación y de urbanización a nivel de determinaciones estructurantes y pormenorizadas en cada clase y categoría de suelo establecida por el POM con los contenidos establecidos en los artículos 43 a 49, ambos inclusive del RP. En el documento y como parte de las citadas Normas se incluyen las fichas de desarrollo de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Para lo no previsto en ellas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento Jurídico General del Estado y en el Autonómico de la Comunidad de Castilla-La Mancha.

En este documento para la Concertación, consecuencia del estado de elaboración y tramitación se incluye únicamente como Anexo las citadas fichas de desarrollo.

- **Catálogo de bienes y espacios protegidos.**

Contiene la información sobre los bienes protegibles del municipio e incluye la Carta Arqueológica propuesta por la Comunidad Autónoma. Formaliza la política municipal en relación con la conservación, rehabilitación y protección de los bienes inmuebles y los espacios considerados de valor relevante por su interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, arquitectónico o botánico, y los conceptuados como integrantes de un ambiente característico o tradicional, bien como representativos del acervo cultural común o por razones paisajísticas o naturales y que, han sido estimados específicamente en el estudio de Protección del patrimonio arqueológico y cultural que forma parte del POM.

0.2. Planeamiento urbanístico, evaluación ambiental y concertación

En el marco del ordenamiento urbanístico a que se ha venido haciendo referencia una de las prioridades ha sido su compatibilidad con los procedimientos ambientales a efectos de garantizar la sostenibilidad de sus determinaciones. En este sentido el ordenamiento establece que previamente a la aprobación del POM se cuente con la aprobación ambiental a la que debe adaptarse.

Aún cuando, como se ha expuesto, el presente documento se ha elaborado realizando consultas previas y se ha iniciado el procedimiento de evaluación ambiental habiendo recibido del órgano competente el denominado Informe de referencia con el que iniciar a su vez el procedimiento ambiental, de un modo formal no se ha procedido al inicio de su tramitación.

Tramitación del POM se sujeta a lo señalado en los artículos 10, 34 a 37 ambos inclusive del TRLOTAU que requiere que se inicie la fase de concertación interadministrativa para consultas con los municipios colindantes e informes sectoriales de las Administraciones afectadas y se someta a un proceso de Participación pública de al menos treinta días para la presentación de sugerencias, y simultáneamente Informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones, y Dictámenes de los Municipios colindantes, o bien de 45 días si se tramita simultáneamente el procedimiento ambiental..

La NTP exige para la fase de concertación un contenido documental que es un mínimo respecto.

A la que habrá de conformar el POM en su fase posterior de aprobación inicial. Dado el tiempo transcurrido desde el inicio de su elaboración el Ayuntamiento ha optado por:

- Realizar la concertación y participación pública sobre la base de un documento que contenga la totalidad de las determinaciones del POM exigidas por el ordenamiento aun cuando superen ampliamente los mínimos exigidos por el ordenamiento para ella.
- Continuar simultáneamente con el procedimiento de evaluación ambiental sometiendo a información pública el Informe de sostenibilidad ambiental

Así, en el proceso de elaboración y tramitación del POM el presente Documento de Concertación debe entenderse como su fase inicial tanto en lo relativo al proyecto estratégico como a su coherencia ambiental desde el análisis de la situación actual del municipio ha generado una información que permite el diagnóstico, base para la formulación de propuestas.

Propuestas que en esta fase tienen un carácter abierto como corresponde a un documento de discusión de estrategias. El objetivo de estas propuestas es proponer las bases del modelo territorial que en fases sucesivas se concretará en la ordenación urbanística del municipio.

La finalidad de este proceso es:

- Propiciar un proceso de participación en el que los ciudadanos aporten su visión sobre las propuestas, enriqueciendo y matizando las soluciones de ordenación estructural del término municipal, así como los criterios que deberán desarrollarse en la definición de la ordenación detallada.
- Recoger las iniciativas de interés de los particulares con objeto de establecer estrategias de gestión.
- Contrastar las propuestas del nuevo POM con las distintas administraciones a los efectos de asegurar su compatibilidad con el resto de actuaciones sobre el territorio.
- Desde su inicio compatibilizar la adecuación de sus propuestas con las necesidades ambientales mediante la oportuna evaluación.

0.3. La naturaleza del nuevo POM como instrumento de un proyecto estratégico. Orientaciones y criterios para su formulación.

En el marco de lo expuesto en cuanto que el POM debe ser la instrumentación urbanística de un proyecto estratégico para el territorio de Escalona cabe hacer algunas reflexiones sobre la naturaleza del nuevo POM.

La formulación del nuevo POM implica la adopción de una propuesta de ordenación del territorio que debe contemplar cuatro elementos fundamentales:

- El diseño de los elementos clave de la estructura urbana, que son aquellos alrededor de los que se sitúan los distintos servicios, infraestructuras y proyectos.
- Las previsiones de transformación de los tejidos existentes y de nuevo crecimiento que se vincule a un programa ejecutivo y a unas capacidades de inversión reales.
- Los proyectos singulares y emblemáticos que aporten un carácter diferencial al municipio y que sean referencia dentro del mismo.
- Las previsiones de salvaguarda ambiental activa.

Al nuevo POM le cabe la responsabilidad de anticipar la forma y ubicación de los elementos clave del territorio y de diseñar los procesos de gestión más adecuados para su ejecución. En consecuencia, no se limita a establecer los valores del suelo en función del destino urbanístico atribuido a las distintas piezas del territorio, ni constituye una fotografía del futuro urbanístico deseable o previsible del municipio. Y, tampoco es el resultado de la yuxtaposición de las distintas políticas sectoriales (vivienda, transporte, actividad económica, equipamiento...) en un espacio determinado.

En otras palabras, el nuevo POM es ante todo, la propuesta de un conjunto de actuaciones sobre el territorio a desarrollar en el tiempo conforme a un orden de prioridades establecido en función de la voluntad política del municipio.

El nuevo POM se incardina en la política general del municipio pero no puede sustituirla. Así, tiene, más bien, un carácter “instrumental”, como herramienta para racionalizar y optimizar socialmente la actividad pública y privada en función de un proyecto de futuro, pero, estableciendo el marco territorial en el que se lleven a cabo las iniciativas inversoras que, en definitiva, construyen el territorio.

Para que este papel opere de manera efectiva el nuevo POM debe funcionar a modo de “**constitución urbanística del municipio**”, es decir, como una referencia común, asumida democráticamente, sobre la que los agentes públicos y privados concierten sus actuaciones.

Con frecuencia los Planes Municipales son considerados como meras normas negativas que someten a los particulares pero que en poco vinculan a los poderes públicos. Parece, por ello, oportuno insistir en la necesidad de manejar una concepción de la coherencia y eficacia del plan, en cuanto anticipación de la forma del territorio, de lo urbano y de lo rural a través de una serie de intervenciones de transformación, crecimiento y uso apoyadas sobre la concertación y compromiso de las inversiones públicas y de viabilidad jurídica y económica de las acciones privadas.

La elaboración del nuevo POM se plantea desde la necesidad de superar una serie de deficiencias de criterios o enfoques que tienden a limitar la operatividad del Plan como expresión integral de un proyecto territorial.

Con frecuencia, la precisión de las determinaciones técnico-jurídicas de los Planes no se corresponden con la organización administrativa que tiene la responsabilidad de gestionarlos. Por ello, la elaboración del nuevo POM se realiza y continuará realizándose en estrecho contacto con los Servicios Municipales de tal forma que todas las propuestas formuladas tengan asegurado su respaldo en la capacidad de gestión municipal. Es el momento de rechazar las soluciones brillantes sobre el papel que sólo producen frustración o desencanto a la hora de materializarse en acciones transformadoras reales.

La legislación del suelo y la práctica de planeamiento ha tendido a dirigir los Planes hacia la regulación y encauzamiento del crecimiento. La precisión en el tratamiento de las determinaciones urbanísticas y de gestión del suelo urbanizable no se corresponde con la debilidad del tratamiento de los procesos de transformación de las áreas consolidadas y del suelo rústico o no urbanizable. En Escalona es muy importante conseguir una adecuada articulación y coordinación entre las determinaciones del Plan y el planeamiento específico del Casco tradicional de la capitalidad y de los demás núcleos urbanos así como de los tejidos de los núcleos rurales que constituyen y ocupan partes muy importantes del territorio municipal.

El resto de suelo rústico debe considerarse a la vez como espacio de ejercicio de la protección paisajística y ambiental, y como espacio de desarrollo y producción. Transformación cara al futuro de actividades que le son propias por ser más adecuadas en esta clase de suelo.

El suelo urbanizable debe considerarse como un espacio complejo y tensionado en el que es necesario armonizar su capacidad de albergar actividades de nuevo tipo y sus valores intrínsecos ambientales. Un tratamiento adecuado de los suelos urbanizables y no urbanizables constituye una de las prioridades metodológicas del nuevo POM.

Finalmente, es frecuente que el detalle de las determinaciones de los POM no se corresponda con una evaluación suficientemente ajustada de los instrumentos operativos y gestión urbanística. Si, como se ha apuntado, el nuevo POM debe considerarse ante todo como un conjunto de actuaciones convergentes hacia la consecución del modelo territorial (urbano-rural), debe concederse atención prioritaria a temas tan importantes como la estrategia de vivienda, la política de suelo, la protección del patrimonio natural y construido o la financiación de las infraestructuras básicas.

El análisis de las transformaciones espaciales y socio-económicas del territorio municipal, a través de indicadores parciales, tiene como objetivo obtener una visión completa del municipio derivada de su evolución pasada, de su situación actual y de sus potencialidades y posibilidades hacia el futuro.

Así como las demandas, las expectativas, las necesidades del territorio son cambiantes a lo largo del tiempo, el nuevo POM debe tener la virtualidad de adaptarse a los problemas a los que debe dar respuesta. Un nuevo POM entendido dentro de un proceso y no como resultado, dirigido a conseguir una notable y sostenible mejora de la calidad de vida.

Para ello, algunos criterios se consideran básicos en el proceso de elaboración del nuevo POM:

Valoración y fortalecimiento de la capacidad gestora del Ayuntamiento de Escalona.

La buena sintonía entre las propuestas del nuevo POM y la capacidad de gestión del municipio constituye un aspecto decisivo de la viabilidad del modelo del Plan como instrumento para la construcción de un proyecto territorial estratégico.

En este sentido, el proceso de elaboración del Plan constituye una oportunidad óptima para formular de manera explícita, y debatir públicamente, una estrategia de gobierno territorial, pero debe ser también la ocasión de valorar qué tipo de instrumentación técnica y qué organización administrativa son más adecuadas a las concretas circunstancias y recursos del municipio.

Es clave diseñar el nuevo POM de forma que no exista riesgo de fractura entre las fases de formulación, tramitación, aprobación y su posterior gestión y ejecución. Es muy útil para la consecución de este objetivo la implicación de los órganos de gestión en el proceso de elaboración del planeamiento. Pero, son clave, también, las fases de discusión y participación ciudadana, de tal forma que resulten explícitos los problemas reales y las necesidades y aspiraciones vecinales así como las posibilidades del Plan para funcionar como instrumento de la política municipal en su ejecución.

El Plan como instrumento de concertación público-privada.

El nuevo POM se concibe desde la doble vertiente de constituir la expresión de una voluntad política y, al mismo tiempo, de un “pacto” o compromiso recíproco entre administraciones y administrados, pero siempre como un instrumento que no se agota en sí mismo, sino que se inserta en unos ejes de estrategia territorial urbano-rural más amplios.

Un aspecto clave, por tanto, es la necesidad de promover la concertación entre las diversas instancias públicas y privadas que intervienen en la construcción del territorio rural y urbano. Dado que el urbanismo es un espacio concurrente de la acción de todas las Administraciones (General del Estado, Autonómica y Local), instituciones y empresas promotoras de infraestructuras o detentadoras de suelo e iniciativa privada, no siempre cabe realizar una “división del trabajo” entre cada una de ellas.

Sin embargo, los proyectos territoriales más ambiciosos precisan la intervención convergente de todos los niveles administrativos, sugiriendo la cooperación como única alternativa razonable a la sectorialización de competencias. El proceso de elaboración del nuevo POM constituye una oportunidad para promover y reflejar acuerdos institucionales de esta necesaria cultura cooperativa.

El nuevo POM garantiza de un compromiso razonable de ejecución.

El proceso de formulación del nuevo POM constituye una oportunidad para considerar integradamente todos los aspectos que inciden sobre la calidad de vida en la ciudad y el territorio. Esto es, para insertar las determinaciones más concretas sobre la regulación de los usos del suelo, en estrategias más ambiciosas relativas a la mejora de la calidad ambiental y la vertebración social, económica y espacial del municipio.

El nuevo POM debe cumplir la importante misión de traducir de manera operativa los criterios estratégicos con la convicción de que, la vinculación de sus determinaciones a un proyecto más amplio permitirá enriquecer su dimensión normativa, evitando el riesgo de un excesivo formalismo.

La voluntad de vincular el plan a un compromiso sostenible de ejecución, a través del respaldo financiero de sus determinaciones y al desarrollo de una política activa de suelo, plantea la necesidad de priorizar estratégicamente las acciones del Plan que conllevan inversiones públicas y privadas.

Al insistir en que el Plan no es sólo un dibujo que sintetiza sus determinaciones formales o físicas sobre el territorio rural y urbano, es necesario, destacar la importancia del tiempo (y la oportunidad temporal) como dimensión adicional del planeamiento que incide de manera decisiva en el resultado final deseado.

Ello conlleva a la necesidad de dotar de contenido real al Estudio de Viabilidad del Plan al que con frecuencia se concede una importancia menor, o de mero trámite formal sin ulteriores consecuencias en la materialización del proyecto territorial estratégico.

La elaboración del nuevo POM como proceso de colaboración interdisciplinar.

De la misma manera que el desarrollo del Plan tiene que ser fruto de la sinergia entre las instancias técnica, de gestión y de gobierno municipales, el proceso de elaboración del planeamiento se concibe desde la colaboración de especialidades profesionales diversas.

Atendiendo a la complejidad del municipio de Escalona, el equipo adjudicatario incorpora especialistas en materias de Urbanismo y Planificación Territorial, Gestión de Operaciones Urbanísticas complejas, Economía y Haciendas locales, Infraestructuras, Medio Ambiente, Geografía y Derecho y Legislación Urbanística respondiendo y completando lo establecido en el Pliego de Condiciones técnicas.

Ahora bien, el Plan debe interpretar y vincular operativamente procesos territoriales, económicos y sociales complejos, pero en ningún modo debe concebirse como el resultado del ensamblaje en forma de “cadena de montaje” de aportaciones disciplinares diversas.

Las reflexiones urbanísticas, geográficas, sociales, económicas o jurídicas sobre el territorio deben converger en la formulación de una estrategia coherente susceptible de materializarse en propuestas concretas de organización espacial y gestión urbanística.

0.4. Objeto de la Memoria Justificativa

La Memoria Justificativa tiene por objeto la motivación de la tutela de los bienes a los que sirve la actividad pública urbanística y el cumplimiento de sus criterios y fines, de acuerdo con los principios recogidos en el Título I del TRLOTAU exponiendo los motivaciones que han llevado a las decisiones de ordenación y gestión adoptado por el POM y organizados en un conjunto de determinaciones dispuestos en el RP y que se concretan en el Norma Técnica para la homogeneización de los documentos de planeamiento (NTP).

Dicho de otro modo, la Memoria Justificativa tiene por finalidad exponer las motivaciones que en razón de la situación actual del territorio de Escalona, de sus problemas y oportunidades conllevan a sus determinaciones estructuradas conforme a lo dispuesto en la Norma Técnica de Planeamiento (NTP) para la homogeneización de la documentación de los planes en:

- los **Objetivos** que se persiguen conseguir y las alternativas que se han valorado para su consecución,
- la **Ordenación estructural** que configura la estructura general y orgánica del territorio y cuya alteración requiere la modificación o revisión del POM y que está conformada por los siguientes elementos:

- El **modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio adoptado** por el POM y de las directrices de ordenación resultantes que tome en consideración: las limitaciones impuestas por la planificación territorial, los criterios de sostenibilidad tenidos en cuenta para su definición, el horizonte poblacional del POM a 12 años a partir de datos objetivos disponibles, las limitaciones e la capacidad de las infraestructuras existentes y previstas por el POM, los criterios de localización de los usos mayoritarios y de sus intensidades y densidades máximas, los criterios para la ordenación estructural y la intervención en las áreas urbanas existentes, criterios para la localización de nuevos desarrollos urbanos, criterios de localización de actividades susceptibles de generar tráfico intenso, la definición de las condiciones objetivas que posibiliten la incorporación del suelo rústico de reserva al desarrollo urbano, los criterios de protección del suelo rústico, los criterios adoptados para la incorporación del planeamiento vigente, en tramitación o en ejecución y las limitaciones impuestas por la evaluación ambiental del planeamiento que condicionan expresamente la clasificación del suelo o la asignación de usos mayoritarios e intensidades y densidades máximas.
- La **clasificación y categorización del suelo** teniendo en cuenta que: el **suelo urbano (SU)** se delimitará a partir del estado actual de los servicios urbanos y de la ocupación de la edificación en el espacio servido pro ellos conforme a lo analizado en los documentos informativos y el RP; el **suelo urbano consolidado (SUC)** y el **no consolidado (SUNC) por incremento de aprovechamiento** se delimitarán a partir del estado actual de los servicios urbanos descritos en los documentos informativos y de la existencia o no de incrementos de aprovechamiento calculados a partir de los estudios informativos; el **suelo urbano no consolidado (SUNC) por operaciones de reforma interior** se delimitará a partir de los objetivos específicos del POM; el **suelo urbano no consolidado (SUNC) por ejecución de actuaciones urbanizadoras** se delimitará a partir del nivel de ocupación por la edificación y por la existencia y estado actual de los servicios urbanos según lo descrito en los documentos informativos; el **suelo urbanizable (SUB)** se delimitará a partir de las previsiones de crecimiento del OPOM, en función del modelo propuesto, y de las limitaciones impuestas por la planificación territorial, de las infraestructuras existentes y previstas y de la evaluación ambiental: las distintas **categorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección**, y en general las áreas protegidas en cualquier clase de suelo, se delimitarán a partir de los valores existentes en los distintos ámbitos que deben ser preservados.
- La **delimitación preliminar de ámbitos de actuaciones urbanizadoras y las secuencia de desarrollo del SUNC y el SUB** motivando los criterios para las delimitaciones propuestas y las condiciones objetivas que posibilitan su programación y ejecución en relación con las infraestructuras y sistemas generales existentes y previstos.
- Los **usos, intensidades y densidades** para la totalidad el territorio que se clasifique como urbano y urbanizable motivando su localización e intensidad en sí y en relación con los estándares de calidad establecidos en la TRLOTAY y el RP.y la densidad poblacional y, en su caso, de viviendas, en relación con las previsiones establecidas para el horizonte de 12 años en el modelo de ocupación territorial.
- La **delimitación de las Zonas de Ordenación urbanística (ZOU)** exponiendo los criterios que han llevado a la delimitación propuesta en relación con los usos y tipologías previstos por el POM
- La **delimitación de áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo y tipo medio** motivando los criterios utilizados para la delimitación de las áreas de reparto como ámbitos espaciales para el ejercicio del deber de equidistribución; los criterios para fijar los coeficientes de ponderación y los coeficientes resultantes, el cálculo del aprovechamiento tipo de cada área de reparto indicando la superficie de sistemas generales adscritos my especificando si son interiores o exteriores a los sectores; el aprovechamiento tipo medio de cada uso global o pormenorizado a efectos de los previsto en los arts 68 y 69 del TRLOTAU; y, el porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo que corresponde a su aplicación.

- Los **sistemas e infraestructuras generales** motivando los criterios que han llevado a su emplazamiento y a sus características así como su relación con el cumplimiento del estándar mínimo de calidad establecido en el TRLOTAU y su RP así como las características y dimensiones de las infraestructuras necesarias; la adscripción de los sistemas e infraestructuras generales a los distintos ámbitos, áreas de reparto, sectores, etc., el procedimiento de obtención y el de ejecución y financiación de las obras
- Los **objetivos del planeamiento de desarrollo** para cada uno de los ámbitos delimitados por el POM y, en particular, las condiciones objetivas que permitan su incorporación al desarrollo urbano.
- Los **criterios para la ordenación del suelo rústico** estableciendo las diferentes categorías de protección de conformidad con lo dispuesto en el TRLOTAU, su Reglamento de Suelo Rústico, el modelo de ocupación del territorio propuesto por el POM y las determinaciones de la evaluación de impacto ambiental del POM estableciendo los usos permitidos y prohibidos en cada categoría y las condiciones para su implantación.
- El **tratamiento de los bienes de dominio público** especificando la legislación que los legitime como tal y la coherencia de las determinaciones del POM respecto de éstas.
- La localización de **establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso y/o problemas de aparcamiento** motivando los criterios de su localización y las medidas para la minimización de sus impactos territoriales.
- La **ordenación de establecimientos en donde se desarrollen actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas** motivando los criterios para su localización, relación con la legislación sectorial y las medidas para minimizar el impacto territorial.
- Las **reservas de suelo para viviendas de protección pública** motivando los criterios y superficies resultantes así como el grado de cumplimiento de los mínimos legales y la suficiencia para cubrir las necesidades previsibles.
- La **coherencia de las determinaciones de la ordenación estructural del POM y las áreas contiguas de los municipios colindantes** motivando la compatibilidad de las determinaciones del POM.
- la **Ordenación Detallada** prevista en el POM para el suelo urbano consolidado y para los ámbitos del suelo urbano no consolidado no sujeto a PERI y para los sectores de suelo urbanizable que el POM considere necesarios para el desarrollo del POM a corto plazo en función de las demandas previsibles que no constituyen elementos sustanciales de la ordenación y, por tanto cuya alteración puede realizarse con el contenido y procedimiento establecido en el ordenamiento para los planes de desarrollo, Ordenación Detallada que ha contener:
 - La **red viaria y de espacios libres locales** motivando los criterios para su trazado y señalamiento de alineaciones, rasantes y ancho de los mismos tanto para vías rodadas como peatonales y espacios libres (plazas y similares).
 - La **red local de zonas verdes y equipamientos** delimitando las que el POM prevé destinar al dominio y uso público señalando las existentes y aquellas cuyo suelo requiera ser obtenido motivando los criterios para su localización, características funcionales y para cada ZOU el estándar en relación con los establecidos el TRLOTAU y su RP.
 - Las **ordenanzas tipológicas** que regularán los usos pormenorizados y tipologías edificatorias tanto en términos de aprovechamiento e intensidad de uso predominante, compatible, autorizado o prohibido así como la altura, número de plantas sobre rasante, ocupación, retranqueos entre otros parámetros que se considere necesario para emplazar la edificación en las parcelas previstas por el POM.
 - Las **redes de infraestructuras** motivando los criterios utilizados para su dimensionado, trazado, desarrollo e implantación así como el enlace o refuerzo de las existentes y su suficiencia.

- Delimitación de las **Unidades de Actuación** motivando los criterios para su delimitación, las reservas de suelo destinado a vivienda de protección pública, las dotaciones de zonas verdes y equipamientos, los objetivos a perseguir, la secuencia de desarrollo, la adscripción o no de sistemas generales interiores o exteriores, el procedimiento de obtención de suelo, el procedimiento de ejecución y la financiación de las obras de acuerdo con lo dispuesto en el TRLOTA y sus reglamentos y en la ordenación estructural establecida por el POM.
- El **régimen de las edificaciones en situación de fuera de ordenación** como consecuencia de las decisiones de ordenación adoptadas por el POM motivando las causas que dan lugar a la situación de fuera de ordenación, los criterios para identificar las edificaciones declaradas en fuera de ordenación y las medidas adoptadas para la regulación del régimen de las edificaciones declaradas fuera de ordenación.
- El **Análisis de Tráfico y Movilidad** que valore la idoneidad de la ordenación prevista con el tráfico y movilidad atendiendo a las medidas propuestas para el transporte colectivo, las medidas para facilitar la movilidad peatonal, no motorizada y rodada sostenible y la permeabilidad entre las áreas urbanas y, entre éstas y su entorno natural; y, las medidas propuestas para facilitar la movilidad de personas discapacitadas tanto en nuevos desarrollos como en áreas consolidadas.
- El **Informe de Sostenibilidad Económica** que motive y valore la idoneidad de la ordenación prevista con los distintos recursos de los distintos agentes que vayan a intervenir en la gestión del POM especificando: los criterios de valoración de las actuaciones y del reparto de costes; la identidad de los agentes a los que se asigna su ejecución y su capacidad inversora, y su solvencia para mantener y conservar las distintas infraestructuras y servicios públicos.
- La **justificación del cumplimiento de normativas específicas** motivando y analizando la idoneidad de las determinaciones del POM en relación con la legislación y planes sectoriales que sean afectados.
- Las **modificaciones del documento durante su tramitación administrativa** especificando en texto y planos cuales han sido y si se derivan de la concertación interadministrativa, de la información pública o de nuevas decisiones de planificación municipal

0.5. Alcance

El presente documento ha tenido un modo de hacer o metodología que responde y se expresa acorde con su finalidad de dar a conocer y someter a participación las alternativas y prioridades del modelo de ocupación del territorio municipal con el que habrán de continuarse la tramitación ambiental y urbanística del POM de Escalona con los contenidos establecidos en la legislación urbanística castellano manchega y lo que resulte del procedimiento de evaluación ambiental,

Sin duda el territorio y la ciudad o lo urbano son la expresión espacial de la cultura de cada civilización y sociedad. Ello requiere que la elaboración del POM se realice en el marco de la cultura territorial, urbanística, medioambiental y jurídica del momento tanto en sus procesos de análisis como en la formulación de propuestas. se asienta en torno a la sostenibilidad como eje o guía para análisis y establecer sus determinaciones.

Los ejes básicos que orientan el marco referido y que con más detalle se expresarán en apartados siguientes:

- La globalización y las innovaciones tecnológicas y de comunicaciones han alterado sustancialmente los antiguos patrones de localización y encuadre territorial modificando conceptos como centro-periferia. Proceso que ha puesto de relieve la **singularidad** de cada territorio y la necesidad de verse en el marco de una **red** global que no necesariamente requiere continuidad física y tamaño determinado sino que, para la atracción de actividades y personas depende en gran medida de la capacidad creativa, la cohesión social y ambiental, la calidad de vida, la conexión a redes, etc. Circunstancia que hace necesario que Escalona se vea en problemas y oportunidades en un marco territorial más amplio y se oriente hacia una estrategia de desarrollo en la que la sociedad se cohesione y actúe con sinergia y creatividad de los agentes, instituciones, organizaciones, asociaciones y ciudadanos en torno y hacia un proyecto estratégico de municipio cuyo modelo de ocupación de suelo concrete el POM en el marco del ordenamiento jurídico en que debe formularse y con el que previsiblemente habrá de desarrollarse.

- La **sostenibilidad** como eje imprescindible en cualquier proceso de transformación sustancial en los procesos de transformación del suelo que constituyen finalidad del POM en cuanto que debe establecer el modelo de ocupación del territorio municipal en el horizonte de 12 años inmerso en el proyecto estratégico comentado. Sostenibilidad que debe asociarse al llamado “triángulo de oro” de la **Sostenibilidad: Ambiental, Social y Económica** de un modo integrado e integrador. Principios que determinan que el POM deba contemplar desde su inicio aspectos como **Ecoeficiencia**: consideración de los límites y condicionantes que imponen los recursos, los riesgos naturales, etc que afectan tanto a reducir el consumo de los mismos como a la devolución de los residuos al medio en condiciones que no sólo no perjudiquen sino que contribuyan a mejorar su calidad; **Compacidad** tendiendo a estructuras territoriales no dispersas que generan costes sociales, económicos y energéticos y que producen una movilidad insostenible en cualquier escala, empleo de tipologías más densas y de menor consumo de suelo que la producida por el monocultivo unifamiliar, etc.; **Complejidad y biodiversidad**, considerando más sostenible un territorio rural o urbano cuanto más favorezca la diversidad de usos, fomente la variedad de paisajes y funciones en el medio rural contribuyendo a fomentar y, mejore las condiciones de funcionamiento de redes hidrográficas, aguas subterráneas, condiciones orográficas, forestales, agrarias, considere los riesgos por inundaciones, incendios, orografía, etc., y en el medio urbano fomente la diversidad de tipologías, espacios públicos con atención a la proximidad a la población a la que debe servir, al género, a los más desfavorecidos, etc., **Cohesión social** atendiendo a aspectos como equilibrio entre trabajo-residencia, acceso en igualdad de oportunidades a vivienda y servicios básicos, uso accesible al territorio rural y urbano del municipio, etc.,
- La **integración ambiental y urbanística** establecida en el ordenamiento vigente: La ocupación y preocupación ambiental ha exigido que el ordenamiento urbanístico considere desde su inicio y de modo prevalente los aspectos ambientales al objeto de favorecer y garantizar específicamente la sostenibilidad de sus propuestas. Así, el ordenamiento urbanístico de Castilla la Mancha exige que los planes de ordenación y, en concreto el POM se somete a Evaluación Ambiental estableciendo un contenido y procedimiento que puede ser simultáneo con la tramitación urbanística. Comienza con la elaboración por el promotor del POM con un Documento de Inicio en el que éste exprese la primera valoración ambiental de su territorio y de los procesos que le afectan y, establezca al menos tres alternativas de ocupación del territorio que valoradas se remiten al órgano ambiental competente para que éste, tras las consultas que estime pertinentes, emita el denominado Informe de Referencia con el que debe elaborarse el POM y su Memoria Ambiental que debe ser sometida a Información Pública y sobre la que previa o simultáneamente a la aprobación definitiva del POM se emita el Informe Ambiental definitivo.
- La **participación ciudadana** como un referente básico de la construcción del territorio por y para los ciudadanos. Participación pública que está garantizada por el ordenamiento urbanístico en fases de la tramitación del POM pero que en muchos casos se limita a la defensa o reivindicación de derechos o aprovechamientos y no al establecimiento del modelo territorial que el POM establece desde un proyecto estratégico.
- La **concertación** como garante de la viabilidad social de las propuestas en cuanto que ha sido sometida a opinión y debate ciudadano e incluso económica por cuanto ha sido establecida desde la cooperación con las instituciones sectoriales competentes y con los agentes públicos y privados que están llamados a desarrollar y ejecutar el modelo territorial establecido. Concertación que, como se expondrá detalladamente en los capítulos siguientes tiene una amplia cobertura en el ordenamiento urbanístico castellano manchego constituyendo una de sus piezas básicas en la planificación y gestión territorial y urbana.

En este marco el Ayuntamiento ha entendido que junto con el documento de ordenación se tramite el ambiental del POM y su desarrollo urbanístico, una vez establecidos y valorados los aspectos estratégicos a nivel ambiental y territorial.

Por otra parte, considerando que en Escalona el planeamiento urbanístico vigente es de 1977 y, por tanto preconstitucional y ajeno por completo a la cultura urbanística expuesta, el Ayuntamiento ha entendido que para una eficaz participación es necesaria una información y explicación de su contenido y alcance.

Por ello y dado que el ordenamiento urbanístico castellano manchego exige en el procedimiento urbanístico el trámite de la Concertación previo a la continuidad de la elaboración del POM y, entendiendo que los trabajos han alcanzado el contenido que la Norma Técnica autonómica que desarrolla el contenido y homogeneidad que ha de tener el POM establece el presente Documento como Documento de Concertación del POM con la que iniciar dicho trámite así como que lo somete a información pública con el interés de que en el propio establecimiento del modelo de ocupación y no sólo de su intensidad se continúe la elaboración del POM a la vista de las opiniones ciudadanas en cuanto tales y no sólo en cuanto propietarios de terrenos que puedan verse afectados por el mismo.

Para ello, el documento establece de un modo sintético tanto gráfico como escrito, las conclusiones técnico-jurídicas del análisis realizado, de las estrategias y objetivos que se proponen y de las alternativas que se proponen para su consecución con una metodología que dando respuesta a la cultura expuesta y, sin perder rigor, pretende hacerse comprensible para ciudadanos no familiarizados con las técnicas y lenguaje territorial y urbanístico intentando contribuir así a una mejor comprensión que facilite la eficaz participación ciudadana en relación con el modelo territorial que se propone. Modelo que una vez elegido y que se elaborará a partir de las consideraciones y debates ciudadanos surgidos en la información pública constituirá el “arranque” de elaboración y tramitación del POM y para el que el ordenamiento urbanístico garantiza nuevos procesos de información pública en el que se expresen los intereses ciudadanos y de éstos en cuanto propietarios y que en este momento y procedimiento se limita al modelo de ocupación territorial o estrategia deseable para el municipio. Esto es, dar respuesta a ¿Qué municipio queremos y podemos construir a qué horizonte?, dejando para fases posteriores y una vez definido éste los procesos de en mi terreno qué y cuánto puedo hacer

Así, con el presente documento y su sometimiento a información pública y remisión a entidades, instituciones y organismos se inicia el procedimiento de Concertación establecido en el ordenamiento urbanístico, que además coincide con la primera fase del concierto con la Consejería competente para la elaboración y tramitación del POM.

0.6. Objeto, carácter y documentación del Documento de Concertación en el marco del ordenamiento urbanístico castellano manchego

0.6.1. La Concertación en el TRLOTAU

La concertación del planeamiento territorial y urbanístico con los agentes implicados y afectados en y por su desarrollo y ejecución es una de las piezas sustanciales de su sostenibilidad y viabilidad por cuanto responderán con más eficacia y sinergia a las aspiraciones, necesidades y demandas de los agentes públicos y privados implicados y, en consecuencia de la sociedad a la que ha de servir y de la constituirá el modelo y reglas de juego con que ésta se exprese en el espacio a través de los procesos de transformación del suelo. Es así como el planeamiento se conformará como una suerte de “constitución urbanística”.

