

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO



PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL

TOLEDO 2007  
DOCUMENTO 2008

## PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE TOLEDO-POM

NORMAS URBANISTICAS- ANEXO DE ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA ZOU-MARZO DE 2007

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2007



AYUNTAMIENTO DE TOLEDO



PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL

TOLEDO 2007

# PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE TOLEDO-POM

NORMAS URBANISTICAS- ANEXO DE ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA ZOU-MARZO DE 2007

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA 2007



**ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA (ZOU)  
EN SUELO URBANO**



ZOU CASCO HISTORICO

DESCRIPCION

USO GLOBAL

La totalidad del Casco Histórico se define como una ZOU por la homogeneidad de trama urbana, tejido histórico, tipología y por tener la misma Ordenanza de zona 1A.  
 La parte correspondiente al ámbito del PECHT incluida en esta Zona de Ordenación Urbanística es suelo urbano consolidado (SUC) al considerarse que cumple con los requisitos que marca el Art. 45.2 del TRLOTAU y estar incluida en el supuesto del art. 31.a. párrafo primero del TRLOTAU  
 Se incorpora también a la ZOU el barrio de Antequeruela, que se une al Casco histórico por la proximidad y homogeneidad de Ordenanza 1A.

RESIDENCIAL

DATOS BASICOS ZOU (OE)

Superficie de ZOU en Ha	233,19	ha
Superficie edificada residencial (m2)	1.415.701	m2
Superficie edificada por incremento POM en SUNC (m2)	-	m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	1.415.701	m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0,61	m2/m2
Densidad media bruta	30,40	Viv/ha

ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art.21.4 A.a. del RP

Superficie de zonas verdes previstas en SUNC	0	m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e < 0,6$ m2/m2 (10% superf. total ordenada)	-	m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e > 0,6$ m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	254.826	m2

ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art.21.4 A.b. del RP

Superficie de equipamientos públicos previstas en SUNC	0	m2
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 suelo/100 m2 edificados)	283.140	m2

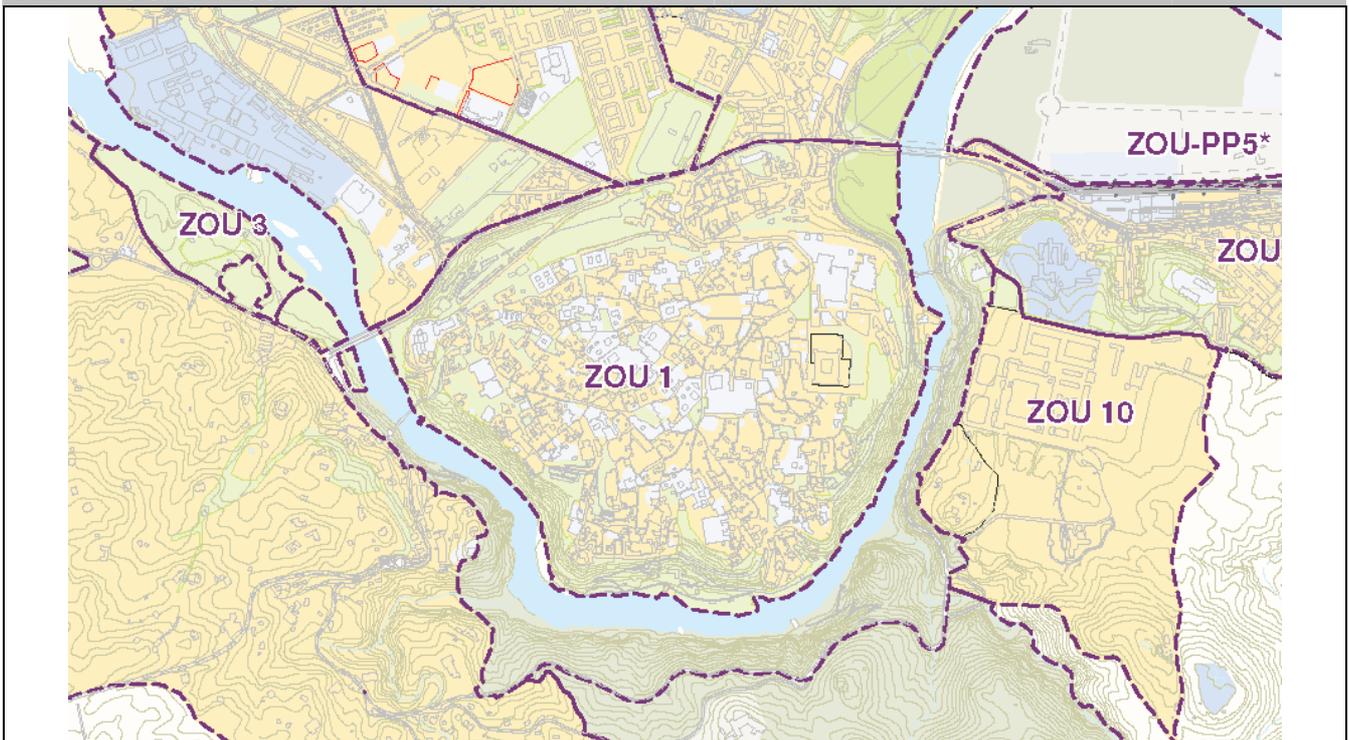
ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP

Superficie de zonas verdes previstas en SUNC	-	m2
Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada)	-	m2

ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP

Superficie de equipamientos públicos previstas en SUNC	-	m2
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (0.15xExS)	-	m2

DELIMITACION DE ZOU



ZOU COVACHUELAS- SAN LÁZARO- SAN ANTÓN

DESCRIPCION USO GLOBAL

ZOU formada por la agrupación de dos barrios, con continuidad de trama urbana, con ordenanzas 1B, 1E, 7, 9 y 19 con ámbitos equilibrados en equipamientos.  
 Incluye algunos equipamientos-dotaciones del Área Residencial y General Villalba, en la línea divisoria de San Antón con Avenida de Europa, pasan a esta ZOU 2 por ser próximos a esta ZOU.

**RESIDENCIAL**

**DATOS BASICOS ZOU (OE)**

Superficie de ZOU en Ha	120.75 ha
Superficie edificada residencial (m2)	771.516 m2
Superficie edificada por incremento POM en SUNC (m2)	33.133 m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	804.649 m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0,67 m2/m2
Densidad media bruta	14.77 Viv/ha

**ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO**

**RESIDENCIAL Art.21.4 A.a. del RP**

Superficie de zonas verdes previstas en SUNC	29.543 m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e < 0,6$ m2/m2 (10% superf. total ordenada)	- m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e > 0,6$ m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	144.837 m2

**ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU**

**(OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art.21.4 A.b. del RP**

Superficie de equipamientos públicos previstas en SUNC	9.952 m2
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 suelo/100 m2 edificados)	160.930 m2

**ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO**

**INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP**

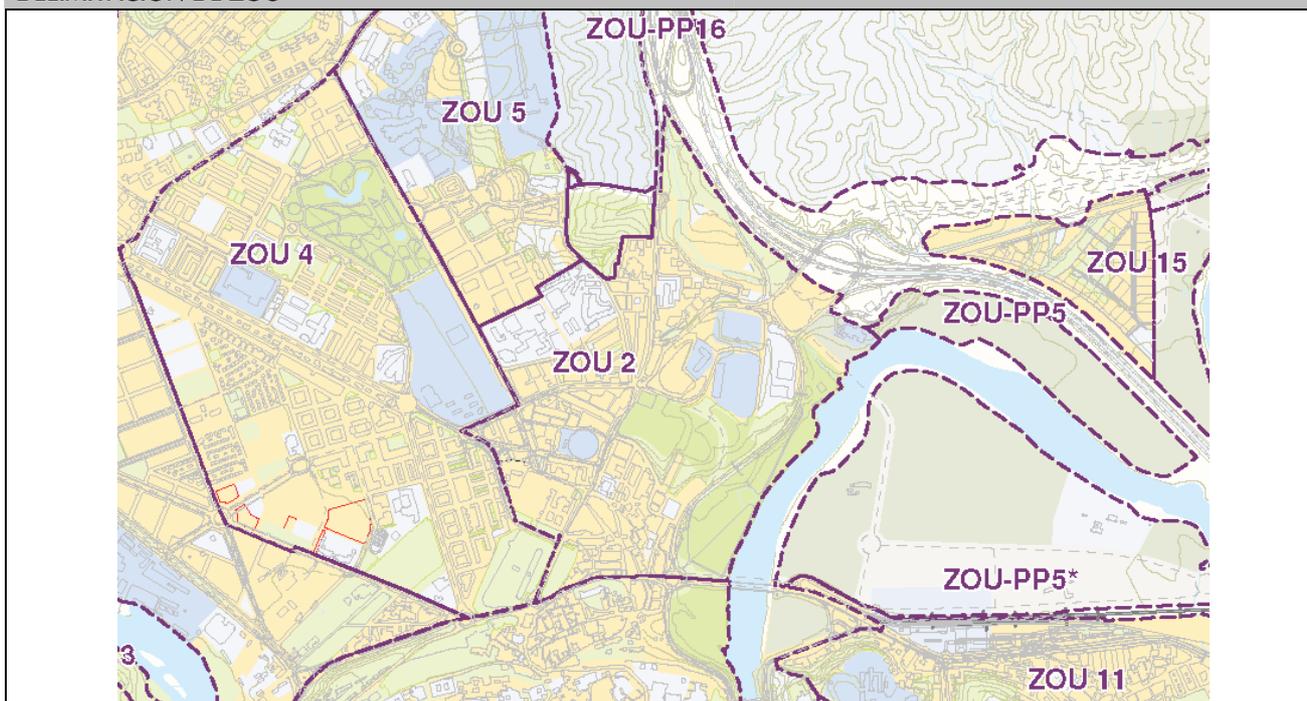
Superficie de zonas verdes previstas en SUNC	- m2
Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada)	- m2

**ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU**

**(OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP**

Superficie de equipamientos públicos previstas en SUNC	- m2
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (0.15xExS)	- m2

**DELIMITACION DE ZOU**



ZOU VEGA BAJA

**DESCRIPCION** **USO GLOBAL**

Se considera una ZOU completa que se ha de transformar de manera homogénea en el horizonte del POM. Al formar un conjunto de planes en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), tiene la suficiente entidad para formar una ZOU, con sus correspondientes equipamientos y zonas verdes, incluyendo en el área la zona de Polvorines del otro lado del río. **RESIDENCIAL**

**DATOS BASICOS ZOU (OE)**

Superficie de ZOU en Ha	107,46 ha
Superficie edificada residencial (m2)	46.560 m2
Superficie edificada por incremento POM en SUNC (m2)	235.066 m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	281.626 m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0,26 m2/m2
Densidad media bruta	15,90 Viv/ha

**ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art.21.4 A.a. del RP**

Superficie de zonas verdes previstas en SUNC	261.643 m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si e < 0,6 m2/m2 (10% superf. total ordenada)	115.003 m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si e > 0,6 m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	- m2

**ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art.21.4 A.b. del RP**

Superficie de equipamientos públicos previstas en SUNC	237.759 m2
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 suelo/100 m2 edificados)	56.325 m2

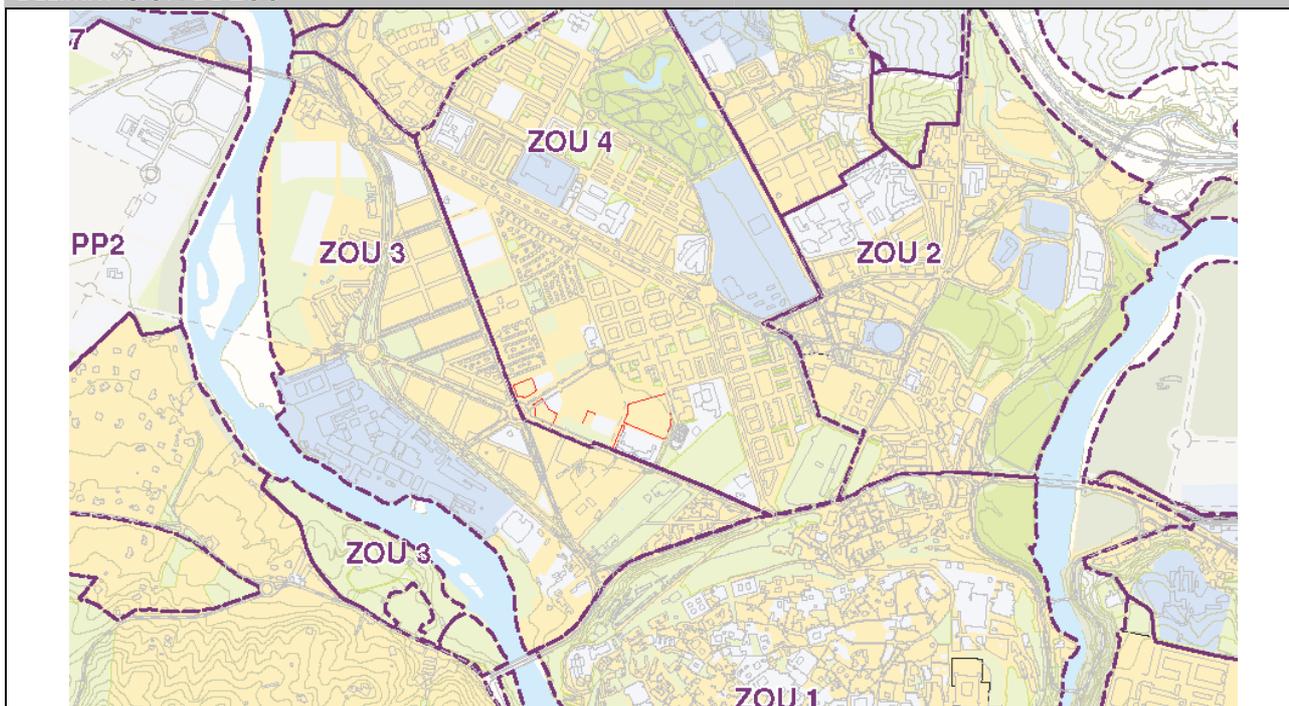
**ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP**

Superficie de zonas verdes previstas en SUNC	- m2
Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada)	- m2

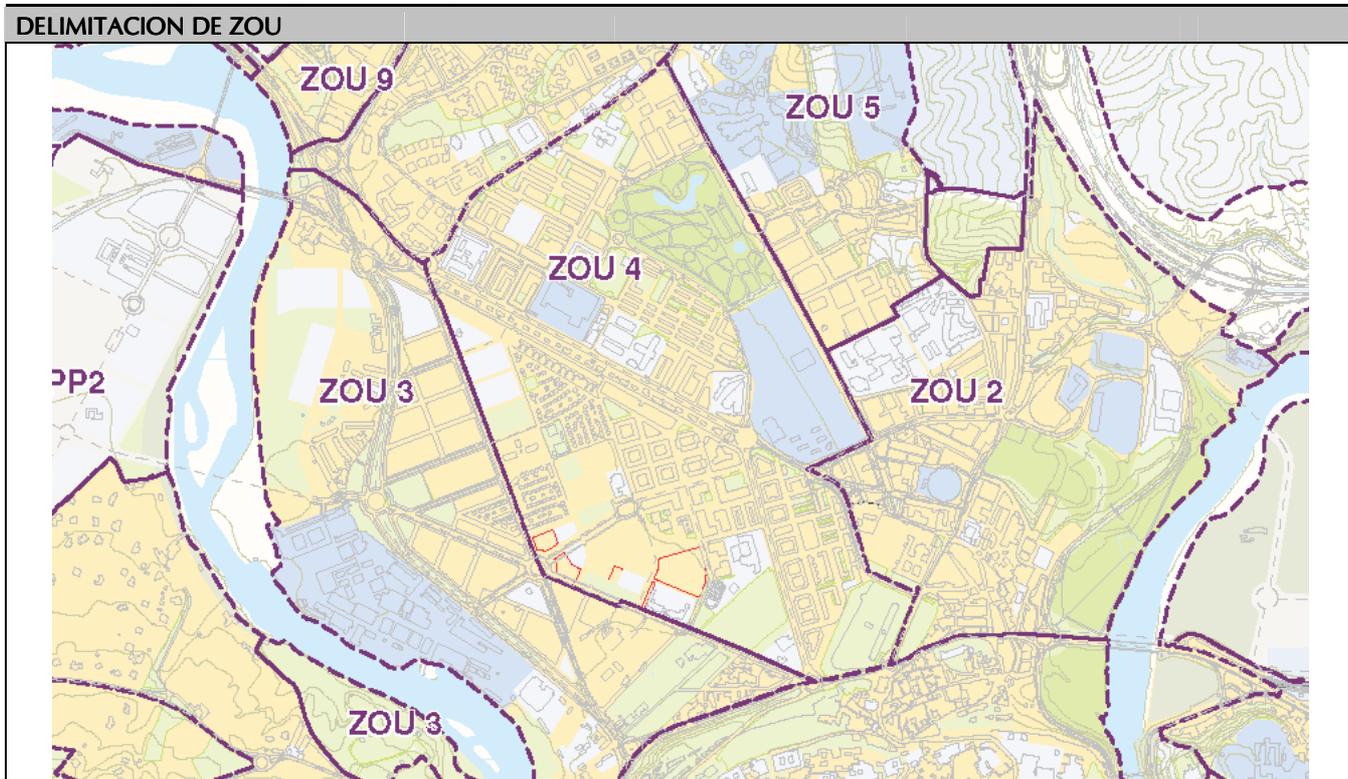
**ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP**

Superficie de equipamientos públicos previstas en SUNC	- m2
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (0.15xExS)	- m2

**DELIMITACION DE ZOU**



FICHA DE ZONA DE ORDENACION URBANISTICA		ZOU4
ZOU RECONQUISTA- SANTA TERESA- PALOMAREJOS		
DESCRIPCION	USO GLOBAL	
Se incluyen estos dos barrios, que son probablemente los de mayor densidad de la ciudad, junto con el Parque de las Tres Culturas, al tener una trama urbana relativamente homogénea de Ordenanzas 4, 5 y7.	<b>RESIDENCIAL</b>	
DATOS BASICOS ZOU (OE)		
Superficie de ZOU en Ha	118,10	ha
Superficie edificada residencial (m2)	831.148	m2
Superficie edificada por incremento POM en SUNC (m2)	82.134	m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	913.282	m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0,77	m2/m2
Densidad media bruta	32,33	Viv/ha
ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art.21.4 A.a. del RP		
Superficie de zonas verdes previstas en SUNC	27.160	m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e < 0,6$ m2/m2 (10% superf. total ordenada)	-	m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e > 0,6$ m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	164.391	m2
ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art.21.4 A.b. del RP		
Superficie de equipamientos públicos previstas en SUNC	55.921	m2
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 suelo/100 m2 edificados)	182.656	m2
ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP		
Superficie de zonas verdes previstas en SUNC	-	m2
Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada)	-	m2
ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP		
Superficie de equipamientos públicos previstas en SUNC	-	m2
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (0.15xExS)	-	m2



<b>FICHA DE ZONA DE ORDENACION URBANISTICA</b>	<b>ZOU5</b>
--	-------------

<b>ZOU AVENIDA DE EUROPA</b>	
------------------------------	--

<b>DESCRIPCION</b>	<b>USO GLOBAL</b>
<p>Esta zona corresponde a un área de diferentes equipamientos y tipologías, diferentes a las de las dos ZOU´s colindantes (2 y 4) lo que lleva a considerarla independientemente. Predominan las zonas de Ordenanzas 19, 20 y 21A y la ordenanza de equipamientos 17B.</p> <p>Es un área con una importante reserva de equipamientos-dotaciones (sobre todo en la denominada Area Dotacional), a la que se ha incorporado el Cementerio. Se han desagregado algunos de sus equipamientos de borde, como se detalló anteriormente en la ZOU 2.</p>	<b>RESIDENCIAL</b>

<b>DATOS BASICOS ZOU (OE)</b>	
-------------------------------	--

Superficie de ZOU en Ha		90,76 ha
Superficie edificada residencial (m2)		490.087 m2
Superficie edificada por incremento POM en SUNC (m2)		0 m2
Superficie edificada total con el POM (m2)		490.087 m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)		0,54 m2/m2
Densidad media bruta		28,20 Viv/ha

<b>ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art.21.4 A.a. del RP</b>	
---	--

Superficie de zonas verdes previstas en SUNC		81.607 m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si e < 0,6 m2/m2 (10% superf. total ordenada)		17.143 m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si e > 0,6 m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)		- m2

<b>ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art.21.4 A.b. del RP</b>	
---	--

Superficie de equipamientos públicos previstas en SUNC		13.782 m2
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 suelo/100 m2 edificados)		98.017 m2

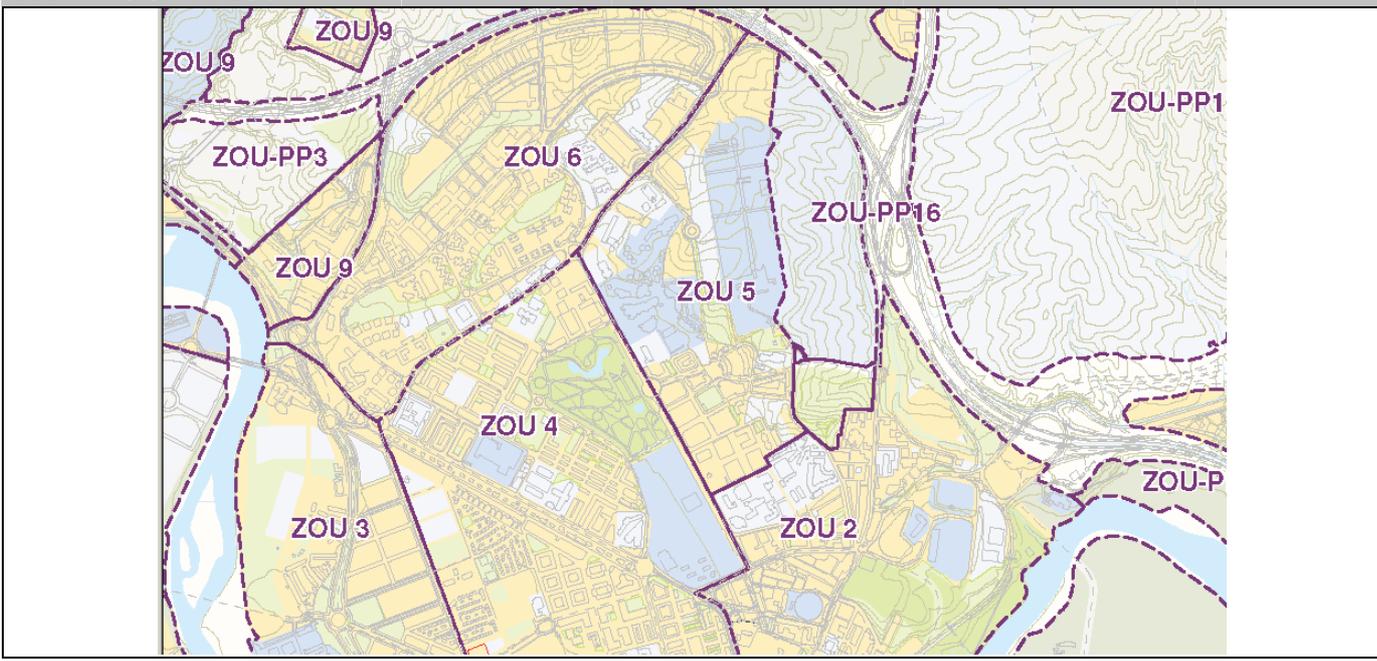
<b>ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP</b>	
---	--

Superficie de zonas verdes previstas en SUNC		- m2
Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada)		- m2

<b>ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP</b>	
---	--

Superficie de equipamientos públicos previstas en SUNC		- m2
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (0.15xExS)		- m2