Es voluntad municipal que el presente POM sea elaborado tras un proceso de participación pública en el que junto con las consideraciones de las entidades y organismos afectados como con el debate ciudadano acerca del papel al que Escalona aspira en el marco del sistema urbano de Castilla La Mancha y de la comarca de Torrijos en la que territorialmente se enmarca, así como del modelo de ocupación del territorio adecuado en el medio y largo plazo y en sus barrios y urbanizaciones

Proceso que, a su vez ha de extenderse y estar concertado o debatido con instituciones, organismos y agentes públicos y privados afectados como ciudadanos, administradores de lo público en sus diversos niveles y como responsables directos o indirectos en los procesos de transformación del suelo.

Los trabajos de elaboración del POM han llegado a un punto de desarrollo y concreción acorde con lo establecido en el ordenamiento urbanístico susceptible de considerar oportuna su tramitación como Documento de Concertación con vocación de que tras su resultado, el POM regule y establezca las reglas de juego en los procesos de transformación del suelo en los que la sociedad de Escalona exprese sus aspiraciones territoriales y urbanísticas..

La importancia de la concertación del POM es recogida con especial intensidad en el ordenamiento urbanístico de Castilla La Mancha a la que el TRLOTAU dedica el Título II con el título de *La concertación de la actuación pública* en dos capítulos diferenciados, el Capítulo I referido a la *concertación interadministrativa* y el capítulo II referido a los *convenios urbanísticos*.

Importancia de la concertación que en su artículo 9 establece como un deber de concertación inetradministrativa disponiendo que:

1. Las Administraciones Públicas con competencias en materia de ordenación territorial y urbanística o sectoriales con relevancia territorial o que impliquen ocupación o utilización del suelo deberán concertar sus actuaciones y, en especial, la aprobación de los instrumentos en que éstas se formalicen para su eficacia y, en su caso, la legitimación de su ejecución.

La Administración Pública a la que incumba la iniciativa de la concertación debe invitar a la Administración General del Estado para participar en ella, cuando el instrumento de planeamiento o proyecto en tramitación pueda incidir en las competencias con relevancia territorial de la misma.

2. El legítimo ejercicio de las competencias de elaboración, tramitación y aprobación de cualquiera de los instrumentos a que se refiere el número anterior requerirá:

- a. La debida, suficiente y oportuna información sobre su contenido a todas las Administraciones Públicas cuyas competencias propias puedan verse afectadas.*
- b. La armonización de las diversas competencias de la Administración actuante entre sí y con las competencias de ordenación urbanística o con relevancia territorial de las restantes Administraciones, de suerte que no resulte lesionado el contenido esencial, ni impedido o desproporcionadamente agravado el cumplimiento de los fines legales de cualquiera de las competencias implicadas.*

Deber que el artículo 10 del TRLOTAU para la concertación interadministrativa de instrumentos territoriales dispone que:

1. Quedan sujetos a la concertación interadministrativa:

- a. Los instrumentos de planeamiento para la ordenación territorial y urbanística previstos en esta Ley, su revisión y su modificación cuando ésta afecte a su ordenación estructural, así como cualesquiera otros instrumentos de ordenación que afecten al uso del suelo contemplados por Leyes especiales.*
- b. La consulta previa de viabilidad de actuaciones urbanizadoras en el suelo rústico de reserva regulada en el número 7 del artículo 64.*
- c. Cualesquiera proyectos de obras o servicios públicos de las Administraciones de la Junta de Comunidades, las Diputaciones y los Municipios que afecten, por razón de la localización o uso territoriales, a la instalación, funcionalidad o funcionamiento de obras o servicios de cualquiera de dichas Administraciones Públicas.*
- d. Los proyectos de construcción, edificación o uso del suelo para obras o servicios públicos de la Administración de la Junta de Comunidades o las Diputaciones que afecten al territorio de uno o varios Municipios.*

2. En todos los procedimientos administrativos que tengan por objeto la aprobación, modificación o revisión de alguno de los instrumentos o proyectos a que se refiere el número anterior deberá cumplirse, en el estado de su instrucción más temprano posible, el trámite de consulta a las Administraciones Públicas territoriales afectadas, sin que pueda prolongarse más allá del de información pública.

La consulta, a efectos de su realización simultánea con las propias del procedimiento de evaluación ambiental, o de autorización ambiental integrada, en el caso que este último resulte aplicable para los supuestos de las letras c y d de apartado anterior, se ampliará a los sujetos definidos como personas interesadas en la normativa reguladora de dicho procedimiento.

El trámite de consulta será de cumplimiento preceptivo incluso en situación de urgencia. Se exceptúan de la regla anterior los procedimientos que tengan por objeto instrumentos o proyectos que constituyan desarrollo o ejecución de las determinaciones de otros previos en cuyo procedimiento de aprobación se hubiera cumplido dicho trámite, siempre que no impliquen afectaciones relevantes adicionales a las resultantes del instrumento o proyecto desarrollado o ejecutado. En esta excepción se entienden incluidos los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Especiales, que afecten a la ordenación detallada, y Estudios de Detalle a los que se refiere el artículo 38.

3. El trámite de consulta deberá ser realizado por la Administración actuante mediante remisión a todas las Administraciones territoriales afectadas de un ejemplar del instrumento o proyecto en curso de aprobación y de la documentación ambiental legalmente exigible, en su caso, de forma que proporcione efectivamente a éstas:

- a. La posibilidad de exponer y hacer valer de manera adecuada, suficiente y motivada, por sí mismas o a través de organizaciones públicas de ellas dependientes, las exigencias que, en orden al contenido del instrumento o proyecto en curso de aprobación, resulten de los intereses públicos cuya gestión les esté encomendada.
- b. La ocasión de alcanzar un acuerdo sobre los términos de la determinación objetiva y definitiva del interés general.

4. El instrumento o proyecto se remitirá también a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, ante la cual se justificará la efectiva realización del trámite respecto del resto de Administraciones Públicas.

5. El trámite de consulta tendrá una duración de veinte días y coincidirá con el previsto en la legislación ambiental cuando dicho trámite sea preceptivo. No obstante, si el trámite de consulta coincide con el de información pública se coordinará y simultaneará con la intervención o emisión de informe de las distintas Administraciones territoriales, de acuerdo con el procedimiento regulado en esta Ley para la aprobación del instrumento o proyecto en cuestión. En este supuesto, su duración coincidirá con el mayor plazo de los previstos en las legislaciones sectoriales para la emisión de sus respectivos informes, sin que pueda ser inferior al de información pública fijado por la legislación ambiental.

6. Cumplido el trámite de consulta, o el de información pública, la Comisión de Concertación Interadministrativa, órgano colegiado cuya composición y funcionamiento se desarrollará reglamentariamente, emitirá informe único de concertación interadministrativa sobre el instrumento o proyecto formulado para los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.

Prevía autorización expresa de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrán realizar por sus propios medios la concertación interadministrativa aquellos Municipios con menos de 10.000 habitantes de derecho que se encuentren agrupados en Mancomunidades urbanísticas que en su conjunto superen esa cifra de habitantes, o que sin estar agrupados así lo soliciten de forma individual, siempre que resulte acreditado, en ambos casos, que disponen de servicios técnicos, jurídicos y administrativos adecuados a tal fin.

7. Si alguna de las Administraciones afectadas no hiciera uso de la concertación interadministrativa se presumirá su conformidad con el instrumento o proyecto formulado. En todo caso, dicho instrumento o proyecto sólo podrá contener previsiones que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de otras Administraciones, si éstas han prestado expresamente su conformidad.

El POM es el instrumento de ordenación territorial y urbanística integral del municipio de Escalona por lo que debe cumplir con el referido deber de concertación interadministrativa en los términos dictados en el artículo 10 del TRLOTAU.

Por otra parte, el apartado 2 del artículo 36 del TRLOTAU y, en relación con lo expuesto, establece que:

2. Concluida la redacción técnica del Plan o instrumento, la Administración promotora del mismo, lo someterá simultáneamente a:

- A. Información pública por un período mínimo de un mes, anunciada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión en ésta. Durante ella, el proyecto diligenciado del Plan, deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el Municipio o Municipios afectados por la ordenación a establecer.

El plazo anterior se ampliará al que señale la legislación ambiental a efectos de información pública en el supuesto de que el Plan deba someterse a evaluación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta la información pública de ambos procedimientos.

No será preceptivo reiterar este trámite en un mismo procedimiento si se introdujesen modificaciones sustanciales en el Plan a causa, bien de las alegaciones formuladas en la información pública, bien de los informes emitidos por otras Administraciones Públicas, bastando que el órgano que otorgue la aprobación inicial la publique en la forma establecida en el párrafo anterior y notifique ésta a los interesados personados en las actuaciones.

- B. Informes de los distintos Departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que, previamente, se hubieran alcanzado acuerdos interadministrativos.
- C. Dictamen de los Municipios colindantes al que promueva el plan en los supuestos que reglamentariamente se determinen, salvo que se hubiera alcanzado con éstos previamente acuerdo sobre el contenido de la ordenación a establecer.
- D. En los requerimientos de los informes y dictámenes se indicará expresamente que implican la apertura del trámite de consulta previsto en el artículo 10 para la concertación interadministrativa de las soluciones de ordenación y el plazo previsto para la emisión de dichos informes y dictámenes.

El desacuerdo entre Municipios colindantes, respecto a las determinaciones previstas en el artículo 24 o entre aquellos y otras Administraciones, se solventará sobre bases de coordinación interadministrativa, establecidas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo o, en su caso, por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y, de persistir el desacuerdo, mediante resolución del órgano competente en el supuesto y los términos establecidos en el número 3 del artículo 34

Por tanto el objeto del presente documento es triple:

- Iniciar la concertación interadministrativa acorde con lo dispuesto en el artículo 10 del TRLOTAU.
- Someter a información pública, previamente a su aprobación inicial los trabajos de elaboración del POM acorde con lo dispuesto en el artículo 36.2 del TRLOTAU.

0.6.2. El Documento de Concertación en la Norma Técnica para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales.

La Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales regula en su apartado 3.1 el contenido mínimo del Documento de Concertación estableciendo que:

2. La Administración competente para la aprobación inicial del plan incluirá, en todo caso, en el documento del plan sometido a concertación interadministrativa el siguiente contenido mínimo:

- a. Los documentos informativos relacionados con los puntos 1, 2, 3, 4 y 5.2 que se recogen en el cuadro del apartado 2.1.2, así como el correspondiente avance del punto 7, haciendo especial referencia a las posibles propiedades de las diferentes Administraciones.
- b. Los puntos 1.1, 1.2, 1.3, 1.5, 1.7, 1.9 y 1.10 de la memoria justificativa desarrollada en el apartado 2.1.6, así como un anticipo de los puntos 3 y 5. En el caso de que la ordenación prevista requiera inversiones públicas de entidades públicas distintas a la que formula el plan, también se incluirá una versión preliminar del informe de sostenibilidad económica recogido en el punto 4 de dicho apartado.
- c. Los planos de ordenación estructural OE.1, OE.2, OE.4 y OE.5 indicando al menos la clasificación del suelo, usos globales mayoritarios, áreas protegidas y nuevos sistemas generales propuestos.
- d. Un resumen de la superficie de suelo que se pretende clasificar en sus diferentes categorías, usos globales e intensidades y densidades y capacidad máxima del plan.

Del cuadro 2.1.2 se destacan en negrilla los puntos que la Norma Técnica establece con el carácter de mínimo para el documento de concertación:

Memoria informativa	Planos de información
1. MARCO NORMATIVO 1.1. Legislación aplicable 1.2. Instrumentos de ordenación territorial vigentes	-
2. CARTOGRAFÍA Y FUENTES	-
3. ANÁLISIS DEL TERRITORIO	
3.1. Encuadre Territorial	Plano I.01: Encuadre territorial
3.2. Ámbito del plan	Plano I.02: Estado actual del término municipal: límite del término municipal y catastro de rústica Las referencias al medio físico pueden incluirse en los planos I.02 a I.05 o representarse en los planos necesarios
3.3. Medio físico	Plano I.03: Estado actual del término municipal: fotografía aérea y otra información
3.4. Afecciones	Plano I.04: Estado actual del término municipal: afecciones
3.5. Otra información relevante	Plano I.05: Estado actual del término municipal: otra información
4. ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO DEL MUNICIPIO 4.1. Población 4.1.1. Evolución de la población, a partir de los datos estadísticos disponibles 4.1.2. Estructura de la población actual 4.1.3. Tendencias futuras de evolución de la población 4.2. Estructura económica	-
5. MEDIO URBANO	
5.1. Estructura de la propiedad	Plano I.06: Catastro de urbana
5.2. Infraestructuras	Plano I.07: Red viaria y espacios libres Plano I.08: Red de abastecimiento de agua Plano I.09: Red de saneamiento y depuración Plano I.10: Red de energía eléctrica Plano I.11: Red de alumbrado público Plano I.12: Red de drenaje
5.3. Edificación y usos del suelo	
5.3.1. Usos y tipologías existentes	Plano I.13: Usos y tipologías existentes Las dotaciones actuales se señalarán en el plano de I.13 Usos y tipologías existentes o en un plano específico, indicando su carácter público o privado
5.3.2. Intensidad de la edificación y alturas existentes	Plano I.14: Intensidad de edificación y alturas

5.3.3. Suelo vacante o infraocupado	Plano I.15: Suelo vacante
5.3.4. Estado de conservación del conjunto	
5.4. Estructura urbana	
6.4.1. Génesis histórica	
6.4.2. Estructura urbana actual	
5.5. Zonas de ordenación urbanística	Plano I.16: Zonas de ordenación urbanística existentes
5.6. Paisaje urbano y patrimonio	Plano I.17: Patrimonio cultural
6. PLANEAMIENTO VIGENTE	Plano I.18: Ordenación vigente: Término municipal Plano I.19: Ordenación vigente: Clasificación y calificación del suelo
7. PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN O EN EJECUCIÓN	Plano I.20: Ordenación en tramitación o en ejecución
8. DIAGNÓSTICO GENERAL DEL MUNICIPIO. CONCLUSIONES	Esquema del Modelo de Ocupación del Territorio Actual

Los puntos del apartado 2.1.6. de la Norma Técnica que concreta en:

2.1.6. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

Junto con la motivación de la tutela de los bienes a los que sirve la actividad pública urbanística y el cumplimiento de sus criterios y fines, de acuerdo con los principios recogidos en el Título I del TRLOTAU, la memoria justificativa tratará las decisiones de ordenación adoptadas por el plan que se organizarán en el siguiente conjunto de determinaciones, según lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento.

0. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

OBJETO: Especificar los objetivos a cumplir por el plan.

CONTENIDO: A la vista de los problemas y necesidades detectados en la memoria informativa, se expondrán de manera justificada los objetivos a satisfacer por el plan y las diferentes alternativas planteadas para ello, incluso del propio modelo de evolución urbana.

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

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

OBJETO: Identificar las características del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio propuesto por el plan.

CONTENIDO: Se considerarán:

- Las limitaciones impuestas por la planificación territorial.
- Los criterios de sostenibilidad tenidos en cuenta en su definición.
- El horizonte poblacional del plan, calculado a partir de los datos disponibles.
- Las limitaciones de capacidad de las infraestructuras existentes y previstas en el propio plan.
- Los criterios de localización de los usos mayoritarios y del establecimiento de las intensidades y densidades máximas.
- Los criterios adoptados para la ordenación estructural y la intervención en las áreas urbanas existentes.
- Los criterios adoptados para la localización de nuevos desarrollos urbanos.

- Los criterios de localización de actividades susceptibles de generar tráfico intenso.
- La definición de condiciones objetivas que posibiliten la incorporación del SRR al desarrollo urbano.
- Los criterios de protección del suelo rústico.
- Los criterios adoptados para la incorporación del planeamiento vigente, en tramitación o en ejecución.
- Las limitaciones impuestas por la evaluación ambiental del planeamiento que condicionen expresamente la clasificación del suelo o la asignación de usos mayoritarios e intensidades y densidades máximas.

Se justificarán las decisiones adoptadas por el plan.

1.2. Clasificación del suelo

OBJETO: Establecer la delimitación de las distintas clases y categorías de suelo propuestas por el plan.

CONTENIDO: Se describirán los criterios utilizados al señalar las distintas clases de suelo, teniendo en cuenta las siguientes cuestiones:

- El suelo urbano (SU) se delimitará a partir del estado actual de los servicios urbanos y de la ocupación por la edificación en el espacio servido por ellos, de acuerdo con lo descrito en los documentos informativos y a los efectos previstos en el Reglamento de Planeamiento.
- El suelo urbano consolidado (SUC) y el no consolidado (SUNC) por incremento de aprovechamiento se delimitarán a partir del estado actual de los servicios urbanos descrito en los documentos informativos y de la existencia o no de incrementos de aprovechamiento calculados a partir de los criterios expuestos en la memoria informativa.
- El suelo urbano no consolidado (SUNC) por operaciones de reforma interior se delimitará a partir de objetivos explícitos del propio plan.
- El suelo urbano no consolidado (SUNC) por ejecución de actuaciones urbanizadoras se delimitará a partir del nivel de ocupación por la edificación y por la existencia y estado actual de los servicios urbanos descritos en los documentos informativos.
- El suelo urbanizable se delimitará a partir de las previsiones de crecimiento del plan, en función del modelo propuesto, y de las limitaciones impuestas por la planificación territorial, las infraestructuras existentes o previstas y/o la evaluación ambiental.
- Las distintas categorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección, y en general las áreas protegidas en cualquier clase de suelo, se delimitarán a partir de los valores existentes en los distintos ámbitos que deban ser preservados.

Se justificarán las decisiones adoptadas por el plan.

1.3. Delimitación preliminar de ámbitos de actuaciones urbanizadoras por el plan.

Secuencia de desarrollo del SUNC (suelo urbano no consolidado) y del SUB (suelo urbanizable)

OBJETO: Establecer la delimitación de los ámbitos de actuaciones urbanizadoras necesarios para el cumplimiento de las previsiones del plan, así como su secuencia de desarrollo.

CONTENIDO: Se precisarán:

- Los criterios utilizados para efectuar las delimitaciones de los ámbitos de actuaciones urbanizadoras.
- Las condiciones objetivas que posibilitan su programación y ejecución en relación con las infraestructuras y sistemas generales, existentes y previstos.

Se justificarán las decisiones adoptadas por el plan.

1.5. Delimitación de las zonas de ordenación urbanística previstas

OBJETO: Delimitar las zonas de ordenación urbanística (ZOU) correspondientes a los usos y tipologías previstas por el plan.

CONTENIDO: Se precisarán los criterios utilizados para efectuar dicha delimitación.

En las ZOUs consideradas en el SUNC por incremento de aprovechamiento, se calculará la superficie de suelo dotacional público correspondiente a dicho incremento especificando su relación respecto de los estándares de calidad urbana establecidos en el Reglamento de Planeamiento, así como el "coeficiente de participación en las cargas de cesión dotacional" citado en el dicho Reglamento para cada ZOU.

Se justificarán las decisiones adoptadas por el plan.

1.7. Sistemas e infraestructuras generales

OBJETO: Identificar los sistemas e infraestructuras generales previstos en el planeamiento y fijar la forma de obtención del suelo y de ejecución y financiación de las obras.

CONTENIDO: Se describirán los sistemas generales previstos.

Se especificarán y justificarán las decisiones adoptadas por el plan respecto a:

- Las características de dichos sistemas generales, en especial, respecto de los nuevos espacios libres y zonas verdes.
- Los criterios utilizados para fijar su emplazamiento, en particular, lo que se refiere a los nuevos espacios libres y zonas verdes.

Se comprobará expresamente el cumplimiento del estándar mínimo del SGEL (sistema general de espacios libres) establecido en el Reglamento de Planeamiento.

Se señalarán y justificarán las dimensiones de las infraestructuras generales previstas en el planeamiento y, especialmente, de las conexiones a las redes existentes, haciendo referencia al cumplimiento de las distintas normativas sectoriales (recursos hídricos, carreteras, transportes, electricidad, etc.).

Para los sistemas e infraestructuras generales, se indicará y justificará su adscripción a los distintos ámbitos (áreas de reparto, sectores etc.), especificando si son interiores o exteriores al ámbito, el procedimiento de obtención de suelo y el de ejecución y financiación de las obras.

Así mismo se describirán los sistemas de infraestructuras, espacios libres, equipamientos y otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren, o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes. En todo caso, siempre integrarán la ordenación estructural dotaciones singulares como estadios deportivos, universidades privadas, hospitales privados, cementerios, plazas de toros, museos, catedrales y centros culturales, religiosos o de ocio de gran capacidad.

1.9. Criterios para la ordenación del suelo rústico

OBJETO: Ordenar el suelo rústico en sus distintas categorías.

CONTENIDO: Se describirán los criterios utilizados para definir el conjunto de actos permitidos y prohibidos en las distintas categorías de suelo rústico consideradas en el plan así como el conjunto de condiciones generales para su implantación. En particular, en las zonas afectadas por protecciones paisajísticas o riesgos naturales.

Se justificarán las decisiones adoptadas por el plan.

1.10. Tratamiento de los bienes de dominio público

OBJETO: Precisar la consideración que los mencionados bienes tienen en el plan.

CONTENIDO: Se incluirá el tratamiento de los bienes de dominio público y se especificará y justificará su compatibilidad con la legislación sectorial aplicable.

Los Planos de Ordenación estructural que como mínimo debe contener el documento de concertación según la Norma Técnica son:

Planos de Ordenación

- Plano OE.1: Ordenación del término municipal
- Plano OE.2: Clasificación, usos globales y ámbitos de actuaciones urbanizadoras del suelo urbano y urbanizable
- Plano OE.3: Zonas de ordenación urbanística
- Plano OE.4: Sistemas generales de comunicaciones, equipamientos y espacios libres. Áreas de reparto

PLANO OE. 1: ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL

Escala mínima: 1/10.000

OBJETO:

Representar gráficamente las clases de suelo, infraestructuras territoriales y todas las determinaciones de ordenación que convenga representar a escala del término municipal..

CONTENIDO:

Se delimitarán las clases de suelo, incluyendo las distintas categorías y subcategorías de suelo rústico y, en general, todo el contenido gráfico de la ordenación en esta clase de suelo.

En particular, se incorporarán las determinaciones de la ordenación estructural de las áreas contiguas de los municipios colindantes con objeto de comprobar su coherencia con las previsiones del plan.

Se identificarán los sistemas generales e infraestructuras o dotaciones con una función estructuradora relevante, establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento, o cualquier otra determinación estructural que convenga representar a una escala superior a la utilizada en los planos de ordenación referidos a los núcleos urbanos.

Cuando el contenido resulte demasiado denso, se dividirá en varios planos o series de planos que se numerarán como OE. 1.1, OE.1.2,etc.

PLANO OE.2: CLASIFICACIÓN, USOS GLOBALES Y ÁMBITOS DE ACTUACIONES URBANIZADORAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Escala mínima 1/5.000

OBJETO:

Representar gráficamente la clasificación de suelo y los usos globales en el entorno de cada uno de los núcleos urbanos, así como los ámbitos de actuaciones urbanizadoras previstas.

CONTENIDO:

Se delimitarán con el detalle propio de la diferente escala:

- La clase de suelo urbano, identificando con precisión las dos categorías de suelo urbano, consolidado y no consolidado. En la primera se identificarán los ámbitos urbanizados en ejecución de planeamiento y, en la segunda, se diferenciarán las tres categorías posibles (ámbitos de reforma interior, incremento de aprovechamiento, unidades de actuación urbanizadora).
- La clase de suelo urbanizable identificando los correspondientes sectores.

- Cuando existan, las áreas sometidas a un régimen especial de protección en suelo urbano y urbanizable.

Se indicarán los usos globales mayoritarios asignados a los terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable.

Cuando el contenido resulte demasiado denso, se dividirá en varios planos o series de planos que se numerarán como OE. 2.1, OE.2.2, etc.

Plano 04: SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES. ÁREAS DE REPARTO.

Escala mínima: 1/5000

OBJETO:

Representar gráficamente la localización y características de los sistemas generales citados y sus zonas de protección, así como el resto de dotaciones estructurantes de titularidad privada que el plan considere relevantes.

Representar gráficamente las áreas de reparto y la adscripción de sistemas generales.

CONTENDIO:

Se indicará la denominación, localización y características de los SG de comunicaciones, equipamientos y espacios libres.

Se incluirá la delimitación de las áreas de reparto y se precisará la adscripción de la correspondiente superficie de SG que, cuando sea necesario, podrán estar divididos en tramos para repartir las responsabilidades de obtención de suelo y/o ejecución. Se añadirá un cuadro resumen con la mencionada adscripción de SG a cada área de reparto, especificando si son interiores o exteriores al ámbito.

En ámbitos con ordenación detallada es obligatoria la delimitación y cuantificación expresa de la superficie de suelo de SG adscrito. En el resto, se indicará la superficie adscrita, especificando si es interior o exterior al ámbito, y podrá representarse por un esquema de situación o trazado. La grafía de los planos de ordenación distinguirá con claridad entre ambos tipos de definición.

Se señalarán expresamente los establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas especiales de aparcamiento.

Cuando el contenido resulte demasiado denso, se dividirá en varios planos o series de planos que se numerarán como OE. 4.1, OE.4.2, etc.

OE.5: INFRAESTRUCTURAS GENERALES DE LAS DISTINTAS REDES DE SERVICIOS

Escala mínima: 1/5000

OBJETO:

Representar gráficamente la localización y características de las distintas infraestructuras generales.

CONTENDIO:

Se indicará la denominación, localización, características y ámbito de adscripción de los distintos tramos y elementos de las infraestructuras generales, en correspondencia con las determinaciones de las fichas de desarrollo.

Es obligatoria la delimitación expresa de los elementos de las infraestructuras que ocupen suelo como depósitos, depuradoras, etc., y que se incluyan en áreas de reparto o ámbitos con ordenación detallada. Estos elementos formarán parte del sistema general de equipamientos a los efectos de gestionar la obtención del suelo mediante los instrumentos definidos para los sistemas generales. En el resto de los casos, será suficiente incluir esquemas de trazado o símbolos de situación de las infraestructuras.

Cuando el contenido resulte demasiado denso, se dividirá en varios planos o series de planos que se numerarán como OE. 5.1, OE.5.2, etc.

A la vista de lo expuesto la documentación del presente Documento de Concertación es completa en la exigencia legal del contenido de un POM a efectos de facilitar tanto las sugerencias en relación con la estrategia y el modelo territorial por parte de los ciudadanos y agentes directamente implicados como de realizar en el periodo de exposición pública las observaciones que consideren oportunas en relación con sus intereses particulares; y todo ello, a efectos de valorar y garantizar el mayor consenso posible en las etapas posteriores de la elaboración del POM.

0.7. Conveniencia y oportunidad de formular el Plan General.

El planeamiento general vigente en Escalona lo constituyen las Normas Subsidiarias que entraron en vigor en 1.977 (hace más de 35 años) y sus modificaciones puntuales, en general de escasa entidad territorial. Así como los Planes Parciales y Pau's que se han ido sucediendo desde su entrada en vigor.

Planeamiento general que se elaboró y aprobó con la Ley estatal de 1956 hace más de 55 años y en un período preconstitucional.

En los años de vigencia del planeamiento municipal de Escalona se han producido en España y en Castilla la Mancha profundos cambios políticos, económicos y sociales con evidentes repercusiones en la vida social y en los aspectos territoriales y urbanísticos de la región y de Escalona. Como dato baste señalar que en ese período Escalona ha multiplicado por dos veces y media su población y ha incrementado su medio urbano en más del 60%.

Período en el que se ha constituido y consolidado el modelo autonómico en materia territorial y urbanística, habiéndose promulgado una legislación específica en esta materia, así como documentos de estrategia y política territorial a nivel regional y, a su vez, la consolidación de la autonomía municipal.

Período en el que a su vez se han ido concretando en las diversas escalas los principios de sostenibilidad – desarrollo compatible con el medio ambiente, de utilización racional de los recursos naturales, de rescate de plusvalías por la comunidad, de la satisfacción del derecho a una vivienda digna que, entre otros, constituyen principios constitucionales desde los que debe regirse la actividad territorial y urbanística.

Período en el que se han producido más de 4 leyes estatales en materia territorial y urbanística, dos autonómicas. La primera de 1.998 (LOTAU) y la última de 2.010 así como profusas y prolijas legislaciones en materia sectorial con incidencia territorial y especialmente en materia medioambiental que ha dificultado enormemente la gestión urbanística municipal adecuada al ordenamiento vigente en cada momento y que no se correspondía con el que originó y aprobó el planeamiento vigente.

Cambios en la cultura urbanística que, por sí mismos, serían motivos suficientes para justificar la necesidad, conveniencia y oportunidad de que Escalona se dote con un planeamiento propio y elaborado desde el municipio, adaptado a la nueva cultura y ordenamiento urbanístico.

Para ello el Ayuntamiento en colaboración con la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha concibe y orienta el nuevo POM como el marco necesario y adecuado para dar respuesta a los cambios expuestos que deben tener su reflejo en el modelo territorial municipal y, ello, en consenso con los órganos autonómicos competentes.

Así, el POM que se formula en este Documento es el reflejo de la gestión municipal de las actuaciones en curso y de las que completen el modelo territorial deseado, y que nace con todas las garantías de viabilidad, lo que no significa que no lo sea en el horizonte expuesto, así como del resultado de la concertación interadministrativa y de la información pública.

Es conveniente por tanto, que el Ayuntamiento acometa la Redacción de un PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (POM), adecuándola a la Normativa vigente en materia de urbanismo, en especial a la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones así como al Decreto Legislativo 1/2.010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

0.8. Objetivos del POM.

0.8.1. El POM como conjunto de oportunidades para Escalona desde sus características y tendencias expuestas en la Memoria Informativa.

Como se ha venido exponiendo, el POM concreta en términos urbanísticos la visión estratégica del modelo territorial que se propone estructurar en dos apartados: el relativo a la mejora de la competitividad y cooperación territorial y el relativo a la mejora de la calidad urbana.

El punto de partida para formular propuestas ha de ser desprendido de las características y condiciones actuales de Escalona que se exponen en la Memoria Informativa.

Con el objeto de facilitar la participación ciudadana en este punto, desde las características y condiciones actuales de Escalona, se concretan y desarrollan algunos elementos estratégicos a tener en consideración y en el punto siguiente explicitar algunas líneas básicas de actuación que preparen el camino para la elaboración de modelos urbanos alternativos y como final del proceso guíen las determinaciones de planeamiento. Por otro lado vamos a formular a modo de oportunidades estos elementos estratégicos que el POM como concreción de un Proyecto Estratégico.

0.8.2. Respecto de su competitividad y cooperación en el sistema territorial regional y su posición geoestratégica: La fuerza del lugar de Escalona.

0.8.2.1. Escalona centro geográfico entre capitales metropolitanas y castellano manchegas.

Escalona se encuentra en una posición de cercanía con la capital y el área metropolitana madrileña y con el eje Toledo – Talavera – Ávila (entorno a 1 hora en transporte público) con la experiencia de haber sido un atractor para los más de 5 millones de habitantes que desde los años de 1.960 eligieron su territorio para implantaciones de segunda residencia. Posición estratégica que se verá reforzada con la Autovía prevista en el sentido de entenderse y conectarse en red a dichas entidades de rango internacional.

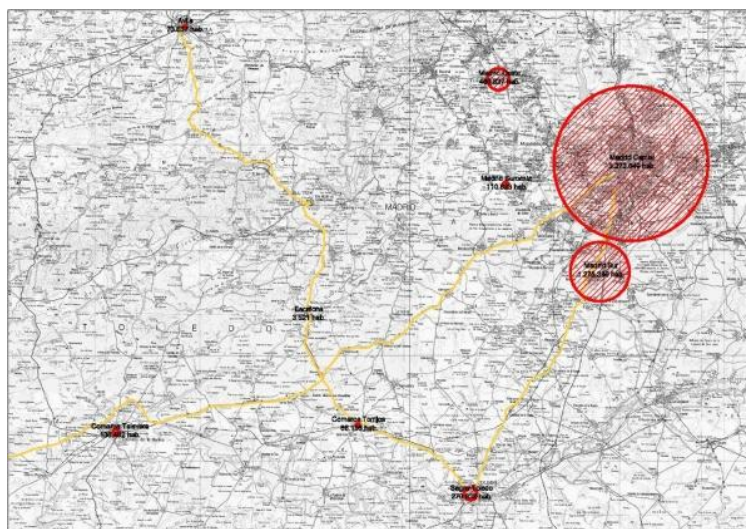
Incorporar grafico de escalona en el contexto metropolitano, Toledo-Talavera-Ávila.

Escalona se sitúa en la comarca de Torrijos en el centro del eje Toledo-Talavera y a una hora de la capital madrileña. A su vez es centro de servicios de comercio diario, salud y educación de municipios de su entorno

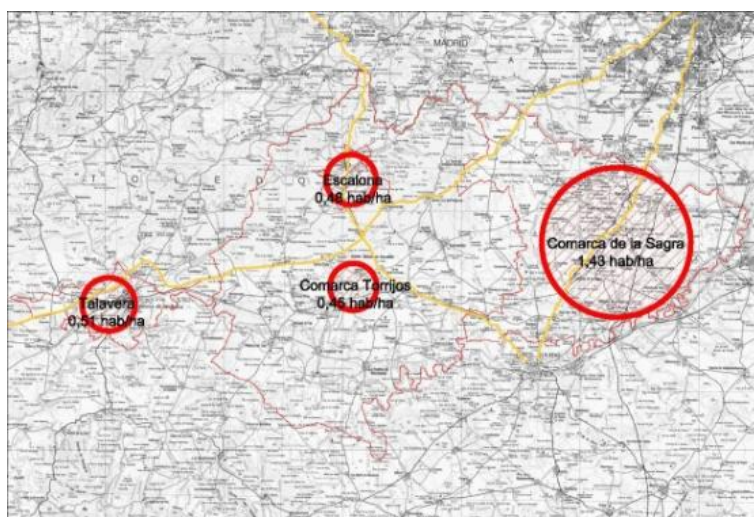
Posicionarse en ese sistema hace oportuno comparar algunos indicadores que orienten la dirección y entidad de las propuestas estratégicas en el sentido de la fuerza del lugar de Escalona para su competitividad y cooperación en ese sistema territorial.

Los indicadores que se expresan en lo que siguen son de elaboración propia sobre los datos de Las Fichas Municipales, comarcales, Provinciales y Autonómicas de Caja España 2.011.

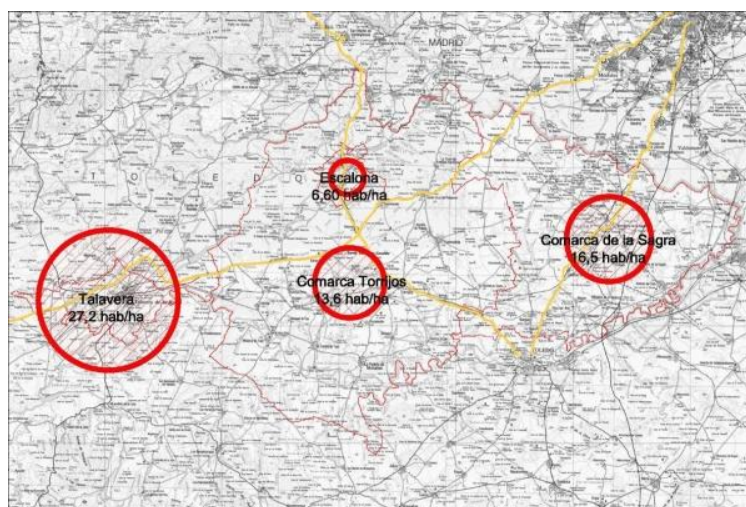
INDICADOR	Escalona	Subcomarca	Comarca Torrijos	Comarca Talavera	Comarca Sagra-Toledo	Provincia Toledo	Castila la Mancha
COMPACIDAD/DISPERSIÓN							
CRECIMIENTO 2010/2003 %	148	131	130	113	142	124	116
Densidad hab/Ha	48,5	24,1	44,9	51,2	100,4	45,4	26,4
Densidad urbana hab/Ha	6,6	5,8	13,6	27,2	16,5	18,8	23,4
Densidad urbana Viv/Ha	7,5	5,9	6,9	13,6	5,7	8,2	11,0
Tamaño medio Municipio Has.	1,267,3	5.613	4,569	5.794	4.200	7.529	8.642
Nº entidades por 100 Km²	17	6.8	5,0	2,9	9,0	2,9	2,3
Hab/viv	0,88	0,99	1,96	2,08	2,92	2,30	2,13
Hab/hogar	4,18	3,48	3,86	3,40	4,55	3,76	3,44
% viv principales	21,0	28,7	50,7	61,3	64,1	61,1	61,9
% viv unifamiliar	89,4	86,5	77,3	77,0	54,2	64,0	59,4
MEDIO NATURAL							
% Superficie transformada	16,5	9,6	7,9	7,6	13,4	6,5	4,9
% e herbáceo	60,8	42,3	61,4	49,3	66,7	49,1	40,7
% leñoso	13,4	5,9	14,1	5,1	13,5	17,7	12,4
% pastos	20,2	48,9	21,1	41,4	12,0	28,5	35,0
% forestal	5,8	2,9	2,4	4,2	15,9	4,7	11,9
COHESION							
% POB 15-64 años	66,8	66,0	66,2	66,3	70,5	67,5	67,1
% extranjeros	15,2	13,8	13,3	10,3	12,4	12,0	10,9
% trabajadores sobre pob 15-64 años	34,4	34,7	41,7	49,7	67,1	43,3	45,8
% agraria	6,2	9,3	6,8	5,7	2,4	3,6	4,6
% industria	11,8	11,8	25,6	15,8	18,9	19,3	16,5
% Construcción	30,4	31,8	23,5	21,1	13,9	11,9	11,5
% Servicios	51,6	47,1	44,1	57,7	65,4	65,2	67,7
Empresas por 1000 habi de 15-64 años	66,8	67,6	57,4	64,0	61,3	40,9	39,3
Locales salud/1000 habitantes	0,90	0,49	0,96	1,14	0,65	1,11	1,05
Locales educac./1000 hab	0,61	0,62	0,81	1,30	0,80	1,17	1,07
Locales bienestar social/1000 hab	1,54	0,62	0,74	0,61	0,57	0,92	1,03
Locales comerc-/1000 hab	13,52	15,65	13,42	21,09	13,56	20,66	18,80
Locales servicios/1000 hab	25,51	15,40	11,04	10,13	8,04	9,87	8,23
Locales Indust/1000 hab	1,84	1,48	6,02	6,43	5,60	7,45	4,70
Locales Agrar/1000 hab	0,00	0,37	0,48	1,93	0,80	1,80	0,92



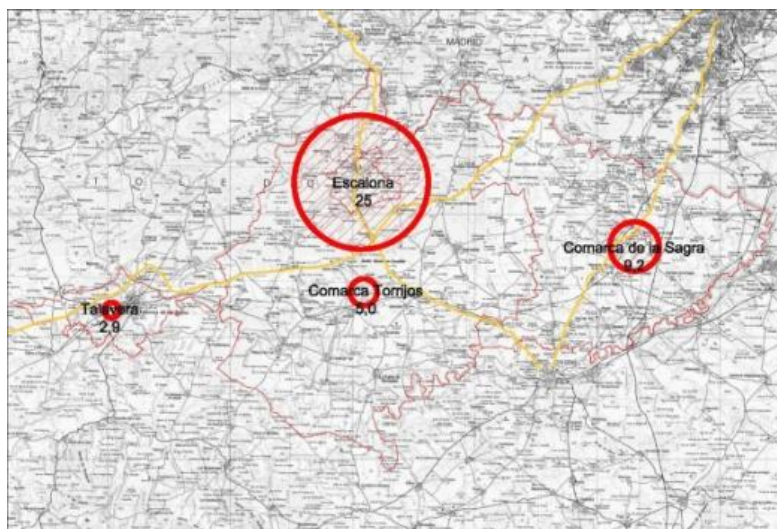
Encuadre territorial



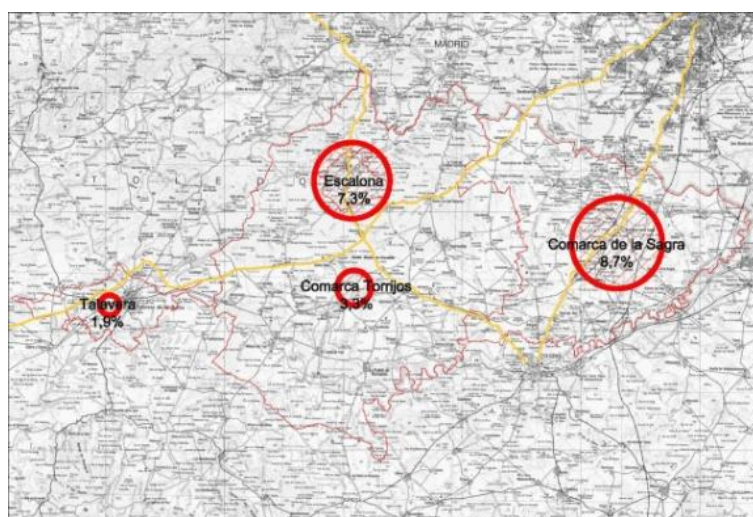
Densidad poblacional municipal



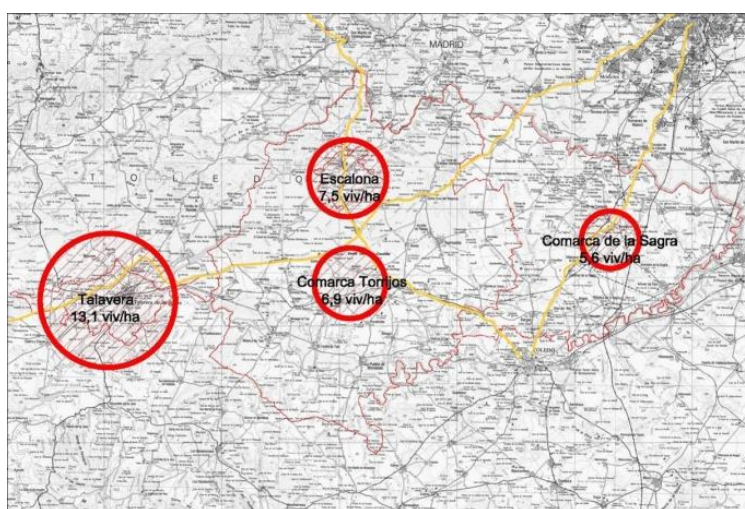
Densidad poblacional urbana



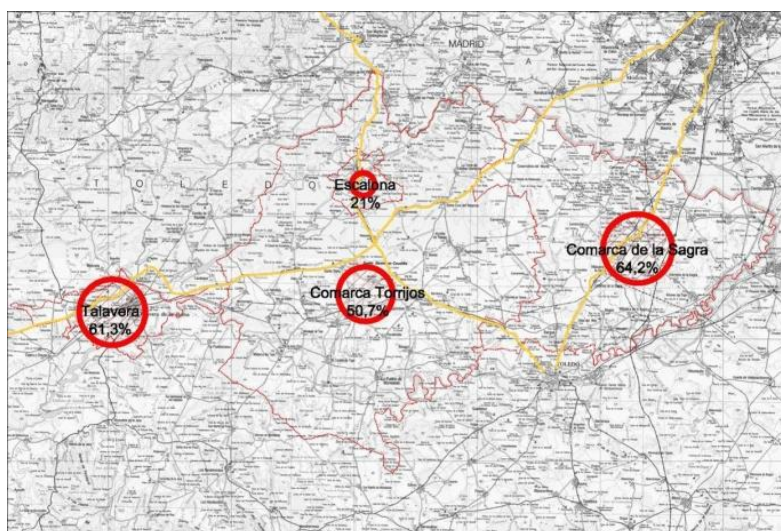
Núcleos urbanos



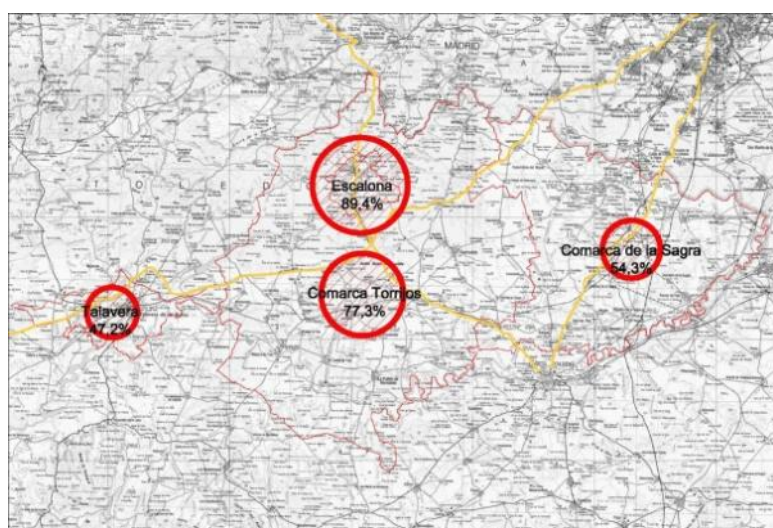
Densidad urbana



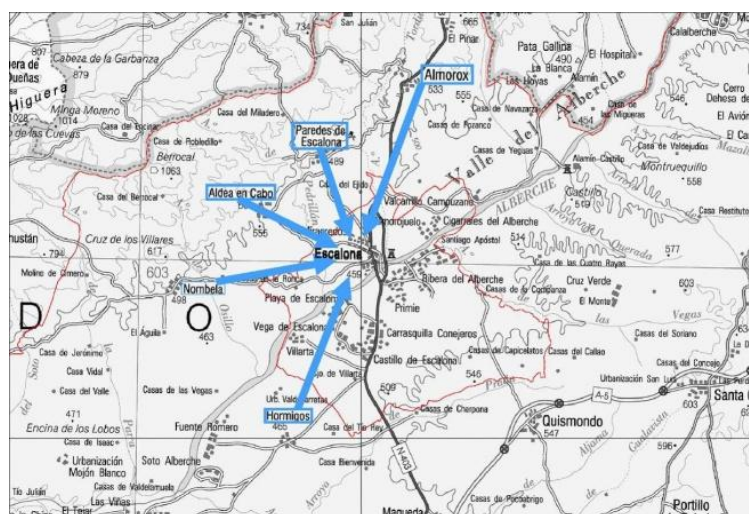
Densidad de viviendas



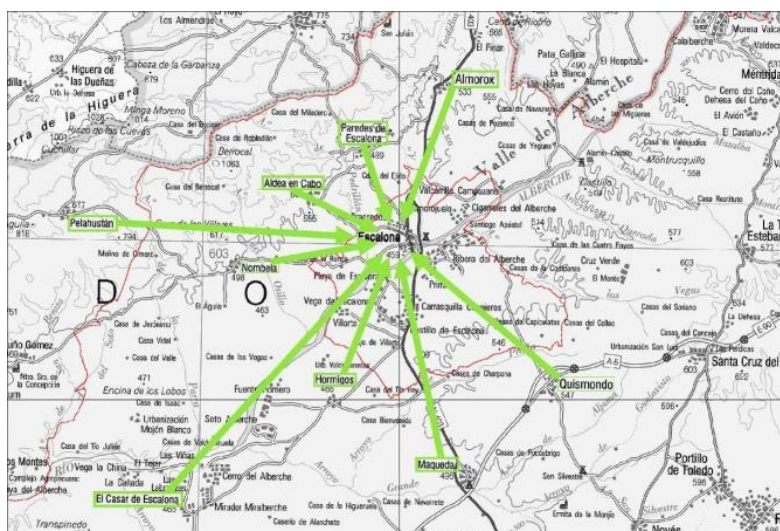
% de viviendas principales



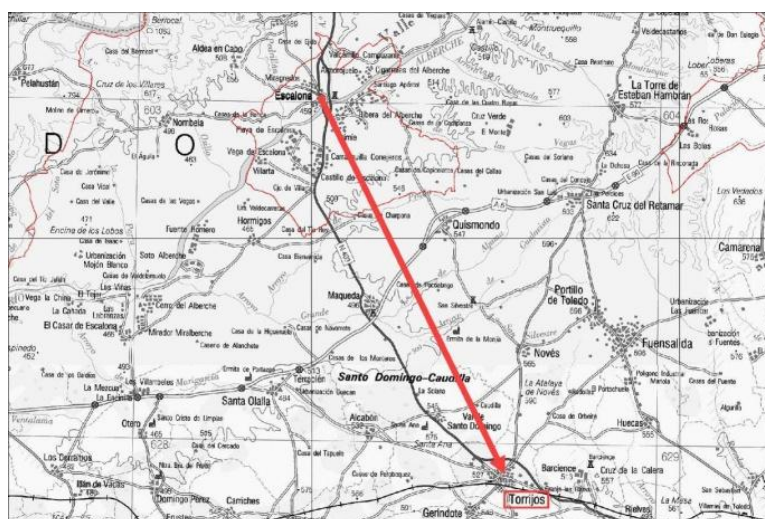
% de viviendas unifamiliares



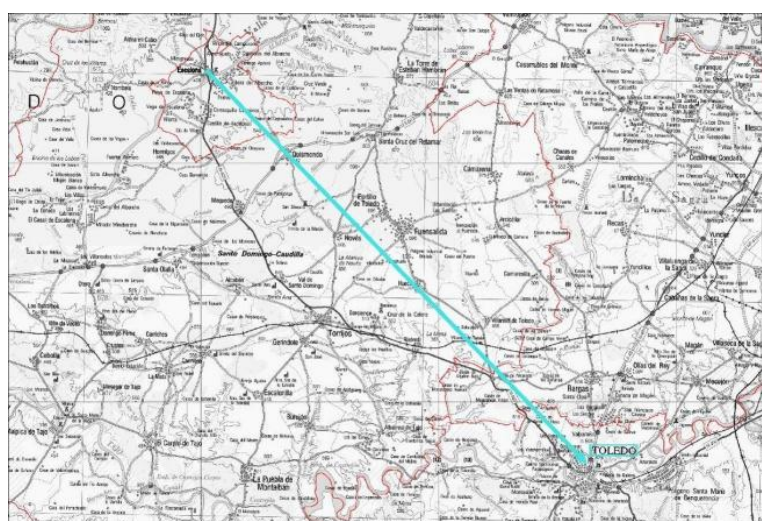
Dependencias de salud (ambulatorio) y comercio diario.



Dependencias de educación



Dependencias de comercio ocasional



Dependencias de salud (hospital)

Escalona en el sistema territorial se revela como el municipio más disperso o menos compacto o con mayor consumo de suelo por habitante como se deduce del nº de entidades por km² así como por la baja densidad sobre el suelo urbano, la débil presencia de hogares que no llega a la cuarta parte de las viviendas existentes y al alto porcentaje de vivienda unifamiliar.

Los indicadores expuestos revelan una estructura territorial en la que destaca la gran presencia de urbanizaciones cuya superficie es 25 veces mayor que el casco antiguo intramurallas del núcleo tradicional que concentra la práctica totalidad de los servicios y la totalidad de su rico patrimonio histórico y cultural.

En consecuencia, **posicionarse en el sistema requiere fomentar la compacidad y potenciar la dimensión del núcleo tradicional** (casco + ensanche) no fomentando el ensanche de ocupación de suelo de gran consumo como el de las urbanizaciones existentes.

El **ritmo de crecimiento poblacional** en esta década es **muy superior** al crecimiento medio de las comarcas contiguas, de la provincia de Toledo y de Castilla la Mancha. Es pues un municipio con potencialidad de incrementar su peso poblacional en el sistema territorial.

El tamaño del municipio es 1,6 veces superior a la media de la comarca de Torrijos lo que pone en valor la **entidad de su medio natural** que, además de su calidad por el discurso del Alberche y su red hidrográfica ha sido elemento determinante en la estructura territorial actual.

El **paisaje es variado y rico** por la presencia de paisajes de herbáceos, leñosos y forestales en proporción y cuantía muy superior a las comarcas limítrofes

Poner en valor el medio natural y la variedad de sus paisajes es otro elemento estratégico en el modelo territorial que debe contemplar el POM para alcanzar un territorio inteligente y sostenible.

0.8.2.2. Reinventar su modelo productivo.

El modelo productivo actual pone de manifiesto la creatividad y capacidad emprendedora de Escalona como puede señalarse por que el nº de empresas por habitante en edad activa es 1,6 veces superior a la media de la provincia de Toledo e incluso superior a comarcas más urbanas como Talavera y La Sagra-Toledo.

Su mercado de trabajo revela una escasa proporción de la mujer en el mercado de trabajo siendo un reto hacia el futuro su incorporación.

La alta proporción de trabajadores en construcción y la menor participación de la industria requiere un esfuerzo en oferta y promoción de actividades productivas de valor añadido.

El sector servicios es el de mayor peso en el mercado de trabajo pero en una proporción que en su modernización requiere alcanzar una mayor proporción, máxime cuando dichas actividades de valor añadido han de dirigirse hacia actividades compatibles con el valor de su medio natural y de su patrimonio histórico y cultural.

Así, sin perder su escala y vocación de territorio ambientalmente deseable para esa población debe cualificar su oferta de actividades productivas y poner en valor dicha potencialidad de modo sostenible abriéndose en las fachadas a la Autovía propuesta especialmente en el entorno del núcleo tradicional y, en los espacios del su suelo rústico a la localización de actividades vinculadas con el sector terciario, dotacional y productivo: logístico, comercio, ocio, deporte equipamientos de salud, deporte, naturaleza, etc.,

0.8.2.3. Reorientar su modelo de ocupación territorial a las nuevas infraestructuras de relación con la red territorial regional.

Las otras alternativas se configuran una siguiendo el trazado de la actual carretera que en algunos puntos presenta conflictos con edificaciones existentes principalmente en el entorno del Polígono Industrial existente y en su paso entre las urbanizaciones Carrasquilla-Conejeros que podían obviarse si desde la actual glorieta de acceso a las urbanizaciones se continuara hacia el sur por el Camino de Malpica; y la otra sería por el oeste del municipio que no afecta a ningún elemento determinante de la estructura territorial de Escalona.

0.8.3. Proponer un dimensionado en el horizonte 2026 (12 años) acorde con las tendencias de la población del parque de viviendas del tamaño medio familiar y de los habitantes por cada 100m² edificables de uso residencial motivados y propuestos en el diagnóstico de oportunidades y problemas en memoria informativa.

En la memoria informativa se ha motivado que en la última década la tasa de crecimiento interanual de la población es de 5,8%, tamaño medio familiar a considerar sería de 2,3 hab/viv y que el 35% de las viviendas totales serían hogares o principales con un factor de elasticidad de 2,00 para clasificar el suelo de uso residencial y, de 1,57 habitantes por cada 100 m² edificables. La población de Escalona en el 2012 según padrón municipal suministrado al INE es de 3.400 habitantes.

Siguiendo las tendencias de desarrollo poblacional sugeridas en el diagnóstico de problemas y oportunidades de Escalona (memoria informativa) ha de considerarse en la estimación de la población del 2026, (año horizonte del plan) la media del crecimiento poblacional lineal y exponencial relativo al periodo 2001-2012 que incluye periodos de crecimientos limitados a movimientos naturales de población con los observados a los últimos 5 años con fijación de segunda residencia a primera residencia con tasas de crecimiento más elevadas de la que se adopta para la dinámica poblacional.

El crecimiento lineal con la tasa referida (5,8%) en el horizonte 2026 arrojaría una población de 5.865 habitantes. El crecimiento exponencial con la misma tasa en el horizonte 2026 arrojaría 9.970 habitantes. Por tanto la población total estimada para el horizonte 2026 sería de 7.918 habitantes que residirían en las viviendas principales.

En consecuencia el dimensionado residencial con un tamaño medio de 2,3 habitantes por vivienda arrojaría un total de viviendas 3.440 viviendas principales que con el 30% del total de viviendas supondría que en el año 2026 el número total de viviendas se situara en 11.500 viviendas y la edificabilidad residencial total con el estándar de 1,57 habitantes por cada 100 m² edificables de uso residencial en relación con los 7.918 habitantes haría 504.331 m². En consecuencia la capacidad del plan en el horizonte 2026 sería:

- Población total: 7.918 habitantes
- Incremento de población: 4.468 habitantes
- N° de viviendas totales 11.460 viviendas (30% hogares, 70% segunda residencia/vacía/otros)
- Incremento del número de viviendas: 6.950 viviendas (2.100 principales y 4.850 secundarias)
- Incremento de la edificabilidad existente para hogares (1,57 hab/100m²): 284.590 m²
- Incremento de la edificabilidad existente vivienda de segunda residencia (11.155 habitantes en 4.850 viviendas, con 2,3 habitantes por vivienda y 1,57 habitantes por cada 100m² edificables) : 710.510 m² edificables
- Incremento total de la edificabilidad residencial acorde con la dinámica poblacional, la evolución del tamaño de la vivienda y el indicador de habitantes por cada 100m² edificables: 995.100 m² edificables
- Densidad media en el núcleo tradicional: 20 viv/ha equivalentes a 46 hab/ha que es la densidad media del casco actual según los análisis de la memoria informativa.
- Densidad media en las urbanizaciones: 11 viv/ha equivalentes a 25 hab/ha que es la densidad media en ellas existente según los análisis de la memoria informativa.

0.8.4. Respecto a la puesta en valor del medio rústico y natural de Escalona.

Más allá de los espacios protegidos por legislación o planificación específica pertenecientes al municipio, Escalona tiene la ocasión de convertir algunos espacios significativos y que han contribuido a su actual estructura territorial y que son expresión de su evolución urbana que se han quedado en una situación de relativa obsolescencia en elementos articuladores del espacio urbano con el territorio. Nos referimos a:



- Las infraestructuras territoriales de la red hidrográfica del Alberche especialmente intensa en su zona suroeste clasificando y categorizando como suelo no urbanizable de especial protección ambiental el ámbito del dominio público inundable delimitado por el responsable de la Confederación Hidrográfica y el resto categorizando como tal la banda de policía establecida en la Ley de Aguas (100m a cada lado del cauce).
- La riqueza de sus paisajes adeshados clasificando y categorizado como suelo no urbanizable de especial protección natural.
- La variedad de sus cultivos herbáceos y leñosos clasificando y categorizado como suelo no urbanizable de especial protección estructural.
- La riqueza de la vegetación de ribera clasificando y categorizado como suelo no urbanizable de especial protección natural.
- La profusión de caminos y vías pecuarias que permiten la conectividad entre medio urbano y rústico clasificando y categorizado como suelo no urbanizable de especial protección ambiental.
- La riqueza histórica de la trama de su casco medieval incorporando al plan el catálogo de bienes y elementos protegidos derivado de la carta arqueológica.
- Respecto a las vías de comunicación e infraestructuras clasificándolos como suelos de protección de infraestructuras recogiendo como tal la zona de servicio de dominio público y servidumbre.

- En los suelos rústicos de reserva se potenciarán los usos dotacionales vinculados a la salud, ocio, deporte y naturaleza serán usos posibles y potenciales que fomentará la diversificación de la estructura productiva.

0.8.5. Respecto a la puesta en valor del medio urbano y del núcleo tradicional de Escalona.

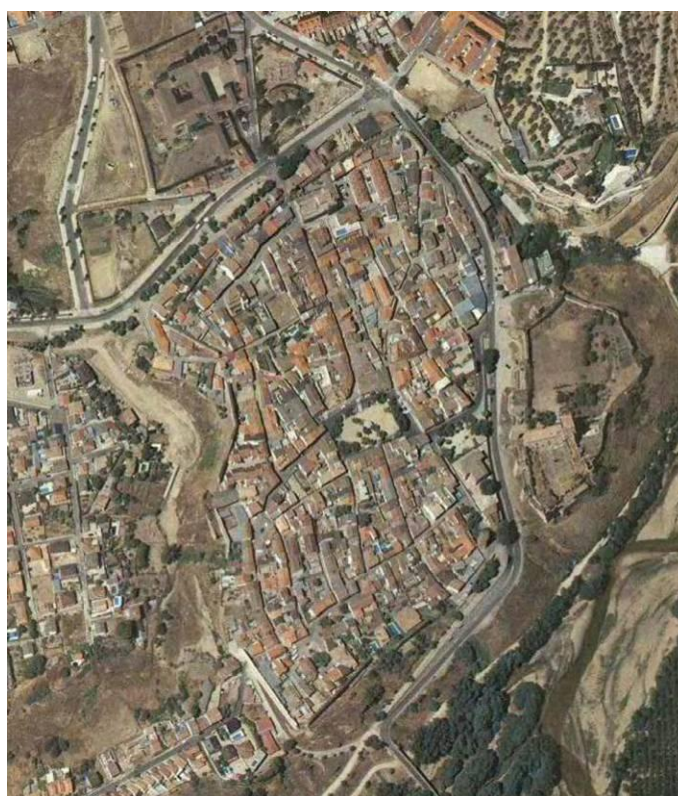
0.8.5.1. Por un territorio más compacto.

Se ha comentado el carácter disperso del medio urbano de Escalona con un alto consumo de suelo lo cual no debe ser fomentado por el POM en base a la sostenibilidad.

Escalona es un territorio con un medio urbano disperso. Basta señalar que el Casco y Ensanche que configuran el núcleo tradicional representa una ocupación territorial en el municipio casi 8 veces inferior de la ocupada por las urbanizaciones que además se encuentran dispersas en el territorio municipal apoyadas en el río Alberche y su red hidrográfica y las vías de acceso y caminos preexistentes.

La densidad del media del municipio es de 5,4 habitantes por ha. En el núcleo tradicional (Casco + Ensanche) es de 23 habitantes por ha, mientras que en las urbanizaciones es de 3 habitantes por ha.

Por ello debe ser estrategia del POM intensificar la presencia urbana del núcleo tradicional.



Duplicar la densidad de los desarrollos del nucleo tradicional de 23 a 46 habitantes/ha y la de las urbanizaciones de 3 a 25 habitantes/ha. Que contempla la colmatación de los suelos vacantes existentes en dichas urbanizaciones.

En el núcleo tradicional y ensanche reside el 56% de la población de Escalona y de los hogares y se concentra el patrimonio histórico y cultural en el intramuralla, las dotaciones, servicios municipales y el espacio de convivencia ciudadana.

Por tanto resulta estratégicamente necesaria del POM compactar el núcleo tradicional concentrando los nuevos desarrollos en su entorno con densidades poblacionales de 46 hab/ha equivalente a 20 viv/ha establecidas en el apartado precedente.

Así mismo cualificar el casco (ciudad medieval) debe ser otra apuesta estartégica del POM mejorando la calidad del espacio público y de convivencia ciudadana, de su trama y de la redotación de las viviendas que por su antigüedad puedan necesitar su mejora de habitabilidad. En cuanto a intensidades edificatorias se observa que la intensidad preexistente es de 0,31 m² construido por m² de suelo residencial total, siendo en el casco de 0,51 y en el ensanche de 0,23. edificabilidades que respecto al suelo bruto 0,25 y 0,12 respectivamente.

Por tanto el objetivo de compactar el núcleo en coherencia con las densidades expuestas nos llevaría a plantear edificabilidades brutas en el entorno del casco de 0,25 m²/m² para reproducir la intensidad del casco medieval del núcleo residencial compacto incrementando o duplicando prácticamente la edificabilidad existente en el ensanche.

La edificabilidad a proponer en los nuevos desarrollos de las urbanizaciones que actualmente no llegan a 0,10m²/m² sobre superficie bruta debería en base a la sostenibilidad de la huella de suelo debería contemplar no tanto el incremento de suelo como la intensidad de ocupación del mismo duplicando el coeficiente de edificabilidad existente, es decir completar los vacíos existentes y los pequeños desarrollos que permitan transformar las estructuras arbóreas y en peine por estructuras malladas y en red con una edificabilidad en torno a 0,20 m²/m² bruto.

0.8.5.2. Por un medio urbano más cohesionado.

El **acceso a la vivienda** acorde con las posibilidades y necesidades es una exigencia constitucional y es un medio básico para alcanzar la cohesión social. Por ello poner la atención a su satisfacción en el nuevo POM es una exigencia constitucional y un principio de cohesión. En ese sentido será necesario prever la necesaria vivienda protegida que acorde con el ordenamiento vigente será decisorio en el suelo urbano y como mínimo el 30% de la edificabilidad residencial de cada unidad de actuación y PERI en suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable. Además la cesión de aprovechamiento a favor de la Administración se destinará prioritariamente a vivienda protegida.

El **equilibrio empleo-residencia** es sin duda otro de los elementos básicos de la cohesión. Para ello en apartados anteriores se ha estimado el suelo y las necesidades que son necesarias planificar y gestionar para alcanzar este necesario equilibrio.

Equilibrio y acceso a dotaciones. Escalona ofrece un nivel de servicios educado a su población y, en educación. Salud y comercio diario satisface incluso las necesidades de municipios de su entorno (la denominada en otros apartados Subcomarca).

A nivel de estándares la situación es la siguiente:

Zonas	Zona verde m ² /viv	Zona verde m ² / 100m ² _c	Equipam. m ² /viv	Equipam. m ² /100 m ² _c	Viario m ² /viv	Viario m ² /100m ² _c	% espacio publico
Núcleo	9,65	6,08	44,84	28,25	270,03	170,14	46,61
Urbanizaciones	115,68	92,65	121,88	97,61	250,18	200,36	28,72
Total medio urbano	85,36	63,71	100,07	74,43	230,66	171,56	30,93

El POM debe considerar como estrategia la intensificación de las dotaciones públicas en equipamiento y zonas verdes en el entorno del caso y ensanche que tiene una dotación muy desequilibrada respecto del total del medio urbano.

Por el contrario se deberían definir el mantenimiento y conservación privada en las urbanizaciones así como se intentará el equilibrio en su calidad y dotación en cada urbanización cuya densidad es también muy desigual desde 5 a 20 viv/ha.

Es necesario en los terrenos más próximos al casco en torno al eje del arroyo por el sureste de localizar un parque lineal activo en el que coexistan lo iniciado de un modo discontinuo y sin un tratamiento de conjunto con una visión en la que coexista los espacios arbolados con la concentración de los equipamientos que potencien la centralidad demandada para el núcleo tradicional.

Movilidad.

La movilidad es uno de los aspectos de cohesión sostenible. En Escalona es particularmente significativa por la dispersión de los núcleos que conforman su estructura territorial.

La movilidad actual se asienta en transporte privado dado que gran parte de su población trabaja fuera del municipio. Así el equilibrio empleo-residencia se torna desde la movilidad como una estrategia importante para la cohesión y compacidad municipal y del modelo territorial que se proponga.

La movilidad como eje de sostenibilidad ha sido puesta en marcha por el Ayuntamiento con el transporte público que presta servicio entre el núcleo y urbanizaciones con una accesibilidad a sus paradas que no supera los 10 minutos desde el lugar más alejado.

Los tráficos aunque débiles de las carreteras confluyen en el núcleo tradicional en el entorno del casco. Por ello el modelo territorial en su propuesta de compactar el modelo urbano y priorizar la localización de los nuevos desarrollos en el entorno del núcleo tradicional (casco y ensanche) hace necesario para mejorar la movilidad y la calidad de vida urbana que los tráficos entre estas carreteras y los diversos núcleos no presionen sobre el núcleo tradicional.

En relación con el transporte público regional el nivel de servicio es muy débil con un viaje al día a cada uno de los núcleos capitalinos. Resulta oportuno centralizar en un espacio la transferencia entre el transporte público urbano y el regional.

El aparcamiento en el espacio público presenta dificultades en el casco existiendo en el extramuros espacios reservados y señalizados en cuantía suficiente. Será estrategia del POM señalar en el espacio público los espacios públicos reservados en dotación suficiente, así como exigir la dotación de equipamientos necesaria para las nuevas edificaciones en razón del uso a que se destinen.