<b>DELIMITACION DE ZOU</b>	
----------------------------	--



<b>FICHA DE ZONA DE ORDENACION URBANISTICA</b>	<b>ZOU6</b>
--	-------------

<b>ZOU BUENAVISTA</b>	
-----------------------	--

DESCRIPCION	USO GLOBAL
Corresponde a las zonas de ordenanza 6, 21 A y 21B y de equipamientos 17 B, con criterios de homogeneidad en las tipologías y en el desarrollo reciente del área, que incluye algunos Suelos Urbanos consolidados por el planeamiento urbanístico.	<b>RESIDENCIAL</b>

DATOS BASICOS ZOU (OE)	
------------------------	--

Superficie de ZOU en Ha	93,63 ha
Superficie edificada residencial (m2)	527.767 m2
Superficie edificada por incremento POM en SUNC (m2)	5.609 m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	533.376 m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0,57 m2/m2
Densidad media bruta	32,91 Viv/ha

ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art.21.4 A.a. del RP	
--	--

Superficie de zonas verdes previstas en SUNC	2.672 m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e < 0,6$ m2/m2 (10% superf. total ordenada)	2.672 m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e > 0,6$ m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	- m2

ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art.21.4 A.b. del RP	
--	--

Superficie de equipamientos públicos previstas en SUNC	3.372 m2
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 suelo/100 m2 edificados)	106.675 m2

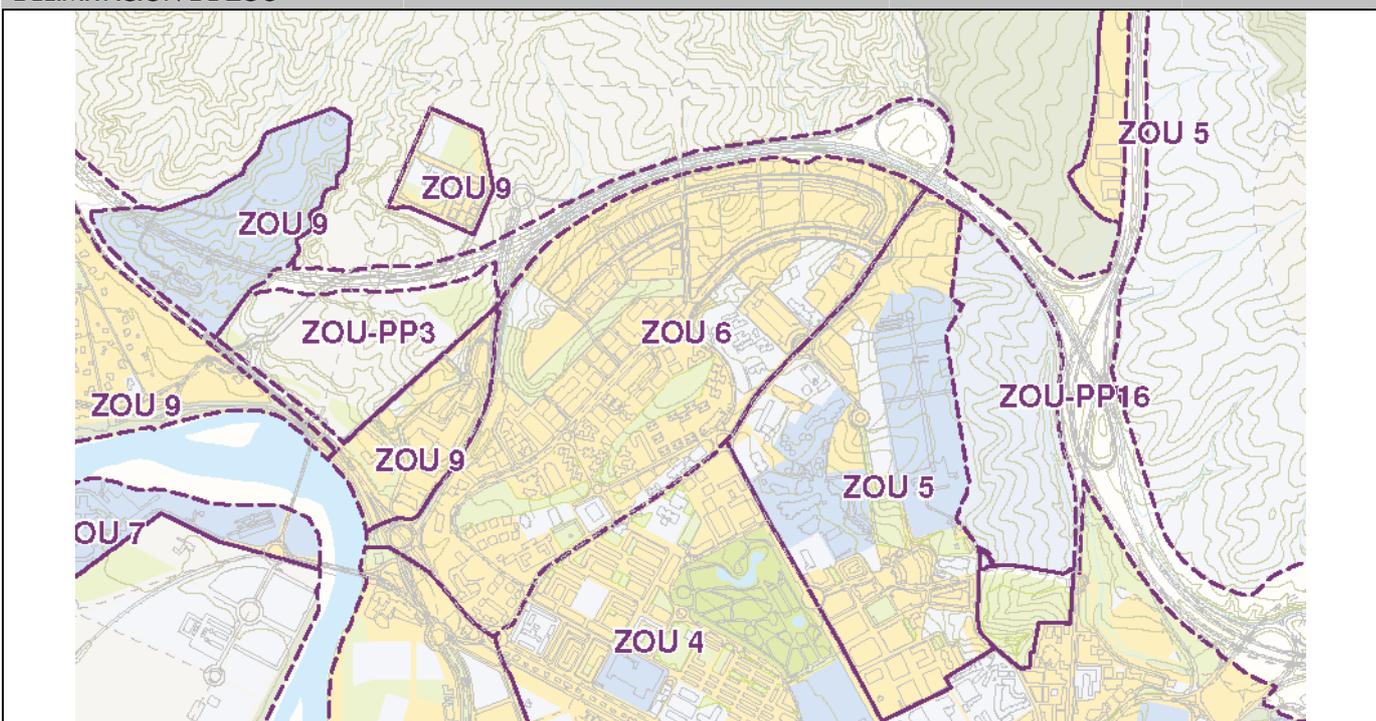
ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP	
--	--

Superficie de zonas verdes previstas en SUNC	- m2
Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada)	- m2

ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP	
--	--

Superficie de equipamientos públicos previstas en SUNC	- m2
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (0.15xExS)	- m2

DELIMITACION DE ZOU	
---------------------	--



FICHA DE ZONA DE ORDENACION URBANISTICA ZOU7

ZOU CIGARRALES

DESCRIPCION USO GLOBAL

Es un área de suelo bastante homogénea de vivienda de muy baja densidad. RESIDENCIAL

DATOS BASICOS ZOU (OE)

Superficie de ZOU en Ha	499,13	ha
Superficie edificada residencial (m2)	187.590	m2
Superficie edificada por incremento POM en SUNC (m2)	66.501	m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	254.493	m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0.51	m2/m2
Densidad media bruta	1	Viv/ha

ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art.21.4 A.a. del RP

Superficie de zonas verdes previstas en SUNC	469.640	m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si e < 0,6 m2/m2 (10% superf. total ordenada)	466.518	m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si e > 0,6 m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	-	m2

ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art.21.4 A.b. del RP

Superficie de equipamientos públicos previstas en SUNC	103.382	m2
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 suelo/100 m2 edificados)	50.899	m2

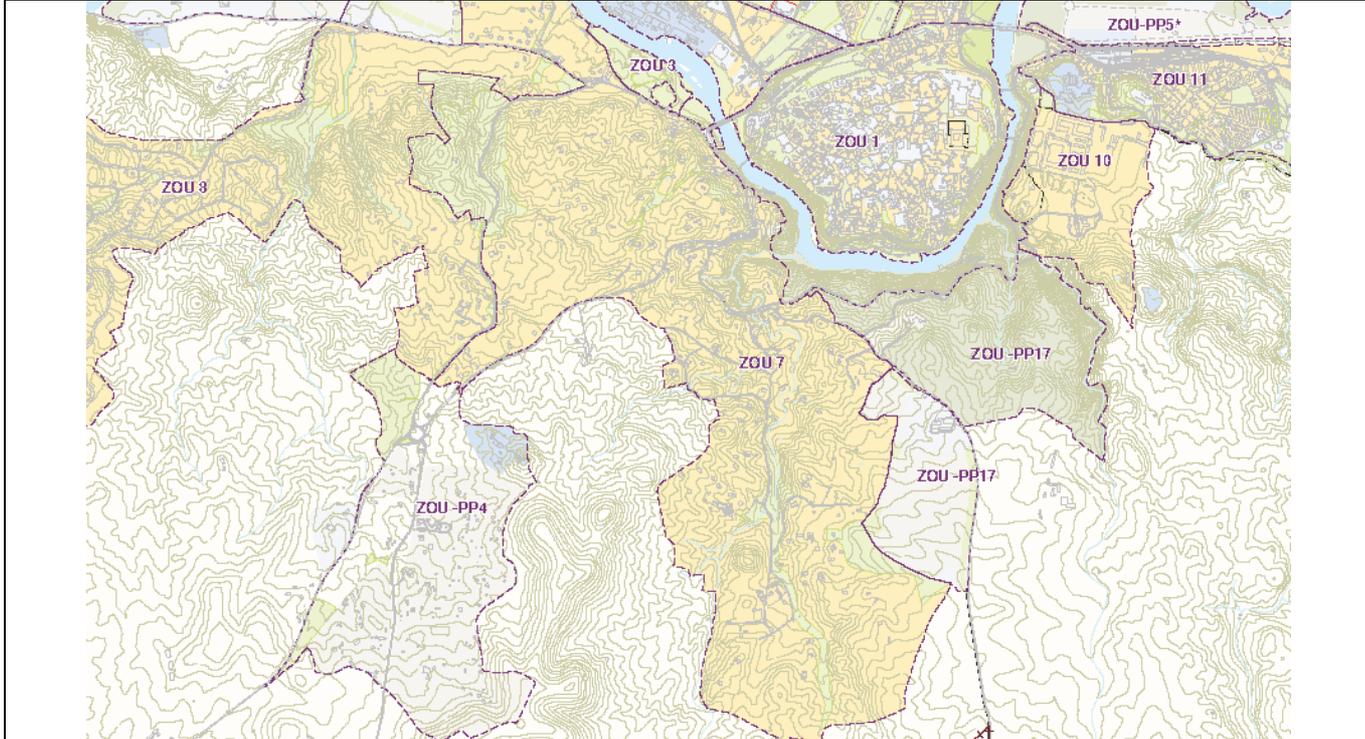
ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP

Superficie de zonas verdes previstas en SUNC	-	m2
Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada)	-	m2

ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP

Superficie de equipamientos públicos previstas en SUNC	-	m2
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (0.15xExS)	-	m2

DELIMITACION DE ZOU



ZOU LADERA SUROESTE-SAN BERNARDO

DESCRIPCION

USO GLOBAL

Esta zona de vivienda fundamentalmente unifamiliar de muy baja densidad, de ordenanzas 10, 24 25 y 29, forma un ámbito de tipologías homogéneas.

Cuenta con un adecuado número de zonas verdes y de superficies de equipamientos-dotaciones, entre los que se incorpora la zona dotacional de San Bernardo.

RESIDENCIAL

DATOS BASICOS ZOU (OE)

Superficie de ZOU en Ha	595,09	ha
Superficie edificada residencial (m2)	25.378	m2
Superficie edificada por incremento POM en SUNC (m2)	192.451	m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	217.829	m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0.04	m2/m2
Densidad media bruta	1,84	Viv/ha

ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art.21.4 A.a. del RP

Superficie de zonas verdes previstas en SUNC	1.451.337	m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e < 0,6$ m2/m2 (10% superf. total ordenada)	383.547	m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e > 0,6$ m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	-	m2

ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art.21.4 A.b. del RP

Superficie de equipamientos públicos previstas en SUNC	805.535	m2
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 suelo/100 m2 edificados)	43.566	m2

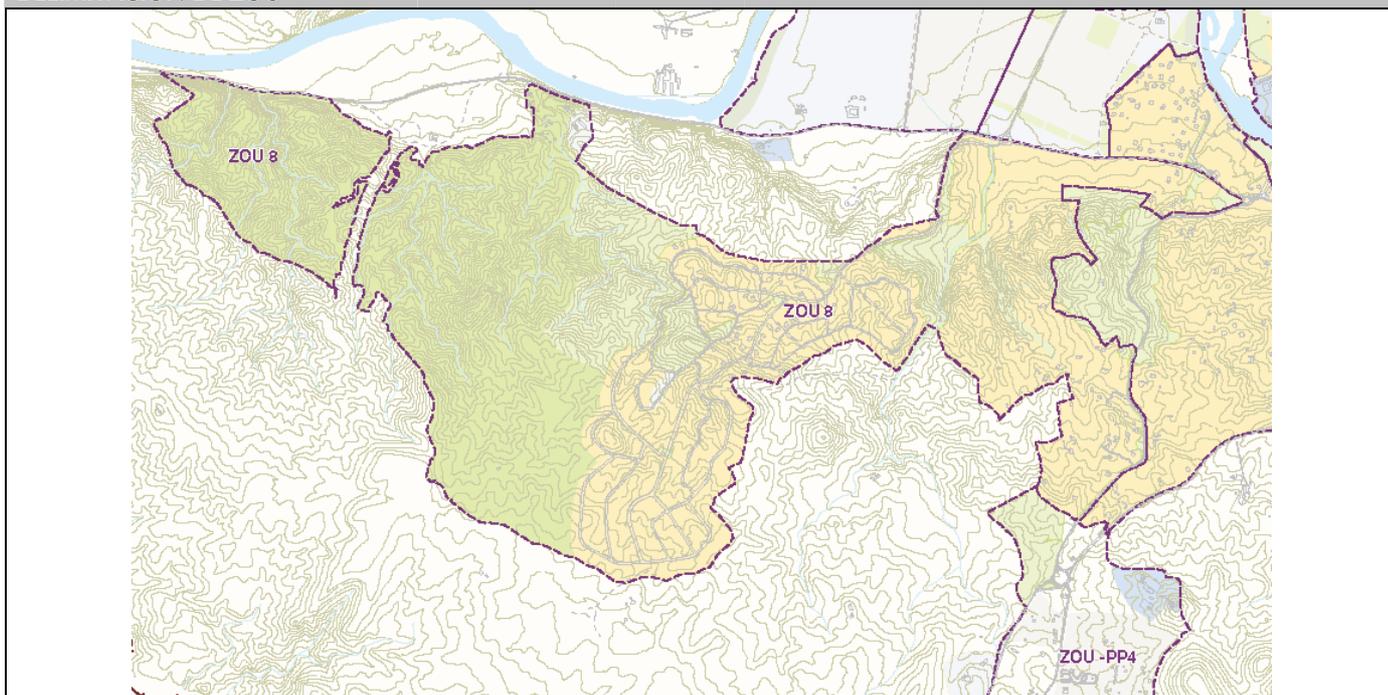
ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP

Superficie de zonas verdes previstas en SUNC	-	m2
Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada)	-	m2

ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP

Superficie de equipamientos públicos previstas en SUNC	-	m2
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (0.15xExS)	-	m2

DELIMITACION DE ZOU



ZOU LADERA NORESTE

DESCRIPCION

Esta zona de vivienda fundamentalmente unifamiliar de muy baja densidad de ordenanzas 12, 26 y 27, forman un ámbito independiente y homogéneo para ser considerado una ZOU. Incluye La Legua, Carrasco, los Cigarrales de Buenavista y la zona del Observatorio (Ordenanza 18 B).

USO GLOBAL

RESIDENCIAL

DATOS BASICOS ZOU (OE)

Superficie de ZOU en Ha	380,41 ha
Superficie edificada residencial (m2)	65.501 m2
Superficie edificada por incremento POM en SUNC (m2)	27.814 m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	93.315 m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0,02 m2/m2
Densidad media bruta	9,75 viv/ha

ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO

RESIDENCIAL Art.21.4 A.a. del RP

Superficie de zonas verdes previstas en SUNC	14.487 m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e < 0,6$ m2/m2 (10% superf. total ordenada)	14.423 m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e > 0,6$ m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	- m2

ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU

(OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art.21.4 A.b. del RP

Superficie de equipamientos públicos previstas en SUNC	11.254 m2
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 suelo/100 m2 edificados)	18.663 m2

ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO

INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP

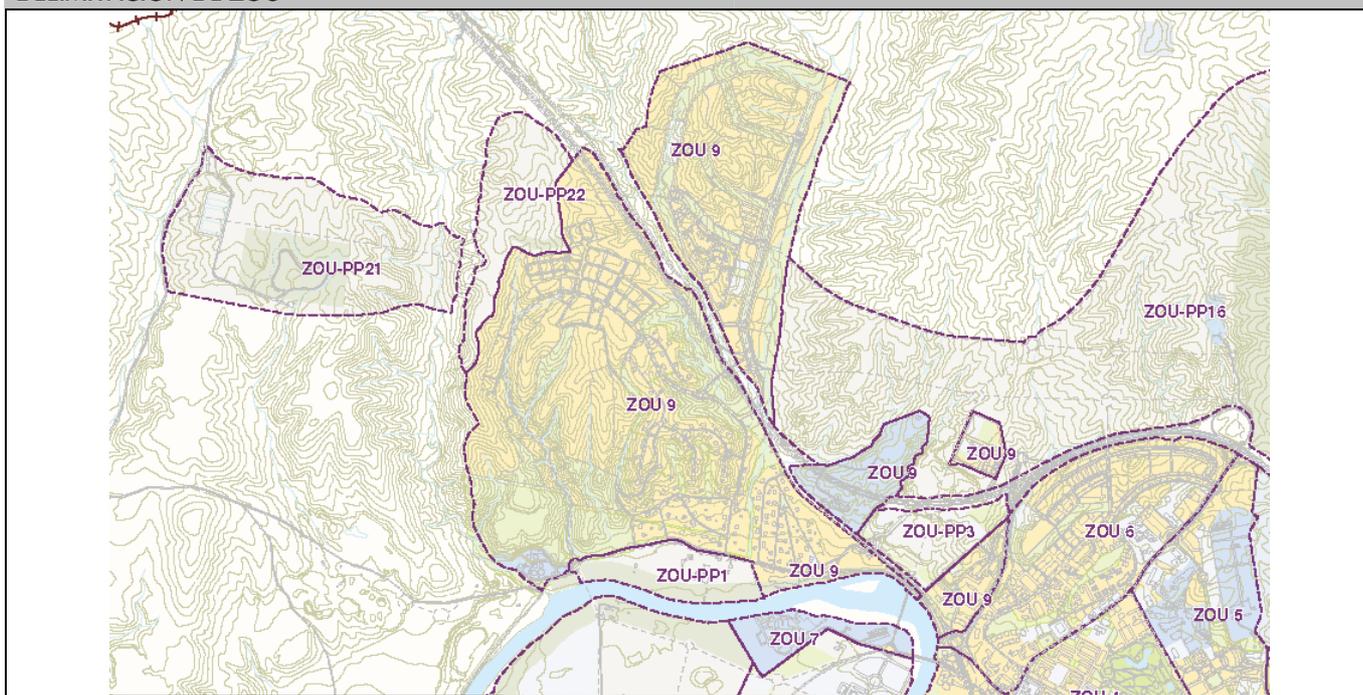
Superficie de zonas verdes previstas en SUNC	- m2
Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada)	- m2

ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU

(OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP

Superficie de equipamientos públicos previstas en SUNC	- m2
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (0.15xExS)	- m2

DELIMITACION DE ZOU



ZOU ACADEMIA DE INFANTERÍA

**DESCRIPCION**

Por su uso específico de terrenos asociados al Ministerio de Defensa y al tratarse de una extensa pieza urbana se considera como una ZOU independiente en sí misma (Ordenanza 18D).

**USO GLOBAL**

**DOTACIONAL**

(ADMISNITRATIVO INSTITUCIONAL DE DEFENSA)

**DATOS BASICOS ZOU (OE)**

Superficie de ZOU en Ha	52,42 ha
Superficie edificada residencial (m2)	0 m2
Superficie edificada por incremento POM en SUNC (m2)	0 m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	0 m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0 m2/m2
Densidad media bruta	0,00 Viv/ha

**ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art.21.4 A.a. del RP**

Superficie de zonas verdes previstas en SUNC	- m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si e < 0,6 m2/m2 (10% superf. total ordenada)	- m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si e > 0,6 m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	- m2

**ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art.21.4 A.b. del RP**

Superficie de equipamientos públicos previstas en SUNC	- m2
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 suelo/100 m2 edificados)	- m2

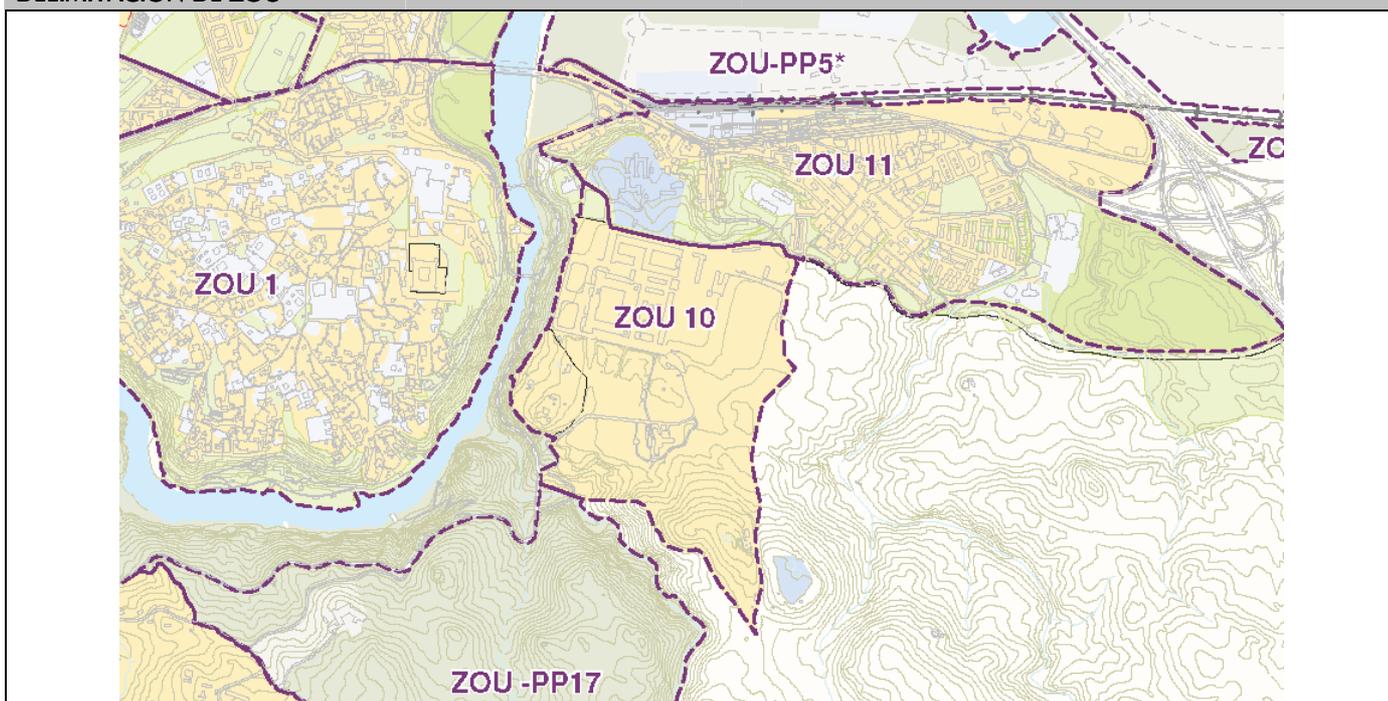
**ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP**

Superficie de zonas verdes previstas en SUNC	- m2
Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada)	- m2

**ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP**

Superficie de equipamientos públicos previstas en SUNC	- m2
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (0.15xExS)	- m2

**DELIMITACION DE ZOU**



ZOU SANTA BÁRBARA

DESCRIPCION	USO GLOBAL
-------------	------------

Es una zona homogénea en tipologías de ordenanza 7 A-7B y de equipamientos 18 A-B-C.