El POM diseñará especialmente el espacio público favoreciendo el transporte no motorizado así como la accesibilidad al casco y en el mismo.

Será prioridad del plan desde el punto de vista de la movilidad junto con el fomento de medios de transporte no motorizado a que se hace referencia en apartados precedentes:

- completar un viario por el oeste del núcleo tradicional, que conecten las carreteras provinciales y comarcales evitando su presión sobre el centro del núcleo tradicional y que conecte el ensanche integrando a su vez las urbanizaciones compactadas o en estructura que compactan el casco y el ensanche.
- completar un viario por el este del núcleo tradicional, que conecten las urbanizaciones con el casco descongestionando el núcleo tradicional.
- Completar las estructuras viarias de acceso a las urbanizaciones generando un trazado en malla que corrija las estructuras arbóreas o en peine actualmente existentes desde los “pinchazos” en la Nacional 403 que facilita el acceso de la población al transporte público existente.

Diversidad tipológica en cada espacio.

Más del 89% del total de viviendas de Escalona es unifamiliar y, en su mayoría aisladas. Para un modelo más sostenible el POM deberá facilitar la vivienda colectiva en diversas tipologías preferentemente para las reservas de suelo destinado de vivienda de protección y, en los ámbitos de unifamiliar diversificar los tamaños y tipologías.

0.8.5.3. Por un medio más ecoeficiente.

Actualmente Escalona se abastece para todos los usos de pozos lo que genera además de deficiencias en la eficiencia, la alteración de la riqueza de las aguas subterráneas.

Esta situación se cambiará pasando a un abastecimiento en red con una dotación que para un consumo medio de 250 litros habitante día da una capacidad para más de 13.000 viviendas equivalentes muy superior a la estimación de crecimiento que se realiza en el presente documento.

Esta suficiencia de recurso no debe continuar la práctica actual de que el riego de parcelas se realice con agua domiciliada debiendo el POM ser un instrumento tanto educativo respecto al consumo de agua domiciliaria como previendo el sistema de riego con agua reciclada y la agrícola por pozos garantizando su calidad para dicho uso.

El saneamiento presenta una red unitaria que en lluvias intensas presenta disfuncionalidades en medio urbano. El POM deberá atender la necesidad e infraestructuras para resolver esta situación así como exigir que en los nuevos desarrollos se produzcan redes de saneamiento separativas y se controle y proponga sistema de saneamiento separativo.

El POM deberá garantizar que no existen vertidos incontrolados de aguas negras a arroyos como en alguna urbanización que hoy vierte directamente a cauces sin depuración previa.

La depuradora es insuficiente para la actual demanda estacional por lo que la ampliación propuesta deberá no sólo dimensionarse para ella sino en fases para la totalidad de la demanda que se proponga con los desarrollos del POM.

La energía eléctrica es suficiente pero deberá adecuarse a empleo de luminarias de bajo consumo y acorde con la menor contaminación lumínica.

El POM impulsará la generación de energías alternativas y más sostenibles y, en concreto como conectarse a red de gas.

El POM exigirá la definición de un instrumento que garantice la coordinación de las infraestructuras más ecoeficientes para la utilización de los recursos naturales y ahorro energético frente a la dispersión de las actuaciones sectoriales autónomas por sectores y distribuirá los costes de las mismas que garantice la equidistribución de dichos costes en relación con el aprovechamiento que el POM otorgue a cada uno de los sectores.

1. Alternativas de planeamiento.

1.1. Alcance y contenido de la propuesta y de sus alternativas.

Como se ha venido exponiendo, en el presente Documento de Concertación y participación ciudadana, la caracterización de alternativas viene condicionada por la evolución de los distintos procesos urbanos que se han venido detectando, no sólo en el municipio de Escalona sino en los municipios del sistema territorial de referencia y que se han considerado en apartados anteriores de ésta memoria y de la memoria informativa

Los objetivos y estrategias señalados en el apartado anterior conducen a señalar como invariantes en la formulación de alternativas. Invariantes que son:

- Mantener para todas ellas la proyección de población, estructura del parque de vivienda, tamaño medio familiar, viviendas por cada 100m² edificables, edificabilidad para hogares para residencial total, edificabilidades brutas para diversos ámbitos para apartados posteriores.
- Compactar el núcleo tradicional (Casco y Ensanche de su entorno) concentrando en el mismo la propuesta de nuevos desarrollos.
- Establecer una ronda entorno al mismo que unan exteriormente las carreteras que hoy coinciden en su interior.
- Crear un parque lineal en el entorno del arroyo suroeste que estructure el cierre del ensanche y concentre un segundo polo de centralidad simétrico a la plaza mayor generando un circuito de apertura hacia el río desde y para todas las piezas del núcleo tradicional convirtiendo lo que era paso motorizado en un tráfico preferentemente de movilidad no motorizada que aumenta sustancialmente la sostenibilidad y calidad urbana del casco integrando las estructuras originales con el castillo y el río, elementos de identidad y de valor de atracción supramunicipal de Escalona.
- Completar con la mínima ocupación de suelo los ámbitos de las urbanizaciones existentes generando mallas en sus ámbitos que racionalicen su integración y discurrir del transporte público y de las infraestructuras en forma de malla.
- Clasificar y calificar suelo para actividades productivas a ambos lados de la N-403 al norte en la entrada al casco que recoge algunas incipientes y dispersas implantaciones existentes, y al sur también a ambos lados de la N403 recogiendo así mismo las implantaciones existentes con acceso individual desde dicha carretera con el objetivo de generar espacios “minipolígonos” capaces de atraer nuevas instalaciones que diversifiquen la base productiva de Escalona sin “nuevos pinchazos” desde la N.403.
- Clasificar como suelo no urbanizable de especial protección la red hidrográfica, vías pecuarias, caminos, dehesas, masas boscosas, suelos agrícolas de interés por su productividad e infraestructuras en los términos y ámbitos expuestos en el objetivo ambiental que debe perseguir el POM respecto del medio natural.
- Concentrar en el cuadrante sureste del suelo rústico los usos e implantaciones de equipamientos salud, deporte, ocio, naturaleza y turismo rural o vinculado al medio rural y a las actividades que pudieran producirse.
- La clasificación como suelo urbano por su carácter reglado es la misma para todas las alternativas.
- En consecuencia las alternativas contempladas en la elaboración del POM se refieren exclusivamente a alternativas de delimitación y clasificación de suelo de los diversos sectores y sistemas generales adscritos que conforman distinguiendo la zona de núcleo tradicional de las diferentes zonas de urbanizaciones.
- La delimitación de cada zona, casco, ensanche, y de cada urbanización constituirán una zona de ordenación urbanística diferenciada.

1.2. Alternativa Cero.

Actualmente el municipio de Escalona cuenta con unas Normas Subsidiarias del año 1977 como instrumento de planeamiento vigente, que han sufrido diversas modificaciones puntuales con posterioridad.

La situación urbanística actual y la derivada del desarrollo municipal ha dado como resultado la situación descrita en el apartado de descripción urbana actual del este informe. A la largo del tiempo se ha creado un núcleo tradicional y numerosos núcleos dispersos por el término que en algunas ocasiones han potenciado y/o creado los problemas ambientales descritos en este informe.

Las actuaciones planteadas sobre suelo de reserva urbana se concibieron, desde el interés únicamente individual, sin la consideración de intereses colectivos y/o globales y no suponen un modelo equilibrado en lo referente a los usos, a los servicios deseables y a las infraestructuras necesarias para estos desarrollos.

Esta situación se ha visto concretada tanto en el desarrollo y ejecución de las previsiones de las Normas Subsidiarias del año 1977, como en los Planes de desarrollo que la iniciativa privada viene presentando en el territorio municipal, tanto en los polígonos de Ensanche como en los de Reserva Urbana por las Normas vigentes, así como en el suelo rústico de reserva.

El Plan vigente proponía la creación de un total de 54 polígonos, de los cuales 14 eran de ensanche y 40 eran de reserva urbana. Sólo definía gráficamente la situación de los polígonos, pero no su superficie, ni ninguno de sus parámetros. Se muestran a continuación las tablas resumen de cada uno de estos desarrollos señalando el estado de tramitación.

Se incluyen a continuación, a modo de resumen del estado de tramitación de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables establecidos en el plan aprobado, las siguientes tablas:

Resumen desarrollos en suelo urbano					
Estado de tramitación	Uso Global	Superficie (m2)	Número de Viviendas	Superficie Edificable	Superficie Total (m2)
Aprobado	Residencial	2.195.980,00	128	21.409,39	2.195.980,00
Sin Iniciar	Residencial	53.228,00	0	0,00	53.228,00
Total desarrollos en suelo urbano		2.249.208,00	128	21.409,39	

Resumen desarrollos en suelo urbanizable					
Estado de tramitación	Uso Global	Superficie (m2)	Número de Viviendas	Superficie Edificable	Superficie Total (m2)
Aprobado	Residencial	1.752.448,00	985	260.983,08	1.752.448,00
Total desarrollos en suelo urbanizable		1.752.448,00	985	260.983,08	

Resumen estado de tramitación de los desarrollos urbanos y urbanizables					
Estado de tramitación	Uso Global	Superficie (m2)	Número de Viviendas	Superficie Edificable	Superficie Total (m2)
Aprobado	Residencial	3.948.428,00	1113	282.392,48	3.948.428,00
Sin Iniciar	Residencial	53.228,00	0	0,00	53.228,00
Total		4.001.656,00	1113	282.392,48	

Resumen desarrollos en suelo rústico					
Estado de tramitación	Uso Global	Superficie (m2)	Número de Viviendas	Superficie Edificable	Superficie Total (m2)
Aprobado	Residencial	1.600.877,63	632	160.921,34	1.600.877,63
Total desarrollos sobre suelo rústico		1.600.877,63	632	160.921,34	

Por todos estos condicionantes la alternativa cero no es viable y no puede formar parte de las alternativas evaluables del Plan General.

1.3. Descripción de alternativas consideradas

En el municipio se encuentran algunos valores ambientales destacados que deben ser conservados. Los valores ambientales más destacados son el LIC Sotos del Río Alberche, las Zonas de Importancia del águila imperial y del buitre negro, el dominio público pecuario y el dominio público hidráulico junto con las zonas de protección y servidumbre de los mismos.

Escalona se encuentra junto a la vega del río Alberche, así, las alternativas se han basado en la conservación de los valores ambientales, naturales, de infraestructura y estructurales del suelo.

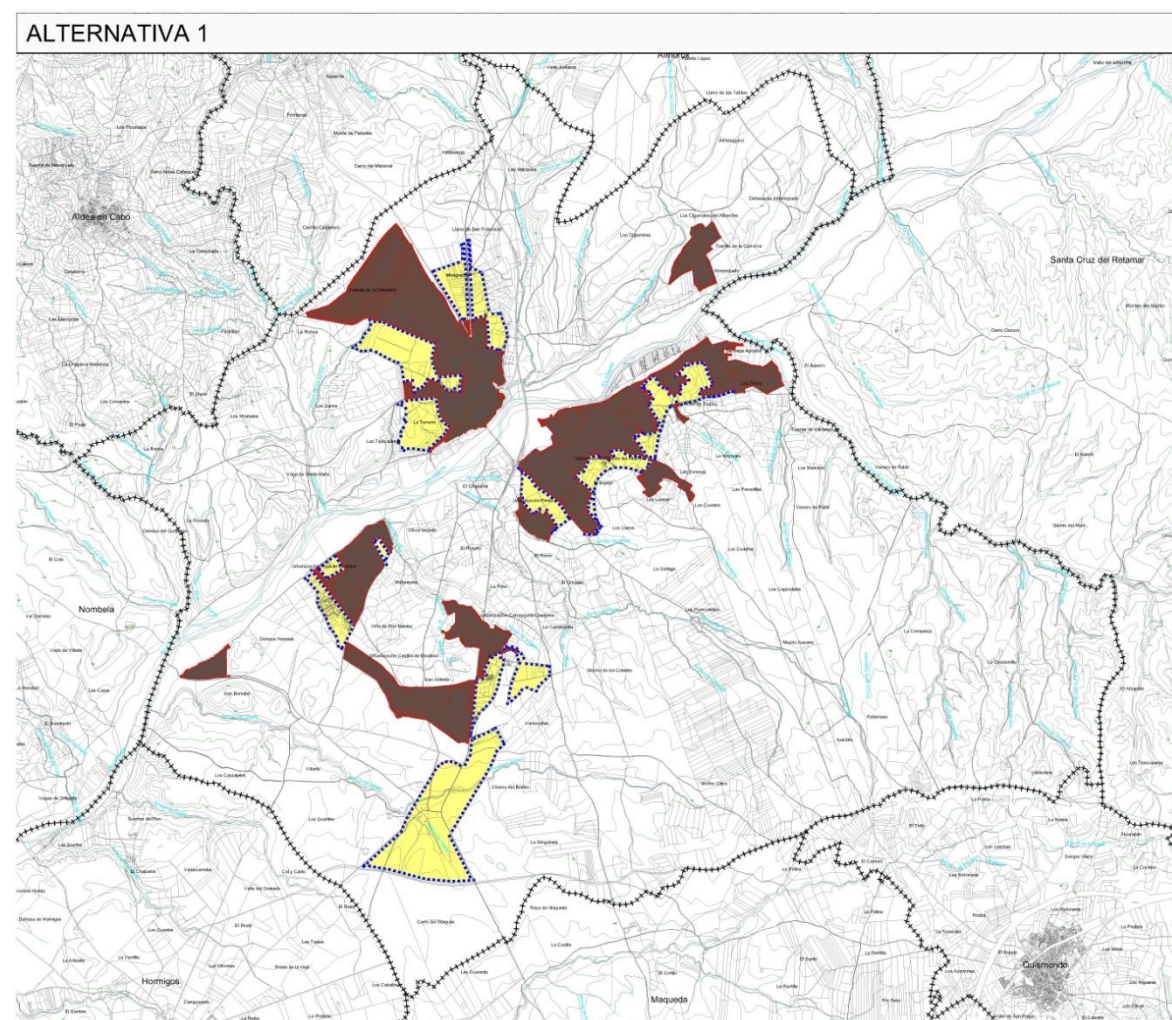
Los escarpes desde el río al núcleo tradicional con lleva a que todas las superficies que se plantean como posible crecimiento urbanístico residencial deben situarse anexos al casco urbano. De modo similar y para satisfacer la compacidad territorial con la menor dispersión en los núcleos se deberán estructurar la integración de urbanizaciones limítrofes o cercanas constituyendo sin grandes colonizaciones de suelo para esta función formas más compactas y malladas que mejoren la accesibilidad, la movilidad y la prestación y conservación de los servicios e infraestructuras públicas necesarias para su correcto funcionamiento y equilibrio entre las distintas infraestructuras territoriales que conforman la realidad urbana del municipio.

Los suelos rústicos no urbanizables de especial protección que hace referencia el objetivo ambiental del POM son los condicionantes más destacados a la hora delimitar la ubicación de los nuevos crecimientos.

En consecuencia las alternativas de estructura urbana del municipio se limitan a la localización y tamaño de los desarrollos previstos en el suelo urbanizable para uso residencial y de actividades productivas.

Teniendo en cuenta los condicionantes anteriores se han contemplado y evaluado las siguientes alternativas:

Alternativa 1



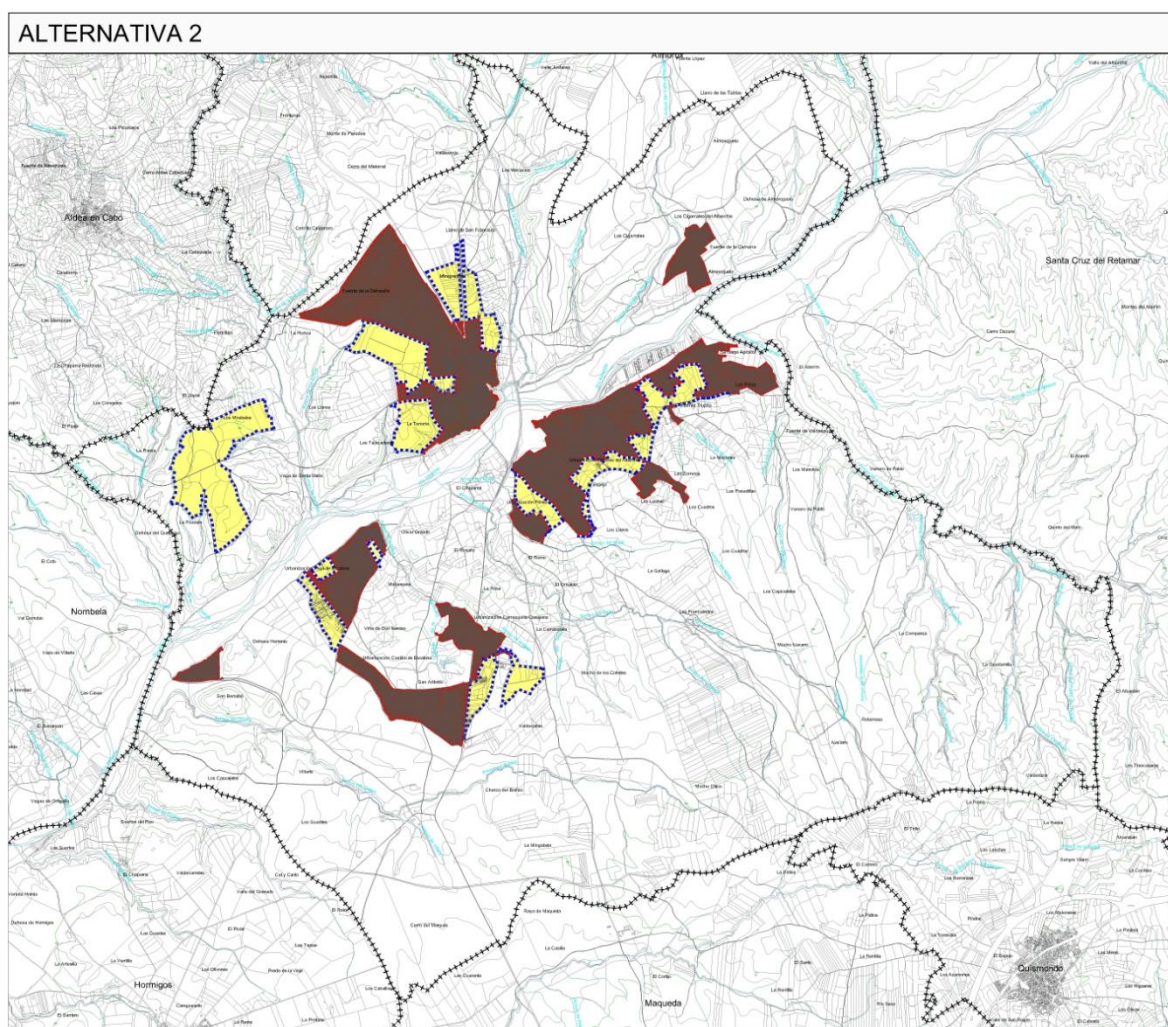
Suelos residenciales:

- Al oeste del casco urbano actual formando una corona que permita cerrar y colmatar el actual suelo urbano con la misma amplitud que la urbanización Miragredos.
- Al sur de la urbanización Riberas del Alberche, por ser un núcleo importante dentro del término que necesita la colmatación del suelo urbano.
- Al norte de la urbanización Primie.
- Al sur-este de la urbanización Carrasquilla-Conejeros que permite crear un nuevo suelo residencial en las proximidades del suelo industrial incorporado.

Suelos para actividades económicas:

- Al sur y oeste del arroyo del Monte se propone el establecimiento de un suelo industrial.
- Al este del casco urbano se propone la instalación de un suelo para actividades de tipo terciario.

Alternativa 2



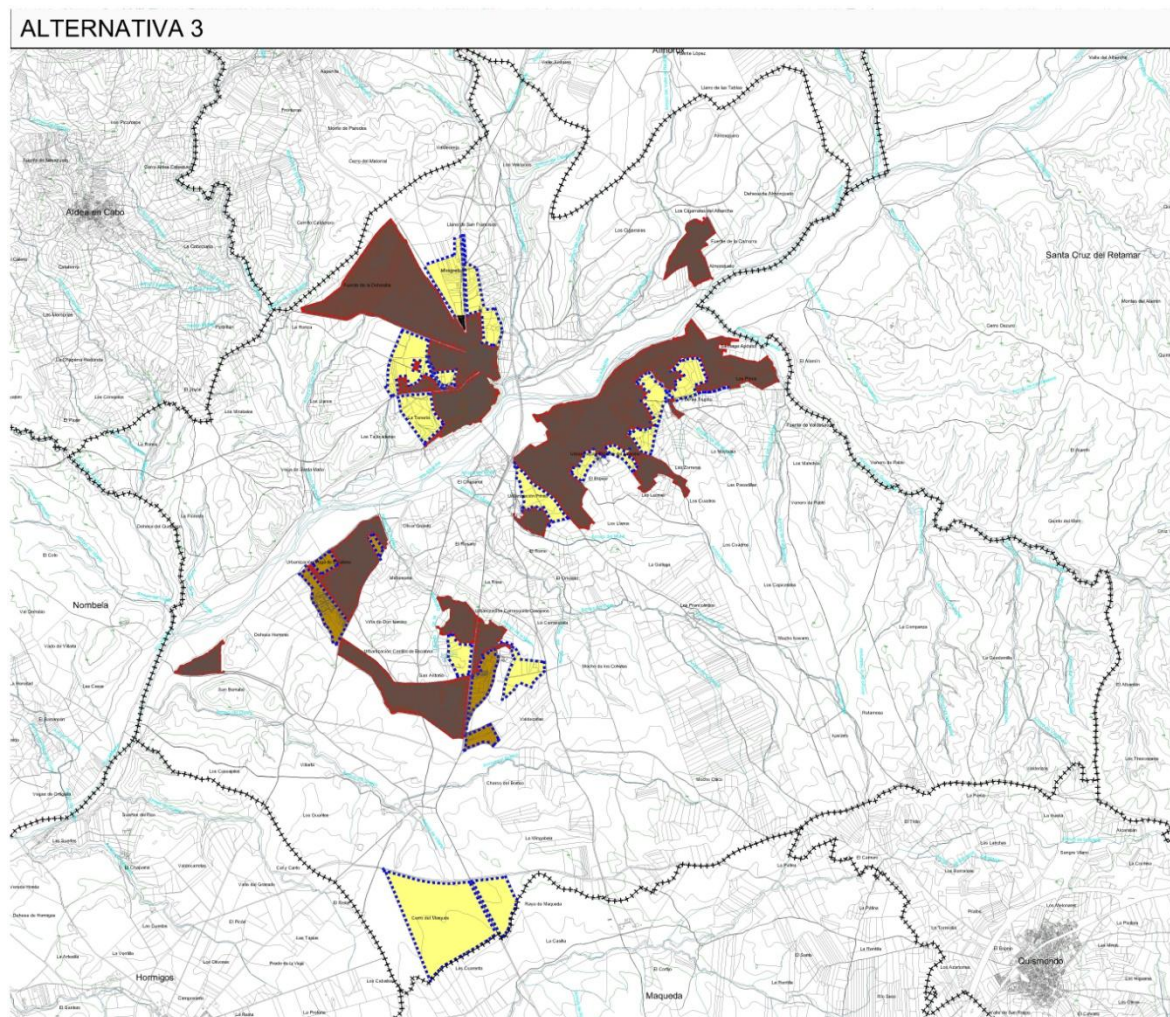
Suelos Residenciales:

- Al oeste del casco urbano actual formando una corona que permita cerrar y colmatar el actual suelo urbano con la misma amplitud que la urbanización Miragredos.
- Al sur de la urbanización Riberas del Alberche, por ser un núcleo importante dentro del término que necesita la colmatación del suelo urbano.
- Al norte de la urbanización Primie.

Suelos para actividades económicas:

- En el paraje Olivar Grand, localización que se apoya en el hipotético trazado de la autopista A-40
- Al este de la urbanización Castillo de Escalona se establece el suelo industrial.
- Al este del casco urbano se propone la instalación de un suelo para actividades de tipo terciario.

Alternativa 3



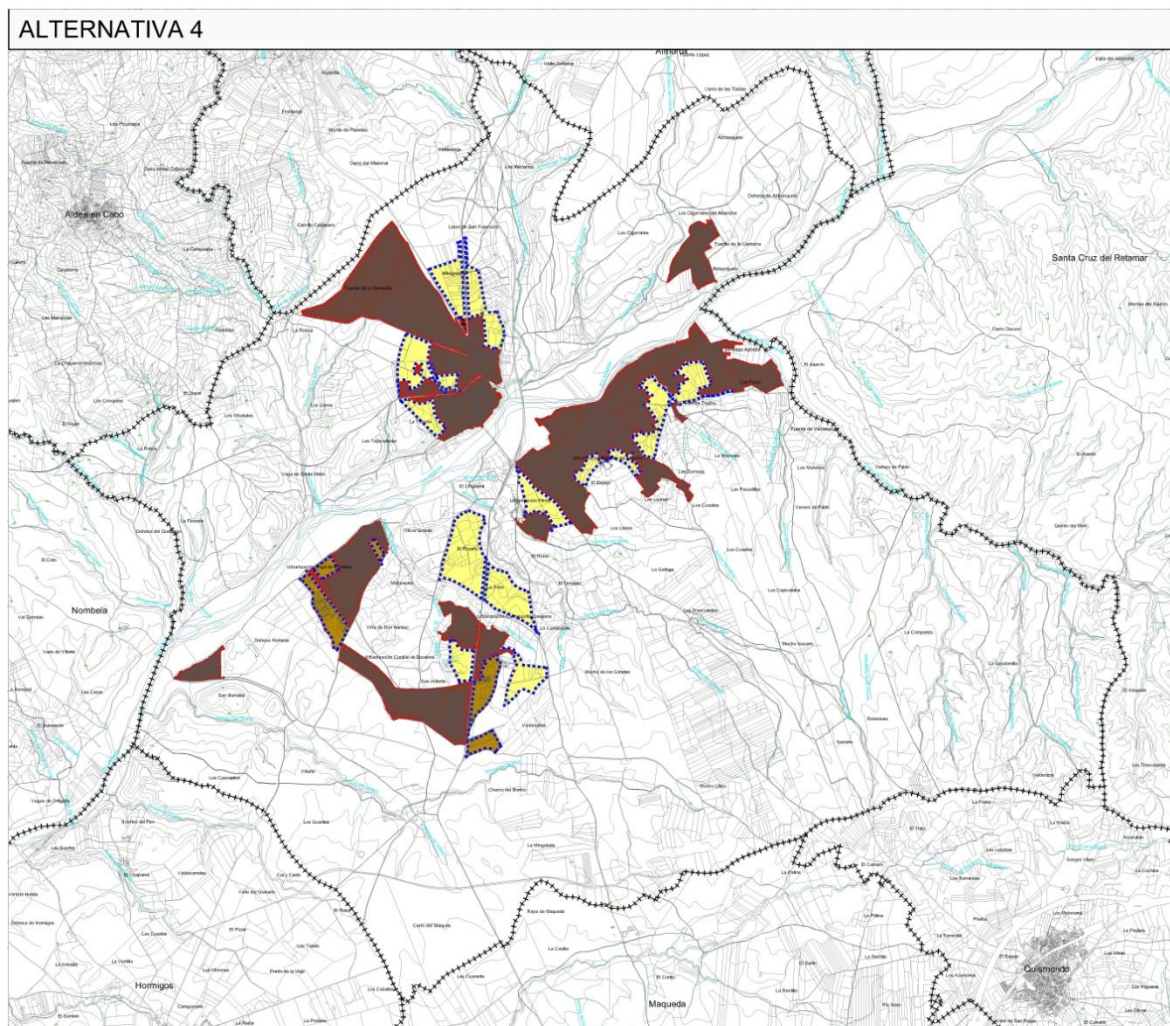
Suelos Residenciales:

- Al oeste del casco urbano actual formando una corona que permita cerrar y colmar el actual suelo urbano, difiriendo con la alternativa 1 y 2 por su menor superficie.
- Al este del casco urbano a diferencia de la alternativa 1 y 2, se opta por el uso residencial en el mismo ámbito clasificado como urbanizable para actividades de tipo terciario.
- Al sur de la urbanización Riberas del Alberche, por ser un núcleo importante dentro del término que necesita la colmatación del suelo urbano.
- Al norte de la urbanización Primie.

Suelos para actividades económicas:

- Al sur del término municipal en el paraje Cerro del Moro apoyado en la N403 y la TO-9311-V
- Al norte del casco urbano se propone la instalación de un suelo para actividades de tipo terciario.

Alternativa 4 – Elegida



Suelos Residenciales:

- Se mantiene igual que la alternativa anterior

Suelos para actividades económicas:

- Se prevé la localización de un suelo para actividades económicas a ambos lados de la N- 403 entre las urbanizaciones residenciales Riberas del Alberche y Primie y Playa de Escalona
- Al norte del casco urbano se propone la instalación de un suelo para actividades de tipo terciario.

1.4. Valoración de alternativas y justificación de la elegida

Para la valoración de las alternativas se han seguido las siguientes consideraciones.

Respecto a espacios protegidos.

Alternativa 1: los suelos urbanizables previstos en el núcleo tradicional son colindantes al este y oeste con espacios protegidos. Los suelos residenciales de cierre con la urbanización Primie se apoya en suelos de protección ambiental. El resto de los suelos residenciales de las zonas de urbanizaciones no tienen ninguna protección. Los suelos industriales tienen afección de Carreteras y el sector del sur cuenta en su interior con un suelo no urbanizable de especial protección estructural.

Alternativa 2: La única diferencia respecto al anterior es que se suprime el suelo estimado para actividades económicas al sur del núcleo y se crea un nuevo suelo al oeste del municipio para actividades económicas afectado por la delimitación administrativa del municipio y protecciones paisajísticas.

Alternativa 3: El suelo residencial del oeste del casco se reduce evitando así la colindancia con el suelo de especial protección ambiental. En el resto se mantiene igual. Se relocaliza el suelo de actividades económicas de la alternativa 2 al oeste del municipio en el sur del mismo, afectado por Carreteras y la delimitación administrativa del municipio y suelos de protección paisajística y estructural.

Alternativa 4: el suelo de uso residencial en el oeste del casco se reduce aún más para evitar masas boscosas. Tiene las mismas consideraciones que la alternativa 3. El sector de actividades productivas del sur del municipio de la alternativa anterior se elimina y se relocaliza entre las urbanizaciones Primie y Playa de Escalona.

Respecto a la geomorfología (Pendientes).

Alternativa 1: El sector industrial sur atraviesa escarpes de los arroyos.

Alternativa 2: El suelo industrial es atravesado por escarpes de arroyos.

Alternativa 3: sin afección geomorfológica sensible.

Alternativa 4: sin afección geomorfológica sensible.

Respecto al paisaje.

Alternativa 1: En el suelo industrial del sureste, en su parte más occidental incorpora terrenos con cierto valor paisajístico.

Alternativa 2: El suelo industrial afecta en superficies importantes a suelos de valor paisajístico.

Alternativa 3: sin afección sensible.

Alternativa 4: sin afección sensible.

Respecto a la vegetación.

Alternativa 1: los suelos residenciales del oeste del núcleo tradicional incorporan terrenos con masas boscosas. El resto de suelos no tiene una afección sensible.

Alternativa 2: Los suelos residenciales se encuentran en la misma situación y el industrial del oeste incluye terrenos de valor paisajístico o de masas boscosas en su práctica totalidad.

Alternativa 3: Sin afección paisajística sensible.

Alternativa 4: Sin afección paisajística sensible.

Respecto a la contaminación acústica y atmosférica.

Alternativa 1: Sin afección sensible por encontrarse los grandes desarrollos industriales separados de los residenciales.

Alternativa 2: Sin afección sensible por encontrarse los grandes desarrollos industriales separados de los residenciales.

Alternativa 3: Sin afección sensible por encontrarse los grandes desarrollos industriales separados de los residenciales.

Alternativa 4: Sin afección sensible por encontrarse los grandes desarrollos industriales separados de los residenciales.

Respecto a la accesibilidad.

Alternativa 1: El suelo industrial está muy alejado del núcleo principal y de la urbanización Riberas del Alberche que concentran la mayor proporción de gente.

Alternativa 2: El suelo industrial está desconectado del núcleo principal y de la urbanización Riberas del Alberche que concentran la mayor proporción de gente.

Alternativa 3: El suelo industrial está muy alejado del núcleo principal y de la urbanización Riberas del Alberche que concentran la mayor proporción de gente.

Alternativa 4: Se encuentra en equidistancia con las áreas residenciales lo que mejora la accesibilidad y la movilidad en los desplazamientos residencia – trabajo.

Respecto los riesgos naturales.

Alternativa 1: El sector industrial al sur se encuentra afectado por zonas inundables del arroyo que lo atraviesa

Alternativa 2: El sector industrial al oeste se encuentra afectado por zonas inundables del arroyo que lo atraviesa

Alternativa 3: Sin afecciones sensibles

Alternativa 4: Sin afecciones sensibles

Respecto la fragmentación del territorio.

Alternativa 1: Amplia la fragmentación y dispersión territorial al generar el desarrollo industrial sin contribuir a la compactación de los desarrollos residenciales.

Alternativa 2: Amplia la fragmentación y dispersión territorial al generar el desarrollo industrial sin contribuir a la compactación de los desarrollos residenciales.

Alternativa 3: Amplia la fragmentación y dispersión territorial al generar el desarrollo industrial sin contribuir a la compactación de los desarrollos residenciales.

Alternativa 4: Contribuye a reducir la dispersión territorial generada en la estructura urbana actual del municipio. Potencialmente contribuiría a limitar dos grandes estructuras territoriales para el uso residencial y productivo: núcleo tradicional y urbanizaciones al sur del Alberche.

A la vista de lo anterior se desprende que la alternativa 4 de modelo territorial de ocupación de suelo es la única que no presenta afecciones significativas a los elementos naturales del territorio y a su vez fomenta la cohesión territorial disminuyendo los riesgos que se desprenden de la dispersión de la estructura urbana.

En consecuencia **la alternativa más sostenible, y por tanto seleccionada para su desarrollo en el presente POM es la alternativa 4.**

PARTE I. Ordenación Estructural.

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

2.1. Criterios generales para la formulación del nuevo Plan.

2.1.1. El modelo la programación del Plan.

Resulta evidente en el TRLOTAU la “desprogramación” del planeamiento general para que, sobre la base de sus determinaciones estructurales, la programación se acometa con posterioridad al mismo acorde con las necesidades sociales, económicas y territoriales, permitiendo incluso la precisión e incluso alteración de sus determinaciones sin que necesariamente suponga una revisión del planeamiento general.

Desprogramación de la que, en ningún caso puede y debe deducirse desregulación y olvido de la dimensión temporal del planeamiento general, ya que la LOTAU exige que el POM establezca las condiciones para la incorporación espacial y temporal al desarrollo urbano, establezca el orden de prioridades y la secuencia lógica con la que ésta debería producirse.

Es así que en coherencia con la tradición del planeamiento urbano la LOTAU no sólo permite sino que, aunque no sea explícito, fomenta la integración en el POM de la planificación estratégica y la más tradicionalmente conocida como urbanística debiendo considerar en el modelo de ordenación y ocupación del territorio un horizonte estratégico o a largo plazo y un horizonte a corto y medio plazo que debe concretarse a 12 años.

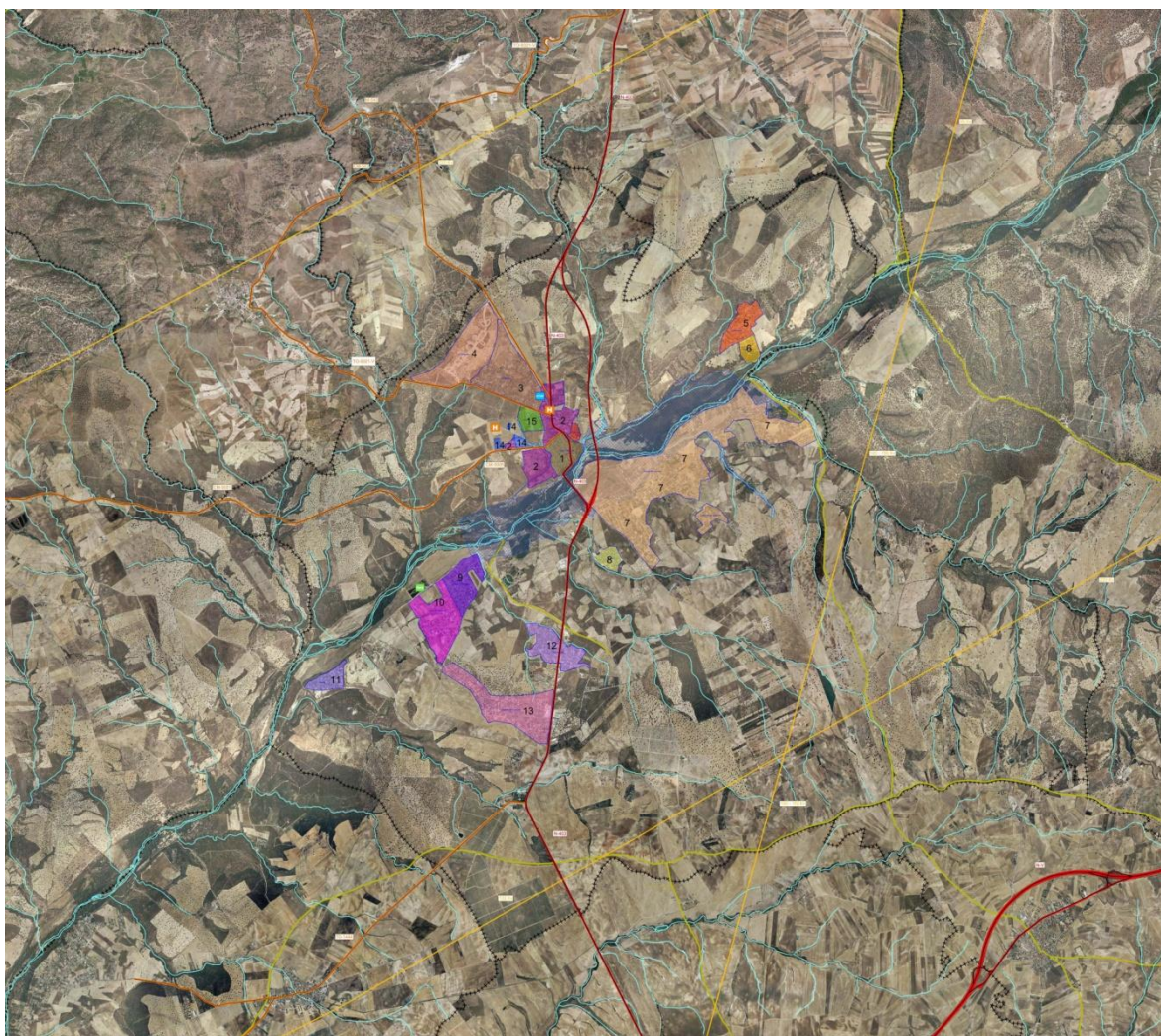
El POM de Escalona une horizonte estratégico y a corto y medio plazo entendiendo éste el establecido en el TRLOTAU, esto es a 12 años. Ahora bien, el horizonte de 12 años ha de entenderse que es el señalado por el POM para su desarrollo y ejecución urbanística no debiendo asociarse biunívoca indisolublemente a su ejecución material y menos aún a la de su total edificación e implantación de usos.

Ello es importante en particular para la demanda de recursos, infraestructuras y dotaciones que requiere el dimensionado propuesto por el POM que, si bien debe ser garantizado en cada desarrollo del POM no ha de serlo necesariamente desde el momento de elaboración y tramitación del POM sino en el plazo temporal que se prevea en cada desarrollo posterior para implantación de los usos y actividades propuestos y dimensionados. Esto es, el horizonte de los 12 años a que se refiere el TRLOTAU es para su desarrollo pero no necesariamente para la efectiva demanda de los servicios, recursos e infraestructuras que se acomodará en cada desarrollo los plazos previstos para su ejecución y edificación.

Así, se coordinan horizonte temporal del POM, la programación, los plazos y condiciones para su desarrollo, con los plazos y fases previstas en cada uno de ellos para su urbanización y edificación en función de las cuales ha de garantizarse la correcta y adecuada implantación de los recursos, infraestructuras y servicios para su correcta funcionalidad, no siendo adecuado que se exija desde el momento de la formulación del POM

2.1.1.1. Infraestructura de comunicación

El término municipal de Escalona posee una buena situación en cuanto a comunicación por carreteras, dentro del término municipal la principal vía de acceso y conexión territorial es la carretera N-403, de titularidad estatal, que entra en el término por el sur, discurre por el núcleo urbano por su parte este y se dirige hacia Almorox, abandonando el término por su parte norte. Las carreteras CM-5005 y CM-543 tienen su origen en el interior del municipio, son de titularidad provincial y comarcal y comunican Escalona con el núcleo de Nombela en el caso de la CM-5005, y la CM-543 que une Escalona con Paredes de Escalona. Así mismo existen las carreteras TO-9321, que recorre el municipio en dirección noroeste conectando Escalona con Aldea en Cabo, y la TO-1444 que en dirección sur conecta Escalona con Hormigos.



Red de Carreteras de Escalona.

Fuente: Elaboración propia sobre ortofoto.

En coherencia con el objetivo de reforzar el papel territorial e Escalona en el que son importantes las comunicaciones viarias el modelo del POM mantiene la N-403 como el eje principal de acceso y conexión con los núcleos y estructuras territoriales de mayor potencialidad (área metropolitana de Madrid, Toledo, Talavera de la Reina, Ávila); así como la relación con la Comarca de Torrijos y los núcleos a los que Escalona presta servicios Sanitarios, educativos, culturales, etc, como son Nombela, Paredes de Escalona, Aldea en Cabo, Hormigos y los términos limítrofes de Escalona.

Estructuras de comunicación que el POM mantiene y protege como suelos no urbanizables de especial protección de infraestructuras sin alterar sus condiciones físicas y técnicas. Mejora el acceso desde y hacia ellas de los núcleos residenciales y de actividades productivas propuestas por el POM previendo con carácter prioritario:

- un viario por el oeste del núcleo tradicional, que conecta las carreteras provinciales y comarcales evitando su presión sobre el centro del núcleo tradicional y que conecta el ensanche integrando a su vez las urbanizaciones Miragredos y la Dehesillas contribuyendo a la compactación del núcleo tradicional al estructurar estas urbanizaciones con el casco y el ensanche.
- un viario por el este del núcleo tradicional, que conecta las urbanizaciones Miragredos y la Dehesilla con el casco descongestionando el núcleo tradicional y contribuyendo a la compactación del mismo.
- viarios de acceso a las urbanizaciones que generan un trazado en malla y corrige las estructuras arbóreas o en peine actualmente existentes desde los “pinchazos” en la N 403 mejorando la accesibilidad y la movilidad sostenible.

2.1.1.2. Medio natural. Clasificación y Categorización del suelo Rústico

El medio natural constituye una de las prioridades del modelo de ocupación del territorio del POM tanto por su extensión como por la consideración de elemento capaz de atraer actividades y población para Escalona. Más allá de las exigencias legales que el plan respeta en su totalidad y de los requerimientos establecidos por los órganos ambientales competentes, el POM incorpora en la ordenación todas las consideraciones del Informe de Sostenibilidad Ambiental que se tramita con el documento de ordenación.

Así el modelo de ocupación del territorio de Escalona propuesto por el POM en relación al medio natural se concreta en:

- La clasificación y categorización como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental que incluye los cauces, zonas de policía de 100m de arroyos que no disponen de delimitación de la zona inundable establecida por la Confederación Hidrográfica y las vías pecuarias existentes en el término municipal y su ancho legal y 5m de protección.
- La clasificación y categorización como suelo rústico no urbanizable de especial protección natural las formaciones boscosas y de vegetación significativa.
- La clasificación y categorización como suelo rústico no urbanizable de especial protección estructura los suelos de interés forestal, agrícolas de mayor productividad y los suelos destinados a actividades extractivas.
- La clasificación y categorización como suelo rústico no urbanizable de especial protección infraestructuras las carreteras los caminos, líneas eléctricas y sistemas de aducción y saneamiento relativos al ciclo del agua.

El Modelo de ocupación territorial del POM determina como suelo rústico no urbanizable de especial protección supera las 5.100 ha que constituyen más del 70% de la superficie municipal clasificando y categorizando como suelo rústico de reserva algo menos de 1.300 ha (1/4 suelo protegido) que supone casi el 18% de la superficie del término municipal. La riqueza histórica de la trama de su casco medieval incorporando al plan el catálogo de bienes y elementos protegidos derivado de la carta arqueológica.

Para garantizar la contribución a la diversificación de la base productiva del municipio el POM establece que en los suelos rústicos de reserva se potencien los usos dotacionales vinculados a la salud, ocio, deporte y naturaleza.

2.1.1.3. Clasificación y categorización de suelo urbano

El POM clasifica como suelo urbano consolidado los suelos edificados o urbanizados que están estrictamente servidos por las infraestructuras de acceso viario, abastecimiento de agua, red de saneamiento y depuración, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, y red de telecomunicaciones que se detallan en la Memoria Informativa respondiendo estrictamente a los dispuesto en el TRLOTAU.

El suelo urbano consolidado propuesto por el POM supone una superficie de 562, 63 has que representa el 7,70% de la superficie del término municipal casi 10 veces inferior a la clasificación como suelo rústico propuesta por el POM.

El POM clasifica y categoriza como suelo urbano no consolidado una superficie de 33,71 has que supone no llega al 6% del suelo clasificado y categorizado como urbano consolidado lo que presupone el cumplimiento de lo establecido en el TRLOTAU para esta clase y categoría de suelo.

Suelo urbano no consolidado que prevé su desarrollo incorporando dos planes en ejecución con una superficie de 9, has y capacidad para 442 habitantes con una densidad media de 46 habitantes /ha y que se completa con un PERI para los suelos vacantes en el interior de la urbanización Riberas del Alberche con una superficie de 19,67 has y capacidad para 498 viviendas con una densidad de 46 habitante por hectárea y una edificabilidad de 0,20 m²/m².

2.1.1.4. Clasificación y categorización del suelo urbanizable.

La clasificación del suelo urbanizable en términos de dimensionado adapta como capacidad máxima los parámetros de dimensionado que se establecen en los objetivos del POM en coherencia con las tendencias establecidas en el Diagnóstico.

Suelo urbanizable que en concreción de los objetivos propone:

- Potenciar el casco contribuyendo a desarrollo residenciales al oeste y este de modo que completen el casco y ensanche tradicional integrando éstos con las urbanizaciones existentes (Miragredos y La Dehesilla) limitando su crecimiento al trazado de las vías que, en conexión con los viarios en ellas existentes y la topografía del territorio permiten eliminar la presión sobre su centro de los tráficos de paso y de acceso al núcleo tradicional desde el exterior y desde el resto de urbanizaciones.
- Potenciar los suelos de sistema general de zonas verdes y equipamientos que mejoren la calidad de vida del mismo y su papel de centralidad municipal en la prestación de servicios públicos y que se concretan en el Parque Lineal al suroeste del ensanche de más de 5 has de nueva obtención de suelo y casi 1,5 has de suelo para equipamiento público.
- Mantener la densidad residencial en torno a 46/ habitantes por ha y 1,57 habitantes por cada 100 m² edificables.
- Limitar el suelo urbanizable en las urbanizaciones exteriores al suelo al mínimo necesario para completar de un modo mallado la red viaria existente desde los accesos desde la N-403 que además de estructura cada ámbito permia una mejor accesibilidad al transporte público que conecta cada una de ellas con el núcleo tradicional
- Mantener en el suelo urbanizable de las urbanizaciones densidades en torno a los 25 /habitantes por ha.
- Incorporar los suelos con planeamiento aprobado en ejecución
- Creación de suelo para actividades productivas que contribuya a diversificar la base económica municipal y reordenar las instalaciones existentes en fachada a la N-403.

Así, el suelo urbanizable propuesto por el POM significa en términos cuantitativos :

Área	Superficie Sector	Superficie SSGG	Superficie Bruta	densidad de Sector	Edificabilidad Bruta	Uso Global	Capacidad
	m ²	m ²	m ²	HAB/HA			Nº Habitantes
Núcleo tradicional	663.369	105.547	768.916	46	0,25	Residencial	3.051
Urbanizaciones exteriores al núcleo	854.667	31.572	886.239	25	0,20	Ídem	2.162
Planes incorporado	268.450	-	268.450	25	0,20	Ídem	679
Total residencial	1,786.486	137.119	1.923.605	30	0,20	Residencial	5.893
Actividades económicas	1.013.467	-	1.013.467	-	0,50	Actividades económicas	-
Total suelo urbanizable	2.799.953	137.118	2.937.071	21	0,30	-	5.893

Así pues el POM propone una clasificación de suelo urbanizable que supone el 4% de la superficie municipal siendo la mitad de la superficie del suelo urbano. Proporción que es casi 7 veces inferior a la propuesta en el planeamiento vigente con una densidad e intensidad residencial inferior al máximo que permite el crecimiento demográfico como se ha expuesto y se desarrollará en apartados siguientes y de la que el la mitad se prevé en el núcleo tradicional frente al modelo vigente en el que la densidad en urbanizaciones era 8 veces superior a la prevista en el núcleo tradicional. Así mismo se manifiesta la importancia que el POM otorga al suelo de actividades económicas inexistente en las NNSS y que supone m's de un tercio del suelo urbanizable propuesto.

Y ello por cuanto, el modelo productivo actual pone de manifiesto la creatividad y capacidad emprendedora de Escalona como puede señalarse por que el nº de empresas por habitante en edad activa es 1,6 veces superior a la media de la provincia de Toledo e incluso superior a comarcas más urbanas como Talavera y La Sagra-Toledo.

Su mercado de trabajo revela una escasa proporción de la mujer en el mercado de trabajo siendo un reto hacia el futuro su incorporación.

La alta proporción de trabajadores en construcción y la menor participación de la industria requiere un esfuerzo en oferta y promoción de actividades productivas de valor añadido.

El sector servicios es el de mayor peso en el mercado de trabajo pero en una proporción que en su modernización requiere alcanzar una mayor proporción, máxime cuando dichas actividades de valor añadido han de dirigirse hacia actividades compatibles con el valor de su medio natural y de su patrimonio histórico y cultural.

Así, sin perder su escala y vocación de territorio ambientalmente deseable para esa población el POM cualifica su oferta de actividades productivas y pone en valor dicha potencialidad de modo sostenible abriéndose en las fachadas a la N-403l y, en los espacios del su suelo rústico a la localización de actividades vinculadas con el sector terciario, dotacional y productivo: logístico, comercio, ocio, deporte equipamientos de salud, deporte, naturaleza, etc.,

2.1.1.5. Diversidad tipológica en cada espacio.

Más del 89% del total de viviendas de Escalona es unifamiliar y, en su mayoría aisladas. Para un modelo más sostenible el POM deberá facilitar la vivienda colectiva en diversas tipologías preferentemente para las reservas de suelo destinado de vivienda de protección y, en los ámbitos de unifamiliar diversificar los tamaños y tipologías.

2.1.1.6. Por un medio más ecoeficiente.

Actualmente Escalona se abastece para todos los usos de pozos lo que genera además de deficiencias en la eficiencia, la alteración de la riqueza de las aguas subterráneas. El POM propone el abastecimiento en red con una dotación que para un consumo medio de 250 litros habitante día da una capacidad para más de 13.000 viviendas equivalentes muy superior a la estimación de crecimiento que se realiza en el presente documento.

Esta suficiencia de recurso no debe continuar la práctica actual de que el riego de parcelas se realice con agua domiciliada proponiendo que el POM sea un instrumento tanto educativo respecto al consumo de agua domiciliaria como previendo el sistema de riego con agua reciclada y la agrícola por pozos garantizando su calidad para dicho uso.

El saneamiento presenta una red unitaria que en lluvias intensas presenta disfuncionalidades en medio urbano. El POM deberá proponer y exige que en los nuevos desarrollos se produzcan redes de saneamiento separativas y se controle y proponga sistema de saneamiento separativo.

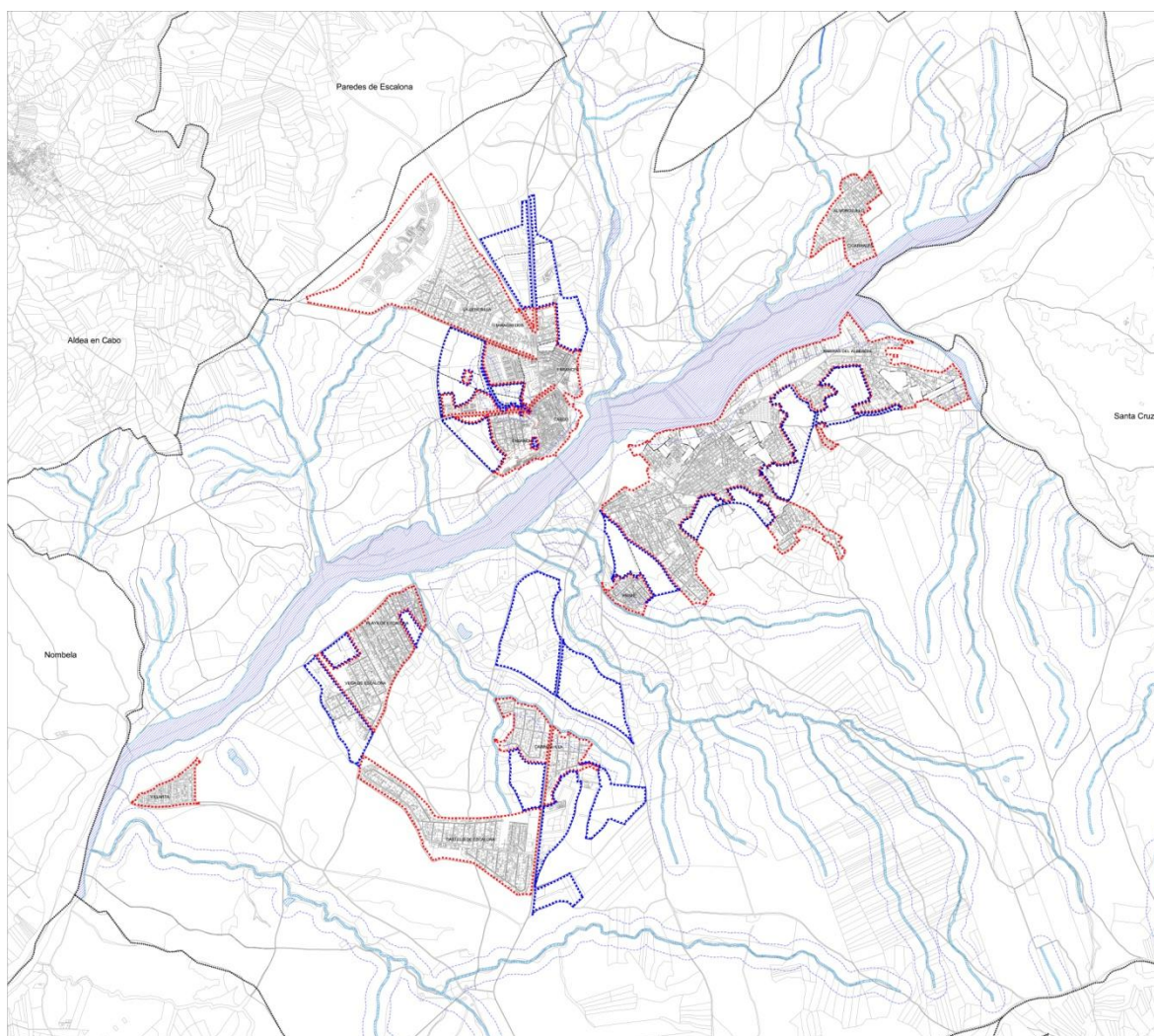
El POM garantiza que no existan vertidos incontrolados de aguas negras a arroyos y cauces sin depuración previa.

La depuradora es insuficiente para la actual demanda estacional por lo que el POM propone la ampliación dimensionada en fases para la totalidad de la demanda que propone.

El POM propone el empleo de luminarias de bajo consumo y acorde con la menor contaminación lumínica.

El POM impulsa la generación de energías alternativas y más sostenibles y, en concreto como conectarse a red de gas.

[illegible]



2.1.2. Las limitaciones y otras determinaciones impuestas por la planificación territorial.

En el momento de formulación y elaboración del presente POM no se dispone de un Plan de Ordenación Territorial aprobado. Sin embargo, cada vez cobran más relevancia las ciudades – territorio frente a las ciudades – núcleo, esto es, las ciudades integradas en un territorio en red.

Dado que en este momento no existe planeamiento territorial que oriente y al que deba ajustarse el presente POM, el mismo distingue y explicita el papel territorial desde el que se concibe Escalona y desde el que desarrolla su propuesta urbanística entendida esta como la estrictamente limitada a su término municipal en razón de la función y contenidos asignados por el ordenamiento vigente al POM, aunque como se ha señalado anteriormente la alternativa seleccionada en el POM lo ha sido desde criterios no solo puntuales y de respuesta inmediata sino pensando en un horizonte estratégico a más largo plazo, al mismo tiempo que considerando Escalona no como un municipio aislado sino incluido dentro de un contexto regional y/o comarcal, es decir, no como una ciudad-núcleo, sino como una ciudad territorio.

En cualquier caso y si bien el POT territorial de Castilla La Mancha no se encuentra aprobado definitivamente en el momento de elaborar el presente documento se han tenido en consideración e incluido en el presente documento criterios cuantitativos y contenidos que permitan el evaluar el adecuado equilibrio territorial del modelo municipal previsto.

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

2.1.3.1. Sostenibilidad ambiental

En un momento en que la viabilidad del crecimiento y desarrollo territorial de entidad está puesto en cuestión por la sostenibilidad de los patrones de consumo de recursos y generación de residuos, y, por las alteraciones ambientales que provoca (cambio climático, pérdida de biodiversidad,...) o de conflicto social (corrupción unida al crecimiento, gestión al margen de las necesidades ciudadanas, ...) la creación de ciudad como centro de habitación, producción, distribución y consumo del sistema social se han convertido en pieza clave para reconducir el Modelo social hacia modelos más sostenibles. El problema no es pues la cuantía del crecimiento sino que se haga ciudad de un modo sostenible y, no sea una mera colonización de suelo clasificado.

Por ello, una visión en el POM de la estrategia del futuro de Escalona en la línea de lo que se viene exponiendo parte de la creación de un modelo territorial sostenible en el horizonte de 12 años establecido en el TRLOTAU. Su objeto prioritario no es transformar el suelo rústico en urbanizable o urbano, sino fundamentar que la propuesta del POM se elabora desde la necesidad y con las determinaciones que garantizan que lo prioritario es hacer ciudad y que ello lo es de un modo sostenible ambientalmente, esto es, no sólo con el respeto a los valores y recursos existentes, sino con una potenciación activa de los mismos o de corrección de los procesos o modos de hacer ciudad que impiden su puesta en valor.

En este sentido, la Ley estatal de mayo de 2007 y su texto refundido de 2008 han venido a concluir siguiendo el ordenamiento constitucional y europeo que la actividad territorial y urbanística debe enmarcarse en la más amplia de la actividad y ordenamiento ambiental para conseguir una eficaz producción de territorio y ciudad sostenible. En ello está también el ordenamiento autonómico de Castilla La Mancha en cuanto que la última legislación ambiental somete, desde su inicio, la formulación de los planes urbanísticos a Evaluación Ambiental desde el documento de referencia que la Administración ambiental competente emite para la formulación, que forma parte del POM, del Informe de Sostenibilidad y la Memoria Ambiental que forma parte del POM, que tras considerarlo adecuado, siendo preceptivo que éste lo considere y realice antes de su aprobación inicial y, por supuesto definitiva.

Pues bien, aunque dichas consideraciones a las que se adapta el POM dan garantía de que en el proceso de formulación y aprobación del POM existen en el ordenamiento y en la actuación administrativa que el mismo conlleva procesos y procedimientos que garanticen la sostenibilidad ambiental de sus propuestas, el POM debe considerar como objetivo central de sus propuestas la sostenibilidad ambiental del modelo territorial que proponga.

Por otra parte, Escalona no ha contando hasta la elaboración del POM con la concreción de la Carta Arqueológica en la que se concretan los espacios susceptibles de interés que, no quiere decir que todos ellos deban ser protegidos o que impidan la transformación del suelo, sino que, concreta y determina las acciones a llevar a cabo, aún en los procesos de transformación compatibles.

En consecuencia, en lo que antecede se han venido fundamentando con el máximo rigor los valores ambientales a tener en consideración previamente a cualquier modelo de ocupación del territorio de Escalona.

El POM se concibe como una integración de los “fragmentos” que han constituido las actuaciones en curso de ejecución o desarrollo, limitándose en su propuesta de crecimiento a “completar” la estructura urbana, corrigiendo las disfuncionalidades que estos pudieran producir, limitando sus nuevas propuestas urbanizables al horizonte temporal legalmente marcado.

Pues bien, el POM para la adecuada sostenibilidad del modelo de ocupación del territorio que propone y en el que se concreta la nueva funcionalidad territorial que se viene expresando considera y concreta su modelo de ocupación del territorio, aún cuando no sea exigible formalmente por el ordenamiento aplicable, los siguientes principios y criterios:

Criterios de sostenibilidad ambiental:

- Estable como suelo rústico protegido de los espacios de valor ambiental establecidos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- Derivado de la intención expresada en el párrafo anterior, se identifican de manera adecuada las zonas a proteger (especialmente los hábitats de protección especial y las zonas paisajísticas y agrícolas), no sólo desde la preservación de las zonas existentes, sino desde el fomento de las mismas y el favorecimiento de su crecimiento futuro mediante la protección de los terrenos adyacentes a las mismas, manteniendo y protegiendo la biodiversidad (especies, hábitats y paisajes) existente en Castilla-La Mancha.
- Propone en la totalidad de los espacios protegidos medidas de fomento y actuación que no sólo protejan los valores sino que contribuyan a su mejora y puesta en valor en relación con el espacio urbano.
- Adecúa los crecimientos existentes propuestos a una planificación de las infraestructuras y la movilidad general de todo el término municipal y no desde la visión particular de cada PAU.
- Mantiene y protege la biodiversidad (especies, hábitats y paisajes) existente en Castilla-La Mancha.
- Establece medidas encaminadas al ahorro energético.
- Determina la gestión integral del agua en la que se priorice el ahorro en el consumo, se garantice la correcta depuración de las aguas residuales generadas y se potencie la reutilización para el aprovechamiento de las aguas depuradas.
- Determina la gestión integral de los residuos que se generen tanto en fase de ejecución como de explotación, promocionando la minimización de la producción y el reciclaje.
- Potencia el transporte público y diseño de una trama urbana que permita alcanzar un modelo de movilidad sostenible en el que se prioricen los desplazamientos peatonales.
- Diseña los espacios urbanos de modo que los elementos protegidos de carácter lineal: vías pecuarias y arroyos se integren con las zonas verdes y espacios libres de modo que se conecte integrada y coherentemente la ciudad propuesta con el espacio rústico.
- Las zonas inundables de los arroyos y cauces se consideran como zonas verdes.
- Los dominios públicos y sus zonas de afección se excluyen de los procesos edificatorios en el modelo de ciudad que proponga el POM.
- Establece medidas de ahorro energético, tanto en el ámbito de las edificaciones en el que se deberán primar construcciones en las que se empleen técnicas de eficiencia térmica y de uso de energías alternativas.

2.1.3.2. Sostenibilidad económica y social

El modo de crear ciudad no sólo ha de serlo sostenible ambientalmente sino también económica y socialmente. La sostenibilidad territorial y urbanística del municipio debe extenderse también a su gestión económica y a sus condiciones sociales:

- La sostenibilidad económica implica que las propuestas del modelo del POM sean viables y asumibles, en la medida que plantean un adecuado equilibrio de cargas y beneficios del desarrollo urbanístico, asegurando una suficiente calidad y excelencia urbana, así como la capacidad de generar actividades productivas y generadoras de inversión.
- La sostenibilidad o cohesión social en la medida en que se aseguren servicios, espacios residenciales, dotaciones, actividades generadoras de empleo adecuadas y suficientes para su población y su función territorial, en entornos de convivencia, integración y diversificación social.

Por ello el POM contempla una visión estratégica que responde a la sostenibilidad en el horizonte de 12 años de la ciudad y el territorio propuesto. Sin duda a su sostenibilidad ambiental pero, también a la económica y social.

Así pues, el POM en su propuesta y desarrollos contempla la presencia de suelos urbanizables con una gama amplia de usos y actividades no segmentados en el territorio, con tipologías residenciales, industriales, terciarias, de equipamientos privados de diferentes características y precios no segregados espacialmente y articulados entre sí.

En este marco se torna esencial que el POM crea una oferta de suelo adecuada a su función y a la sostenibilidad ambiental, económica y social. Sin duda, uno de los objetivos del planeamiento urbanístico, que incide sobre la sostenibilidad del modelo territorial, es la adecuada regulación del mercado del suelo y, particularmente del suelo urbanizable en el que se va a producir la nueva ciudad. Regulación que en el POM atiende tanto a las necesidades derivadas de la función y papel de la ciudad en el territorio como a la preservación de los valores naturales y culturales del mismo.

Por tanto, el POM contempla en sus propuestas una visión estratégica de sostenibilidad a largo plazo que responde a criterios de eficiencia económica y social. Criterios que son particularmente relevantes en la localización de los nuevos suelos urbanizables, en las formas de crecimiento, en las determinaciones sobre infraestructuras y en las tipologías que propone que suponen y que se concretan en:

Criterios de sostenibilidad económica:

- Propuestas viables que equilibran las cargas y beneficios del desarrollo urbanístico que aseguran una excelencia en la calidad urbana, así como que ofrezcan ofertas capaces de generar actividades productivas que atraigan inversión y generen empleo y riqueza.
- Aprovechamiento racional del suelo y ordenación adecuada a las distintas actividades que en él se desarrollan, actividades económicas, infraestructuras, asentamientos urbanos, etc.

Criterios de sostenibilidad en el ámbito de la movilidad:

- Diseño de la ciudad de modo que los diversos fragmentos, sectores o barrios se conecten entre sí.
- Da prioridad al transporte público para los movimientos exógenos y de carácter metropolitano facilitando el acceso al mismo y a su utilización por la vía del diseño urbano.
- Potencia el transporte público como medio de interconexión preferente entre las diversas piezas o sectores residenciales y productivos y, de ellos entre sí.
- Prioriza el transporte no motorizado y peatonal en la movilidad urbana de la ciudad propuesta creando espacios óptimos para ello en espacios específicos o en el viario urbano.
- Mejora la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas con el objetivo de crear un municipio accesible a cualquier persona con independencia de su condición física, psíquica o sensorial.

Criterios de sostenibilidad social:

- Logra un desarrollo territorial de la región equilibrado, que permite compaginar las actividades económicas al mismo tiempo que se conserva la riqueza y variedad natural y cultural de las zonas rurales y urbanas.
- Permite la multiplicidad de usos en todas las áreas, evitando la segregación social o económica.
- Fomenta el modelo tradicional de ciudad compacta, compleja, eficiente y cohesionada socialmente mediante modelos residenciales y productivos compactos que reducen el impacto sobre el medio y los costes y demandas de los servicios e infraestructuras.
- Asegura los servicios y el acceso a los mismos, espacios residenciales y dotacionales, y, actividades generadoras de empleo para las necesidades de la población y el entorno metropolitano en que asienta su función, y, ello, en entornos de convivencia, integración y diversidad social.