RESIDENCIAL

**DATOS BASICOS ZOU (OE)**

Superficie de ZOU en Ha	97,63 ha
Superficie edificada residencial (m2)	851.519 m2
Superficie edificada por incremento POM en SUNC (m2)	124.781 m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	976.300 m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	1,00 m2/m2
Densidad media bruta	34,23 Viv/ha

**ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art.21.4 A.a. del RP**

Superficie de zonas verdes previstas en SUNC	19.975 m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e < 0,6$ m2/m2 (10% superf. total ordenada)	- m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e > 0,6$ m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	175.734 m2

**ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art.21.4 A.b. del RP**

Superficie de equipamientos públicos previstas en SUNC	79.127 m2
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 suelo/100 m2 edificados)	195.260 m2

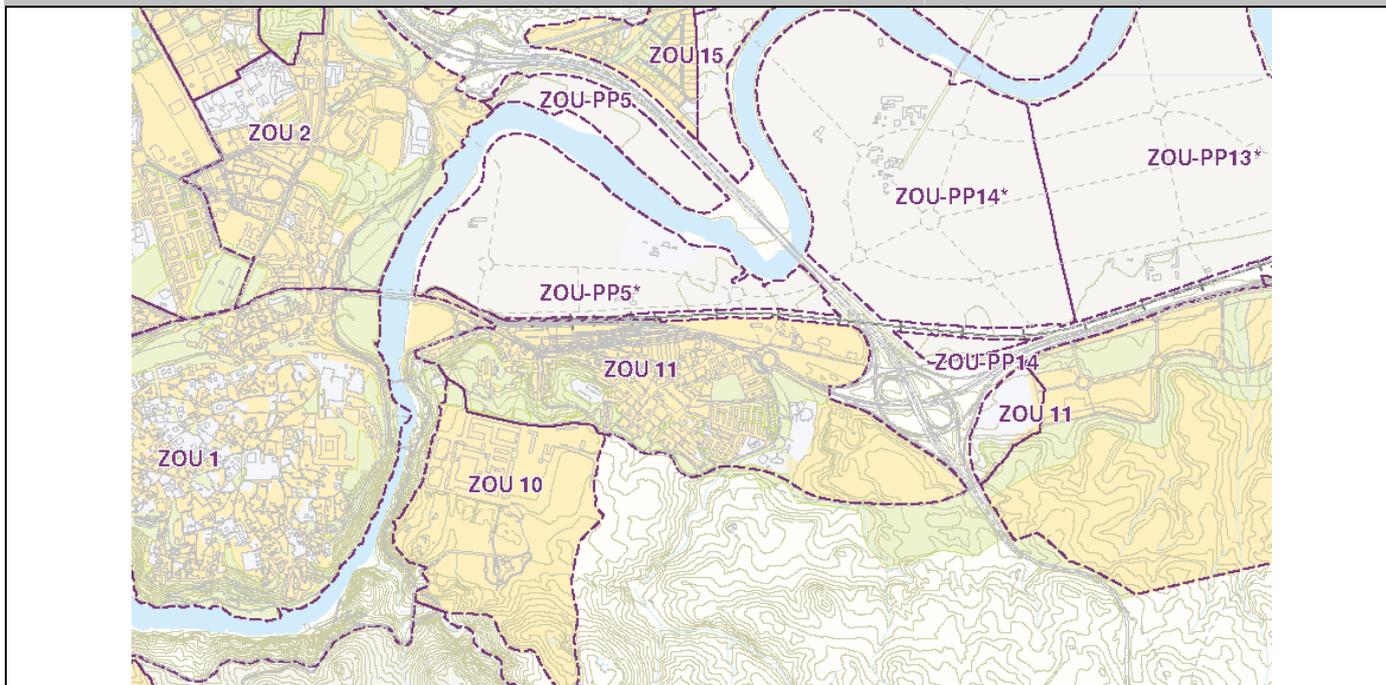
**ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP**

Superficie de zonas verdes previstas en SUNC	- m2
Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada)	- m2

**ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP**

Superficie de equipamientos públicos previstas en SUNC	- m2
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (0.15xExS)	- m2

**DELIMITACION DE ZOU**

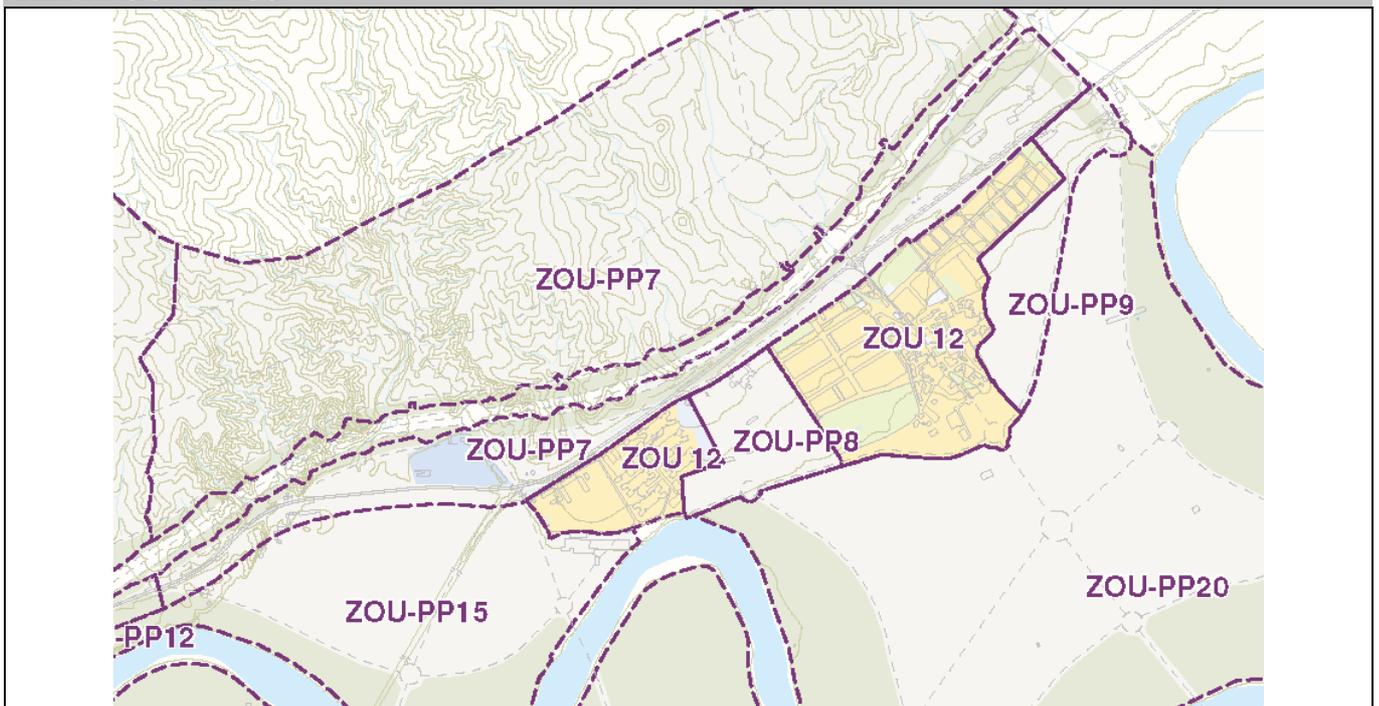


Nota: esta ZOU es discontinua por imposibilidad de localización de las áreas de cesión en el interior del barrio existente y limitar sólo con suelos urbanizables y con el sistema general de la Academia.

ZOU AZUCAICA

DESCRIPCION	USO GLOBAL
Esta ZOU tiene un núcleo tradicional de ordenanza 11 y varias áreas residenciales de usos homogéneos como extensión del núcleo de ordenanzas 22, 23 y de equipamientos 17 C.	<b>RESIDENCIAL</b>
DATOS BASICOS ZOU (OE)	
Superficie de ZOU en Ha	46,23 ha
Superficie edificada residencial (m2)	73.868 m2
Superficie edificada por incremento POM en SUNC (m2)	61.037 m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	135.175 m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0,29 m2/m2
Densidad media bruta	9,21 Viv/ha
ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art.21.4 A.a. del RP	
Superficie de zonas verdes previstas en SUNC	0 m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si e < 0,6 m2/m2 (10% superf. total ordenada)	10.987 m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si e > 0,6 m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	0 m2
ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art.21.4 A.b. del RP	
Superficie de equipamientos públicos previstas en SUNC	13.624 m2
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 suelo/100 m2 edificados)	27.035 m2
ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP	
Superficie de zonas verdes previstas en SUNC	- m2
Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada)	- m2
ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP	
Superficie de equipamientos públicos previstas en SUNC	- m2
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (0.15xExS)	- m2

DELIMITACION DE ZOU



<b>FICHA DE ZONA DE ORDENACION URBANISTICA</b>	<b>ZOU13</b>
<b>ZOU POLÍGONO INDUSTRIAL</b>	

<b>DESCRIPCION</b>	<b>USO GLOBAL</b>
--------------------	-------------------

Es un área homogénea de uso industrial con ordenanza industrial de polígono se ha separado de la ZOU 14 por tener usos industriales completamente distintos, con zonas de ordenanza 14 A, 14 B y 15

**INDUSTRIAL**

<b>DATOS BASICOS ZOU (OE)</b>	
-------------------------------	--

Superficie de ZOU en Ha	299,45 ha
Superficie edificada residencial (m2)	0 m2
Superficie edificada por incremento POM en SUNC (m2)	0 m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	0 m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0 m2/m2
Densidad media bruta	0 Viv/ha

<b>ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art.21.4 A.a. del RP</b>	
---	--

Superficie de zonas verdes previstas en SUNC	- m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si e < 0,6 m2/m2 (10% superf. total ordenada)	- m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si e > 0,6 m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	- m2

<b>ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art.21.4 A.b. del RP</b>	
---	--

Superficie de equipamientos públicos previstas en SUNC	- m2
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (10% superf. total ordenada)	- m2

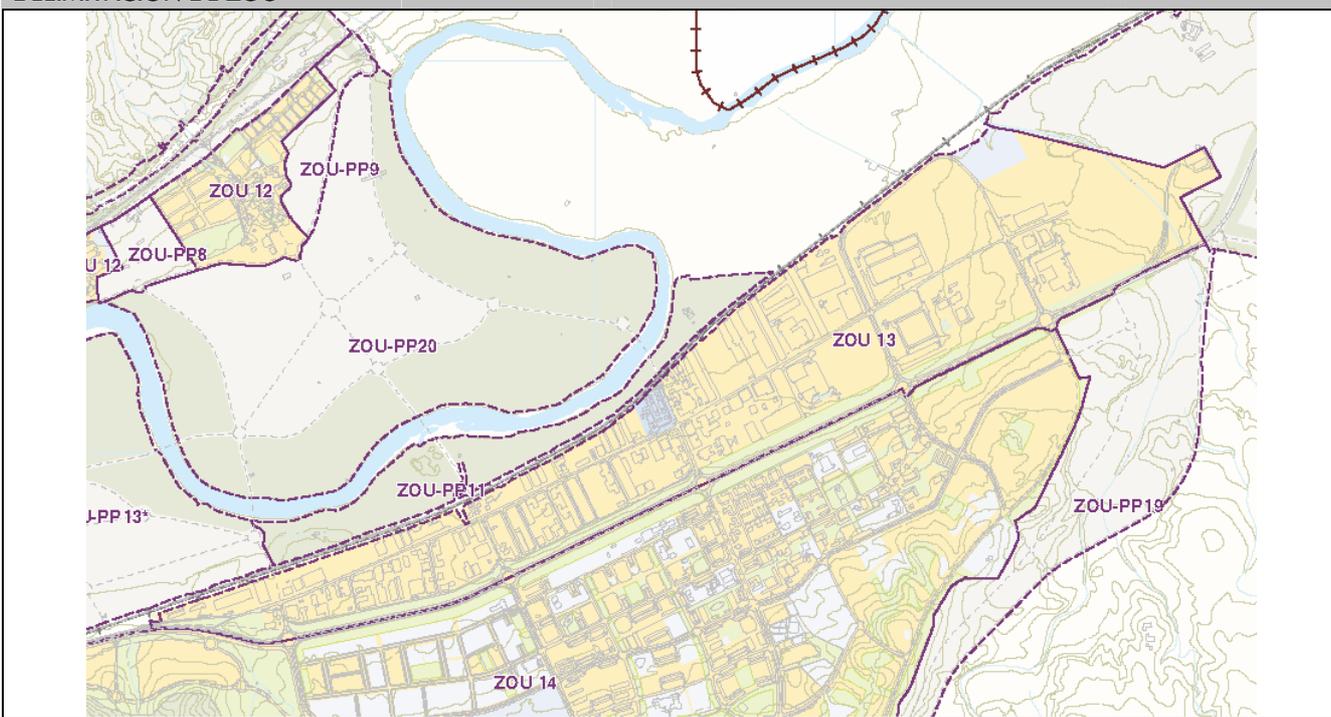
<b>ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP</b>	
---	--

Superficie de zonas verdes previstas en SUNC	280.021 m2
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 suelo/100 m2 edificados)	299.332 m2

<b>ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP</b>	
---	--

Superficie de equipamientos públicos previstas en SUNC	149.666* m2
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (0.15xExS)	149.666 m2

<b>DELIMITACION DE ZOU</b>	
----------------------------	--

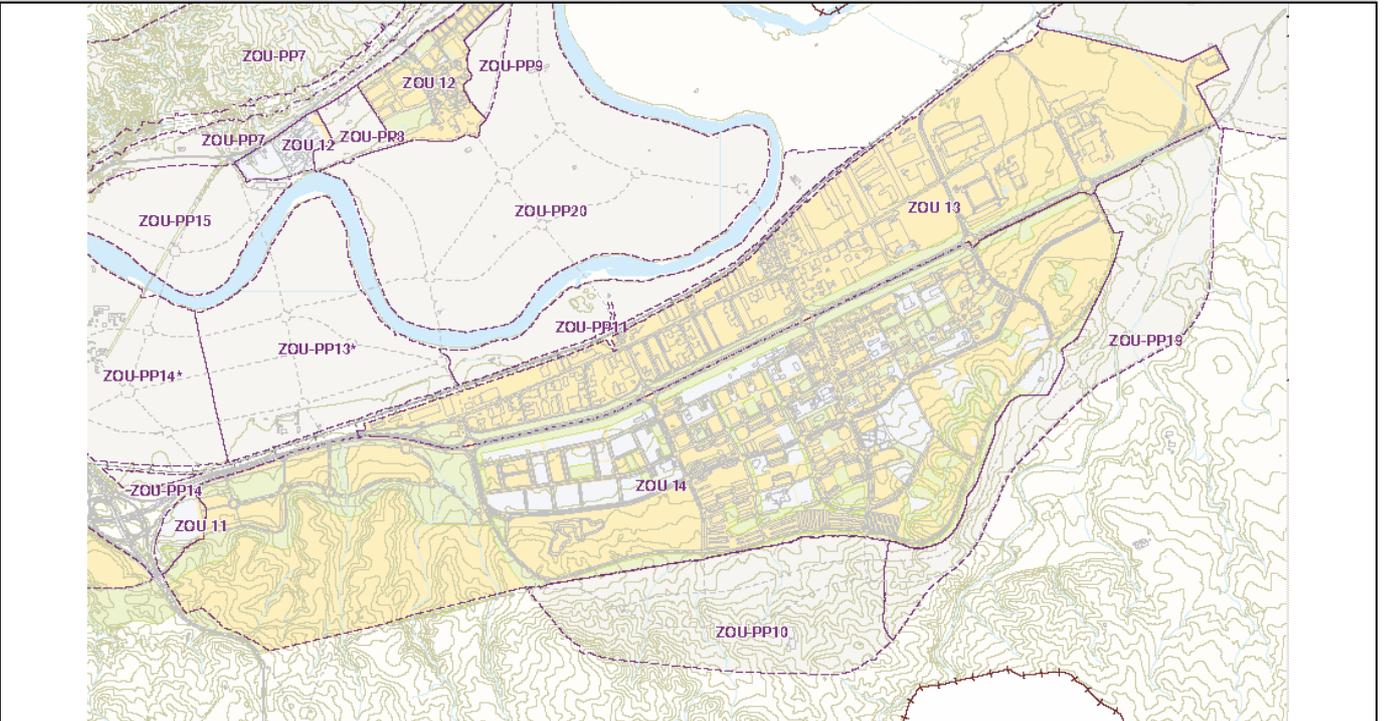


\*El PERI de desarrollo del polígono industrial deberá prever al menos 149.666 m2 de suelo para dotaciones

ZOU POLÍGONO RESIDENCIAL- STA. MARÍA DE BENQUERENCIA

DESCRIPCION	USO GLOBAL
Corresponde a un área homogénea completamente residencial de Ordenanza 8 y algunos Suelos Urbanos No Consolidados.	RESIDENCIAL
DATOS BASICOS ZOU (OE)	
Superficie de ZOU en Ha	571,10 ha
Superficie edificada residencial (m2)	809.404 m2
Superficie edificada por incremento POM en SUNC (m2)	152.212 m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	961.616 m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0,17 m2/m2
Densidad media bruta	16,36 Viv/ha
ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art.21.4 A.a. del RP	
Superficie de zonas verdes previstas en SUNC	254.577 m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si e < 0,6 m2/m2 (10% superf. total ordenada)	254.577 m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si e > 0,6 m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	- m2
ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art.21.4 A.b. del RP	
Superficie de equipamientos públicos previstas en SUNC	61.408 m2
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 suelo/100 m2 edificados)	192.323 m2
ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP	
Superficie de zonas verdes previstas en SUNC	- m2
Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada)	- m2
ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP	
Superficie de equipamientos públicos previstas en SUNC	- m2
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (0.15xExS)	- m2

DELIMITACION DE ZOU



ZOU CASA DE CAMPO

<b>DESCRIPCION</b>	<b>USO GLOBAL</b>
Corresponde a un área homogénea completamente residencial de Ordenanza 30.	<b>RESIDENCIAL</b>

**DATOS BASICOS ZOU (OE)**

Superficie de ZOU en Ha	11.00 ha
Superficie edificada residencial (m2)	23.640 m2
Superficie edificada por incremento POM en SUNC (m2)	0 m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	23.640 m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0.21 m2/m2
Densidad media bruta	4.54 Viv/ha

**ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art.21.4 A.a. del RP**

Superficie de zonas verdes previstas en SUNC	0 m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si e < 0,6 m2/m2 (10% superf. total ordenada)	0 m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si e > 0,6 m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	- m2

**ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art.21.4 A.b. del RP**

Superficie de equipamientos públicos previstas en SUNC	0 m2
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 suelo/100 m2 edificados)	0 m2

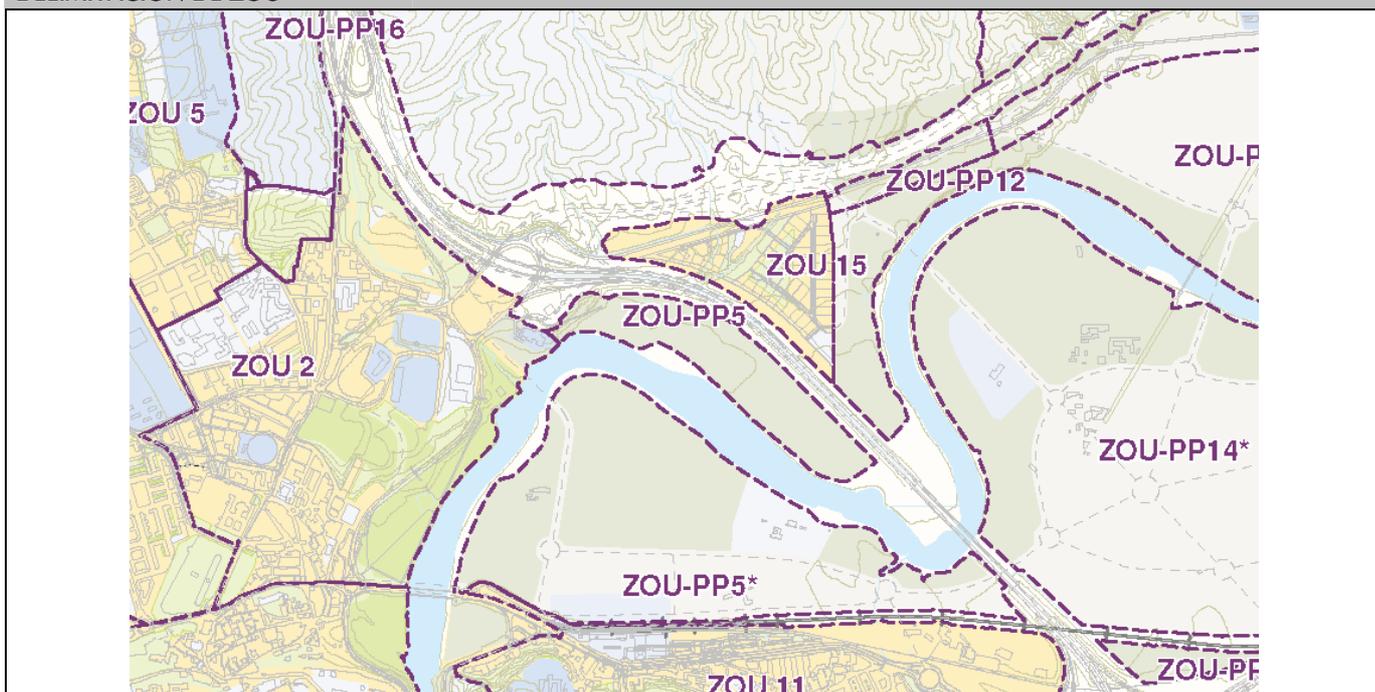
**ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP**

Superficie de zonas verdes previstas en SUNC	- m2
Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada)	- m2

**ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP**

Superficie de equipamientos públicos previstas en SUNC	- m2
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (0.15xExS)	- m2

**DELIMITACION DE ZOU**



**ESTADO Y GRADO DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN POR ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ZOU).  
EN AMBITOS DE PLANEAMIENTO EN EL SUELO URBANO.**

		ART 104.2	ART 104.2	
ZOU 1	Casco Histórico	URBANIZACIÓN	EDIFICACIÓN	SUNC ART 105.3 RP
-	-	-	-	-
ZOU 2	Covachuelas- San Lázaro- San Antón- Casa de Campo	URBANIZACIÓN	EDIFICACIÓN	SUNC ART 105.3 RP
UA4	Arroyo Aserradero	0	0	UA urbanizadora
UA9	Hospital de Tavera	3/3	3/3	PERI
UA 29	UA incorporada del Sector San Antonio Este	3/3	3/3	PERI
UA 31	UA incorporada del Sector San Lázaro	2/3	1/3	UA urbanizadora
UA 35	UA de Puerta de Toledo	2/3	2/3	PERI
OPO 48	Reordenación y reurbanización del rotor de entrada a la ciudad	3/3	0	OPO
OPO 50	Túnel de tráfico rodado entre glorietas de Azarquiel y Reconquista	3/3	0	OPO
OPO 52	Remodelación Tavera Plaza de Toros	3/3	3/3	OPO
ZOU 3	Vega Baja	URBANIZACIÓN	EDIFICACIÓN	SUNC ART 105.3 RP
UA1	Parque Dotacional de Viveros	0	0	PERI
OPO 2	Fábrica de Armas-Universidad	3/3	2/3	POPO
UA6	Cristo de La Vega	2/3	2/3	PERI
UA11	La Solanilla	0	0	PERI
UA 12	Puente de la Cava	0	0	PERI
UA 19	Zona almacenaje A-42	2/3	2/3	UA urbanizadora
UA 20	El Rosario	3/3	3/3	PERI
UA 21	El Mayol	3/3	3/3	PERI
UA 23	UA incorporada del Sector Vega Baja 1	0	0	UA urbanizadora
UA 25	UA incorporada de Circo Romano	2/3	2/3	UA urbanizadora
OPO 41	Parque Dotacional del Tajo	3/3	3/3	OPO
OPO 45	Reurbanización del entorno de la glorieta de Ávila	3/3	1/3	OPO
ZOU 4	Reconquista- Santa Teresa- Palomarejos	URBANIZACIÓN	EDIFICACIÓN	SUNC ART 105.3 RP
UA5	Eje Comercial Palomarejos	3/3	3/3	PERI
UA 7	UA de la Ampliación de Santa Teresa I	1/3	1/3	UA urbanizadora
UA 26	UA del Poblado Sindical	3/3	3/3	PERI
OPO 30	UA del Poblado Obrero	3/3	3/3	OPO
OPO 32	UA del Hospital de Paraplégicos	3/3	3/3	OPO
UA 34	UA de la Ampliación de Santa Teresa II	1/3	0	UA urbanizadora
OPO 36	UA del Peri Colonia de Barber	3/3	3/3	OPO
UA 37	UA de Vega Baja 2	1/3	0	UA urbanizadora
OPO 43	P. reurbanización Calle Panamá y la calle Maestros Esparteros	3/3	3/3	OPO
OPO 44	Reurbanización del flanco Oeste del Parque de Merchán	3/3	0	OPO
OPO 49	Vial de conexión entre la Avenida de Europa y Palomarejos	3/3	0	OPO
OPO 51	Remodelación Avenida de Europa	3/3	3/3	OPO