La aplicación de estos criterios o consideraciones a cada uno de los usos de suelo has sido tomada en cuenta en el POM de la siguiente manera:

Suelo residencial

Por tanto el POM en la visión estratégica que se viene analizando debe proponer entre sus criterios y objetivos el **promover un mercado residencial accesible y diverso**.

La aplicación del ordenamiento urbanístico estatal y autonómico establecen la obligatoriedad de reservar un porcentaje de la edificabilidad residencial (30% en Castilla La Mancha en el suelo urbanizable para municipios de la tipología de Escalona) para vivienda protegida es una determinación del POM que, además de cumplir con el ordenamiento urbanístico, satisface los **objetivos sociales en materia de vivienda** y, además, contribuye a retener o atraer la mayor parte de la demanda residencial en los diferentes segmentos de renta en que esta se distribuye.

Con ello, además, es esperable que, al aplicarlo a cada sector y no concentrado en uno o alguno de ellos, se reduzca la segregación espacial entre piezas o barrios rígidamente uniformes en el perfil socioeconómico. Se tratará en definitiva en el POM de:

- Posibilitar que las nuevas viviendas sean accesibles en un porcentaje amplio, a la población con menores recursos y, en consecuencia, con dificultad o imposibilidad de acceder al mercado libre.
- Lograr un cierto equilibrio y diversificación territorial en los modelos residenciales frente a la actual segmentación que conduce o puede conducir a la segregación social, territorial y urbana.
- Responder no a un planteamiento coyuntural o urgente sino a un diseño a largo plazo del modelo territorial habilitando el espacio de crecimiento residencial de Escalona para un horizonte no inferior a 30 años, aun cuando los desarrollos se programen y ejecuten de acuerdo a la ley en el plazo de 12 años.
- Localizar los suelos residenciales en los suelos que integren la bifocalidad existente en una ciudad cohesionada, compacta y multifuncional.
- Considerar en ellos, las redes viarias, de zonas verdes y dotacionales, considerando sistemas generales y locales como elementos determinantes de su estructura urbana de modo que constituyan por su continuidad la vertebración coherente de las nuevas piezas y, garanticen, además, la necesaria calidad paisajística a crear de un modo homogéneo y generador de identidad también en los nuevos desarrollos.
- Establecer unas densidades residenciales que se correspondan con las de una ciudad compacta y no suburbana, ambientalmente y económicamente sostenible, con la diversidad de usos y actividades adecuadas que le otorgue su multifuncionalidad. En el modelo propuesto consigue un modelo de densidades medias que garantiza un modelo sostenible, concentrando densidades en torno al casco en 46 habitantes/Ha, mientras que los crecimientos que colmatan las urbanizaciones existentes se mantienen en densidades bajas (alrededor de 25 habitantes/Ha).
- Limitar los crecimientos de baja densidad en los asentamientos dispersos para limitar los procesos de fragmentación urbana y sub-urbanización.

Suelo para actividades productivas

El nuevo papel de Escalona que el POM debe recoger en la visión estratégica que se viene exponiendo, no puede desplazarse sólo hacia el suelo residencial sino que también debe contemplar la necesidad de equilibrar y fomentar ese papel que Escalona representa, e incluso viene incrementándose en cuanto a oferta de suelo para actividades productivas y cuya acciones en curso lo fundamentan en cantidad y calidad y que, sin duda, se verán potenciadas por las infraestructuras en marcha y por el refuerzo de la visión estratégica desde la que se elabora el POM.

Por ello, es otra de las determinaciones básicas del POM generar nueva oferta de suelo industrial que responda a las nuevas oportunidades territoriales que se han venido exponiendo resultantes de la mejor accesibilidad y de la necesidad de ofrecer nuevas fuentes de empleo y generación de riqueza que obligan a generar un nuevo espacio de actividades industriales y productivas.

En este sentido el POM:

- Integra los desarrollos en marcha que por su entidad y calidad constituyen puntos de apoyo y fortaleza en la viabilidad del modelo territorial del POM y, en su equilibrio entre población y generación de empleo y riqueza.
- Fomenta su localización centralizada respecto al uso residencial para reducir la movilidad, apoyándose en las infraestructuras ya existentes.

Terciario y equipamiento:

Por lo que respecta a los usos terciarios y de equipamientos privados, no existe una cultura y gestión en Escalona. La nueva función y dimensión a largo plazo que el POM recoge para Escalona requiere que sea uno de los objetivos a contemplar en la nueva ciudad para prestar los servicios adecuados tanto a su población como al entorno metropolitano en el que se radica. En este sentido el POM:

- Contempla en el modelo la creación de una zona terciaria, en colindancia con los nuevos suelos residenciales y el actual casco urbano en el norte del mismo apoyada sobre el acceso norte desde la N-403, como suelo urbanizable sin ordenación que además de dar adecuado servicio al municipio sirve de colchón entre la carretera y los usos residenciales.
- Propone la creación de varios corredores ecológicos de zonas verdes que fomenten la movilidad peatonal, al mismo tiempo que protegen los cauces.
- Propone la reserva de suelo para equipamientos al oeste del suelo urbano actual, para ampliar o mejorar los equipamientos ya existentes.

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

El POM estima la reserva de suelo residencial atendiendo tanto a las necesidades de los núcleos consolidados en la rehabilitación, renovación y mejora del parque residencial existente y de la mejora de su calidad de vida urbana como en la creación de nuevos suelos en los que hacer la nueva ciudad. Ambos extremos considerados de modo conjunto serán factores decisivos en la implantación y consolidación de Escalona como municipio con una garantía de sostenibilidad, de mantenimiento de su identidad y de expresión de modernidad.

Así, pues, el POM prevé un crecimiento residencial capaz de absorber los efectos a largo plazo de la superposición de tres factores dinámicos básicos: el crecimiento endógeno, la renovación del parque de viviendas actual y los efectos inducidos por la nueva función territorial que le otorgan las infraestructuras de comunicación que contribuyen a acelerar e incrementar las tendencias actuales.

Es determinación clara del POM establecer una oferta adecuadamente dimensionada en el horizonte de 12 años que evite estrangulamientos en el mercado y que, repercuta negativamente tanto en el precio de la vivienda como en la cohesión social al dificultar o impedir el acceso a población demandante.

Dimensionado con importancia incidencia de factores exógenos que, para dar coherencia a un modelo de ciudad sostenible pone atención especial en fijar prioridades de desarrollo para evitar la entrada en carga de manera dispersa, inadecuada, incoherente con la disponibilidad de infraestructuras y servicios urbanos o desarticulados con la ciudad y entre sí.

De cierta manera el POM y su gestión es elemento regulador de la actividad inmobiliaria. La actividad inmobiliaria de Escalona no es resultado únicamente del crecimiento poblacional, sino de factores más amplios en cuanto a su definición y alcance. El mercado residencial no se comporta como un reflejo inmediato y mecánico de la dinámica demográfica como cabría esperar al tratarse en definitiva de una actividad cuyo fin es la producción de espacio habitable, sino que dicho mercado tiene su propia lógica en tanto que sector de refugio de rentas y ahorros, y de realización de plusvalías y beneficios.

El POM no es un mero instrumento al servicio de la dinámica espontánea del mercado inmobiliario, si bien, su conocimiento es fundamental a la hora de su elaboración y formulación de propuestas, sin que ello suponga que el POM haya de ser un mero reflejo de dicho mercado ni que su función sea ayudar a que éste se desarrolle a su libre albedrío.

Por el contrario, el POM y sus determinaciones contribuye a prevenir los problemas que pueden generarse en el mercado inmobiliario y, especialmente uno muy significativo para la cohesión social como es su coyunturalidad. Esto aconseja que el POM no se someta rápidamente a los indicadores de actividad de un determinado momento, en concreto, el momento en que se formula el POM, sino apoyarse en tendencias más estructurales y de largo plazo.

Por otra parte, el ordenamiento urbanístico pretende atajar las posibles rigideces y altibajos del mercado residencial inmobiliario con un sentido previsor, poniendo el énfasis en la función social de la actividad urbanística y previendo mecanismos que limiten las prácticas de retención de suelo, fundamentalmente a través de la imposición de la obligatoriedad del cumplimiento de los plazos de desarrollo y ejecución del suelo que el POM establece, y, para ello emplea mecanismos que garantizan la facultad de los propietarios a la transformación de suelo, permiten en su caso, la desvinculación de la propiedad del suelo de los procesos de ejecución del planeamiento así como que su programación sea con posterioridad al propio POM en los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora.

Pero, el POM tampoco es un instrumento neutro o inocuo con respecto al crecimiento de la ciudad dejando ésta a su programación, sino que en sí mismo debe ser un instrumento dinamizador que puede contribuir a modificar a medio y largo plazo las condiciones actuales de evolución en un sentido más ambicioso y social, tanto en términos cualitativos como cuantitativos.

El POM se plantea como un objetivo importante la dinamización y diversificación del mercado, lo que, potencialmente puede liberar ciertas energías de desarrollo y transformación apoyadas en los cambios y crecimientos que se vienen exponiendo y que concurren en Escalona sin perder de vista el objetivo social que debe presidir cualquier política pública en materia de vivienda.

Según se ha venido exponiendo en una visión estratégica el POM de Escalona no se limitará a prever lo que podríamos denominar el crecimiento ordinario derivado de sus características endógenas como lo fue el planeamiento que hoy revisa.

Por el contrario, el POM se sitúa desde una visión estratégica de desarrollo para Escalona que plantea la posibilidad de un salto cualitativo como ciudad y como sociedad, con una perspectiva de crecimiento, modernización y transformación radicales respecto a consideraciones anteriores, que exige la visión del mismo acorde con el modelo territorial necesario que propone el POM.

Como también se ha expuesto, antes del presente POM se han iniciado procesos de entidad cualitativa y cuantitativa de suficiente entidad, pero confluyentes con la visión estratégica de Escalona que propone el POM.

Pues bien, en ese marco, resulta conveniente y oportuno precisar el alcance de la referida disposición legal en cuanto al horizonte de doce años en ella previsto. Así, el POM en coherencia con lo dispuesto en el TRLOTAU establece el horizonte de doce años para el desarrollo y ejecución de sus previsiones en términos de desarrollo urbanístico.

Conforme se ha venido exponiendo la nueva consideración estratégica de Escalona ha de convertirla en un marco adecuado para recibir nuevos desarrollos económicos y sociales en calidad y cuantía diferenciadora de las dinámicas actuales que constituyen su punto de apoyo.

Ello exige que, en la visión estratégica de Escalona no se considere en el POM sólo desde las tendencias meramente endógenas sino en la perspectiva de los nuevos retos económicos y sociales que han de producirse.

Por ello, el dimensionado del POM para el horizonte 2035 será el resultado de la capacidad del modelo de ciudad propuesto.

2.1.4.1. La necesidad de un horizonte temporal, territorial, económico, social, poblacional y de actividades productivas.

Según se ha venido exponiendo en una visión estratégica el POM de Escalona no puede limitarse a prever lo que podríamos denominar el crecimiento ordinario derivado de sus características endógenas.

Por el contrario, el POM se sitúa desde una visión estratégica de desarrollo para Escalona que plantea la posibilidad de un salto cualitativo de Escalona como ciudad y como sociedad, con una perspectiva de crecimiento, modernización y transformación radicales respecto a consideraciones anteriores, que exige la visión del mismo acorde con el modelo territorial necesario que propone el POM.

Pues bien, en ese marco, resulta conveniente y oportuno precisar el alcance de la referida disposición legal en cuanto al horizonte de doce años en ella previsto. Así, el POM en coherencia con lo dispuesto en el TrLOTAU establece el horizonte de doce años para el desarrollo y ejecución de sus previsiones en términos de desarrollo urbanístico. Lo cual además queda casi garantizado en términos de la que una parte importante de sus propuestas están ya en tramitación tanto en el uso global residencial como en el de actividades productivas.

Pero el horizonte anterior no debe considerarse incompatible con lo que podríamos considerar el “llenado” y completado efectivo de las mismas para las que el POM prevé un horizonte no inferior a 25-30 años en razón de las previsiones y tendencias anteriormente expuestas. Esto es, que se produzcan las hipótesis de “llenado” en el año 2035-2040 considerando que el inicio eficaz del POM en relación con la transformación real del territorio no se situará antes de los años 2024 ó 2025.

Conforme se ha venido exponiendo la nueva consideración de Escalona le convertirá en un marco adecuado para recibir nuevos desarrollos económicos y sociales en calidad y cuantía diferenciadora de las dinámicas actuales que constituyen su punto de apoyo.

Ello exige que, en una visión estratégica Escalona no puede ser considerada según las tendencias meramente endógenas sino en la perspectiva de los nuevos retos económicos y sociales que han de producirse.

Más bien el dimensionado del POM para el horizonte 2035 será el resultado de la capacidad el modelo de ciudad propuesto y que, a su vez, es el resultado de integrar el proyecto urbanístico residencial de ciudad compacta.

2.1.4.2. Las disposiciones del TrLOTAU.

El artículo 24.1. a) establece como una de las determinaciones que la ordenación estructural que defina el POM el:

“Establecimiento de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes, sin perjuicio de mayores plazos para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas que así lo demandasen y justificando su adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio”

Determinación que, a efectos de lo que nos ocupa, se completa con lo dispuesto en el subapartado c) del referido artículo 24.1 que dispone como otro de los elementos de la ordenación estructural del POM la:

“Delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial o de ámbitos de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición escueta de las condiciones objetivos para posibilitar la incorporación de cada actuación urbanizadora, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación”.

Por otra parte, el apartado 2.c) del referido artículo 24.1 dispone que los POM establecerán:

“La Ordenación Urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y redes de infraestructuras, así como la determinación de los usos y ordenanzas en los mismos términos previstos en la letra anterior para los sectores de suelo urbanizable contiguos al suelo urbano y, como mínimo, los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales”.

2.1.4.3. La ordenación del POM y su posterior programación. Horizonte estratégico y horizonte a corto y medio plazo (12 años).

De lo expuesto, resulta evidente en el TrLOTAU la “desprogramación” del planeamiento general para que, sobre la base de sus determinaciones estructurales, la programación se acometa con posterioridad al mismo acorde con las necesidades sociales, económicas y territoriales, permitiendo incluso la precisión e incluso alteración de sus determinaciones sin que necesariamente suponga una revisión del planeamiento general.

Desprogramación de la que, en ningún caso puede y debe deducirse desregulación y olvido de la dimensión temporal del planeamiento general, ya que la LOTAU exige que el POM establezca las condiciones para la incorporación espacial y temporal al desarrollo urbano, establezca el orden de prioridades y la secuencia lógica con la que ésta debería producirse.

Razones y criterios que no son deterministas sino que sustancialmente dependen y tienen relación directa con la estrategia que el POM establezca o contemple para establecer el modelo territorial y de ocupación del territorio. Modelo en el que cabe distinguir y considerar que en su estrategia contemple un largo plazo en que deba insertarse y realizarse el exigido corto o medio plazo que la LOTAU fija en 12 años, exigiendo para el corto plazo y en razón de satisfacer las demandas existentes o coherentes con dicha estrategia que el POM contenga la ordenación detallada de los sectores que deban completar la ciudad existente en razón de la estrategia a medio y largo plazo que el POM considere espacial y temporalmente.

Es así que en coherencia con la tradición del planeamiento urbano la LOTAU no sólo permite sino que, aunque no sea explícito, fomenta la integración en el POM de la planificación estratégica y la más tradicionalmente conocida como urbanística debiendo considerar en el modelo de ordenación y ocupación del territorio un horizonte estratégico o a largo plazo y un horizonte a corto y medio plazo que debe concretarse a 12 años.

2.1.4.4. La ordenación urbanística y el dimensionado del POM. La necesaria diferenciación entre habitantes de cálculo y residentes; entre empleos y suelo productivo a clasificar en el dimensionado del modelo territorial.

El ordenamiento urbanístico establece que el POM si contiene la ordenación detallada o los planes de desarrollo de éste sean los instrumentos legitimadores para llevar a cabo su transformación pero que, a nivel temporal ésta se producirá con posterioridad a través de los oportunos y necesarios PAU's, pero, ni uno ni otros son los instrumentos que garanticen el tiempo en que se produce el "llenado" de sus determinaciones.

Esto es, como insistentemente demuestra la realidad que para una población determinada en un momento dado la oferta o el número de viviendas producidas es muy superior ya que existen vacías, de segunda residencia, de ahorro o inversión, etc. Además el propio mercado por sus características precisa de una elasticidad en la oferta, es decir se ha de ofrecer un margen mayor de viviendas que las necesarias en el momento. Lo mismo puede señalarse para el empleo generado que no lo es directamente por el suelo sino que lo es por las actividades que sobre el mismo se instalan y que con frecuencia ocupan un suelo muy inferior al clasificado, calificado e incluso urbanizado. Lo análogo ocurre con el suelo destinado a las dotaciones que dimensionadas para el total de las previsiones del POM "llenas" existen en el tiempo suelos que no se han ejecutado materialmente ya que la población a servir en un momento dado es muy inferior al suelo para el que se dimensionaron.

Esto es, el planeamiento ordena el suelo, legitima su transformación y establece su horizonte estratégico y su horizonte a 12 años y establece las condiciones, orden de prioridades y secuencia lógica en que debe producirse la transformación. Horizontes que establece el propio POM en razón de su estrategia pero que, sólo se refieren al suelo a transformar y, no a su "llenado" que puede producirse fuera de dichos horizontes o incluso no producirse en horizontes pensables y creíbles en el momento de su formación y aprobación, como habitualmente demuestra la realidad.

Escalona en 2012 presenta, en relación con lo que nos ocupa, las siguientes características:

Para una población de 3.540 habitantes de hecho. En lo referente a viviendas los datos conocidos son los del último censo municipal del año 2001. El número de viviendas existentes a esa fecha es de 4.005 cuando el número de hogares es de 843, un 21,05% de las viviendas existentes.

El número de empleos se sitúa en 402 de los que menos del 80% son población residente en Escalona y el resto proviene de otros municipios. Estos 402 empleos se realizan sobre una superficie de 24,3 Ha, lo que da un ratio de 16,5 empleos por hectárea.

En consecuencia, el dimensionado del planeamiento ha de tener en cuenta esa realidad temporal y cuantitativa en razón de los escenarios que establezca según su estrategia temporal y de modelo territorial y de ocupación del territorio estableciendo las condiciones y "señales de alerta" en caso de desviación sensible de las mismas.

Esto es, el planeamiento es una herramienta esencial para la gestión y construcción del territorio pero, es sólo una herramienta que no puede confundirse con la gestión del territorio que implica a la totalidad de la actividad pública y privada debiendo ser continuado y auditado por ésta para ir adaptando las previsiones y estrategias del planeamiento a la realidad de cada momento y circunstancia.

Ello motiva un dimensionado del POM basado en la estrategia del modelo y de sus horizontes y no sólo en meras proyecciones deterministas, ajustando estrictamente el suelo a la población y empleo que se proyecte desde técnicas lineales.

Lo expuesto es particularmente relevante en la demanda de recursos y en la programación de infraestructuras, dotaciones y servicios y en su adecuada programación para satisfacer las necesidades de la población que no ha de coincidir con una mera traslación aritmética de la capacidad otorgada por el POM sino en el ritmo de su “llenado” tanto temporalmente como en razón de la dinámica social, económica, política, e incluso de la capacidad de atracción que una acción de “marketing urbano” o de consenso público-privado, o de factores territoriales exógenos pueda generar, o, de obsolescencia de usos, actividades puedan producirse y que tienen que ver con la gestión de la ciudad y no sólo, con la gestión del planeamiento urbanístico entendida en términos estrictos.

2.1.4.5. Los criterios para el dimensionado del POM.

En el POM de Escalona, se establece a efectos de su modelo territorial y de ocupación de suelo el horizonte a corto y medio plazo de 12 años que, en razón de la estrategia y objetivos del modelo territorial del POM, se concreta en el suelo urbano y en el urbanizable y con el que se consigue ofertar suelo productivo y generar las infraestructuras, dotaciones y servicios necesarios para la población previa o simultáneamente con las demandas. En ningún caso el POM entiende que en esta estrategia el POM se dimensione para su llenado en ese horizonte, sino que se produzca la transformación del suelo requerido por el POM.

Uno de los objetivos del POM es establecer un modelo territorial sostenible desde la perspectiva de la oferta productiva multiplicando la ofrecida en el momento actual en el horizonte de 12 años (2026) estimando en 2014 su entrada en vigor.

En la Memoria Informativa y en los Objetivos de la presente Memoria se han establecido los criterios y parámetros de dimensionado del POM para satisfacer coherentemente al sostenibilidad del desarrollo de Escalona en coherencia con su realidad objetiva y las tendencias previsibles.

Para ello el dimensionado de la población y del número de viviendas a considerar en ambos horizontes atenderá no sólo a la proyección del crecimiento poblacional estricto, sino que a éste deberán añadirse las que se deriven de la población atraída por la generación del empleo del suelo productivo ofertado por el POM en cada horizonte.

Por lo que respecta a las reservas de suelos dotacionales el POM, aunque siga las consideraciones teóricas y conceptuales expuestas antes, debe reservar el suelo necesario para la totalidad de la capacidad de “llenado” del POM aún cuando la programación de su ejecución sea acorde con las necesidades de la población efectiva en cada horizonte añadiendo en lo que se refiere a sistemas generales dotacionales reservas que superan los estándares legalmente establecidos.

En los últimos años, Escalona ha venido teniendo un crecimiento poblacional, aunque no de oferta de empleo productivo. Para la proyección del crecimiento poblacional el POM estimará en el horizonte de 12 años la media de los crecimientos entre los períodos 200-2009. Crecimiento al que habrá que añadir el previsible como consecuencia de la oferta de suelo productivo que el POM propone.

En el horizonte estratégico o a largo plazo el POM dimensiona el crecimiento en función de la oferta de suelo productivo y del empleo que ésta puede generar ya que entiende que ese periodo se irá llenando el transformado en el horizonte de 12 años.

3. Justificación de la capacidad de acogida residencial del modelo de ocupación de suelo propuesto por el POM.

En la memoria informativa se ha motivado que en la última década la tasa de crecimiento interanual de la población es de 5,8%, tamaño medio familiar a considerar sería de 2,3 hab/viv y que el 35% de las viviendas totales serían hogares o principales con un factor de elasticidad de 2,00 para clasificar el suelo de uso residencial y, de 1,57 habitantes por cada 100 m² edificables. La población de Escalona en el 2012 según padrón municipal suministrado al INE es de 3.400 habitantes.

Siguiendo las tendencias de desarrollo poblacional sugeridas en el diagnóstico de problemas y oportunidades de Escalona (memoria informativa) ha de considerarse en la estimación de la población del 2026, (año horizonte del plan) la media del crecimiento poblacional lineal y exponencial relativo al periodo 2001-2012 que incluye periodos de crecimientos limitados a movimientos naturales de población con los observados a los últimos 5 años con fijación de segunda residencia a primera residencia con tasas de crecimiento más elevadas de la que se adopta para la dinámica poblacional.

El crecimiento lineal con la tasa referida (5,8%) en el horizonte 2026 arrojaría una población de 5.865 habitantes. El crecimiento exponencial con la misma tasa en el horizonte 2026 arrojaría 9.970 habitantes. Por tanto la población total estimada para el horizonte 2026 sería de 7.918 habitantes que residirían en las viviendas principales.

En consecuencia el dimensionado residencial con un tamaño medio de 2,3 habitantes por vivienda arrojaría un total de viviendas 3.440 viviendas principales que con el 30% del total de viviendas supondría que en el año 2026 el número total de viviendas se situara en 11.500 viviendas y la edificabilidad residencial total con el estándar de 1,57 habitantes por cada 100 m² edificables de uso residencial en relación con los 7.918 habitantes haría 504.331 m². En consecuencia la capacidad del plan en el horizonte 2026 sería:

- Población total máxima: 5.865 - 9970 habitantes
- Incremento de población máximo: 2.415 – 6.520 habitantes
- N° máximo de viviendas totales 11.460 viviendas (30% hogares, 70% segunda residencia/vacía/otros)
- Incremento máximo del número de viviendas: 6.950 viviendas (2.100 principales y 4.850 secundarias)
- Incremento máximo de la edificabilidad existente para hogares (1,57 hab/100m²): 284.590 m²
- Incremento máximo de la edificabilidad existente vivienda de segunda residencia (11.155 habitantes en 4.850 viviendas, con 2,3 habitantes por vivienda y 1,57 habitantes por cada 100m² edificables) : 710.510 m² edificables
- Incremento máximo total de la edificabilidad residencial acorde con la dinámica poblacional, la evolución del tamaño de la vivienda y el indicador de habitantes por cada 100m² edificables: 995.100 m² edificables
- Densidad media en el núcleo tradicional: 20 viv/ha equivalentes a 46 hab/ha que es la densidad media del casco actual según los análisis de la memoria informativa.
- Densidad media en las urbanizaciones: 11 viv/ha equivalentes a 25 hab/ha que es la densidad media en ellas existente según los análisis de la memoria informativa.

La síntesis de la capacidad de acogida residencial propuesta por el POM según se desprende de lo expuesto y se detallará en apartados posteriores queda limitada a la capacidad que el POM propone en el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable ya que en las ZOUs del suelo urbano consolidado el POM reduce la intensidad residencial prevista en el planeamiento actual y se concreta en:

CLASE DE SUELO	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROPUESTA	CAPACIDAD RESIDENCIAL EN Nº DE HABITANTES
URBANO NO CONSOLIDADO	72.247	1.083
URBANIZABLE	390.466.	5.893
TOTAL	462.713	6.969

Por tanto la propuesta del POM se ajusta en su capacidad a las tendencias de evolución previstas y en términos de intensidad es inferior en un 50% de la capacidad edificatoria máxima susceptible de destinarse al uso residencial

4. Síntesis cuantitativa de la propuesta del POM

En apartados anteriores se ha descrito y justificado el modelo territorial de ocupación del suelo propuesto por el POM en coherencia con los objetivos y el diagnóstico de los problemas y oportunidades de la situación actual.

Para completar dicha exposición este apartado se centra en explicitar la síntesis cuantitativa del modelo territorial organizándolo por clases y categorías del suelo.

4.1. Término municipal

CLASIFICACIÓN	sub-clasificación	Sup. Suelo	% sector	Edif. Resid.	Edif. Ac.Ec.	Edif. total	Suma de Habitantes
Suelo Urbano		5.963.449	8,16%	72.246,85		72.247	1.083
	Consolidado	5.626.311	7,70%			0	
	No Consolidado	337.139	0,46%	72.246,85		72.247	1.083
Suelo Urbanizable		2.937.071	4,02%	390.465,75	506.733	897.199	5.893
	Delimitado	2.937.071	4,02%	390.465,75	506.733	897.199	5.893
De Reserva		12.891.407	17,65%			0	
	Rústico Reserva	12.891.407	17,65%			0	
De Especial Protección		51.245.889	70,16%			0	
	Ambiental	22.484.193	30,78%			0	
	Estructural	18.253.700	24,99%			0	
	Infraestructuras	1.758.280	2,41%			0	
	Natural	5.828.557	7,98%			0	
	Paisajística	2.921.159	4,00%			0	
		73.037.816	100,00%	462.712,60	506.733	969.446	6.976

4.2. Suelo Urbano.

4.2.1. Suelo urbano consolidado proveniente del planeamiento vigente. Artículo 45.1.A.a TrLOTAU.

El POM mantiene como suelo urbano consolidado todo el que clasifican las vigentes Normas Subsidiarias puesto que el POM mantiene sin incremento alguno el aprovechamiento precedente.

La totalidad del suelo urbano del término municipal de Escalona se divide en Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU), siendo cada una de ellas la pieza de referencia respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructural y se aplican las zonas urbanísticas de ordenación detallada. El POM define las ZOU's que se reflejan en los planos y la colección de fichas individualizadas.

Al no producirse incremento de aprovechamiento sobre el preexistente el POM no delimita Unidades de Actuación (UA) discontinuas para aplicación de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico (TAU), y en consecuencia, al no fijar reservas de sistemas locales a obtener, el coeficiente señalado en el art. 33.3 del RP es nulo.

En las ZOU del suelo urbano consolidado el POM establece las siguientes determinaciones estructurantes, teniendo el resto el carácter de detalladas:

- El uso global
- La intensidad y densidad edificatoria.
- El aprovechamiento tipo y los factores de ponderación entre los diferentes usos pormenorizados que el POM entiende como autorizables o compatibles en relación con el uso pormenorizado característico de la ZOU.

Cada ZOU se define como un área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de usos globales y tipologías edificatorias homogéneas que permiten identificarlas con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana y que se conforma como un ámbito espacial de aplicación de una norma urbanística concreta.

Cada una se configura mediante la integración de las variables, uso global y tipología edificatoria, delimitando un área espacial concreta.

4.2.2. Suelo urbano consolidado proveniente de planeamiento ejecutado. **Artículo 45.1.B TrLOTAU.**

- Proveniente de Polígonos de Ensanche:

Se determinaron por las NNSS de 1977 diferentes ámbitos de gestión en el suelo urbano no consolidado, diferenciando un total de 14 polígonos de ensanche, los cuales se definían gráficamente aunque no normativamente. Algunos de ellos han visto aprobados sus instrumentos de desarrollo y muchas de ellos, como igualmente se ha recogido en la Memoria Informativa han sido ya ejecutadas.

De estos suelos, todos los que han sido ejecutados quedan clasificados por el POM como suelo urbano consolidado. Igualmente se han incluido como suelo urbano consolidado aquellas áreas que una vez estudiadas se ha comprobado que reúnen las condiciones para ser suelo urbano consolidado y en las que el POM no prevé la realización de Unidades de Actuación El listado de los mismos es el siguiente:

4.2.3. Suelo urbano no consolidado delimitado por el POM o Proveniente del planeamiento vigente (remitido a planeamiento de desarrollo sin desarrollar). **Artículo 45.3.B TrLOTAU.**

- Proveniente de polígonos sin ejecutar:

El POM incorpora con esta categoría a aquellos polígonos que no se han iniciado o que habiendo iniciado su tramitación no han concluido la ejecución. Todos estos suelos están clasificados en el presente POM como suelo urbano no consolidado en Unidad de actuación en ejecución (SUNC-PE) cuando tienen aprobada y no ejecutada su urbanización

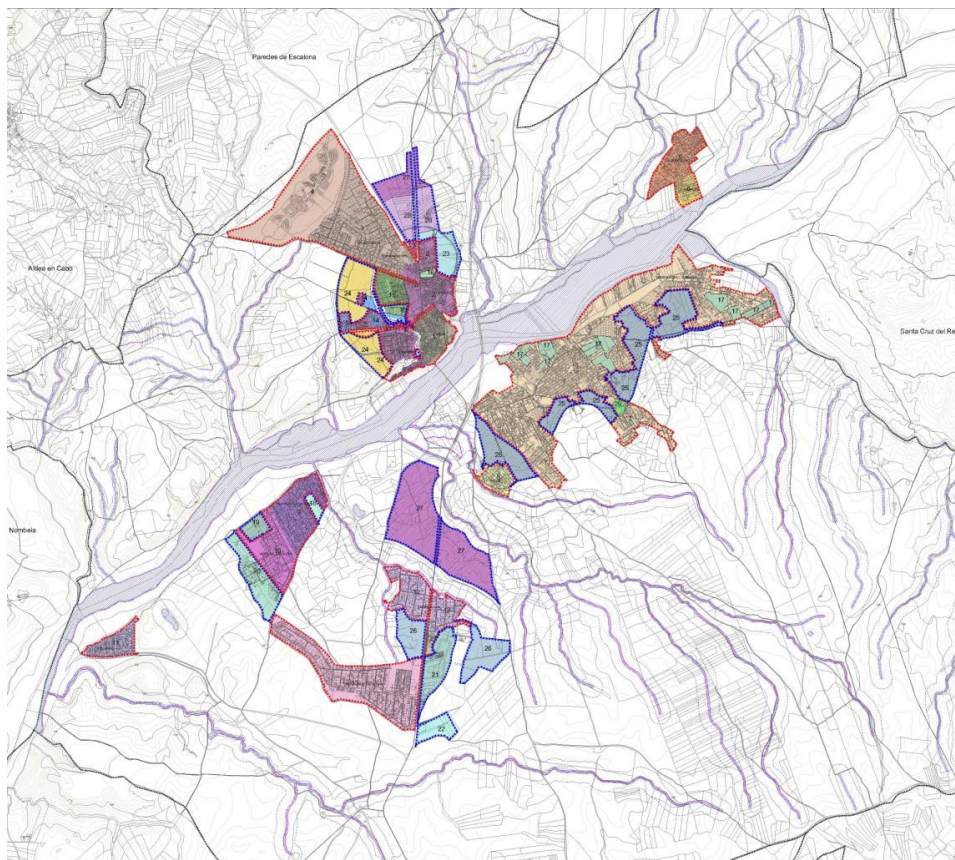
■ Delimitados por el POM:

El POM incorpora con esta categoría aquellos ámbitos de suelo urbano en los que se va a incrementar la edificabilidad o se va a incorporar una nueva ordenación.

NOMBRE AR SECTOR	Sup. Sector	Sector + SSGG	Edif. bruta	Suma	Suma de Aprov. por AR	Densid. hab/ha	Habitant
Suelo Urbano	292.734	295.571	63.347	59.546	0,182	71	939
Residencial	292.734	295.571	63.347	59.546	0,182	71	939
PERI	196.732	199.569	39.346	36.986	0,182	25	498
AR Urbanizaciones	196.732	199.569	39.346	36.986	0,182	25	498
PERI	196.732	199.569	39.346	36.986	0,182	25	498
Planeamiento en ejecución	96.002	96.002	24.001	22.560	0,000	46	442
AR Planeamiento en Ejecución SUNC-1	96.002	96.002	24.001	22.560	0,000	46	442
SUNC-PE-01	96.002	96.002	24.001	22.560	0,000	46	442
Total general	292.734	295.571	63.347	59.546	0,182	71	939
Suelo urbano no consolidado							

4.2.4. ZOU en suelo urbano

Las ZOUs propuestas por el POM son:



Esquema de localización de las ZOUs.

ZOU 1 – Casco: se corresponde con el casco de Escalona. Se trata de edificaciones que responden al sistema de ordenación de edificación alineada a vial (EAV), aunque la tipología edificatoria dominante es la de manzana cerrada (EMC) en residencial plurifamiliar y unifamiliar. El uso global mayoritario es el residencial.

ZOU 2 – Ensanche: ZOU discontinua que se corresponde con la zona colindante al casco urbano, zona de borde del mismo que completa el núcleo tradicional pero cuyas edificaciones no forman parte de las tipologías tradicionales del núcleo. La tipología edificatoria existente, es en su gran mayoría de manzana vivienda unifamiliar.

ZOU 3 – Urbanización Miragredos : la ZOU comprende una de las áreas de crecimiento del municipio en tejido de urbanización para vivienda unifamiliar. Está situada al noroeste del núcleo y es colindante los bordes de ensanche de casco situados en torno al casco original.

ZOU 4 – La Dehesilla : Es una de las áreas de crecimiento del municipio en tejido de urbanización para usos deportivos. Está situada al noroeste del núcleo y es colindante con la urbanización de Miragredos y su característica principal es que forma parte del club de golf existente.

ZOU 5 – Almorjuelo: Es una de las áreas de crecimiento del municipio en tejido de urbanización para vivienda unifamiliar. Está situada al noreste del núcleo y es colindante con la urbanización de Cigarrales del Alberche. La tipología edificatoria existente, es mayoritariamente de vivienda unifamiliar en sus distintas tipologías mayoritariamente aisladas.

ZOU 6 – Cigarrales: Es una de las áreas de crecimiento del municipio en tejido de urbanización para vivienda unifamiliar. Está situada al noreste del núcleo y es colindante con la urbanización de El Almoreluejo.

ZOU 7 – Urbanización Riberas del Alberche: Es una de las áreas de crecimiento del municipio en tejido de urbanización constituido por una serie de urbanizaciones que se fueron desarrollando cerca de la margen sur del río en torno al cual se articuló tanto la fundación como el crecimiento del pueblo

ZOU 8 – Urbanización Primie: Es una de las áreas de crecimiento del municipio en tejido de urbanización para vivienda unifamiliar. Es una pequeña urbanización situada al sur del gran conjunto de Riberas del Alberche.

ZOU 9 – Urbanización Playa de Escalona: Es una de las áreas de crecimiento del municipio en tejido de urbanización para vivienda unifamiliar. Es una urbanización de tamaño mediano situada al sur del río.

ZOU 10 – Urbanización Vega de Escalona: Es una de las áreas de crecimiento del municipio en tejido de urbanización para vivienda unifamiliar. Es una urbanización de tamaño mediano situada al sur del río.

ZOU 11 – Urbanización Villarta: Es una de las áreas de crecimiento del municipio en tejido de urbanización para vivienda unifamiliar. Es una pequeña urbanización situada al sur del gran conjunto de riveras del Alberche

ZOU 12 – Urbanización Carrasquilla: Es una de las áreas de crecimiento del municipio en tejido de urbanización para vivienda unifamiliar. Es una pequeña urbanización situada al suroeste del gran conjunto de riveras del Alberche

ZOU 13 – Urbanización Castillo de Escalona: Es una de las áreas de crecimiento del municipio en tejido de urbanización para vivienda unifamiliar. Es una urbanización situada al sur del gran conjunto de riveras del Alberche

ZOU 14 – Equipamientos existentes: Es una de las áreas ya consolidada del municipio en la que se localizan los grandes equipamientos.

ZOU 15 – SUNC-PE.: se corresponde con el ámbito de gestión con planeamiento aprobado del antiguo polígono 3B, que se incorpora al POM.

ZOU 16 – SUNC- Residencial Casco: se corresponde con las Unidades de Actuación SUNC-UA.01 y UA.13

ZOU 17 – SUNC- PERI Residencial Urbanizaciones: se corresponde con las Unidades de Actuación SUNC-UA.02 a UA.12 localizadas en la Urbanización Riberas del Alberche.

4.3. Suelo Urbanizable

4.3.1. Síntesis de sectores y sistemas generales

Quedan clasificados por el POM como Suelo Urbanizable con planeamiento en ejecución (SUB-PE) todos aquellos que ya han sido aprobados y se encuentran en ejecución

En la totalidad del suelo urbanizable en cualquiera de las categorías establecidas, el POM adscribe a los sectores los sistemas generales, a efectos de su obtención y ejecución.

En los sectores del suelo urbanizable el POM establece las siguientes determinaciones estructurales:

- a. El uso global
- b. La intensidad y densidad edificatoria
- c. Los factores de ponderación entre los diferentes usos globales y pormenorizados que el POM entiende como autorizables o compatibles en relación con el uso pormenorizado característico del área.

A los efectos de homogeneización de los distintos usos pormenorizados a prever en las oportunas ordenaciones detalladas que incorpora el POM, o que lo desarrollarán, manteniendo el aprovechamiento tipo establecido para cada área de reparto, se fijan los que se determinan en la Memoria Informativa

- d. El porcentaje de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- e. Los sistemas generales adscritas a cada sector.
- f. Los criterios y objetivos para la localización de redes locales de equipamiento y zonas verdes y ordenación detallada que deben ser respetados y concretados en el planeamiento parcial de desarrollo, o en la ordenación detallada que incorpora.

Las características de cada sector con los sistemas generales que se le adscriben, uso global aprovechamiento se detallan en el Anexo de fichas de gestión y la síntesis cuantitativa se aportan en la siguiente tabla:

	Sup. Sector	Sector + SSGG	Edif. bruta	Total Edificabilidad	Aprov. por AR	Densidad hab/ha	Habitantes
Suelo Urbanizable	2.799.953	2.937.071	897.199	671.078	4,078	626	5.893
Actividades Económicas	1.013.467	1.013.467	506.733	304.040	1,200	25	
Planeamiento en ejecución	242.967	242.967	121.483	72.890	0,000	25	
AR Planeamiento en Ejecución SUB-3	242.967	242.967	121.483	72.890	0,000	25	
SUB-PE-03	242.967	242.967	121.483	72.890	0,000	25	
Sin Ordenación	770.500	770.500	385.250	231.150	1,200		
AR Actividades Económicas	770.500	770.500	385.250	231.150	1,200		
SUB-SO-I-01	392.543	392.543	196.272	117.763	0,300		
SUB-SO-I-02	256.495	256.495	128.247	76.948	0,300		
SUB-SO-I-04	121.462	121.462	60.731	36.439	0,600		
Residencial	1.786.486	1.923.605	390.466	367.038	2,878	600	5.893
Planeamiento en ejecución	268.450	268.450	53.690	50.469	0,000	76	679
AR Planeamiento en Ejecución SUB-1	28.937	28.937	5.787	5.440	0,000	25	73
SUB-PE-01	28.937	28.937	5.787	5.440	0,000	25	73
AR Planeamiento en Ejecución SUB-2	239.514	239.514	47.903	45.029	0,000	51	606
SUB-PE-02	239.514	239.514	47.903	45.029	0,000	51	606
Sin Ordenación	1.518.036	1.655.154	336.776	316.569	2,878	524	5.214
AR Núcleo Tradicional	663.369	768.916	165.842	155.892	1,421	322	3.051
SUB-SO-R.01	88.363	101.551	22.091	20.765	0,203	46	406
SUB-SO-R.02	99.465	114.500	24.866	23.374	0,203	46	458
SUB-SO-R.03	153.941	177.741	38.485	36.176	0,203	46	708
SUB-SO-R.04	54.630	65.003	13.658	12.838	0,203	46	251
SUB-SO-R.05	37.084	42.914	9.271	8.715	0,203	46	171
SUB-SO-R.06	112.971	131.047	28.243	26.548	0,203	46	520
SUB-SO-R.10	116.915	136.160	29.229	27.475	0,203	46	538
AR Urbanizaciones	854.667	886.239	170.933	160.677	1,457	202	2.162
SUB-SO-R.07	83.202	83.202	16.640	15.642	0,182	25	211
SUB-SO-R.08	82.993	86.808	16.599	15.603	0,182	25	210
SUB-SO-R.09	109.910	119.110	21.982	20.663	0,182	25	278
SUB-SO-R.11	67.409	71.565	13.482	12.673	0,182	25	171
SUB-SO-R.12	96.418	103.763	19.284	18.127	0,182	25	244
SUB-SO-R.13	141.441	148.497	28.288	26.591	0,182	25	358
SUB-SO-R.14	113.638	113.638	22.728	21.364	0,182	25	288
SUB-SO-R.15	159.656	159.656	31.931	30.015	0,182	25	404
Total general	2.799.953	2.937.071	897.199	671.078	4,078	626	5.893

4.3.2. Sistemas e infraestructuras generales.

4.3.2.1. Los Sistemas Generales de Comunicaciones.

Con el fin de dar solución a los problemas detectados en la trama urbana el POM, entre otros, se fija como objetivo considerar considerando sistemas generales y locales de las redes viarias, de zonas verdes y dotacionales, como elementos determinantes de su estructura urbana de modo que constituyan por su continuidad la vertebración coherente de las nuevas piezas y, garanticen, además, la necesaria calidad paisajística a crear de un modo homogéneo y generador de identidad también en los nuevos desarrollos.

Para alcanzar este objetivo, el trazado de los sistemas generales de comunicaciones propuestos en el POM se realiza de tal manera que conforme con los sistemas generales de zonas verdes una red vertebrada que permite no solo la conexión entre la diversas piezas, sino la liberación del tráfico en el casco y la posibilidad de realizar circuitos peatonales que conecten el casco, con los nuevos crecimientos y estos a su vez con el suelo rústico.

Se trata de viarios que conforman una identidad propia en los crecimientos pero que establecen una relación entre los mismos, tanto física como perceptiva.

4.3.2.2. Los Sistemas Generales de equipamientos.

La propuesta busca un doble objetivo:

- Prever, en los nuevos desarrollos, los suelos necesarios para las futuras demandas de equipamientos públicos.
- Mejorar los estándares de equipamiento público en los suelos urbanos ya existentes.

Para cumplir con este doble objetivo, la estrategia propuesta consiste en localizar las reservas de suelo para equipamiento público en posiciones no alejadas del núcleo, permitiendo que las distancias resultantes las hagan útiles para satisfacer demandas ya existentes.

En los planos de Gestión se han señalado e identificado la totalidad de los sistemas generales de equipamientos, tanto propuestos como ya obtenidos estando estos también reflejados en el plano I-3.3.

4.3.2.3. Los Sistemas Generales de espacios libres y zonas verdes.

La propuesta que hace el POM para el sistema general de zonas verdes queda vinculada en gran manera al sistema general de viarios.

Se busca la continuidad de los elementos, de manera que puedan generarse itinerarios peatonales y ciclistas que conecten las diferentes zonas del tejido urbano y éste con el campo. Estos itinerarios serán accesibles a cualquier persona, según las condiciones del Apartado 1.1.1 del Anexo 1 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

La definición de los sistemas generales de zonas verdes garantiza una continuidad de la mayoría de las mismas, que no solo dará continuidad a los sectores sino que servirá de conexión para muchos de los tejidos urbanos existentes.

Tabla de Sistemas Generales:

Área de Reparto	Sistema General	Sector	Adscripción	Suma de M ²
Equipamiento				13.657,00
AR Núcleo Tradicional				13.657,00
SG-DE-01				13.657,00
		SUB-SO-R.03	Exterior	10.333,00
		SUB-SO-R.05	Exterior	3.324,00
Red Viaria				78.688,00
AR Núcleo Tradicional				44.279,00
SG-DI-01				6.432,00
		SUB-SO-R.03	Interior	6.432,00
SG-DI-02				7.966,00
		SUB-SO-R.03	Interior	3.983,00
		SUB-SO-R.04	Interior	3.983,00
SG-DI-03				6.390,00
		SUB-SO-R.04	Interior	6.390,00
SG-DI-04				8.053,00
		SUB-SO-R.06	Interior	8.053,00
SG-DI-05				9.221,00
		SUB-SO-R.10	Interior	9.221,00
SG-DI-06				3.165,00
		SUB-SO-R.01	Interior	3.165,00
SG-DI-07				3.052,00
		SUB-SO-R.03	Interior	3.052,00
AR Urbanizaciones				34.409,00
SG-DI-08				3.815,00
		SUB-SO-R.08	Interior	3.815,00
SG-DI-09				5.325,00
		SUB-SO-R.09	Interior	5.325,00
SG-DI-10				3.875,00
		SUB-SO-R.09	Interior	3.875,00
SG-DI-11				2.153,00
		PERI	Exterior	2.153,00
SG-DI-12				4.156,00
		SUB-SO-R.11	Interior	4.156,00
SG-DI-13				4.115,00
		SUB-SO-R.12	Interior	4.115,00
SG-DI-14				3.230,00
		SUB-SO-R.12	Interior	3.230,00
SG-DI-15				7.056,00
		SUB-SO-R.13	Interior	7.056,00

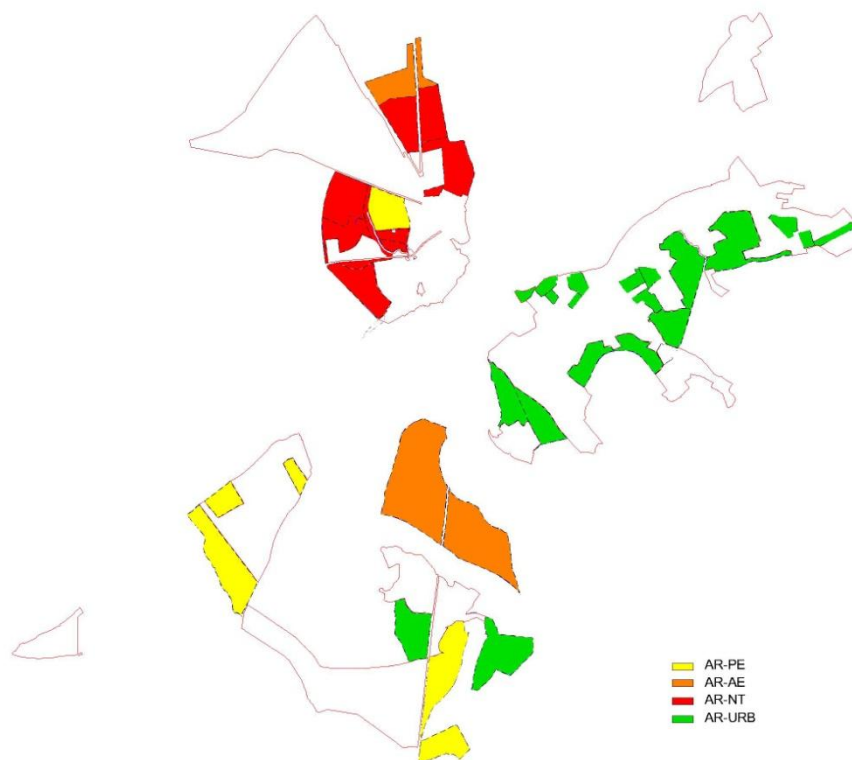
SG-DI-16			684,00
	PERI	Exterior	684,00
Zonas Verdes			50.116,00
AR Núcleo Tradicional			50.116,00
SG-DV-01			45.001,00
	SUB-SO-R.01	Exterior	10.023,20
	SUB-SO-R.02	Exterior	15.034,80
	SUB-SO-R.05	Exterior	1.432,00
	SUB-SO-R.06	Exterior	5.982,00
	SUB-SO-R.10	Exterior	10.023,20
	SUNC-UA-01	Exterior	1.252,90
	SUNC-UA-02	Exterior	1.252,90
SG-DV-02			670,00
	SUB-SO-R.05	Exterior	670,00
SG-DV-03			4.041,00
	SUB-SO-R.06	Exterior	4.041,00
SG-DV-04			404,00
	SUB-SO-R.05	Exterior	404,00
Total general			142.461,00

4.3.3. Área de reparto y aprovechamiento tipo

El POM propone las siguientes áreas de reparto

- AR-AE de actividades económicas, que incluye los sectores de actividades económicas al norte del casco y entre las urbanizaciones de Primie y Playa de Escalona. Y no se adscriben Sistemas Generales.
- AR-NT de Nucleo Tradicional, que recoge todos los sectores residenciales colindantes al núcleo tradicional existente con los Sistemas Generales que se adscriben a dichos sectores.
- AR-URB de Urbanizaciones, que incluye todos los sectores residenciales de remate de las urbanizaciones existentes con los sistemas generales adscritos
- AR-PE. Cada planeamiento incorporado en ejecución constituye un área de reparto independiente.

La adscripción de Sistemas Generales a cada área de reparto se realiza de tal modo que la superficie adscrita a cada área sea proporcional a la suma de los aprovechamientos de todos los sectores incluidos en el área de reparto sin que exista una diferencia en más o en menos del 15% del aprovechamiento tipo resultante para cada área de reparto.



El aprovechamiento tipo de cada área de reparto es el siguiente:

El cálculo de aprovechamiento tipo ha contemplado en un primer momento la adscripción de los Sistemas Generales a los sectores de tal modo que cada uno de los sectores de cada área de reparto tenga el mismo aprovechamiento que aprovechamiento tipo del área de reparto de tal modo que la diferencia de los aprovechamientos sea inferior al 15%, lo cual garantiza que todos los propietarios tienen derecho al 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto.

		Superficie Sector bruta	SSGG	Sup. + SG	Edif. viv. Libre	Coef homog. viv libre	Edif. viv protegida	Coef homog. viv protegida	Edif. A.E.	Coef homog.n Actividades Económicas	total Aprov.	Aprov. Por área de reparto
Actividades Económicas		770.500							385.250		231.150	
	AR Actividades Económicas	770.500							385.250		231.150	
	Suelo Urbanizable	770.500							385.250		231.150	
	SUB-SO-I-01	392.543							196.272	0,60	117.763	0,300
	SUB-SO-I-02	256.495							128.247	0,60	76.948	0,300
	SUB-SO-I-04	121.462							60.731	0,60	36.439	0,300
Residencial		1.753.830	142.794	1.896.623	269.515		115.507				361.921	3,648
	AR Núcleo Tradicional	685.121	108.054	793.175	119.896		51.384				161.003	
	Suelo Urbanizable	663.369	104.624	767.993	116.090		49.753				155.892	
	SUB-SO-R.01	88.363	13.936	102.299	15.464	1,00	6.627	0,80			20.765	0,203
	SUB-SO-R.02	99.465	15.687	115.152	17.406	1,00	7.460	0,80			23.374	0,203
	SUB-SO-R.03	153.941	24.279	178.220	26.940	1,00	11.546	0,80			36.176	0,203
	SUB-SO-R.04	54.630	8.616	63.246	9.560	1,00	4.097	0,80			12.838	0,203
	SUB-SO-R.05	37.084	5.849	42.933	6.490	1,00	2.781	0,80			8.715	0,203
	SUB-SO-R.06	112.971	17.817	130.788	19.770	1,00	8.473	0,80			26.548	0,203
	SUB-SO-R.10	116.915	18.439	135.355	20.460	1,00	8.769	0,80			27.475	0,203
	Suelo Urbano	21.751	3.431	25.182	3.806		1.631				5.112	
	SUNC-UA-01	10.149	1.601	11.750	1.776	1,00	761	0,80			2.385	0,203
	SUNC-UA-02	11.602	1.830	13.432	2.030	1,00	870	0,80			2.727	0,203
	AR Urbanizaciones	1.068.709	34.739	1.103.448	149.619		64.123				200.917	
	Suelo Urbanizable	854.667	27.782	882.448	119.653		51.280				160.677	
	SUB-SO-R.07	83.202	2.705	85.907	11.648	1,00	4.992	0,80			15.642	0,182
	SUB-SO-R.08	82.993	2.698	85.691	11.619	1,00	4.980	0,80			15.603	0,182
	SUB-SO-R.09	109.910	3.573	113.483	15.387	1,00	6.595	0,80			20.663	0,182
	SUB-SO-R.11	67.409	2.191	69.600	9.437	1,00	4.045	0,80			12.673	0,182
	SUB-SO-R.12	96.418	3.134	99.552	13.499	1,00	5.785	0,80			18.127	0,182
	SUB-SO-R.13	141.441	4.598	146.039	19.802	1,00	8.486	0,80			26.591	0,182
	SUB-SO-R.14	113.638	3.694	117.331	15.909	1,00	6.818	0,80			21.364	0,182
	SUB-SO-R.15	159.656	5.190	164.846	22.352	1,00	9.579	0,80			30.015	0,182
	Suelo Urbano	214.042	6.958	221.000	29.966		12.843				40.240	
	PERI	196.732	6.395	203.127	27.543	1,00	11.804	0,80			36.986	0,182
	SUNC-UA-03	17.310	563	17.873	2.423	1,00	1.039	0,80			3.254	0,182
Total general		2.524.330	142.794		269.515		115.507		385.250		593.071	

Ahora bien, los artículos 68-69 de la LOTAU permiten que las cesiones de aprovechamiento que manteniendo el derecho de los propietarios al 90%, las cesiones de aprovechamiento puedan situarse entre el 5 y el 155 del aprovechamiento tipo en virtud de su desviación respecto a la media de los aprovechamientos de cada uso global.

A efectos de facilitar la gestión posterior del POM se han adscrito a los sectores los Sistemas Generales de tal modo que siempre se le adscriban los interiores al ámbito delimitado quedando sólo como sistemas generales adscritos a los sectores el parque lineal.

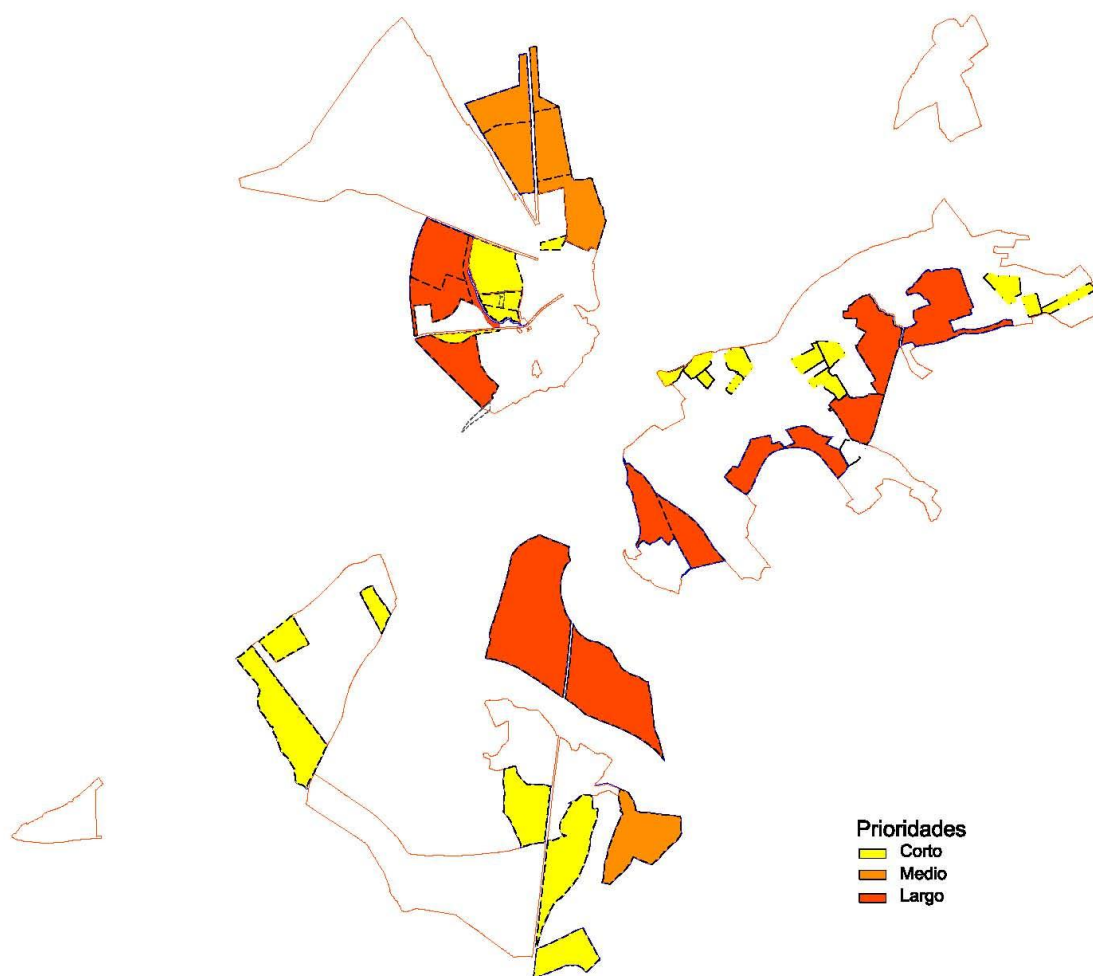
En una segunda fase y sólo a los efectos de gestión y desarrollo del sector ya que en todos los sectores tienen derecho al 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto se adscriben a los sectores sistemas generales coincidentes con los delimitados en el plano de gestión que producen desviaciones en la cesión de aprovechamiento en +/- 5% y cuya tabla se corresponde con la adjunta.

		Superficie Sector	Sistemas Generales	Superficie sector +SG	Total Aprov.	Aprov. Por área de reparto	Aprov. Por sector	Aprov. Propietarios sector	Aprov. Prop. SSGG adscritos	Aprov. Cesión ayuntamiento	% cesión aprov. Total
Actividades Económicas		770.500		770.500	231.150	0,300		208.035		23.115	
	AR Actividades Económicas	770.500		770.500	231.150						
	Suelo Urbanizable	770.500		770.500	231.150						
	SUB-SO-I-01	392.543		392.543	117.763	0,300	0,300	105.987		11.776	10,00
	SUB-SO-I-02	256.495		256.495	76.948	0,300	0,300	69.254		7.695	10,00
	SUB-SO-I-04	121.462		121.462	36.439	0,300	0,300	32.795		3.644	10,00
Residencial		1.753.830	142.461	1.896.291	361.921	0,204		125.163	19.740	16.101	
	AR Núcleo Tradicional	685.121	108.052	793.173	161.003						
	Suelo Urbanizable	663.369	105.546	768.916	155.892						
	SUB-SO-R.01	88.363	13.188	101.551	20.765	0,203	0,204	16.143	2.409	2.213	10,66
	SUB-SO-R.02	99.465	15.035	114.500	23.374	0,203	0,204	18.171	2.747	2.457	10,51
	SUB-SO-R.03	153.941	23.800	177.741	36.176	0,203	0,204	28.123	4.348	3.705	10,24
	SUB-SO-R.04	54.630	10.373	65.003	12.838	0,203	0,197	9.980	1.895	963	7,50
	SUB-SO-R.05	37.084	5.830	42.914	8.715	0,203	0,203	6.775	1.065	875	10,04
	SUB-SO-R.06	112.971	18.076	131.047	26.548	0,203	0,203	20.638	3.302	2.608	9,82
	SUB-SO-R.10	116.915	19.244	136.160	27.475	0,203	0,202	21.359	3.516	2.600	9,46
	Suelo Urbano	21.751	2.506	24.257	5.112						
	SUNC-UA-01	10.149	1.253	11.402	2.385	0,203	0,209	1.854	229	302	12,66
	SUNC-UA-02	11.602	1.253	12.855	2.727	0,203	0,212	2.120	229	378	13,87
	AR Urbanizaciones	1.068.709	34.409	1.103.118	200.917	0,182					
	Suelo Urbanizable	854.667	31.572	886.239	160.677						
	SUB-SO-R.07	83.202	0	83.202	15.642	0,182	0,188	13.635	0	2.007	12,83
	SUB-SO-R.08	82.993	3.815	86.808	15.603	0,182	0,180	13.600	625	1.377	8,83
	SUB-SO-R.09	109.910	9.200	119.110	20.663	0,182	0,173	18.011	1.508	1.144	5,54
	SUB-SO-R.11	67.409	4.156	71.565	12.673	0,182	0,177	11.047	681	945	7,46
	SUB-SO-R.12	96.418	7.345	103.763	18.127	0,182	0,175	15.800	1.204	1.123	6,19
	SUB-SO-R.13	141.441	7.056	148.497	26.591	0,182	0,179	23.178	1.156	2.256	8,48
	SUB-SO-R.14	113.638	0	113.638	21.364	0,182	0,188	18.622	0	2.742	12,83
	SUB-SO-R.15	159.656	0	159.656	30.015	0,182	0,188	26.163	0	3.852	12,83
	Suelo Urbano	214.042	2.837	216.879	40.240		0,373				
	PERI	196.732	2.837	199.569	36.986	0,182	0,185	32.239	465	4.282	11,58
	SUNC-UA-03	17.310	0	17.310	3.254	0,182	0,188	2.837	0	418	12,83
Total general		2.524.330	142.461	2.666.791	593.071	4,848	4,860				

4.4. Programación secuencial del desarrollo

Las prioridades establecidas son:

1. Prioridad inmediata desde el momento de entrada en vigor del POM correspondiente a los sectores de suelo urbanizable y unidades en ejecución (SUB-PE y SUNC-PE) que se ejecutarán en los plazos y condiciones establecidos en los instrumentos que legitimaron su ejecución.
2. Prioridad a corto plazo que garantice la ejecución de las Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado. El plazo máximo para la presentación de los oportunos y necesarios PAU's será de cuatro años desde la entrada en vigor del presente POM.
3. Prioridad a medio plazo que garantice la ejecución con consideración de los compromisos adquiridos de los sectores de suelo urbanizable con uso global residencial sin ordenación detallada SUB-SO-R.01, 02, 03, 04, 05 y 06 necesarios para garantizar una adecuada conexión entre los tejidos, y los sectores de suelo industrial sin ordenación detallada SUB-SO-I.01 y 02 que garantizan la sostenibilidad económica y social mediante una adecuada relación entresuelo residencial e industrial. El plazo máximo para la presentación de los oportunos y necesarios PAU's será de cinco años desde la entrada en vigor del presente POM.
4. Prioridad a largo plazo que se corresponde con los restantes sectores de uso global residencial terciario en los que el POM no establece la ordenación detallada. El plazo máximo para la presentación de los oportunos y necesarios PAU's será de siete años desde la entrada en vigor del presente POM.



Esquema de prioridades de desarrollo.

5. Suelo Rústico

5.1. Criterios de protección de Espacios Naturales Protegidos y Zonas Sensibles:

Todos los terrenos incluidos en Espacios Naturales Protegidos y Zonas Sensibles (*según artículo 54 de la Ley 9/1999 de Castilla - La Mancha, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza*) se clasifican bajo la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural, según establece tanto la *Ley 9/1999, de Conservación de la Naturaleza de Castilla La Mancha (art. 93.1)*, como la legislación en materia de urbanismo (*art. 5.1b del Decreto 242/2004*).

Todos los terrenos que albergan Hábitats y Elementos de Geomorfológicos de Protección Especial se clasifican bajo la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural, según establece tanto la *Ley 9/1999, de Conservación de la Naturaleza de Castilla La Mancha (art. 93.1)*, como la legislación en materia de urbanismo (*art. 5.1b del Decreto 242/2004*).

5.2. Criterios de protección a la Hidrología e hidrogeología:

Los bienes de dominio público hidráulico (aguas continentales, cauces, lechos de lagos y lagunas...) ubicados dentro del ámbito de estudio, junto con sus zonas de protección, deberán tener la consideración de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental, de acuerdo con el *artículo 5 del Reglamento de Suelo Rústico*, sin perjuicio de que el informe de la Confederación Hidrográfica correspondiente proponga una zona mayor o menor, una vez efectuado el correspondiente informe hidrológico.

5.3. Criterios de protección del Patrimonio:

Todos los terrenos que formen parte de Parques arqueológicos, zonas arqueológicas (incluidas las industriales) y Sitios Históricos, así como los que se delimiten en las cartas arqueológicas se clasifican bajo la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural, según establece la legislación en materia de urbanismo.

Los Montes catalogados de Utilidad Pública ubicados dentro del ámbito de estudio, tendrán la consideración de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural, de acuerdo con el *artículo 5 del Reglamento de Suelo Rústico*.

Los bienes de dominio público pecuario (vías pecuarias, descansaderos, abrevaderos, majadas y otros según *Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha*), junto con sus zonas de protección (5 metros a cada lado), tendrán la consideración de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental, de acuerdo con el artículo 5 del Reglamento de Suelo Rústico.

5.4. Otros criterios en el ámbito de protección de los recursos naturales:

Los usos y actividades que puedan realizarse en suelo rústico deberán cumplir los *artículos 11 y 12 del 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*.

Las actuaciones permitidas en las diferentes categorías de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección no deben comprometer, en ningún caso, la preservación de los recursos que albergan en cumplimiento de lo establecido en la normativa de conservación.

5.5. Criterios de protección de las infraestructuras:

Todos los terrenos considerados como dominio público de infraestructuras (como las líneas eléctricas), así como sus zonas de servidumbre, que no discurren por casco urbano, así como todos los terrenos considerados como dominio público de carreteras y caminos, estatales y autonómicas y provinciales, así como sus zonas de servidumbre, siempre y cuando no merezcan la consideración de travesías se clasifican como Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras.

5.6. Las limitaciones impuestas por la evaluación ambiental del planeamiento que condicionen expresamente la clasificación del suelo o la asignación de usos e intensidades globales.

El Decreto 242/2004, de 27//2004, 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, define los criterios que deben seguirse a la hora de gestionar el suelo rústico dentro de la acción urbanística.