		ART 104.2	ART 104.2	
<b>ZOU 5</b>	<b>Avenida de Europa</b>	<b>URBANIZACIÓN</b>	<b>EDIFICACIÓN</b>	<b>SUNC ART 105.3 RP</b>
UA 14	Avenida de Portugal-Europa	3/3	1/3	UA increm aprovecha.
OPO 40	Prolongación Calle Dinamarca	0	0	POPO
OPO 47	Conexión Avenida de Madrid Avenida de Europa	3/3	3/3	POPO
<b>ZOU 6</b>	<b>Buenavista</b>	<b>URBANIZACIÓN</b>	<b>EDIFICACIÓN</b>	<b>SUNC ART 105.3 RP</b>
UA 38	Ronda de Buenavista	3/3	3/3	PERI
UA 46	Conexión viaria entre Ronda de Buenavista y Sector Hotel Beatriz	3/3	0	PERI
<b>ZOU 7</b>	<b>Cigarrales</b>	<b>URBANIZACIÓN</b>	<b>EDIFICACIÓN</b>	<b>SUNC ART 105.3 RP</b>
UA 39	Plan Especial Cigarrales	2/3	2/3	PERI
UA 13	Unidades discontinuas de Cigarrales	2/3	2/3	PERI
UA 53	Unidad de Actuación El ángel	3/3	3/3	UA urbanizadora
<b>ZOU 8</b>	<b>Ladera Suroeste-San Bernardo</b>	<b>URBANIZACIÓN</b>	<b>EDIFICACIÓN</b>	<b>SUNC ART 105.3 RP</b>
UA 16	Monte Sión 2ª Fase	3/3	0	PERI
UA 42	San Bernardo dotacional	0	0	UA urbanizadora
<b>ZOU 9</b>	<b>Ladera Noreste</b>	<b>URBANIZACIÓN</b>	<b>EDIFICACIÓN</b>	<b>SUNC ART 105.3 RP</b>
UA 17	Antigua fábrica de papel	2/3	2/3	UA urbanizadora
UA 28	Unidad de Actuación de las URI's	3/3	3/3	UA urbanizadora
<b>ZOU 10</b>	<b>Academia de Infantería</b>	<b>URBANIZACIÓN</b>	<b>EDIFICACIÓN</b>	<b>SUNC ART 105.3 RP</b>
-		-	-	-
<b>ZOU 11</b>	<b>Santa Bárbara</b>	<b>URBANIZACIÓN</b>	<b>EDIFICACIÓN</b>	<b>SUNC ART 105.3 RP</b>
UA8	Zona no consolidada de Santa Bárbara	2/3	2/3	UA increm aprovecha
UA10	Santa Bárbara Este-Paseo de la Rosa	2/3	2/3	PERI
UA 27	UA Incorporada de la zona ferroviaria.	2/3	2/3	PERI
UA 54	UA de la Calle Navidad.	3/3	2/3	PERI
<b>ZOU 12</b>	<b>Azucaica</b>	<b>URBANIZACIÓN</b>	<b>EDIFICACIÓN</b>	<b>SUNC ART 105.3 RP</b>
UA 3	Zona No consolidada de Azucaica	3/3	3/3	UA increm aprovecha
<b>ZOU 13</b>	<b>Polígono Industrial</b>	<b>URBANIZACIÓN</b>	<b>EDIFICACIÓN</b>	<b>SUNC ART 105.3 RP</b>
UA 22	UA del Polígono Industrial	2/3	2/3	PERI
UA 24	UA de la reserva municipal del polígono industrial	2/3	1/3	PERI
<b>ZOU 14</b>	<b>Polígono Residencial- Sta. María de Benquerencia</b>	<b>URBANIZACIÓN</b>	<b>EDIFICACIÓN</b>	<b>SUNC ART 105.3 RP</b>
UA 18	Peri Este B del Polígono residencial	0	0	UA urbanizadora
UA 33	UA de la Zona de Contacto	3/3	1/3	PERI
UA 15	Río Tietar	3/3	0	UA increm aprovecha
<b>ZOU 15</b>	<b>Casa de Campo</b>	<b>URBANIZACIÓN</b>	<b>EDIFICACIÓN</b>	<b>SUNC ART 105.3 RP</b>
-		-	-	-

## ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA (ZOU) EN SUELO URBANIZABLE

# FICHA DE ZONA DE ORDENACION URBANISTICA

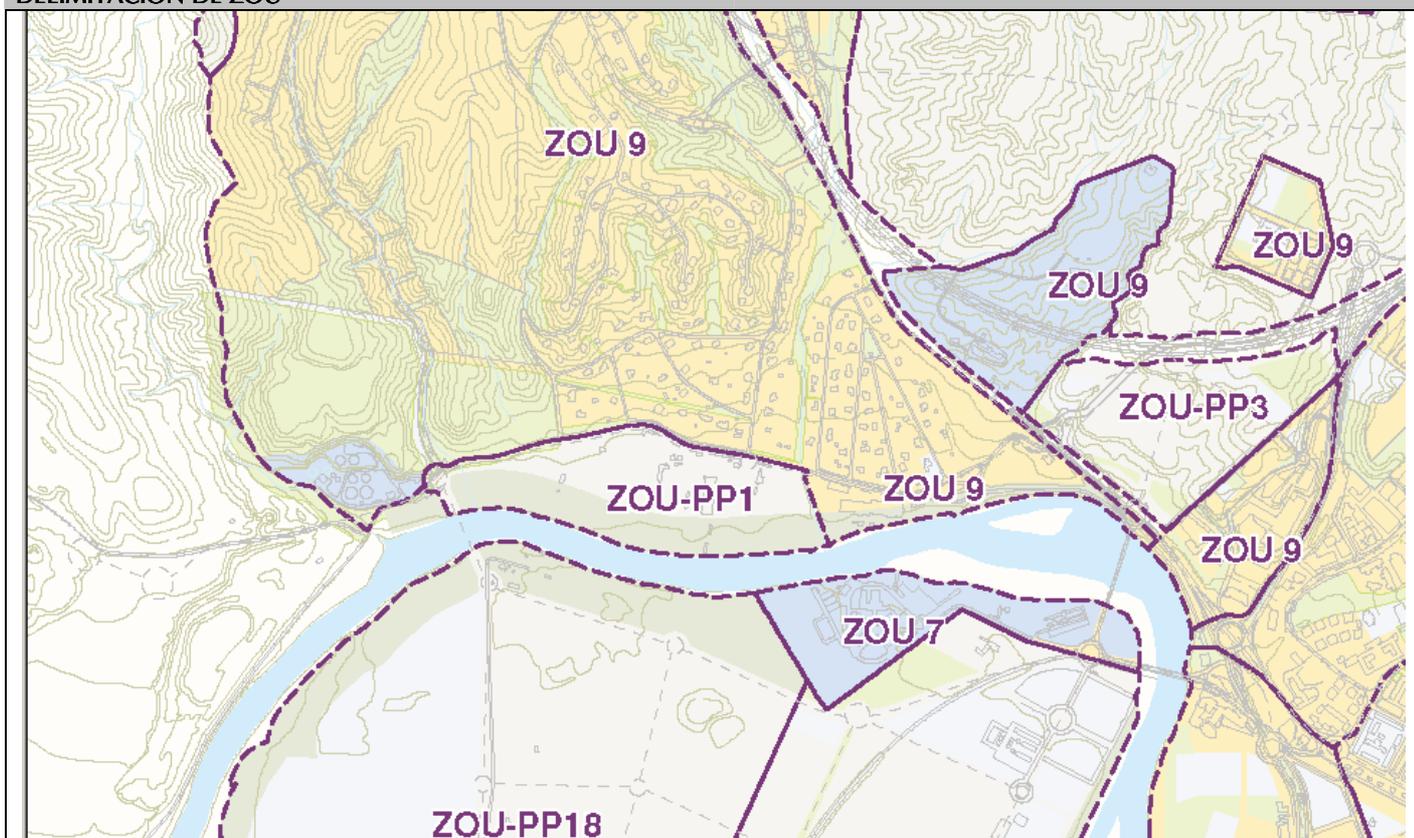
# ZOU-PP1

## ZOU-P.P.1 SECTOR HUERTA DE PAVÓN

DESCRIPCION	USO GLOBAL
Area residencial de baja densidad con usos complementarios terciarios e industriales.	RESIDENCIAL

DATOS BASICOS ZOU (OE)	
Superficie de ZOU en Ha	20,58 ha
Superficie edificada residencial (m2)	52.840 m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	70.103 m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0,26 m2/m2
Densidad residencial máxima bruta	15,00 Viv/ha
ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL Art.22.2 .a. del RP	
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e < 0,6$ m2/m2 (10% superf. total ordenada sin com.viar.)	10.198 m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e > 0,6$ m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	- m2
ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art. 22.2 .b. del RP	
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 de suelo por cada 100 m2 const)	14.021 m2
ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL, TERCARIO, DOTACIONAL Art. 22.3 del RP	
Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada sin computar viario)	- m2
ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP	
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (5% superf. total ordenada sin computar viario)	- m2

### DELIMITACION DE ZOU



FICHA DE ZONA DE ORDENACION URBANISTICA

ZOU-PP2

ZOU-P.P.2 SECTOR PERALEDA

DESCRIPCION	USO GLOBAL
Nuevo ensanche residencial	RESIDENCIAL

DATOS BASICOS ZOU (OE)

Superficie de ZOU en Ha	100.51 ha
Superficie edificada residencial (m2)	365.821 m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	431.669 m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0,36 m2/m2
Densidad residencial máxima bruta	30,00 Viv/ha

ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL Art.22.2 .a. del RP

Reserva de zonas verdes a cumplir si $e < 0,6$ m2/m2 (10% superf. total ordenada sin com.viar.)	72.067 m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e > 0,6$ m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	- m2

ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art. 22.2 .b. del RP

Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 de suelo por cada 100 m2 const)	86.334 m2
--	-----------

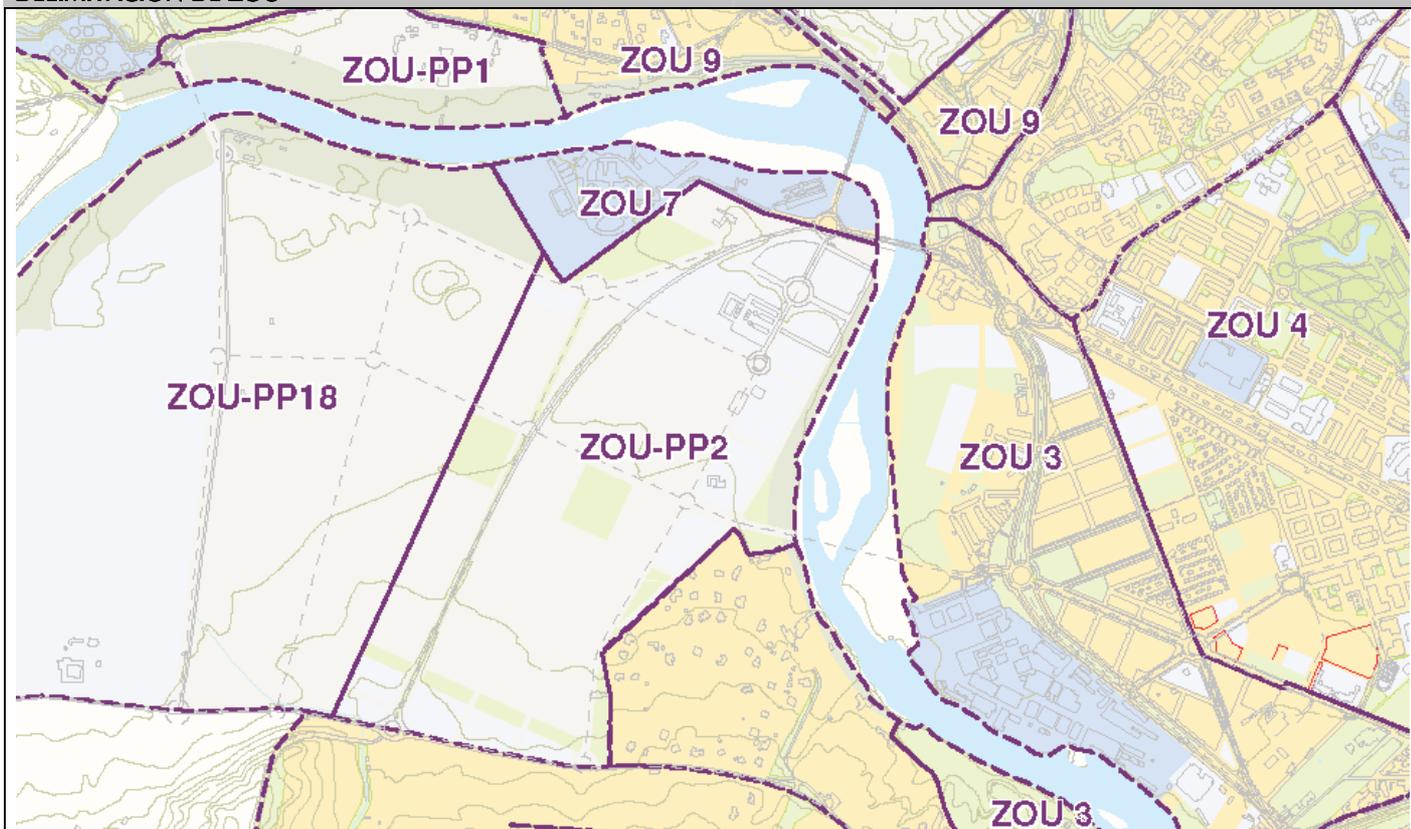
ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL, TERCARIO, DOTACIONAL Art. 22.3 del RP

Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada sin computar viario)	- m2
--	------

ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP

Reserva de equipamientos públicos a cumplir (5% superf. total ordenada sin computar viario)	- m2
---	------

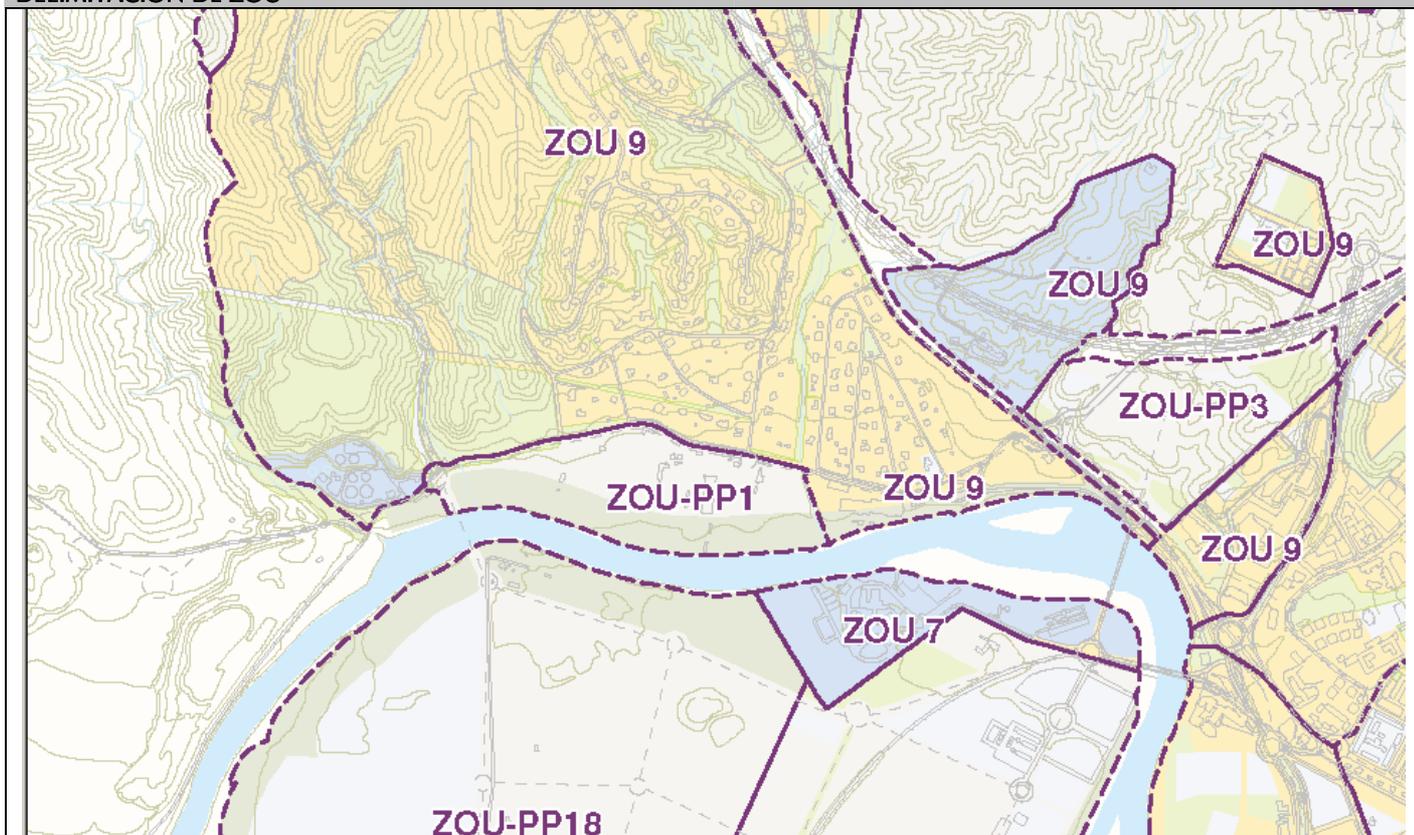
DELIMITACION DE ZOU



ZOU-P.P.3 SECTOR BUENAVISTA OBSERVATORIO

DESCRIPCION	USO GLOBAL
Nuevo sector residencial de ordenación de un vacío suburbano	<b>RESIDENCIAL</b>
<b>DATOS BASICOS ZOU (OE)</b>	
Superficie de ZOU en Ha	18.48 ha
Superficie edificada residencial (m2)	76.224 m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	80.035 m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0,41 m2/m2
Densidad residencial máxima bruta	30,00 Viv/ha
<b>ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL Art.22.2 .a. del RP</b>	
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e < 0,6$ m2/m2 (10% superf. total ordenada sin com.viar.)	15.833 m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e > 0,6$ m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	- m2
<b>ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art. 22.2 .b. del RP</b>	
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 de suelo por cada 100 m2 const)	16.007 m2
<b>ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL,TERCIARIO, DOTACIONAL Art. 22.3 del RP</b>	
Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada sin computar viario)	- m2
<b>ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP</b>	
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (5% superf. total ordenada sin computar viario)	- m2

**DELIMITACION DE ZOU**



**FICHA DE ZONA DE ORDENACION URBANISTICA**  
**ZOU-P.P.4 SECTOR INCORPORADO REGULARIZACIÓN DEL "CERRO DE LOS PALOS"**

**ZOU-PP4**

<b>DESCRIPCION</b>	<b>USO GLOBAL</b>
Parcelación residencial ilegal en suelo urbanizable pendiente de regularización y de mejora de las redes y servicios	<b>RESIDENCIAL</b>

**DATOS BASICOS ZOU (OE)**

Superficie de ZOU en Ha	105.09	ha
Superficie edificada residencial (m2)	155.637	m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	155.637	m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0.15	m2/m2
Densidad residencial máxima bruta	4.94	Viv/ha

**ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL Art.22.2 .a. del RP**

Reserva de zonas verdes a cumplir si $e < 0,6$ m2/m2 (10% superf. total ordenada sin com.viar.)	103.758	m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e > 0,6$ m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	-	m2

**ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art. 22.2 .b. del RP**

Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 de suelo por cada 100 m2 const)	31.127	m2
--	--------	----

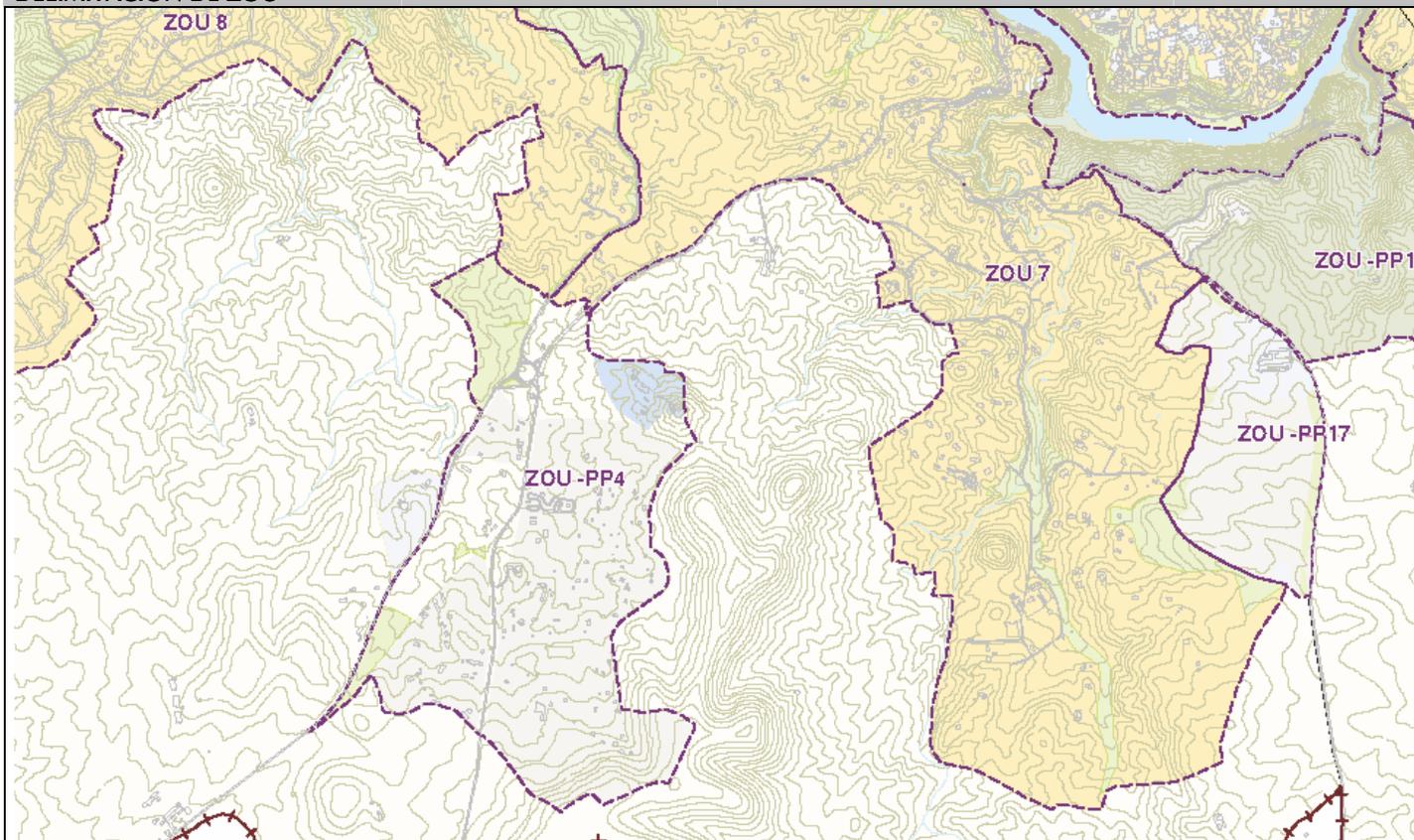
**ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL,TERCIARIO, DOTACIONAL Art. 22.3 del RP**

Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada sin computar viario)	-	m2
--	---	----

**ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP**

Reserva de equipamientos públicos a cumplir (5% superf. total ordenada sin computar viario)	-	m2
---	---	----

**DELIMITACION DE ZOU**



ZOU-P.P.5 SECTOR HUERTA DEL REY \*

DESCRIPCION	USO GLOBAL
(1) El desarrollo de este sector queda condicionado a los estudios de carácter arqueológico, ambiental, histórico, paisajístico y de vistas, incluido el análisis del tratamiento del Palacio Galiana y de los desaparecidos jardines históricos de Huerta del Rey, que fijarán las condiciones de la ordenación detallada y confirmarán los parámetros urbanísticos de la ordenación haciendo posible un desarrollo adecuado y respetuoso con las características del lugar, para su aprobación por la Junta de Comunidades previo informe de las Consejerías de Cultura, Medio Ambiente y Urbanismo.	RESIDENCIAL

DATOS BASICOS ZOU (OE)

Superficie de ZOU en Ha	311.30 ha
Superficie edificada residencial (m2)	(1) m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	(1) m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	(1) m2/m2
Densidad residencial máxima bruta	25.00 Viv/ha

ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL Art.22.2 .a. del RP

Reserva de zonas verdes a cumplir si e < 0,6 m2/m2 (10% superf. total ordenada sin com.viar.)	311.301** m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si e > 0,6 m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	- m2

ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art. 22.2 .b. del RP

Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 de suelo por cada 100 m2 const)	190.943*** m2
--	---------------

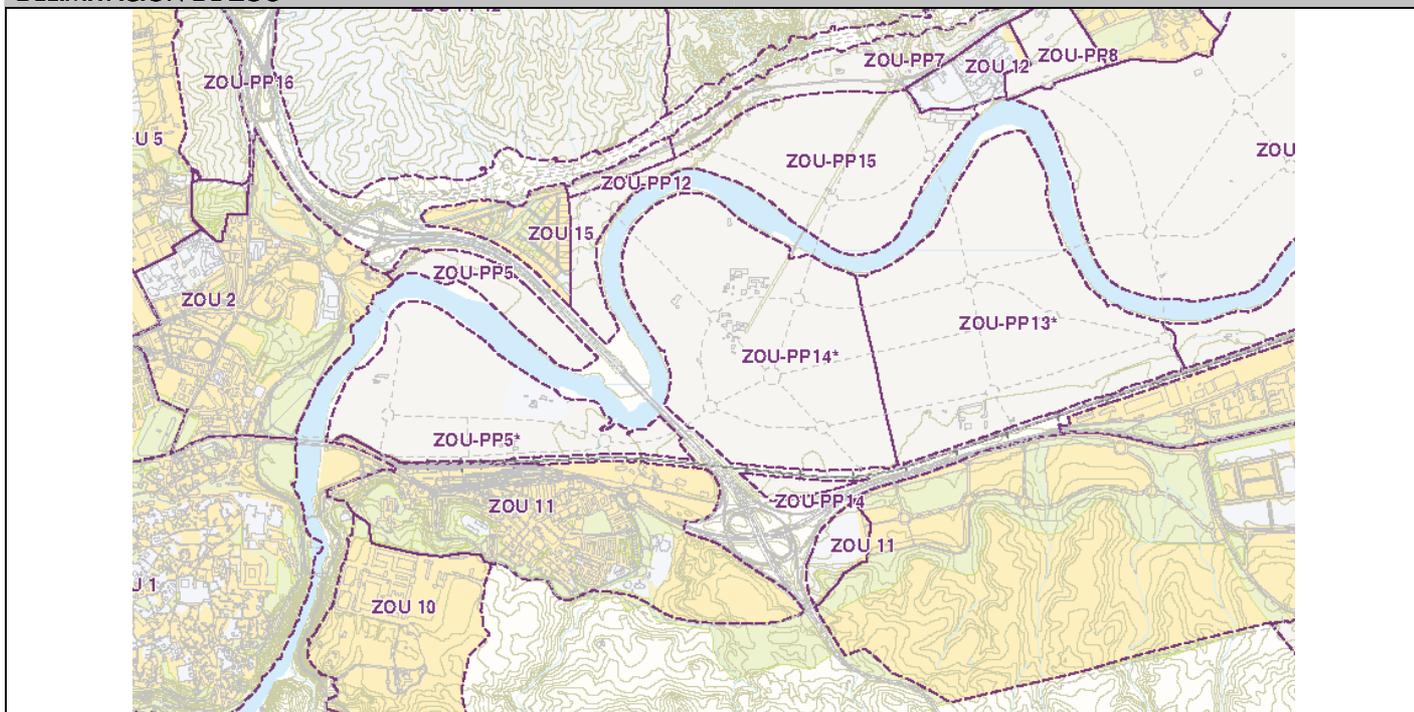
ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL, TERCARIO, DOTACIONAL Art. 22.3 del RP

Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada sin computar viario)	- m2
--	------

ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP

Reserva de equipamientos públicos a cumplir (5% superf. total ordenada sin computar viario)	- m2
---	------

DELIMITACION DE ZOU



\* Esta ZOU PP5 constituye con las ZOU PP-13 y PP-14 una única ZOU

\*\* Las superficies incluyen la totalidad de la ZOU PP5-13-14

\*\*\* Estas edificabilidades corresponden a los sectores PP14 y PP13 y no incluyen la edificabilidad del sector PP5 (pendiente de los estudios previos que condicionarán o confirmarán su desarrollo)

FICHA DE ZONA DE ORDENACION URBANISTICA

ZOU-PP6

ZOU-P.P.6 SECTOR INCORPORADO DE EL BEATO

<b>DESCRIPCION</b>	<b>USO GLOBAL</b>
Nuevo tejido residencial de ordenación del borde entre el término municipal y el límite urbano de Olías del Rey	<b>RESIDENCIAL</b>

<b>DATOS BASICOS ZOU (OE)</b>	
Superficie de ZOU en Ha	30.33 ha
Superficie edificada residencial (m2)	67.866 m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	70.212 m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0.22 m2/m2
Densidad residencial máxima bruta	12,00 Viv/ha

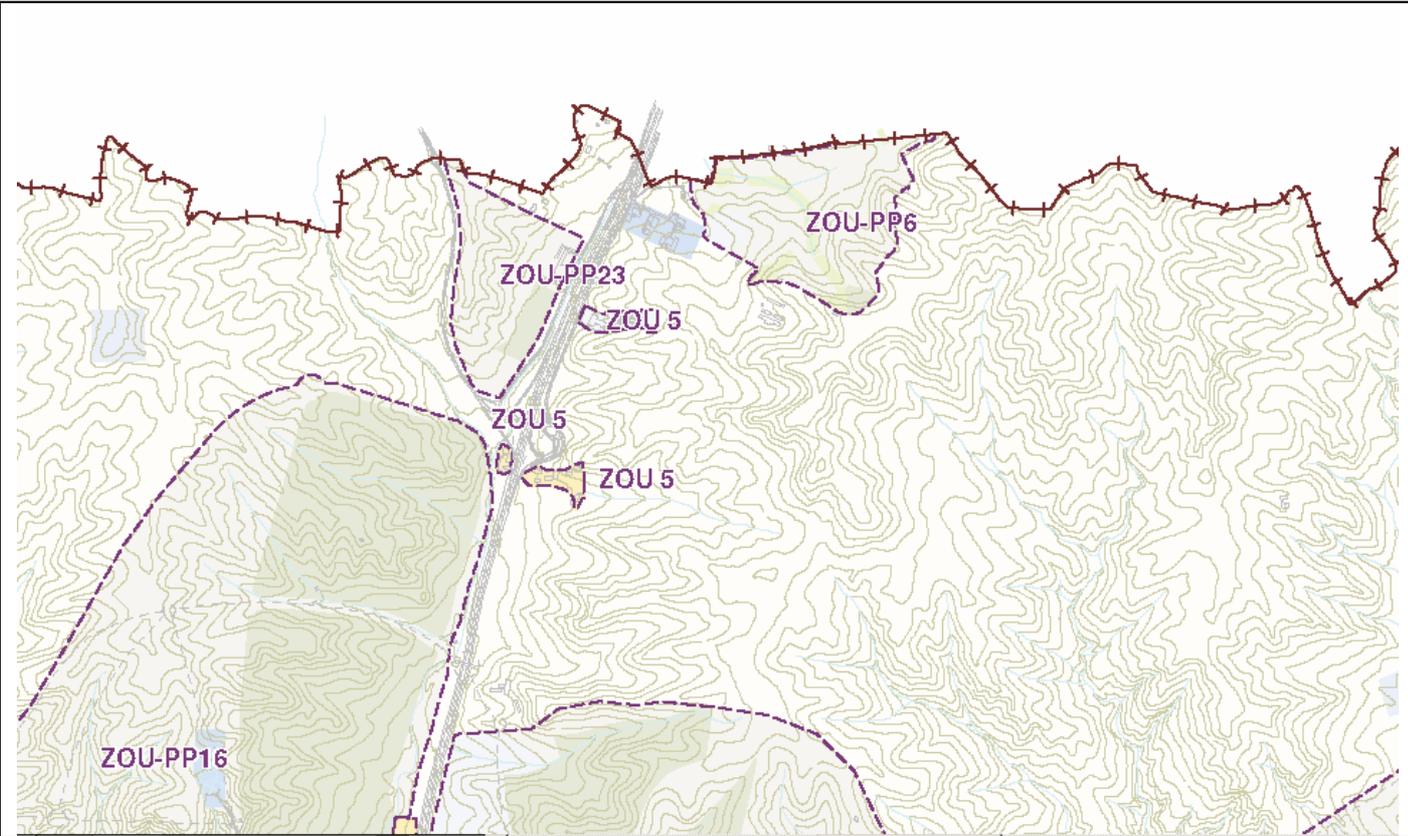
<b>ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL Art.22.2 .a. del RP</b>	
Reserva de zonas verdes a cumplir si e < 0,6 m2/m2 (10% superf. total ordenada sin com.viar.)	29.739 m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si e > 0,6 m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	- m2

<b>ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art. 22.2 .b. del RP</b>	
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 de suelo por cada 100 m2 const)	14.042 m2

<b>ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL,TERCIARIO, DOTACIONAL Art. 22.3 del RP</b>	
Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada sin computar viario)	- m2

<b>ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP</b>	
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (5% superf. total ordenada sin computar viario)	- m2

**DELIMITACION DE ZOU**



FICHA DE ZONA DE ORDENACION URBANISTICA

ZOU-PP7

ZOU-P.P.7 SECTOR VALDECUBAS

DESCRIPCION

Nuevo tejido residencial de Ensanche al Norte de Azucaica, apoyado sobre la nueva Autopista de Peaje (AP-41)

USO GLOBAL

RESIDENCIAL

DATOS BASICOS ZOU (OE)

Superficie de ZOU en Ha	211.08	ha
Superficie edificada residencial (m2)	792.990	m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	911.939	m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0.38	m2/m2
Densidad residencial máxima bruta	27,34	Viv/ha

ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL Art.22.2 .a. del RP

Reserva de zonas verdes a cumplir si $e < 0,6$ m2/m2 (10% superf. total ordenada sin com.viar.)	122.847	m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e > 0,6$ m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	-	m2

ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art. 22.2 .b. del RP

Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 de suelo por cada 100 m2 const)	182.388	m2
--	---------	----

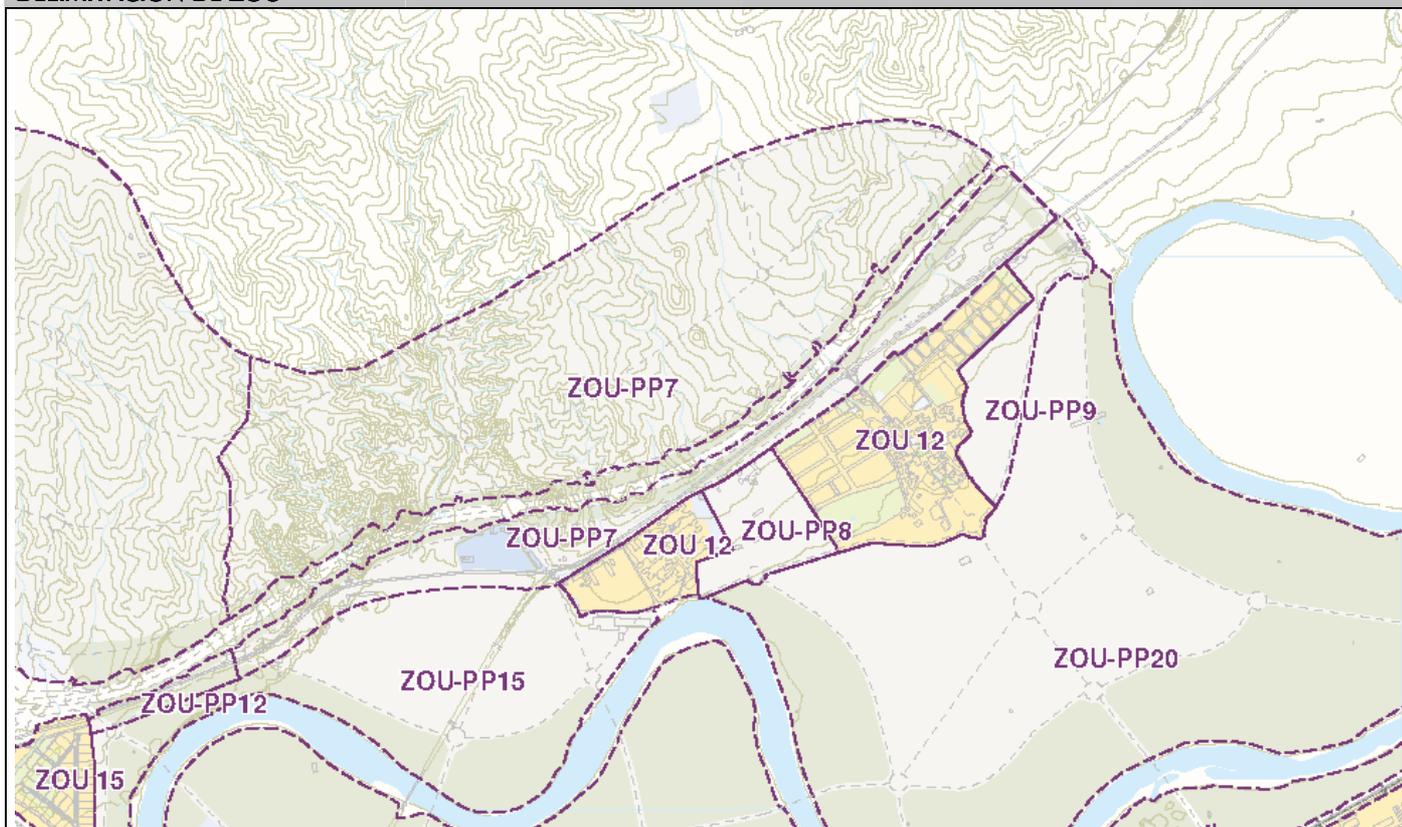
ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL, TERCARIO, DOTACIONAL Art. 22.3 del RP

Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada sin computar viario)	-	m2
--	---	----

ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP

Reserva de equipamientos públicos a cumplir (5% superf. total ordenada sin computar viario)	-	m2
---	---	----

DELIMITACION DE ZOU



FICHA DE ZONA DE ORDENACION URBANISTICA

ZOU-PP8

ZOU-P.P.8 SECTOR AZUCAICA SUR

DESCRIPCION	USO GLOBAL
Sector residencial para completar un vacío urbano entre el núcleo de Azucaica y la Residencia Social San José	RESIDENCIAL

DATOS BASICOS ZOU (OE)	
Superficie de ZOU en Ha	12.42 ha
Superficie edificada residencial (m2)	55.383 m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	58.153 m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0.45 m2/m2
Densidad residencial máxima bruta	30,00 Viv/ha

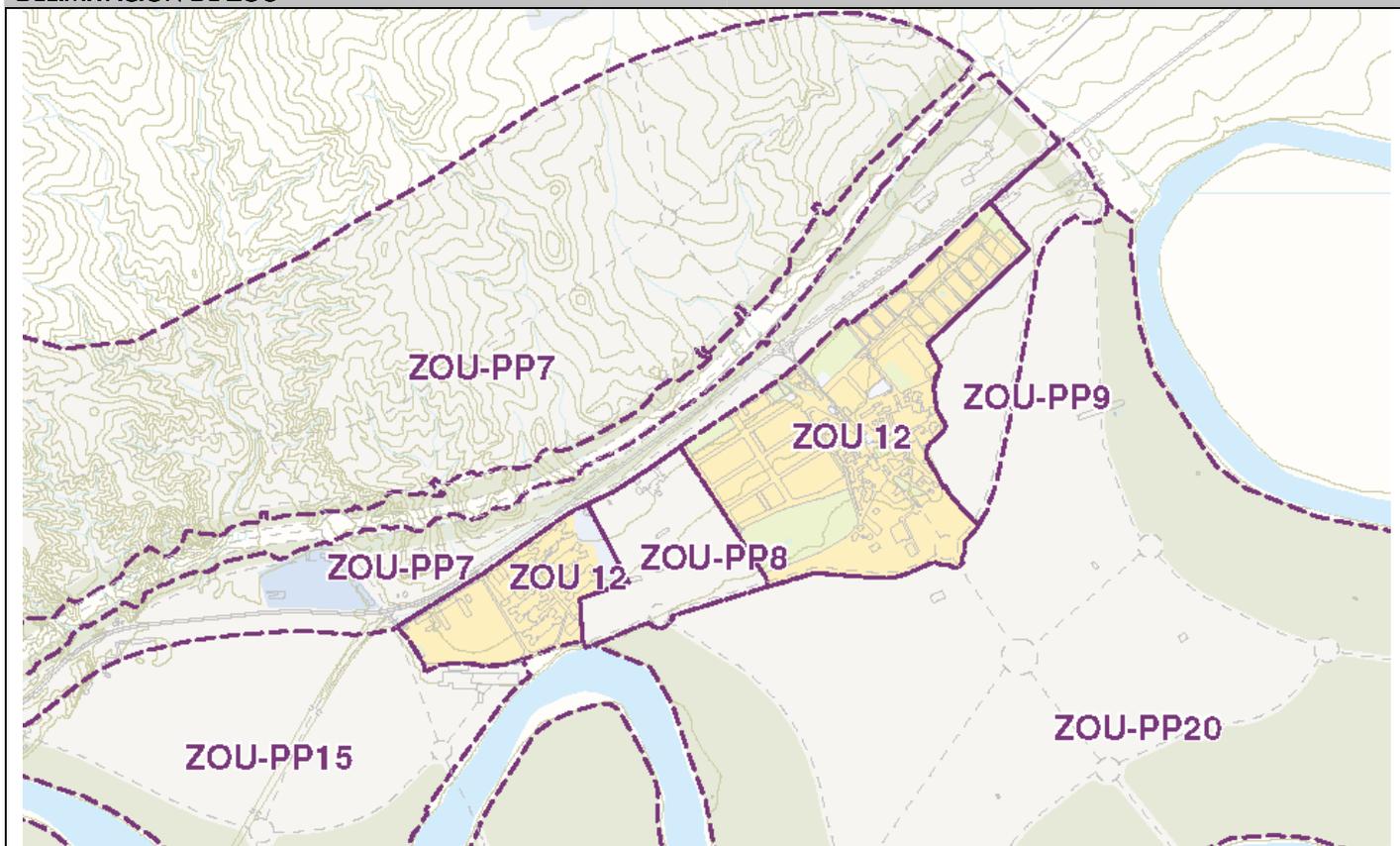
ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL Art.22.2 .a. del RP	
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e < 0,6$ m2/m2 (10% superf. total ordenada sin com.viar.)	9.936 m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e > 0,6$ m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	- m2

ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art. 22.2 .b. del RP	
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 de suelo por cada 100 m2 const)	11.631 m2

ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL, TERCARIO, DOTACIONAL Art. 22.3 del RP	
Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada sin computar viario)	- m2

ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP	
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (5% superf. total ordenada sin computar viario)	- m2

DELIMITACION DE ZOU



FICHA DE ZONA DE ORDENACION URBANISTICA

ZOU-PP9

ZOU-P.P.9 SECTOR AZUCAICA ESTE

DESCRIPCION	USO GLOBAL
Pequeño sector residencial de borde para completar la extensión este de Azucaica	RESIDENCIAL

DATOS BASICOS ZOU (OE)

Superficie de ZOU en Ha	14.52 ha
Superficie edificada residencial (m2)	62.587 m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	68.846 m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0.43 m2/m2
Densidad residencial máxima bruta	30,00 Viv/ha

ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL Art.22.2 .a. del RP

Reserva de zonas verdes a cumplir si $e < 0,6$ m2/m2 (10% superf. total ordenada sin com.viar.)	12.299 m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e > 0,6$ m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	- m2

ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art. 22.2 .b. del RP

Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 de suelo por cada 100 m2 const)	13.769 m2
--	-----------

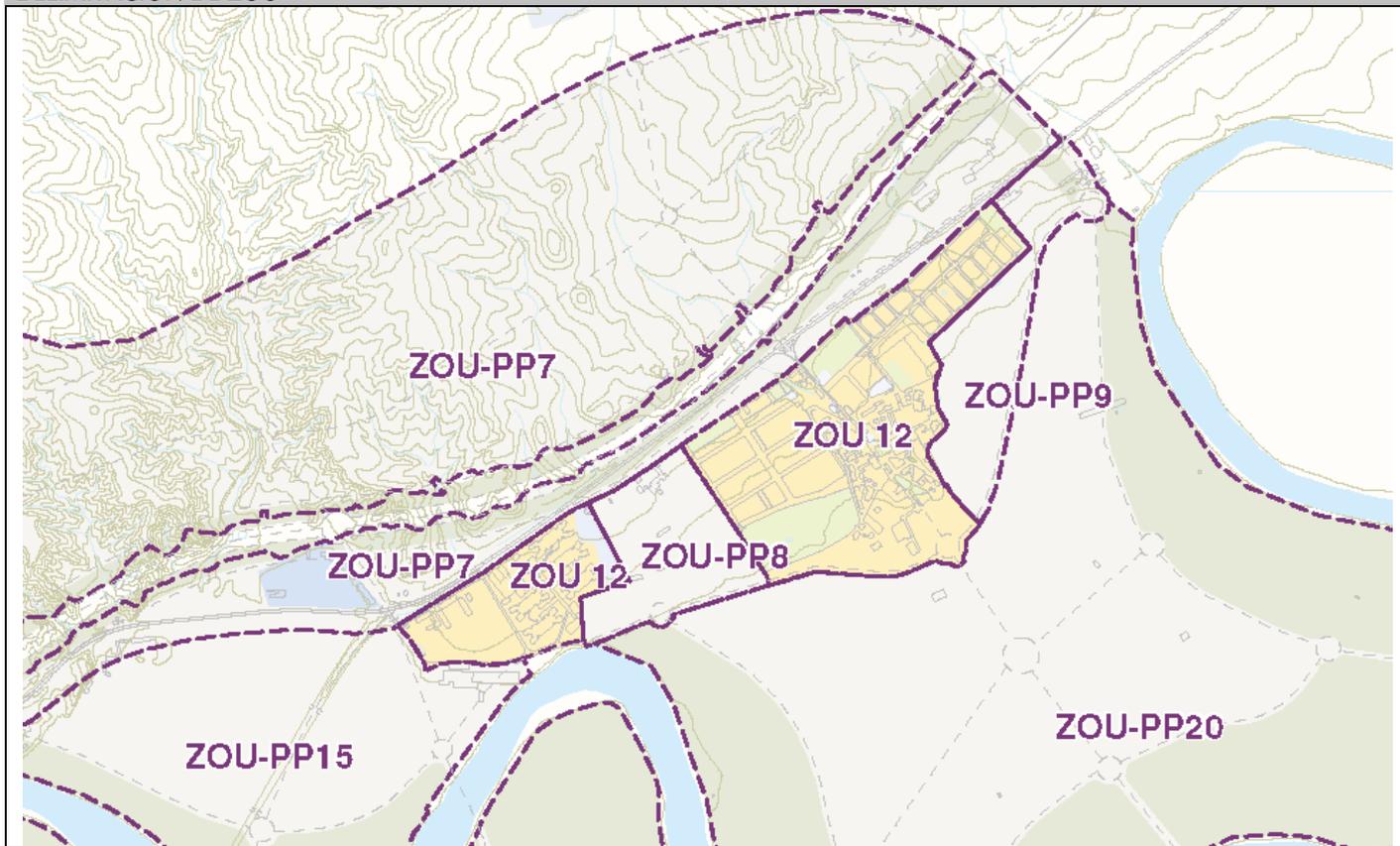
ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL, TERCARIO, DOTACIONAL Art. 22.3 del RP

Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada sin computar viario)	- m2
--	------

ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP

Reserva de equipamientos públicos a cumplir (5% superf. total ordenada sin computar viario)	- m2
---	------

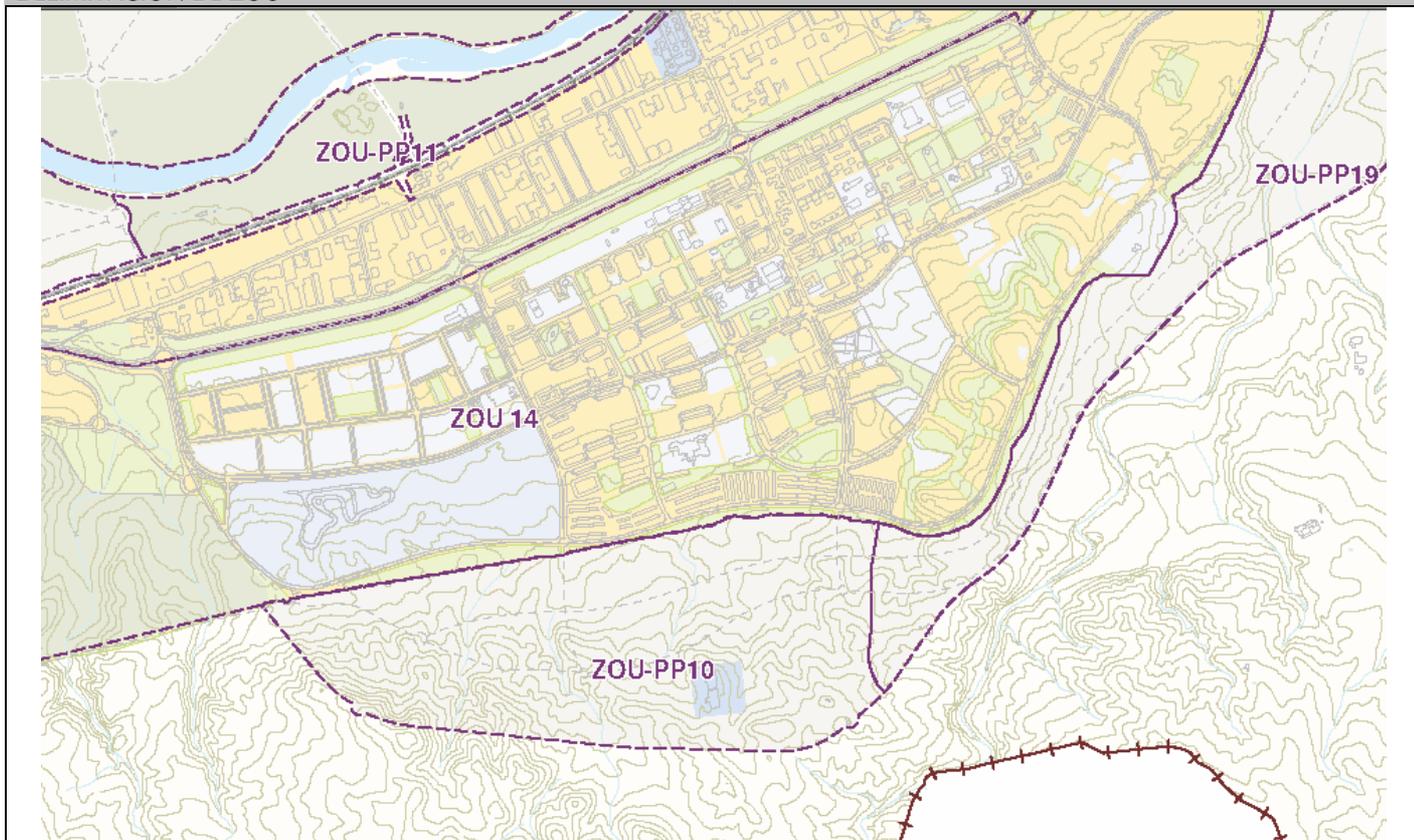
DELIMITACION DE ZOU



ZOU-P.P.10 SECTOR AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO RESIDENCIAL

DESCRIPCION	USO GLOBAL
Ampliación del polígono residencial al sur de la zona actualmente urbanizada y edificada	<b>RESIDENCIAL</b>
<b>DATOS BASICOS ZOU (OE)</b>	
Superficie de ZOU en Ha	120.75 ha
Superficie edificada residencial (m2)	414.992 m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	489.691 m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0.34 m2/m2
Densidad residencial máxima bruta	25,00 Viv/ha
<b>ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL Art.22.2 .a. del RP</b>	
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e < 0,6$ m2/m2 (10% superf. total ordenada sin com.viar.)	102.755 m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e > 0,6$ m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	- m2
<b>ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art. 22.2 .b. del RP</b>	
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 de suelo por cada 100 m2 const)	97.938 m2
<b>ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL, TERCARIO, DOTACIONAL Art. 22.3 del RP</b>	
Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada sin computar viario)	- m2
<b>ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP</b>	
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (5% superf. total ordenada sin computar viario)	- m2

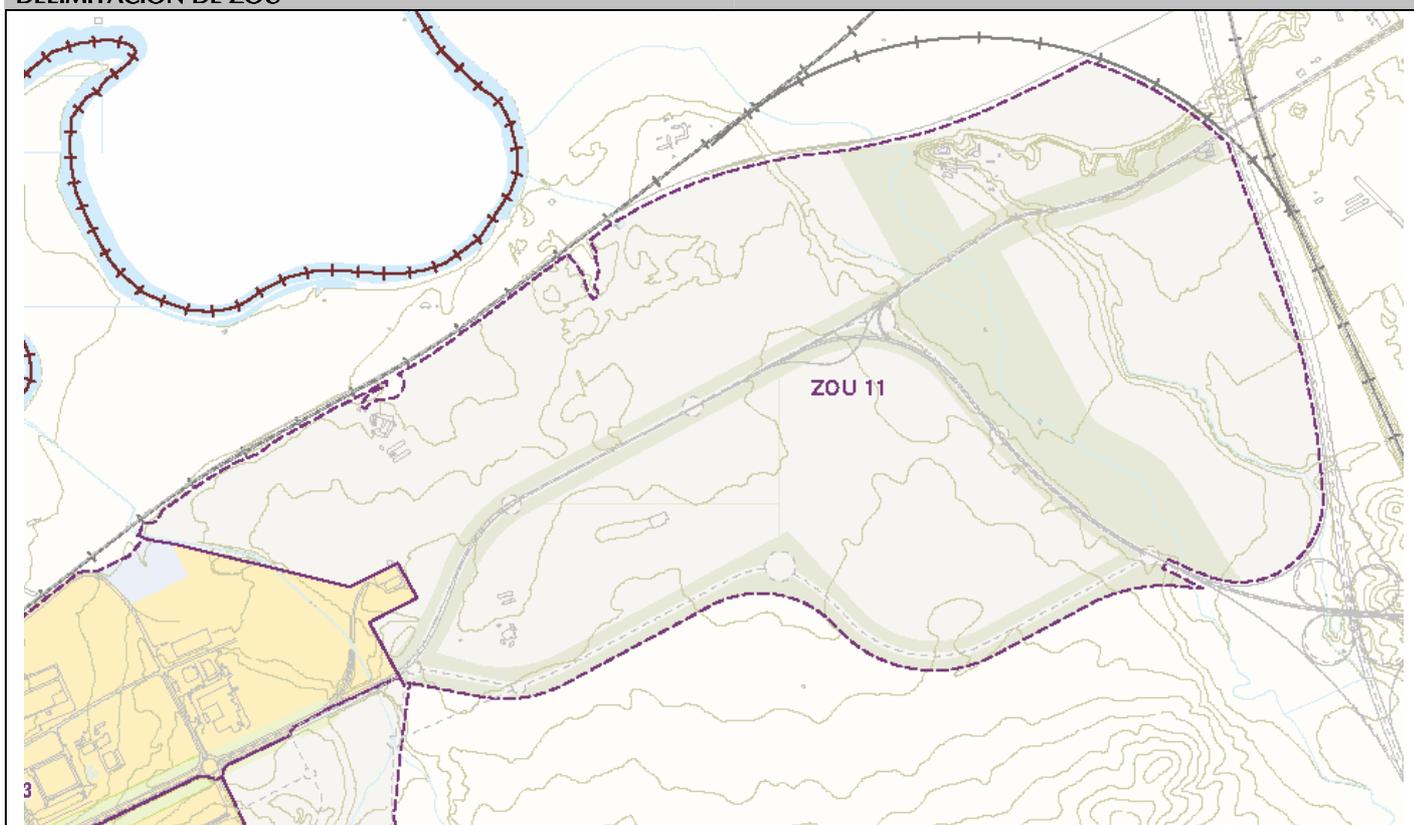
**DELIMITACION DE ZOU**



ZOU-P.P.11 SECTOR AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL

DESCRIPCION	USO GLOBAL
Ampliación Este del polígono industrial existente con nuevos desarrollos de actividad económica, logística y servicios	INDUSTRIAL
<b>DATOS BASICOS ZOU (OE)</b>	
Superficie de ZOU en Ha	692.05 ha
Superficie edificada residencial (m2)	0 m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	2.906.609 m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0 m2/m2
Densidad residencial máxima bruta	0,00 Viv/ha
<b>ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL Art.22.2 .a. del RP</b>	
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e < 0,6$ m2/m2 (10% superf. total ordenada sin com.viar.)	- m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e > 0,6$ m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	- m2
<b>ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art. 22.2 .b. del RP</b>	
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 de suelo por cada 100 m2 const)	- m2
<b>ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL, TERCARIO, DOTACIONAL Art. 22.3 del RP</b>	
Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada sin computar viario)	526.213 m2
<b>ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP</b>	
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (5% superf. total ordenada sin computar viario)	258.918 m2

**DELIMITACION DE ZOU**



FICHA DE ZONA DE ORDENACION URBANISTICA

ZOU-PP12

ZOU-P.P.12 SECTOR PINEDO -VALDECUBAS 2

<b>DESCRIPCION</b>	<b>USO GLOBAL</b>
Área residencial de baja densidad y gran reserva para zonas verdes internas, compatibles con equipamientos privados	<b>RESIDENCIAL</b>

**DATOS BASICOS ZOU (OE)**

Superficie de ZOU en Ha	314.71 ha
Superficie edificada residencial (m2)	788.212 m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	907.640 m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0.25 m2/m2
Densidad residencial máxima bruta	18.78 Viv/ha

**ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL Art.22.2 .a. del RP**

Reserva de zonas verdes a cumplir si $e < 0,6$ m2/m2 (10% superf. total ordenada sin com.viar.)	249.709 m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e > 0,6$ m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	- m2

**ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art. 22.2 .b. del RP**

Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 de suelo por cada 100 m2 const)	181.534 m2
--	------------

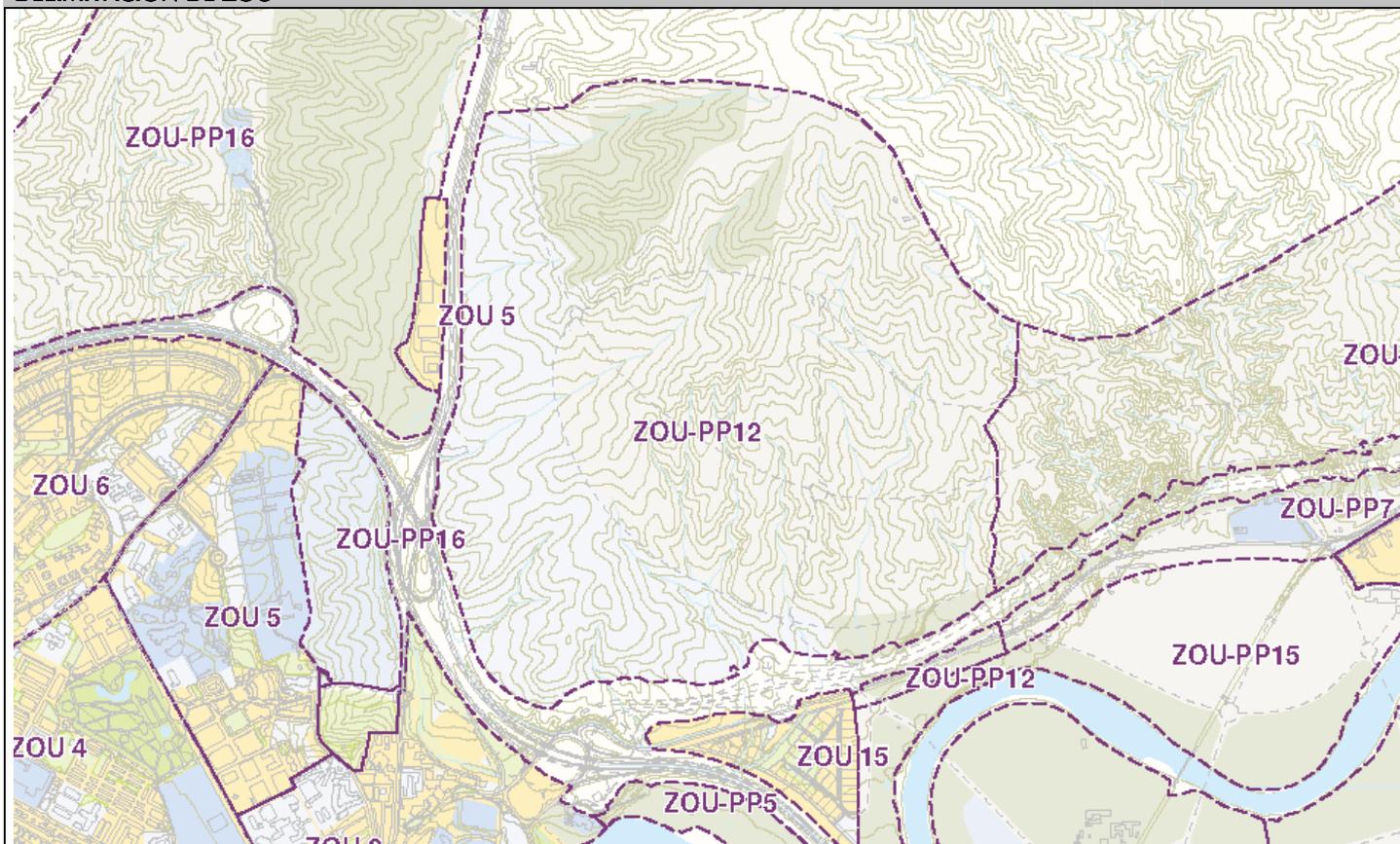
**ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL,TERCIARIO, DOTACIONAL Art. 22.3 del RP**

Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada sin computar viario)	- m2
--	------

**ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP**

Reserva de equipamientos públicos a cumplir (5% superf. total ordenada sin computar viario)	- m2
---	------

**DELIMITACION DE ZOU**



# FICHA DE ZONA DE ORDENACION URBANISTICA

# ZOU-PP13

## ZOU-P.P.13 SECTOR LA ALBERQUILLA ESTE\*

DESCRIPCION	USO GLOBAL
Nueva área residencial de densidad media en la Vega como núcleo de continuidad entre el polígono residencial y Azucaica	RESIDENCIAL

### DATOS BASICOS ZOU (OE)

Superficie de ZOU en Ha	311.30	ha
Superficie edificada residencial (m2)	776.854***	m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	954.717***	m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0.33	m2/m2
Densidad residencial máxima bruta	25,00	Viv/ha

### ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL Art.22.2 .a. del RP

Reserva de zonas verdes a cumplir si $e < 0,6$ m2/m2 (10% superf. total ordenada sin com.viar.)	311.301**	m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e > 0,6$ m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	-	m2

### ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art. 22.2 .b. del RP

Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 de suelo por cada 100 m2 const)	190.943***	m2
--	------------	----

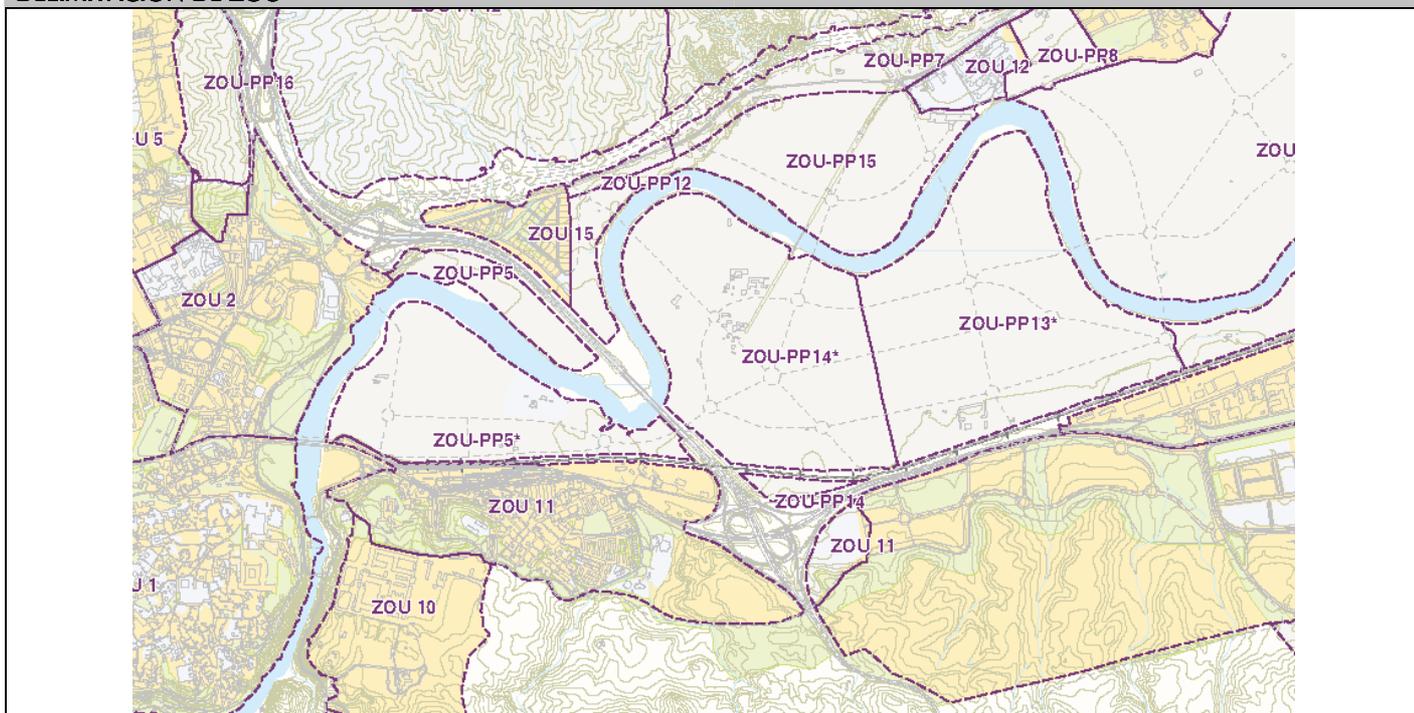
### ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL, TERCARIO, DOTACIONAL Art. 22.3 del RP

Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada sin computar viario)	-	m2
--	---	----

### ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP

Reserva de equipamientos públicos a cumplir (5% superf. total ordenada sin computar viario)	-	m2
---	---	----

### DELIMITACION DE ZOU



\* Esta ZOU PP13 constituye con las ZOU PP-5 y PP-14 una única ZOU

\*\* Las superficies incluyen la totalidad de la ZOU PP5-13-14

\*\*\* Estas edificabilidades corresponden a los sectores PP14 y PP13 y no incluyen la edificabilidad del sector PP5 (pendiente de los estudios previos que condicionarán o confirmarán su desarrollo)

# FICHA DE ZONA DE ORDENACION URBANISTICA

# ZOU-PP14

## ZOU-P.P.14 SECTOR LA ALBERQUILLA OESTE \*

DESCRIPCION	USO GLOBAL
Nueva área residencial de densidad media en la Vega entre el polígono, La Huerta del Rey, la Zona de Contacto y Azucaica	RESIDENCIAL

### DATOS BASICOS ZOU (OE)

Superficie de ZOU en Ha	311.30	ha
Superficie edificada residencial (m2)	776.854***	m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	954.717***	m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0.33	m2/m2
Densidad residencial máxima bruta	25,00	Viv/ha

### ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL Art.22.2 .a. del RP

Reserva de zonas verdes a cumplir si $e < 0,6$ m2/m2 (10% superf. total ordenada sin com.viar.)	311.301**	m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e > 0,6$ m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	-	m2

### ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art. 22.2 .b. del RP

Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 de suelo por cada 100 m2 const)	190.743***	m2
--	------------	----

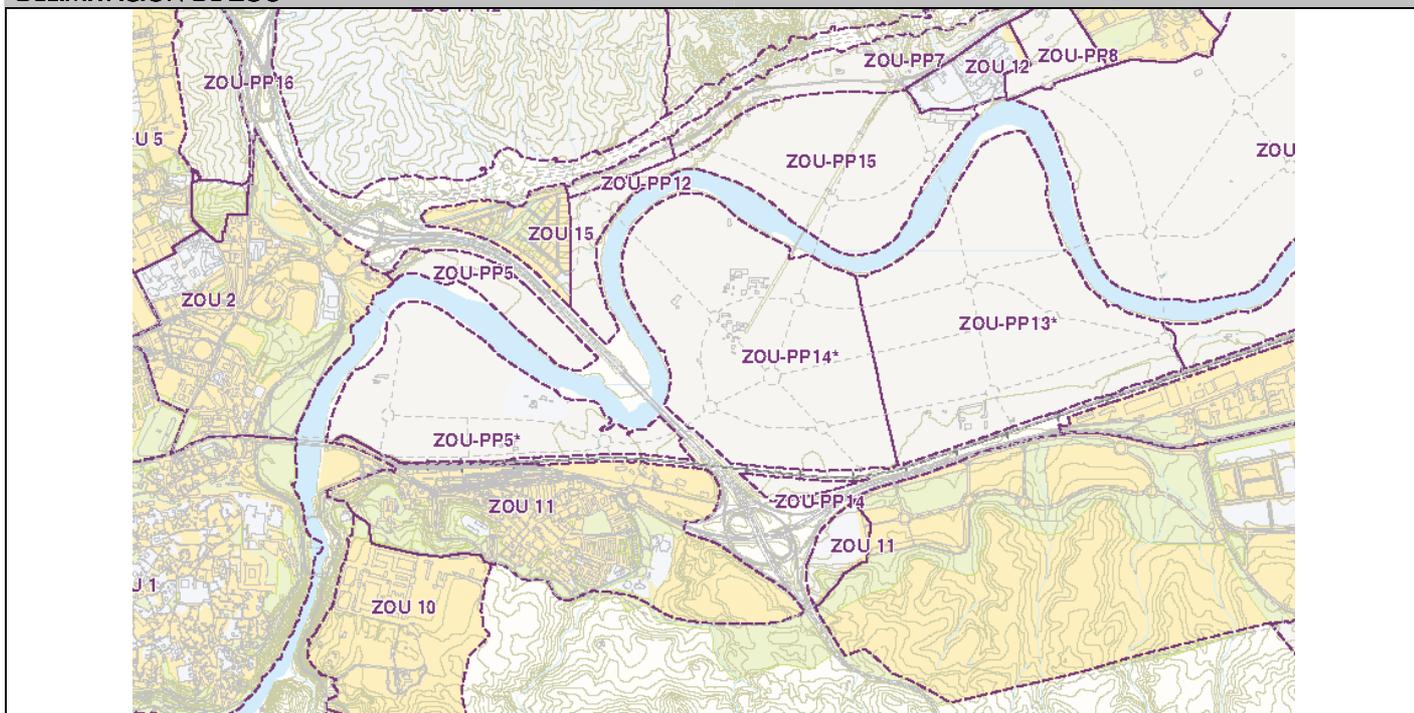
### ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL, TERCARIO, DOTACIONAL Art. 22.3 del RP

Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada sin computar viario)	-	m2
--	---	----

### ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP

Reserva de equipamientos públicos a cumplir (5% superf. total ordenada sin computar viario)	-	m2
---	---	----

### DELIMITACION DE ZOU



\* Esta ZOU PP14 constituye con las ZOU PP-5 y PP-13 una única ZOU

\*\* Las superficies incluyen la totalidad de la ZOU PP5-13-14

\*\*\* Estas edificabilidades corresponden a los sectores PP14 y PP13 y no incluyen la edificabilidad del sector PP5 (pendiente de los estudios previos que condicionarán o confirmarán su desarrollo)

# FICHA DE ZONA DE ORDENACION URBANISTICA

# ZOU-PP15

## ZOU-P.P.15 SECTOR LA PEÑA-AZUCAICA

DESCRIPCION	USO GLOBAL
Nueva área residencial de densidad baja en la Vega como núcleo de continuidad entre el polígono residencial y Azucaica	RESIDENCIAL

DATOS BASICOS ZOU (OE)	
Superficie de ZOU en Ha	73.71 ha
Superficie edificada residencial (m2)	253.271 m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	303.925 m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0.34 m2/m2
Densidad residencial máxima bruta	25,00 Viv/ha

### ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL Art.22.2 .a. del RP

Reserva de zonas verdes a cumplir si $e < 0,6$ m2/m2 (10% superf. total ordenada sin com.viar.)	30.502 m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e > 0,6$ m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	- m2

### ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art. 22.2 .b. del RP

Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 de suelo por cada 100 m2 const)	60.785 m2
--	-----------

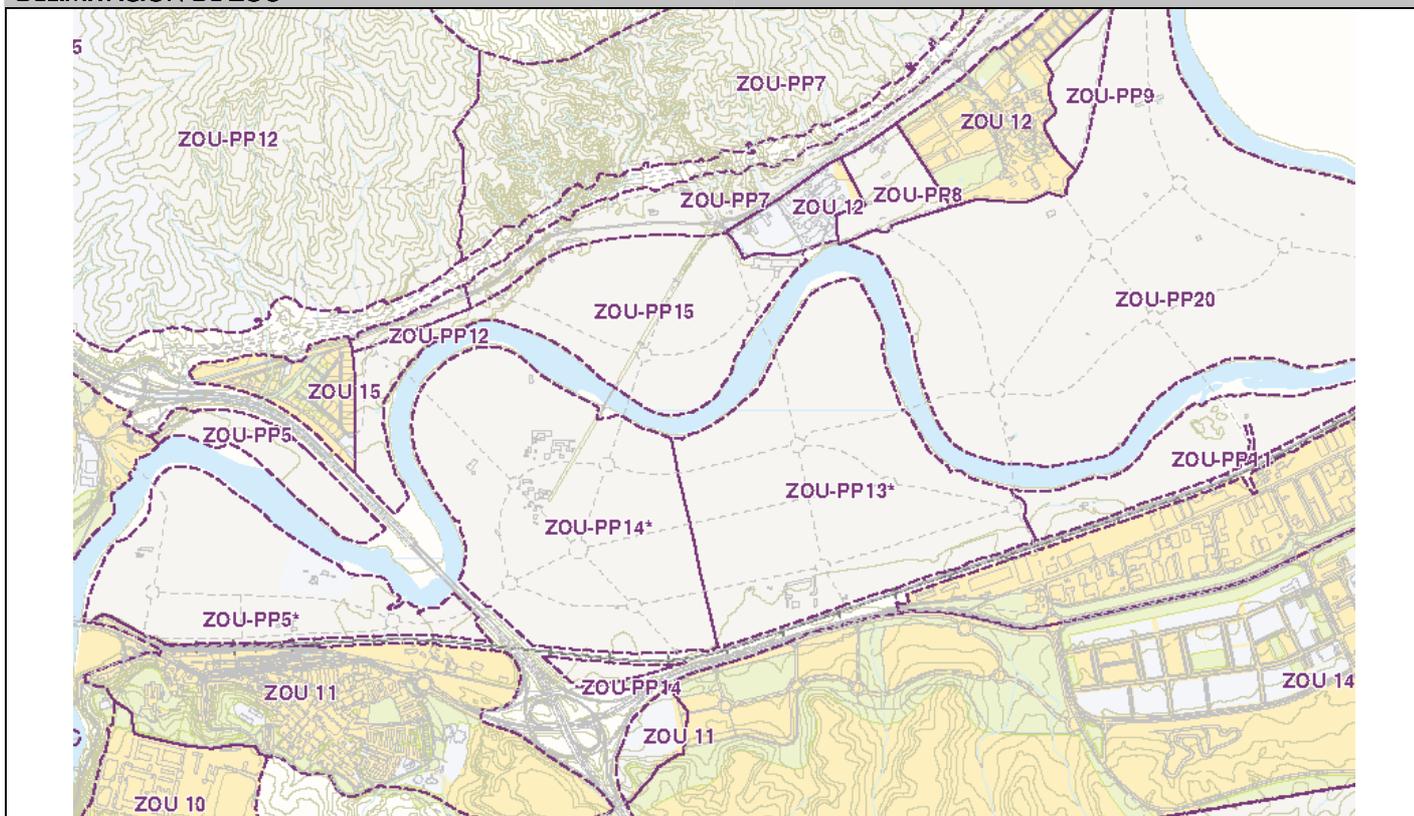
### ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL, TERCARIO, DOTACIONAL Art. 22.3 del RP

Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada sin computar viario)	- m2
--	------

### ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP

Reserva de equipamientos públicos a cumplir (5% superf. total ordenada sin computar viario)	- m2
---	------

### DELIMITACION DE ZOU



# FICHA DE ZONA DE ORDENACION URBANISTICA

# ZOU-PP16

## ZOU-P.P.16 SECTOR CARRASCO-DEHESA DE BUENAVISTA

<b>DESCRIPCION</b>	Nuevo crecimiento residencial de densidad media con un gran área de espacios libres de protección de vistas del centro histórico	<b>USO GLOBAL RESIDENCIAL-DOTACIONAL</b>
--------------------	--	--

<b>DATOS BASICOS ZOU (OE)</b>		
Superficie de ZOU en Ha	342.34	ha
Superficie edificada residencial (m2)	1.176.178	m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	1.293.796	m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0.34	m2/m2
Densidad residencial máxima bruta	25,00	Viv/ha

### ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL Art.22.2 .a. del RP

Reserva de zonas verdes a cumplir si $e < 0,6$ m2/m2 (10% superf. total ordenada sin com.viar.)	201.666	m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e > 0,6$ m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	-	m2

### ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art. 22.2 .b. del RP

Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 de suelo por cada 100 m2 const)	258.759	m2
--	---------	----

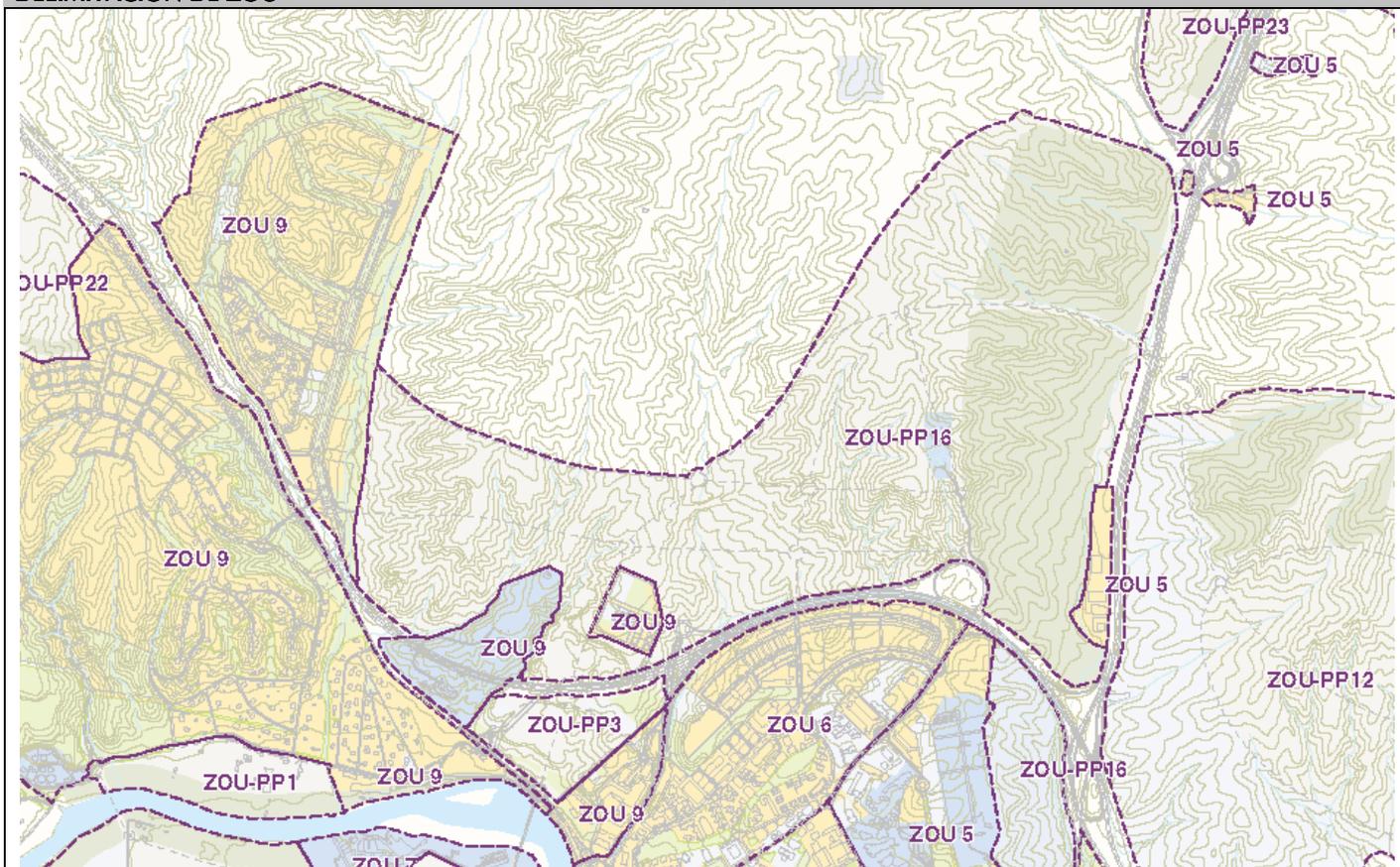
### ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL,TERCIARIO, DOTACIONAL Art. 22.3 del RP

Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada sin computar viario)	-	m2
--	---	----

### ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP

Reserva de equipamientos públicos a cumplir (5% superf. total ordenada sin computar viario)	-	m2
---	---	----

### DELIMITACION DE ZOU



ZOU-P.P.17 SECTOR INCORPORADO LA SISLA

DESCRIPCION	USO GLOBAL
Area residencial de muy baja densidad en la zona Sur del municipio con una importante cesión de espacios libres forestales	RESIDENCIAL

DATOS BASICOS ZOU (OE)	
Superficie de ZOU en Ha	148.98 ha
Superficie edificada residencial (m2)	35.600 m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	41.585 m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0.02 m2/m2
Densidad residencial máxima bruta	0,50 Viv/ha

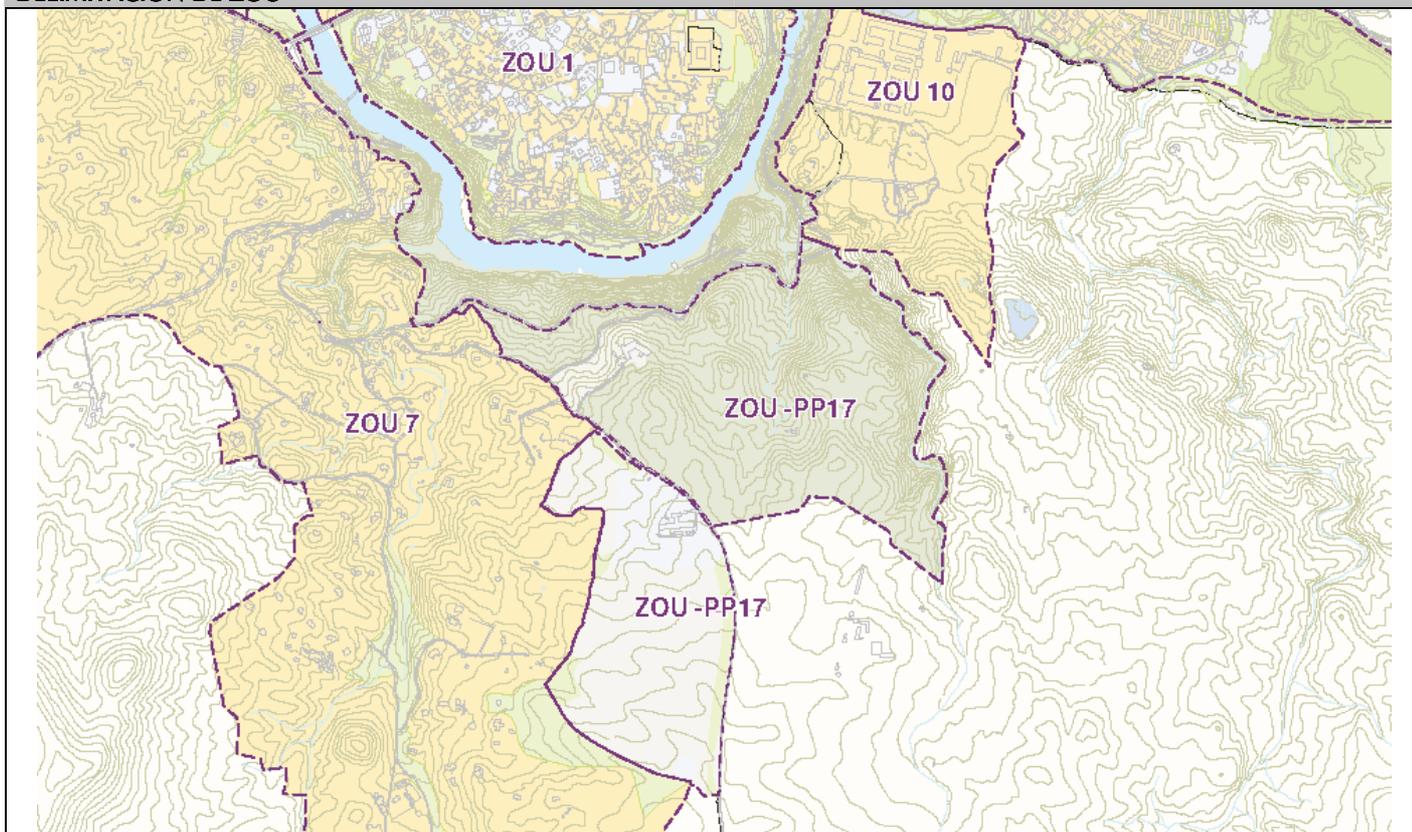
ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL Art.22.2 .a. del RP	
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e < 0,6$ m2/m2 (10% superf. total ordenada sin com.viar.)	28.557 m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e > 0,6$ m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	- m2

ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art. 22.2 .b. del RP	
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 de suelo por cada 100 m2 const)	8.317 m2

ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL, TERCARIO, DOTACIONAL Art. 22.3 del RP	
Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada sin computar viario)	- m2

ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP	
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (5% superf. total ordenada sin computar viario)	- m2

DELIMITACION DE ZOU



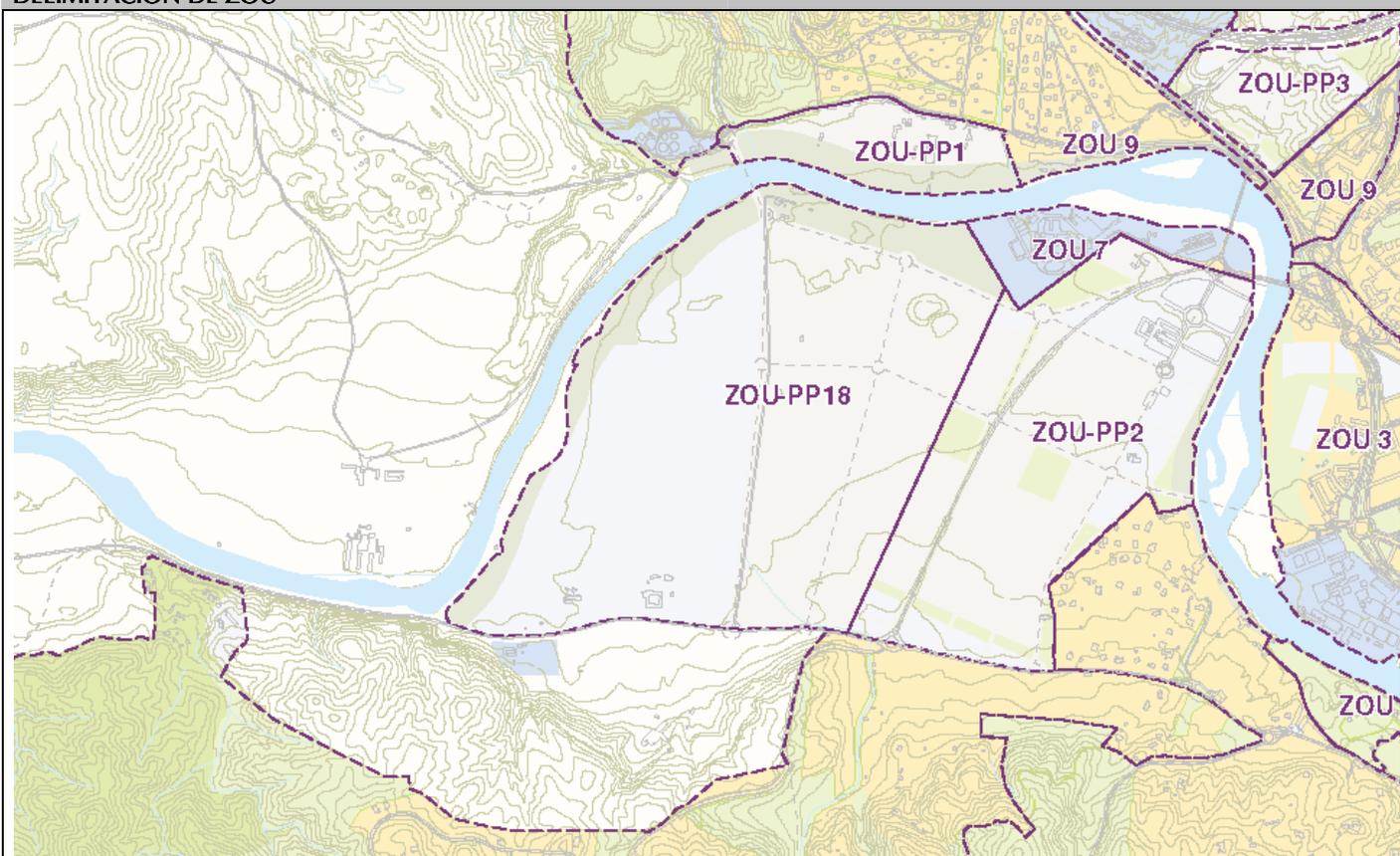
# FICHA DE ZONA DE ORDENACION URBANISTICA

# ZOU-PP18

## ZOU-P.P.18 SECTOR SAN BERNARDO

DESCRIPCION	USO GLOBAL
Sector de grandes equipamientos deportivos, hotelero y de ocio remate de borde de la ciudad por el Oeste	<b>RESIDENCIAL-DEPORTIVO</b>
DATOS BASICOS ZOU (OE)	
Superficie de ZOU en Ha	172.25 ha
Superficie edificada residencial (m2)	322.000 m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	403.750 m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0,19 m2/m2
Densidad residencial máxima bruta	11,87 Viv/ha
ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL Art.22.2 .a. del RP	
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e < 0,6$ m2/m2 (10% superf. total ordenada sin com.viar.)	135.961 m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e > 0,6$ m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	- m2
ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art. 22.2 .b. del RP	
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 de suelo por cada 100 m2 const)	80.750 m2
ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL,TERCIARIO, DOTACIONAL Art. 22.3 del RP	
Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada sin computar viario)	- m2
ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP	
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (5% superf. total ordenada sin computar viario)	- m2

### DELIMITACION DE ZOU



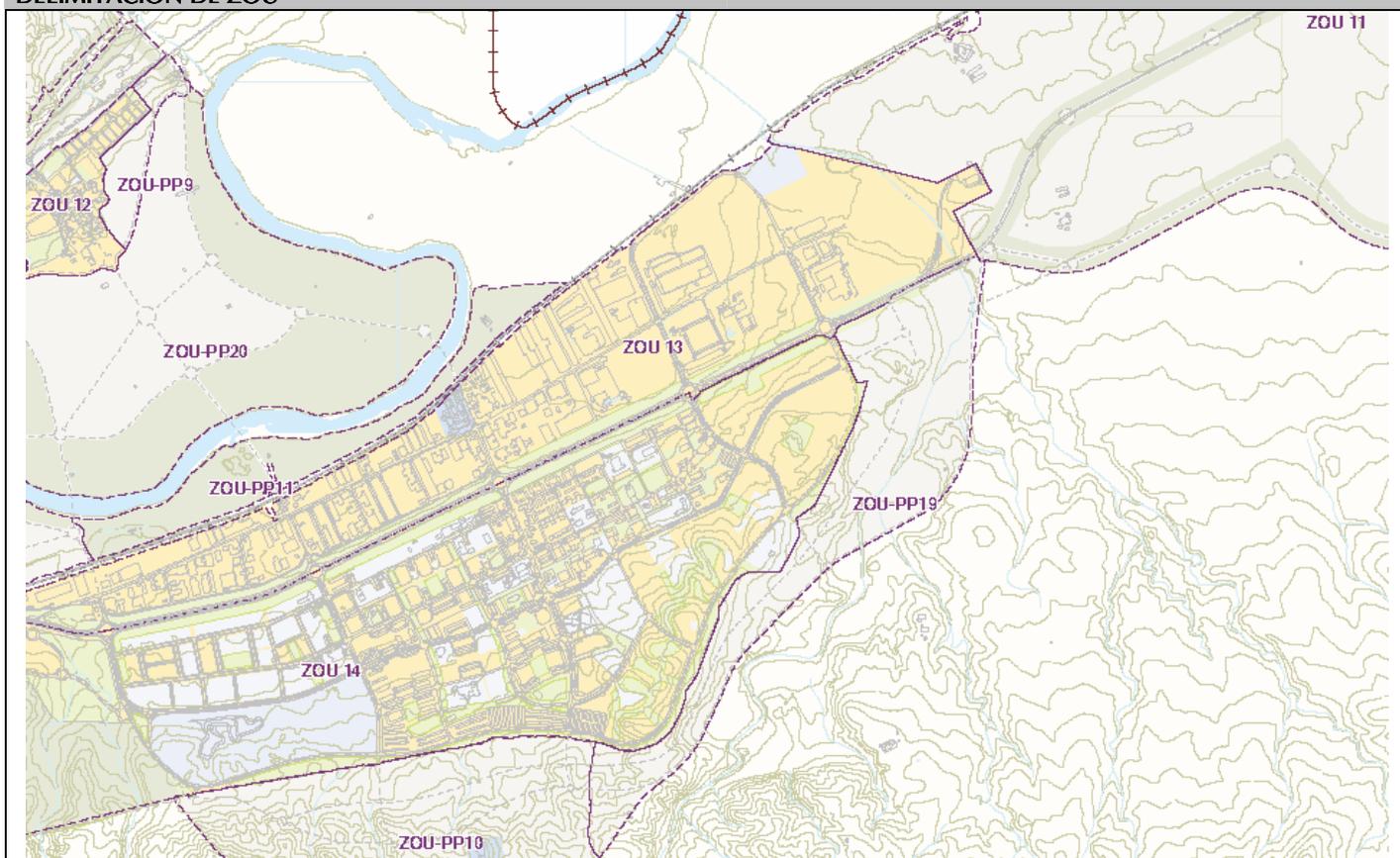
# FICHA DE ZONA DE ORDENACION URBANISTICA