Según el artículo 4 de dicho Decreto, se establecen las siguientes categorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección:

- Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajístico, cultural o de entorno, por razón de los valores naturales o culturales que en ellos se hagan presentes.
- Suelo rústico no urbanizable de protección estructural, en el que deben distinguirse las categorías de hidrológico, agrícola, ganadero, forestal y extractivo, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.
- Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

A partir de lo establecido en dicho artículo (y en los siguientes que acotan cada una de las clases y categorías de suelo referidas), la evaluación ambiental del planeamiento impone condicionantes a la clasificación del suelo en cada una de etapas de consulta o información por parte de la administración o los agentes afectados.

En la fase actual, las limitaciones de este tipo han venido definidas por el Documento de Referencia emitido por el Órgano Ambiental a partir del Documento de Inicio de Planes y que incluye condicionantes a la clasificación del suelo.

Entro los informes de los organismos consultados y que se incluyen como anexos al Documento de Referencia también se incluyen condicionantes expresos a la clasificación del suelo.

Todas estos condicionantes se han recogido en el presente documento.

5.7. Las limitaciones impuestas por la prevención de riesgos, catástrofes, daños al medioambiente en los nuevos suelos clasificados.

Las principales limitaciones impuestas en relación a la prevención de los riesgos, catástrofes y daños al medioambiente vienen derivadas de la necesidad de identificar las zonas de dominio Público Hidráulico y clasificar este terreno como Suelo Rústico no urbanizable de Especial Protección ambiental y del establecimiento de bandas de espacios libres a modo cortafuegos perimetrales en los nuevos desarrollos de urbanizaciones, instalaciones de naturaleza industrial, turística, recreativa o deportiva en cumplimiento de lo establecido en el art. 58.9 de la Ley 3/2008, de 12 de junio de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla La Mancha.

Igualmente, y tal y como exige el documento de Referencia, se ha realizado un Estudio Hidrológico-Hidráulico en el que se ha modelizado la dinámica hidrológica para los caudales previstos para un período de retorno de 500 años.

5.8. Las limitaciones impuestas por las unidades de paisaje existente.

En el Informe de sostenibilidad ambiental se ha realizado un completo estudio de paisaje en el que se analizan y valoran las principales unidades de paisaje existentes en el término municipal. En este estudio se han identificado las siguientes unidades de paisaje:

- Encinares adehesados.
- Vega del río Alberche y cauces tributarios.
- Mosaico de cultivos.
- Núcleo urbano y urbanizaciones.

Cada una de las subunidades anteriores ha sido identificada, grafiada y valorada, de cara a garantizar el estricto cumplimiento de lo establecido en relación al paisaje en el Decreto 242/2004 y en el Documento de Referencia para el POM de Escalona.

Según el Decreto 242/2004, los terrenos que mereciendo una especial protección por su valor estético, cultural o natural, y que no puedan ser incluidos en otras categorías de suelo rústico no urbanizable especialmente protegido, deberán clasificarse como Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Paisajística.

5.9. Categorías de suelo rústico.

Para la clasificación del suelo rústico y su adscripción a cada una de las categorías o sub-categorías, de los suelos del término municipal se han tenido en consideración que en los mismos concurre alguna de las circunstancias que se regulan en el TRLOTAU, en su artículo 47, y los establecidos en el artículo 107 del RP y el artículo 2 del RSR, si como lo establecido en la legislación medioambiental.

De esta manera, todos los terrenos que albergan Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial se clasifican bajo la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural, según establece tanto la ley 9/1999, de conservación de la Naturaleza de Castilla – La Mancha (art. 93.1), como la legislación en materia de urbanismo (art. 5.1.b del Decreto 242/2004).

Todos los terrenos que albergan formaciones boscosas naturales según se determina en el artículo 93 de la Ley 9/1999, de 26 de mayo) se clasifican bajo la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural, según establece tanto la ley 9/1999, de conservación de la Naturaleza de Castilla – La Mancha (art. 93.1) como la legislación en materia de urbanismo (art. 5.1.b del Decreto 242/2004).

Los Montes de catalogados como de Utilidad Pública ubicados dentro de termino municipal, tienen la consideración de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 del Reglamento de Planeamiento.

Los bienes de dominio público hidráulico ubicados dentro del término municipal, junto con sus zonas de protección, se clasifican como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental, de acuerdo con el artículo 5 del Reglamento del Suelo Rústico, sin perjuicio de lo establecido en el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Los bienes de dominio público pecuario (vías pecuarias, descansaderos, abrevaderos, majadas, y otros según Ley9/2003 de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla - La Mancha) ubicados dentro del término municipal, junto con sus zonas de protección que atendiendo al informe del servicio de vías pecuarias será una franja de 5 metros a cada lado de las mismas, se clasifican como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 del Reglamento de Suelo Rústico.

Todos los terrenos que mereciendo una especial protección por su valor estético, cultural o natural, y que no puedan ser incluidos en las otras categorías de suelo rústico no urbanizable protegido, se clasificarán bajo la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Paisajística, según establece la legislación en materia de urbanismo.

Todos los terrenos, y sus márgenes de protección, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones deben clasificarse bajo la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos con sus correspondientes subcategorías.

Todos los terrenos que por razón de su potencialidad para el aprovechamiento hidrológico, agrícola, ganadero, forestal y extractivo merezcan protección se clasificarán bajo la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural.

Atendiendo a estas consideraciones se obtienen las siguientes categorías en función de la protección que se establezca:

- Suelo Rústico No Urbanizable Especialmente Protegido (SRNUEP)

Corresponde a aquellos terrenos, que bien por legislaciones específicas, o por proyectos territoriales o sectoriales concretos o porque así lo considera adecuado el Plan de Ordenación, tienen una protección que se incorpora al Plan de Ordenación Municipal de forma automática y obligatoria, como son las protecciones de arroyos, las vías pecuarias, las servidumbres de carreteras o ferrocarril.

Estos Suelos No Urbanizables Especialmente Protegidos se diferencian en los siguientes sub-categorías específicas de este Plan en el marco de lo establecido en el artículo 4 del RSR:

- Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental. Cauces.
- Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental. Vías Pecuarias.
- Rústico No Urbanizable de Protección Natural.
- Rústico No Urbanizable de Protección Paisajística.
- Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.

- Suelo Rústico de Reserva (SRR)

Se corresponde con una categoría de Suelo intermedia entre el Suelo Urbanizable y los que se adscriban a la categoría del SRNU-EP, según el artículo 6 del RP, por no ser merecedores de una especial protección. En este tipo de suelo se mantiene la posibilidad del desarrollo e implantación de actividades y usos propios del Suelo Rústico, además, se admite la aptitud legal para ser transformado, y por tanto, la posibilidad añadida de su incorporación al proceso urbanizador, siempre que se cumplan los requisitos y las condiciones que al efecto se establecen en el presente POM. Se distinguen dos situaciones dentro del mismo, SRRp y SRR. El SRRp se trata como se ha comentado anteriormente de suelos cuyo desarrollo está previsto dentro del modelo estratégico del POM y en los que se han previsto las condiciones para esa incorporación. El desarrollo urbano del SRR no está previsto en el modelo estratégico, no se han establecido condiciones para el mismo y si bien el mismo es posible conforme a lo señalado en la LOTAU requeriría de Revisión del POM.

5.10. Criterios para los actos permitidos y prohibidos en suelo rústico.

Todos los usos y actividades que puedan realizarse en suelo rústico cumplirán con los establecido en los artículos 11 y 12 del Decreto 242/2004, de 27 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 3 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Atendiendo a lo señalado en el informe al POM de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente de fecha 18 de junio de 2012, sobre el suelo rústico de Protección, en cualquiera de sus categorías, salvo la extractiva, debe prohibirse la actividad minera de cualquier tipo, así como la construcción de instalaciones no compatibles con las permitidas por la LOTAU para ese tipo de suelo (art. 61).

Igualmente las actuaciones permitidas en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección no deben comprometer, en ningún caso la preservación de los recursos que albergan en cumplimiento de lo establecido en la normativa de conservación.

6. Tratamiento de los bienes de dominio público.

6.1. Tratamiento del dominio público hidráulico.

Los bienes de dominio público hidráulico ubicados dentro del término municipal, junto con sus zonas de protección, se clasifican como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental, de acuerdo con el artículo 5 del Reglamento del Suelo Rústico, sin perjuicio de lo establecido en el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

El Plan de Ordenación Municipal clasifica la zonas de dominio público como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.1.a) del Decreto 241/2004, de 27 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU (en adelante RSR).

En cumplimiento del citado artículo el Plan de Ordenación Municipal establece como zona de dominio público de los arroyos, clasificada como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental, los terrenos comprendidos en la zona de policía de 100 metros de anchura situada en los márgenes de los arroyos.

Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico o en la zona de policía de cualquier cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Por su parte, cuando los cauces fluviales citados transcurren por suelo clasificado por el Plan de Ordenación Municipal como suelo urbano o suelo urbanizable:

- En el caso de no existir hábitats de protección especial asociados:

Se clasifican como suelo rústico de especial protección ambiental la zona de dominio público hidráulico y la zona de servidumbre de 5 metros de anchura desde los márgenes de los cauces, con lo que se cumple con lo determinado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, según determinación de la Confederación Hidrográfica del Tajo; habiéndose establecido por la ordenación, la localización de espacios de zonas verdes en la banda inmediatamente contigua a los cauces fluviales con un ancho mínimo que resulta del Estudio Hidrológico y de riesgo de avenidas, no siendo nunca dicha banda inferior a 10m y no siendo nunca inferior a lo recogido gráficamente en las fichas de desarrollo de los sectores. Los usos permitidos en esta zona serán los propios de zona verde y se fijarán de acuerdo con lo establecido para las zonas de policía y de servidumbre en la legislación de aguas. En todo caso las labores de restauración de los márgenes deberán realizarse con especies propias de la vegetación de ribera. Cumpliendo por tanto con lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera apartado segundo del Decreto 241/2004 en relación con el referido artículo 5.1.c) del mismo texto legal.

- En el caso de la existencia de hábitats de protección especial asociados:

Se clasifica como suelo rústico no urbanizable de especial protección la banda inmediatamente contigua a los cauces fluviales.

Para la fijación de la anchura de esta banda se atiende a la que resulte mayor de entre las fijadas en el Informe del órgano competente en materia de aguas sobre el Estudio hidrológico y de riesgo de avenidas y la fijada en el Informe de la Dirección General de Medio Natural sobre la banda de protección de dichos hábitats de protección especial, sin que en ningún caso la banda pueda ser inferior a 10 metros de anchura a contar desde el límite exterior del cauce.

Los terrenos que, se encuentren comprendidos entre la línea exterior de la banda de protección fijada de conformidad con el apartado 1.2 anterior y la línea delimitadora de los 100 metros de la zona de policía de aguas serán clasificados suelo urbano o urbanizable, según la clasificación que el planeamiento dé a los suelos circundantes.

En los terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable de conformidad con el párrafo anterior no podrá llevarse a cabo ni autorizarse ningún uso, actividad, construcción, edificación o instalación que resulte incompatible con el régimen de protección que la legislación de aguas impone en las zonas de policía.

6.2. El tratamiento de las zonas de afección de líneas eléctricas.

El suelo de las líneas eléctricas que “atravesan” el término municipal han tenido un doble tratamiento en el caso del suelo rústico han sido clasificados como SRNUEP de Infraestructuras y en el caso del estar situados en suelo urbanizable, siempre que no sea posible su soterramiento, se han considerado como suelo para sistemas generales de infraestructuras atendiendo para el ancho de la banda en ambos casos a lo dispuesto en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

6.3. El tratamiento del dominio público de infraestructuras.

Todos los terrenos, y sus márgenes de protección, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones deben clasificarse bajo la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos con sus correspondientes subcategorías.

6.3.1. Carreteras

En relación a sus zonas de protección, el Plan de Ordenación Municipal clasifica como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras los terrenos comprendidos dentro del dominio público de carreteras, así como sus zonas de servidumbre de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 241/2004 en relación con el artículo 4.c) del mismo texto legal.

Así entre las carreteras que discurren por el término municipal y que son titularidad del estado, como la Autovía N-403, se ha clasificado como suelo rústico no urbanizables de protección de infraestructuras los terrenos comprendido en la franja de 25 metros de ancho medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación, en el caso de las autovías y autopistas.

La medida de la zona de dominio público y zonas de servidumbre que dan lugar a la clasificación por el Plan de Ordenación Municipal como suelo rústico no urbanizable de especial protección se realizan de conformidad con el artículo 74 y 77 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, que aprueba el Reglamento de Carreteras del Estado.

Por su parte, y en relación a las carreteras autonómicas que transcurren por el término municipal, se han tenido en cuenta los artículos 23 a 27 de la Ley 9/1990 de Carreteras de la Comunidad de Castilla La Mancha. De acuerdo con el citado texto se han clasificado como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras el ancho de 8 metros medidos desde la arista exterior de la explanación y que recogen la zona de dominio público (5 metros) y la zona de servidumbre (8 metros incluidos los 5 metros de dominio público). Cuando estos terrenos forman parte de los desarrollos previstos en el POM se clasifican como sistemas generales de infraestructuras y se adscriben a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. En el caso de la zona entre la línea límite de la edificación y la zona de servidumbre, se ordena con usos que no comporten edificación.

6.4. El tratamiento de las vías pecuarias.

Los bienes de dominio público pecuario (vías pecuarias, descansaderos, abrevaderos, majadas, y otros según Ley9/2003 de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla - La Mancha) ubicados dentro del término municipal, junto con sus zonas de protección que atendiendo al informe del servicio de vías pecuarias será una franja de 5 metros a cada lado de las mismas, se clasifican como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 del Reglamento de Suelo Rústico.

7. Establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.

Como se comento en el punto 7.1.10 de la presente Memoria Justificativa por la ubicación de los distintos terrenos y edificios destinados a dotaciones públicas, así como por los flujos de población generados por las diferentes actividades, no se puede tomar en consideración zona alguna que puede generar un tráfico intenso.

No se han tomado por tanto medidas las relativas a la minimización de sus impactos territoriales ni decisiones sobre la ordenación sobre este tipo de ámbitos salvo lo ya comentado en el citado punto 7.1.10 para el caso en que estos establecimientos pudieran realizarse en el desarrollo de los suelos previstos.

8. Ordenación de la localización de establecimientos en los que se produzcan, utilicen manipulen o almacenen sustancias insalubres, nocivas o peligrosas.

No se prevé en el Plan la localización de establecimientos en los que se produzcan, utilicen manipulen o almacenen sustancias insalubres, nocivas o peligrosas puesto que los suelos industriales previstos lo son para uso de industria-almacén o logística.

No obstante caso de que en el desarrollo de los suelos previstos se fuera a localizar alguna actividad que lo generara, el oportuno instrumento de planeamiento deberá adoptar las medidas oportunas y suplementarias.

El Decreto 2414/1961 establece en su artículo 4 para las actividades que el mismo califica como insalubres, molestas, nocivas o peligrosas que:

Estas actividades deberán supeditarse, en cuanto a su emplazamiento, a lo dispuesto sobre el particular en las Ordenanzas municipales y en los Planes de urbanización del respectivo Ayuntamiento, y para el caso de que no existiesen tales normas, la Comisión Provincial de Servicios Técnicos señalará el lugar adecuado donde haya de emplazarse, teniendo en cuenta lo que aconsejen las circunstancias especiales de la actividad de que se trate, la necesidad de su proximidad al vecindario, los informes técnicos y la aplicación de medidas correctoras. En todo caso, las industrias fabriles que deban ser consideradas como peligrosas o insalubres, sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia de 2.000 metros a contar del núcleo más próximo de población agrupada.

Estas actividades deberán supeditarse, en cuanto a su emplazamiento, a lo dispuesto sobre el particular en las Ordenanzas municipales y en los planes de urbanización, y para el caso de que las mismas no fuesen suficientes, la Comisión Provincial de Servicios Técnicos señalará el lugar adecuado donde haya de emplazarse, teniendo en cuenta lo que aconsejen las circunstancias especiales de la actividad de que se trate, la necesidad de su proximidad al vecindario, los informes técnicos y la aplicación de medidas correctoras. En todo caso, las industrias fabriles que deban ser consideradas como peligrosas o insalubres, sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia de 2.000 metros a contar del núcleo más próximo de población agrupada.

En cuanto a las actividades que ya existen las mismas deberán cumplir para su desarrollo lo señalado en el Decreto 2414/1961 (RANIMP) que establece en su artículo 4 para las actividades que el mismo califica como insalubres, molestas, nocivas o peligrosas que:

Estas actividades deberán supeditarse, en cuanto a su emplazamiento, a lo dispuesto sobre el particular en las Ordenanzas municipales y en los Planes de urbanización del respectivo Ayuntamiento, y para el caso de que no existiesen tales normas, la Comisión Provincial de Servicios Técnicos señalará el lugar adecuado donde haya de emplazarse, teniendo en cuenta lo que aconsejen las circunstancias especiales de la actividad de que se trate, la necesidad de su proximidad al vecindario, los informes técnicos y la aplicación de medidas correctoras. En todo caso, las industrias fabriles que deban ser consideradas como peligrosas o insalubres, sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia de 2.000 metros a contar del núcleo más próximo de población agrupada.

9. Reservas de suelo para viviendas de protección pública.

Escalona es un municipio con menos de 10.000 habitantes de derecho. Atendiendo a esta circunstancia, el TrLOTAU establece que, salvo consideraciones particulares reguladas en la ley, el POM, en base a las necesidades de la población ha de destinar al menos el 30% de la edificabilidad residencial propuesta en los sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado.

En este sentido, el TrLOTAU es acorde con la exigencia del ordenamiento estatal por lo que las determinaciones que se realicen conforme al TrLOTAU son acordes con la disposición estatal.

En el suelo urbano no consolidado en el que el POM delimita Unidades de Actuación (SUNC-UA) el POM determina que como mínimo el 30% de la edificabilidad residencial que el POM les asigna a cada una de ellas se destine a vivienda en algún régimen de protección con lo que se cumple lo señalado en el Real Decreto 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, que establece que la reserva comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por 100 de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización.

En los sectores de suelo urbanizable en ejecución (SUB-PE) el POM los incorpora con sus propias determinaciones y, en consecuencia, mantiene la proporción de la edificabilidad residencial que les asignó el planeamiento que legitimó la ejecución que el POM incorpora.

En los sectores de suelo urbanizable con y sin ordenación detallada el POM, reserva, al menos, el 30% de la superficie edificable residencial asignada por el POM para destinarla vivienda en algún tipo de protección.

10. Coherencia entre las determinaciones de la ordenación estructural del plan y las de las áreas contiguas de los municipios colindantes.

Escalona ha propuesto un modelo de crecimiento compacto entorno a los principales núcleos urbanos existentes, es decir, el casco histórico y la Urbanización Riberas del Alberche. Dado que ninguno de estos núcleos está en colindancia con el límite del Término municipal de Escalona, se entiende que la propuesta de crecimiento del POM no afecta al resto de los municipios colindantes, por lo que es completamente compatible con todos y cada uno de ellos.

11. Los Sistemas Generales de Infraestructuras y su compatibilidad con el dimensionado propuesto por el POM

11.1. Abastecimiento de agua

Cálculos estimativos.

El cálculo del caudal de abastecimiento de agua potable en los nuevos desarrollos se calculará en base a las dotaciones que marca el Plan Hidrológico de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Para el cálculo del caudal medio y máximo de abastecimiento, es necesario conocer las superficies edificables y los usos que tendrán, cada una de las zonas consideradas.

Las premisas consideradas han sido:

- Se suponen 365 días de consumo para las viviendas principales, consideradas el 26,77% de las viviendas totales. Para la vivienda secundaria se utiliza 100 días de consumo al año.
- Se considera un grado medio de actividad industrial-comercial para una población inferior de 10.000 habitantes, para el horizonte 2012.
- Se ha considerado 3 habitantes por 100m² construidos.
- Se han estimado 240 días de actividad para las actividades industriales.

Los resultados obtenidos se exponen a continuación:

Nuevos Desarrollos												
							DOTACIÓN	Qm suminis trado	ABASTECIMIENTO			
									Qm	Qp	ANUAL(m)	
							(l/hab/día) m3/ha/año	(l/d)	(l/s)	(l/s)	(m3/año)	
Suelo Urbano No consolidado	Residenciales	Planeamiento Incorporado	Viv. Pri.	78	40.325	40.325	324	80.962,52	55,67	113,64	822.232,35	
			Viv. Sec.	212		886	221.474,98					
		UA	Viv. Pri.	260	82.070	82.070	659	164.776,04				
			Viv. Sec.	711		1.803	450.748,96					
Suelo Urbanizable	Residenciales	Sin Ordenación	Viv. Pri.	924	518.945	518.945	4.168	1.041.911,82	8,23	19,98	170.705,88	
			Viv. Sec.	2.526		11.401	2.850.175,68					
	Industriales		m2s	-	649.038	207.173	-	711.274,52				
			Total Municipio									-

Infraestructuras de abastecimiento propuestas

Para el abastecimiento del municipio está prevista su conexión al subsistema Alberche, dependiente del Sistema Picadas, que abastecerá en alta a los municipios de Paredes de Escalona, Pelahustán, Mérida, Hormigos, Escalona, Aldea en Cabo, Nombela y Almorox, totalizando un capacidad total de suministro para una población de 150.000 habitantes.

El Subsistema Alberche propone la construcción de una red general de abastecimiento de agua con una longitud total de 79,81 km y unos diámetros comprendidos entre los 150 y 800 mm. Esta conducción, partiendo de recursos ya disponibles como son el embalse de Picadas y las ETAP de Valmojado, conducirá el agua tratada hasta los depósitos situados en la cuenca del río Alberche.

El sistema que se ha diseñado será de nueva construcción, con excepción de los depósitos reguladores existentes que sean aprovechables. Las necesidades de agua para el conjunto de estos núcleos se han estimado en 6,61 hectómetros cúbicos anuales. Para poder suministrar el volumen de agua demandado por estos municipios, las obras proyectadas reforzarán el aprovechamiento actual de la conducción Picadas-Valmojado, adecuando además la planta potabilizadora de Valmojado al incremento de caudal previsto.

Asimismo, hay proyectada una conducción Valmojado-Maqueda de 32 kilómetros, otra Maqueda-Escalona de 8 km, con capacidad para distribuir un caudal medio de 0,15 m³/s y una tercera conducción de distribución desde Escalona y de 48 km de la que partirán los ramales a todos los municipios de la zona.

Con el fin de dar un correcto servicio de abastecimiento a los nuevos desarrollos previstos en este Plan General, se propone:

- La modificación del trazado de la red general DN 400 mm del Subsistema del Alberche, a fin de compatibilizar su trazado a la propuesta de ordenación del presente documento.
- Ejecución de los ramales de aducción que suministrarán a los actuales depósitos desde el Subsistema del Alberche.
- Anulación de las captaciones actuales.
- Ampliación de los depósitos existentes en las diferentes zonas que componen el municipio a fin de garantizar la regulación y el suministro de los nuevos desarrollos.

11.2. Saneamiento.

El saneamiento para los nuevos crecimientos del POM de Escalona se plantea mediante una red de tipo separativo por las ventajas que este sistema tiene. El sistema separativo asegura una recogida independiente de las aguas que se generan en el ámbito. Por un lado, las aguas residuales o aguas negras se recogerán en una red que las llevará directamente hasta una estación depuradora, mientras que las aguas resultantes de la escorrentía superficial de la lluvia, o aguas pluviales, se recogen en otra red y se evacúan, previo paso por las instalaciones pertinentes que recoge en sus normativas la Confederación Hidrográfica del Tajo para no afectar al cauce y a los cursos fluviales a los cuales llegarían de forma natural.

A continuación se van a calcular los caudales de aguas de saneamiento, residuales y pluviales, que se generarán en los nuevos desarrollos, que serán recogidas por las redes de saneamiento que se diseñen.

Caudales de aguas residuales generadas

Para el cálculo del caudal de aguas residuales generada en los nuevos desarrollos se considerará como caudal máximo el correspondiente al 80% del caudal punta de dotación de agua. Al igual que se ha hecho en el abastecimiento, se han calculado en base a las dotaciones que marca el Plan Hidrológico de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Para el cálculo del caudal medio y máximo de aguas residuales generadas, es necesario conocer las superficies edificables y los usos que tendrán, cada una de las zonas consideradas.

Las premisas consideradas han sido:

- Se suponen 365 días de consumo para las viviendas principales, consideradas el 26,77% de las viviendas totales. Para la vivienda secundaria se utiliza 100 días de consumo al año.
- Se considera un grado medio de actividad industrial-comercial para una población inferior de 10.000 habitantes, para el horizonte 2012.
- Se ha considerado 3 habitantes por 100m² construidos.
- Se han estimado 240 días de actividad para las actividades industriales.

Los resultados obtenidos se exponen a continuación:

Nuevos Desarrollos							DOTACIÓN	SANEAMIENTO			
								Qm	Qp	ANUAL(m)	
			Tipo	Nº Viv.	Superficie m2s	Superficie m2c	HAB (3hab/100m2c)	(l/hab/día) m3/ha/año	(l/s)	(l/s)	(m3/año)
Suelo Urbano No consolidado	Residenciales	Planeamiento Incorporado	Viv. Pri.	78	40.325	40.325	324	250	44,54	90,91	657.785,88
			Viv. Sec.	212							
		UA	Viv. Pri.	260	82.070	82.070	659				
			Viv. Sec.	711			1.803				
Suelo Urbanizable	Residenciales	Sin Ordenación	Viv. Pri.	924	518.945	518.945	4.168				
			Viv. Sec.	2.526			11.401				
	Industriales		m2s	-	649,038	207.173	-	4.000	6,58	15,98	136.564,71
Total Municipio				4.711			19.240	-	51,12	106,90	794.350,59

Por tanto, el consumo anual resultante de los desarrollos propuestos, alcanzaría como máximo potencial los 0.749 Hm³/año.

Infraestructuras de saneamiento propuestas

A continuación se indican las posibles soluciones propuestas en cuanto a las infraestructuras de saneamiento de las aguas residuales y pluviales, para los nuevos desarrollos propuestos en Suelo Urbanizable y Suelo Urbano No Consolidado.

La propuesta de colectores realizada en el presente estudio no tiene carácter vinculante con posteriores actuaciones, siendo ésta solamente, una alternativa coherente a la evacuación de las aguas residuales y pluviales.

Infraestructuras de saneamiento de aguas residuales

- Los nuevos desarrollos previstos contarán con una red de colectores principales y secundarios que discurrirán por los principales viarios, recogerán las aguas residuales de estos ámbitos y entroncarán con el colector general. El trazado y el diámetro definitivo de estos colectores se establecerán en posteriores fases del planeamiento.
- El trazado de las conducciones, se hará, siempre que sea posible, de forma que la evacuación de las mismas sea por gravedad, sorteando las divisorias más pronunciadas del terreno natural y considerando los puntos más adecuados de paso, tanto para la evacuación de las aguas como para las obras de construcción de la red.
- El trazado de las redes en el interior de los nuevos ámbitos estará supeditado a la ordenación interna de los mismos.
- Conexión de los nuevos desarrollos a la red existente de saneamiento.
- Mejora de las infraestructuras existentes, siendo responsabilidad de las compañías prestatarias del servicio.
- Se propone la ampliación del colector principal, el cual conduce las aguas residuales desde, donde cruza la N-403 al río Alberche, hasta la EDAR de Escalona.
- Se ampliara el diámetro de todas las tuberías a las que conecte los nuevos crecimientos, que tengan una sección menor que la propuesta en el nuevo sector.

Infraestructuras de saneamiento de aguas pluviales

- Al igual que con la red de aguas residuales, los nuevos desarrollos previstos contarán con una red de colectores principales y secundarios que discurrirán por los principales viarios, recogerán las aguas pluviales de estos ámbitos y cuyo trazado y diámetro se establecerá en posteriores fases del planeamiento. Esta red entroncará con los colectores generales que recogerán las aguas de lluvia y la evacuarán a los cauces naturales más cercanos, a cuya cuenca vertiente pertenezcan y que sean capaces de asumir los vertidos. Se dispondrá de aliviaderos en los puntos de vertido.
- El trazado de las conducciones, se hará, siempre que sea posible, de forma que la evacuación de las mismas sea por gravedad, sorteando las divisorias más pronunciadas del terreno natural y considerando los puntos más adecuados de paso, tanto para la evacuación de las aguas como para las obras de construcción de la red.
- El trazado de las redes en el interior de los nuevos ámbitos estará supeditado a la ordenación interna de los mismos.
- Tanto los aliviaderos como los pasos de los viarios deberán ser revisados y limpiados periódicamente para evitar su obstrucción y favorecer su buen funcionamiento.

- En los puntos de vertido a cauce público de las aguas pluviales, se dispondrá de los elementos necesarios para evitar posibles afecciones al dominio público hidráulico y al cauce. Los aliviaderos llevarán sistemas que limiten la salida de sólidos y se propone colocar tramos de escollera en los cauces afectados para evitar la erosión del cauce. Estos sistemas deberán cumplir con las características que indique la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Estación depuradora propuesta

Se propone la ampliación de la estación depuradora para poder dar servicio al casco urbano actual y a los nuevos crecimientos.

La ampliación de la EDAR será objeto de proyecto independiente y tendrá que ser supervisada bien por la Confederación Hidrográfica del Tajo o por la Agencia del Agua de Castilla La Mancha. La estación depuradora deberá estar dimensionada para el caudal a tratar previsto tras el desarrollo del POM.

El pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y de Prescripciones Técnicas presentado en octubre del 2011 y que ha regido la Concesión Administrativa del servicio Integral del ciclo del agua (abastecimiento de agua potable, recogida de aguas pluviales y tratamiento de aguas residuales) en el municipio de Escalona, establece a la concesionaria la obligación de la ampliación de la EDAR. Se propone un crecimiento para 20.000 habitantes-equivalentes con una inversión de 2.366.077€.

Esta ampliación planteada por el Ayuntamiento de Escalona es suficiente para la población actual y el planeamiento en ejecución, pero para poder dar un correcto servicio a la población proyectada, deberá ampliarse para otros 12.000 habitantes-equivalentes, con una capacidad de depuración de 8000m³/día.

11.3. Red de Telecomunicaciones.

USOS	DOTACIÓN
Vivienda	1,5 Líneas por vivienda
Actividades económicas	3 Líneas por cada 100 m ² edif .

MÁXIMO POTENCIAL DE DESARROLLO ACTUAL DE ESCALONA - DEMANDA DE LÍNEAS DE TELEFONÍA FIJA			
USOS	CANTIDAD	DOTACIÓN (nº líneas)	LÍNEAS
Vivienda	4.711	1,500	7.067
Actividades económicas (Estimación m ² construidos)	207.173	0,030	1.865
Total			8.931

El techo potencial de demanda de líneas telefónicas fijas alcanzable con los desarrollos propuestos por este Plan General suponen alcanzar 8.931 líneas de telefonía fija.

11.4. Energía eléctrica.

El techo potencial de demanda de potencia eléctrica alcanzable con los desarrollos propuestos por este Plan General supone llegar a 51.110Kw o 22.716 Kva en transformación.

USOS	DOTACIÓN
Vivienda	9.200 W/vivienda
Actividades económicas y equipamientos	125 W/m ² edif.

MÁXIMO POTENCIAL DE DESARROLLO ACTUAL DE ESCALONA - DEMANDA DE SUMINISTRO ELÉCTRICO				
USOS	CANTIDAD	DOTACIÓN	Demanda de Potencia (KW)	Potencia en CT's (KVA)
Vivienda	4.711	9,200	43.341	19.263
Actividades económicas (Estimación de m ² construidos)	207.173	0,125	7.769	3.453
Total			51.110	22.716

Se propone la ampliación de la subestación eléctrica para poder dar servicio al casco urbano actual y a los nuevos crecimientos

11.5. Red de gas natural.

El techo potencial de demanda de consumo de gas alcanzable con los desarrollos propuestos por este Plan General supone llegar a los 6.026 m³(n)/h o 70.084 Kwh/h.

USOS	DOTACIÓN
Vivienda	1,2 m ³ (n)/h por Vivienda
Actividades económicas	0,006 m ³ (n)/h por m ² _{const.}

MÁXIMO POTENCIAL DE DESARROLLO ACTUAL DE ESCALONA - DEMANDA DE COSUMO DE GAS NATURAL				
USOS	CANTIDAD	DOTACIÓN	Demanda m ³ (n)/h	Demanda Kwh/h
Vivienda	4.711	1,200	5.653	65.747
Actividades económicas (Estimación de m ² construidos)	207.173	0,006	373	4.337
Total			6.026	70.084

11.6. Coordinación de la ejecución de infraestructuras con la secuencia de desarrollo y reparto de costes

El dimensionado, características y distribución de los costes de infraestructuras que corresponden a cada sector y/o se concretarán en el oportuno y necesario Plan Especial de Infraestructuras (PEI) con la misión de que el desarrollo y ejecución de cada sector se realice de modo que contribuya a la sostenibilidad de la totalidad del desarrollo del POM, a su participación a los costes de ejecución. Así el PEI que considerará la ejecución independiente de cada sector sin que quede condicionado al resto de los sectores contribuye eficazmente a la sostenibilidad económica, social y ambiental de cada una de sus determinaciones. Así mismo establecerá qué infraestructuras por su condición de general deben ser sufragadas en proporción al aprovechamiento de cada sector aún cuando el suelo en el que discurren no estén adscritos a los mismos de aquellas otras en las que ambas situaciones, obtención del suelo y ejecución de la infraestructura estén en el interior del sector.

En este sentido otro de los objetivos del PEI es asignar a cada sector la ejecución material de las obras concretas que le corresponden y/o del coste de las mismas en razón de su aprovechamiento y, en consecuencia, establecer los mecanismos de compensación cuando por razones de ordenación o de oportunidad el sector ejecute obras cuyo coste superen o sean inferiores a las que estrictamente le corresponderían en el reparto de costes proporcional a su aprovechamiento así como de las legalmente establecidas por el TRLOTAU.