# ZOU-PP19

## ZOU-P.P.19 SECTOR RAMABUJAS

DESCRIPCION	USO GLOBAL
Ampliación del polígono residencial al sur-este de la zona actualmente urbanizada y edificada, rematando el límite este de la ciudad	<b>RESIDENCIAL</b>
<b>DATOS BASICOS ZOU (OE)</b>	
Superficie de ZOU en Ha	114.42 ha
Superficie edificada residencial (m2)	393.128 m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	471.754 m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0.34 m2/m2
Densidad residencial máxima bruta	25,00 Viv/ha
<b>ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL Art.22.2 .a. del RP</b>	
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e < 0,6$ m2/m2 (10% superf. total ordenada sin com.viar.)	94.564 m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e > 0,6$ m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	- m2
<b>ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art. 22.2 .b. del RP</b>	
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 de suelo por cada 100 m2 const)	94.351 m2
<b>ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL,TERCIARIO, DOTACIONAL Art. 22.3 del RP</b>	
Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada sin computar viario)	- m2
<b>ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP</b>	
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (5% superf. total ordenada sin computar viario)	- m2

### DELIMITACION DE ZOU



# FICHA DE ZONA DE ORDENACION URBANISTICA

# ZOU-PP20

## ZOU-P.P.20 AZUCAICA POLÍGONO

DESCRIPCION	USO GLOBAL
Nueva área residencial de densidad media en la Vega como núcleo de continuidad entre el polígono industrial y Azucaica	RESIDENCIAL

### DATOS BASICOS ZOU (OE)

Superficie de ZOU en Ha	238.88 ha
Superficie edificada residencial (m2)	820.715 m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	902.787 m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0.34 m2/m2
Densidad residencial máxima bruta	25,00 Viv/ha

### ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL Art.22.2 .a. del RP

Reserva de zonas verdes a cumplir si $e < 0,6$ m2/m2 (10% superf. total ordenada sin com.viar.)	84.370 m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e > 0,6$ m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	- m2

### ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art. 22.2 .b. del RP

Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 de suelo por cada 100 m2 const)	180.557 m2
--	------------

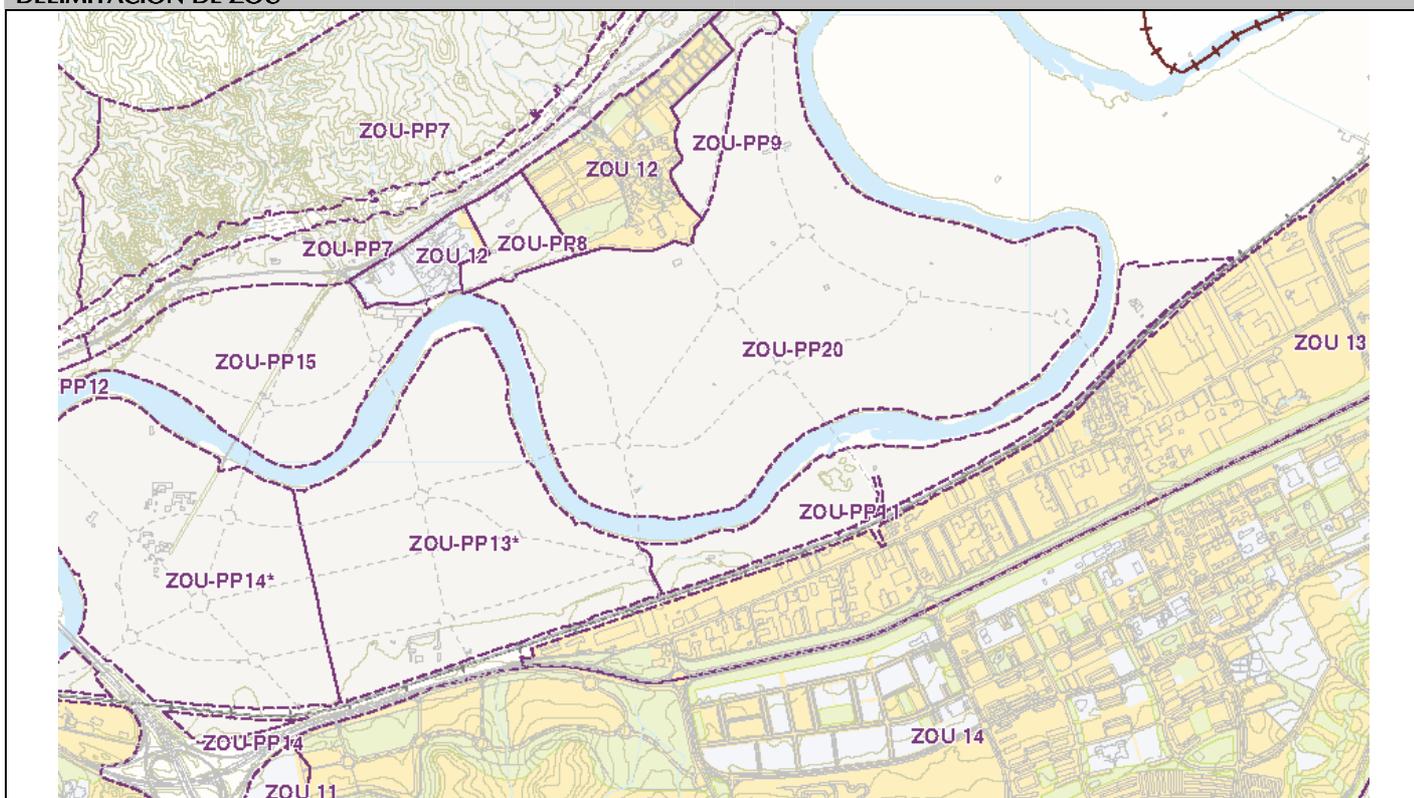
### ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL, TERCARIO, DOTACIONAL Art. 22.3 del RP

Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada sin computar viario)	- m2
--	------

### ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP

Reserva de equipamientos públicos a cumplir (5% superf. total ordenada sin computar viario)	- m2
---	------

### DELIMITACION DE ZOU



ZOU-P.P.21 SECTOR PARQUE TERCIARIO EMPRESARIAL LA LEGUA ESTE

DESCRIPCION	USO GLOBAL
Nueva área terciaria de centralidad para usos comerciales, empresariales y de actividad económica	TERCIARIO

**DATOS BASICOS ZOU (OE)**

Superficie de ZOU en Ha	88.30 ha
Superficie edificada residencial (m2)	0 m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	194.464 m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0 m2/m2
Densidad residencial máxima bruta	0 Viv/ha

**ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL Art.22.2 .a. del RP**

Reserva de zonas verdes a cumplir si $e < 0,6$ m2/m2 (10% superf. total ordenada sin com.viar.)	- m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e > 0,6$ m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	- m2

**ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art. 22.2 .b. del RP**

Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 de suelo por cada 100 m2 const)	- m2
--	------

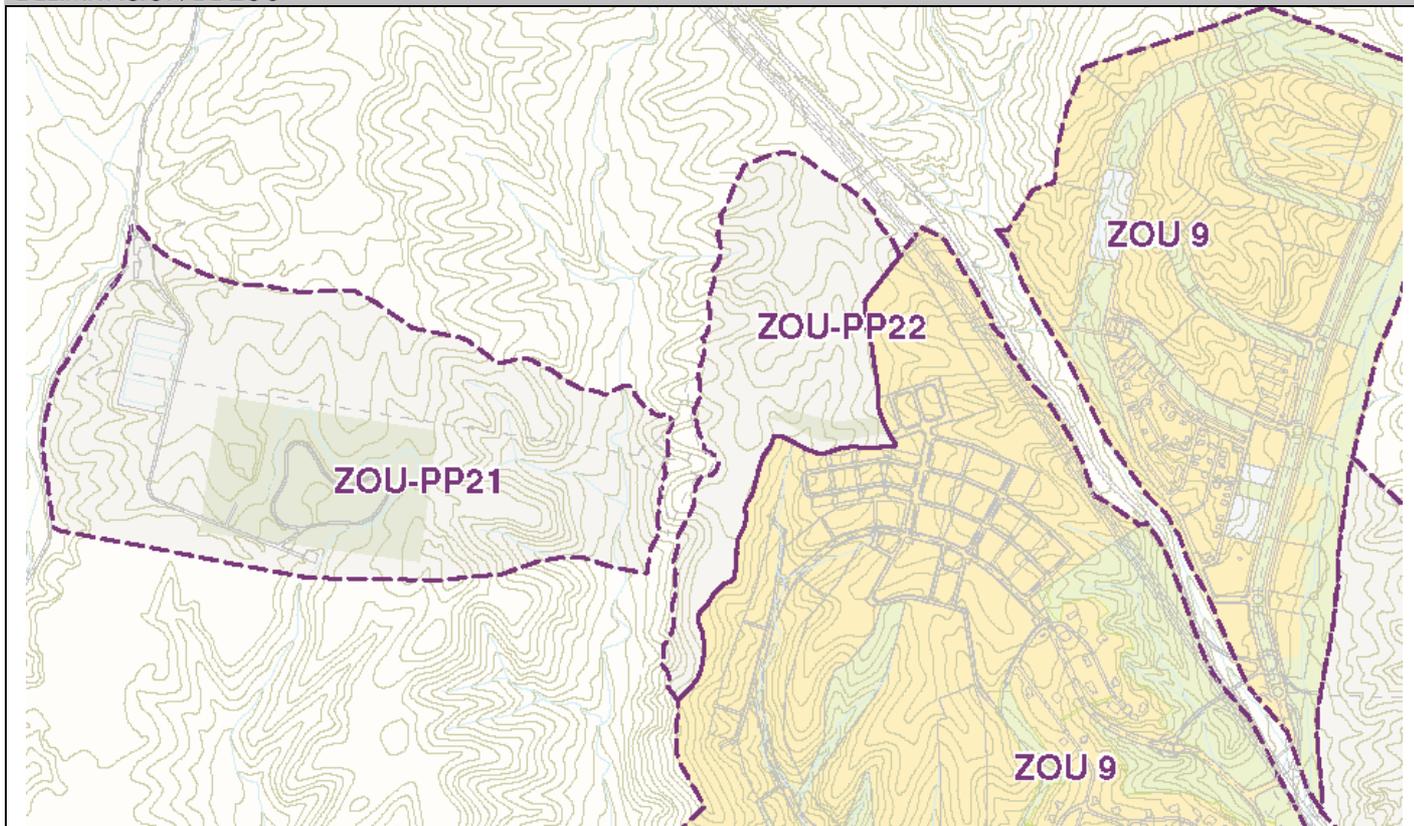
**ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL,TERCIARIO, DOTACIONAL Art. 22.3 del RP**

Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada sin computar viario)	63.932 m2
--	-----------

**ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP**

Reserva de equipamientos públicos a cumplir (5% superf. total ordenada sin computar viario)	31.966 m2
---	-----------

**DELIMITACION DE ZOU**



# FICHA DE ZONA DE ORDENACION URBANISTICA

# ZOU-PP22

## ZOU-P.P. 22 SECTOR LA LEGUA NORTE

DESCRIPCION	USO GLOBAL
Nuevo tejido residencial de ordenación del borde norte de La Legua	<b>RESIDENCIAL</b>

### DATOS BASICOS ZOU (OE)

Superficie de ZOU en Ha	31.73 ha
Superficie edificada residencial (m2)	74.930 m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	78.825 m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0.24 m2/m2
Densidad residencial máxima bruta	12,00 Viv/ha

### ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL Art.22.2 .a. del RP

Reserva de zonas verdes a cumplir si $e < 0,6$ m2/m2 (10% superf. total ordenada sin com.viar.)	30.527 m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e > 0,6$ m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	- m2

### ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art. 22.2 .b. del RP

Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 de suelo por cada 100 m2 const)	15.765 m2
--	-----------

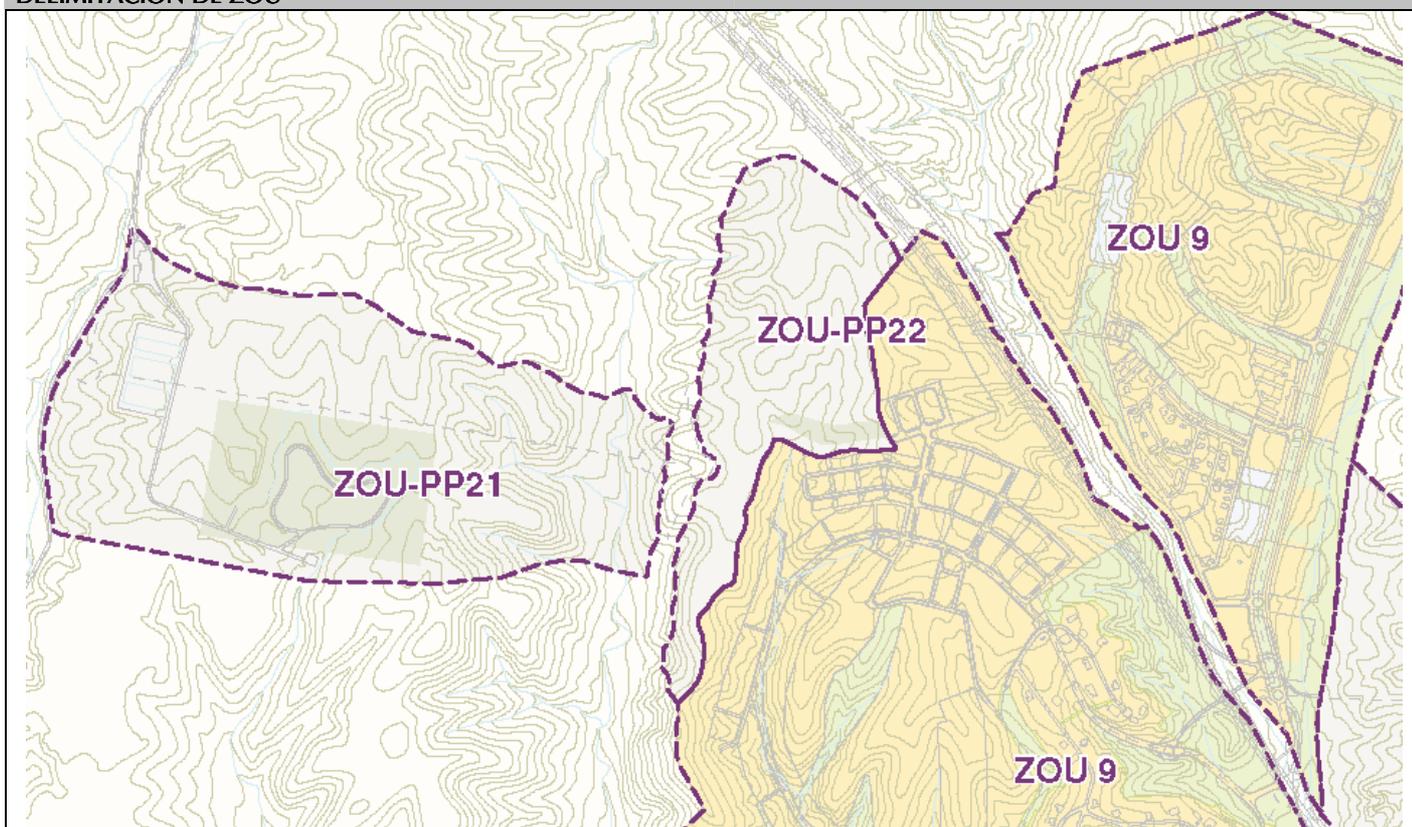
### ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL,TERCIARIO, DOTACIONAL Art. 22.3 del RP

Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada sin computar viario)	- m2
--	------

### ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP

Reserva de equipamientos públicos a cumplir (5% superf. total ordenada sin computar viario)	- m2
---	------

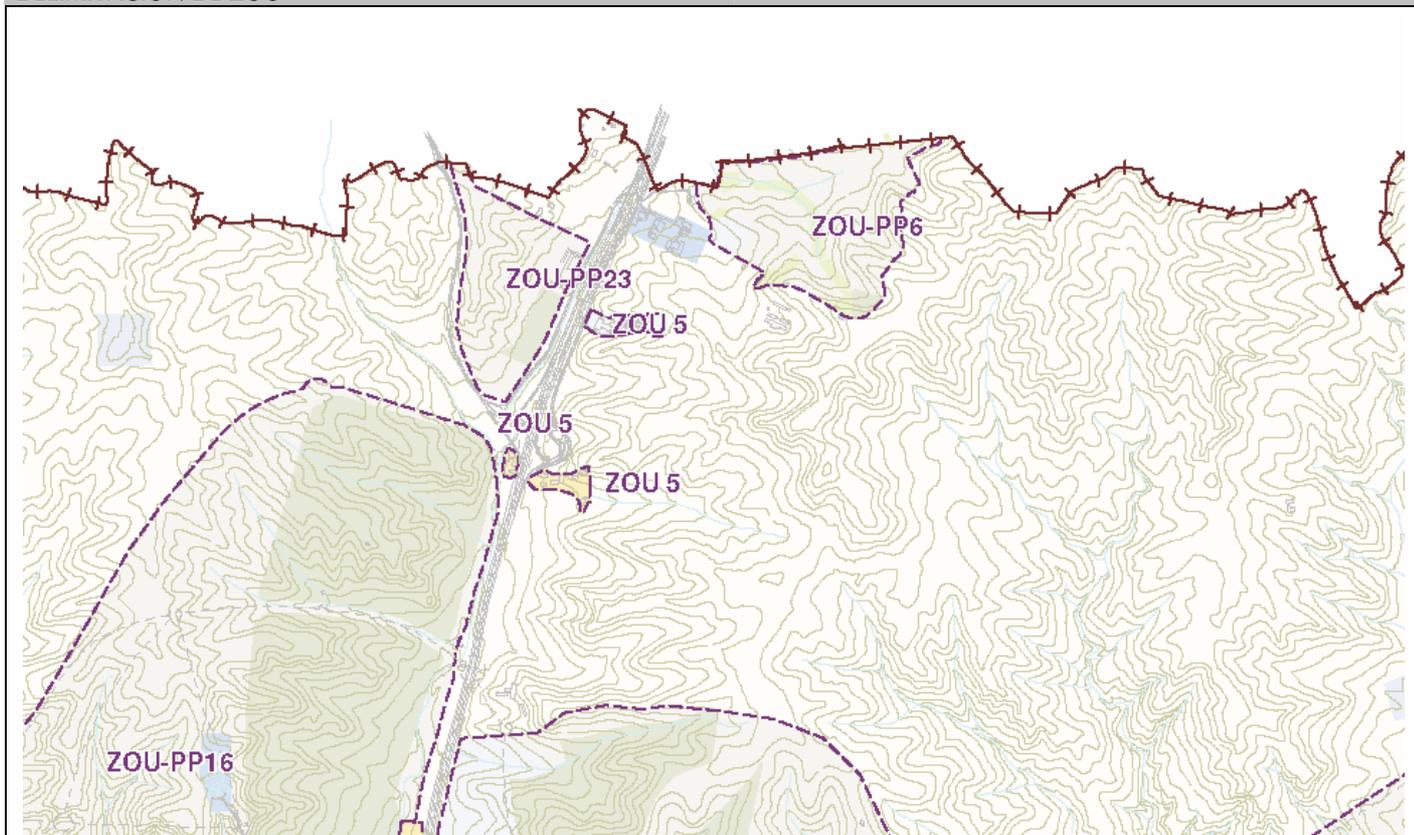
### DELIMITACION DE ZOU



ZOU-P.P. 23 SECTOR LA ABADÍA

DESCRIPCION	USO GLOBAL
Ampliación de un enclave Terciario en la carretera de entrada A-42	TERCIARIO
<b>DATOS BASICOS ZOU (OE)</b>	
Superficie de ZOU en Ha	18.45 ha
Superficie edificada residencial (m2)	0 m2
Superficie edificada total con el POM (m2)	55.336 m2
Edificabilidad residencial de la ZOU con POM (m2/m2)	0 m2/m2
Densidad residencial máxima bruta	0.00 Viv/ha
<b>ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL Art.22.2 .a. del RP</b>	
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e < 0,6$ m2/m2 (10% superf. total ordenada sin com.viar.)	- m2
Reserva de zonas verdes a cumplir si $e > 0,6$ m2/m2 (18 m2 suelo/100 m2 edificados)	- m2
<b>ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO RESIDENCIAL Art. 22.2 .b. del RP</b>	
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (20 m2 de suelo por cada 100 m2 const)	- m2
<b>ESTANDARES DE ZONAS VERDES DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL,TERCIARIO, DOTACIONAL Art. 22.3 del RP</b>	
Reserva de zonas verdes a cumplir (10% superf. total ordenada sin computar viario)	16.162 m2
<b>ESTANDARES DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ZOU (OE) EN SUELO INDUSTRIAL Art. 21.4 B. del RP</b>	
Reserva de equipamientos públicos a cumplir (5% superf. total ordenada sin computar viario)	8.081 m2

DELIMITACION DE ZOU



## ANEXO JUSTIFICATIVO

## ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ZOU 'S)

Se ha realizado para el Suelo Urbano (SU) una división en áreas denominadas Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU), de acuerdo con el TRLOTAU, para analizar el cumplimiento de los estándares de Calidad Urbanística del Plan. El criterio con el que se ha realizado la división es el siguiente:

Se han delimitado las ZOU de Suelo Urbano (Zonas de Ordenación Urbanística), con la finalidad, marcada en el TRLOTAU, de comprobar edificabilidades globales máximas y asignaciones de zonas verdes y equipamientos como Estándares de Calidad Urbanística. El objetivo es doble:

- Poder definir los ámbitos y áreas de Ordenanza definitivas en los planos de gestión del Suelo Urbano junto con las alineaciones.
- Definir los límites de edificabilidad y los Estándares de Calidad Urbanística para plantear las grandes cifras y cálculos del POM en Suelo urbano cruzando datos de población, vivienda y equipamientos.

Los criterios de delimitación de las Zonas de Ordenación Urbana han sido los siguientes:

- Grandes áreas urbanas con criterios tipológicos y de morfología urbana homogéneos (áreas con las mismas zonas de ordenanza o agrupación de ordenanzas).
- Suficiente superficie de equipamientos, dotaciones y zonas verdes para satisfacer los estándares de calidad urbana.
- Criterios de equilibrio y proximidad a nivel ciudad, no sólo dentro de las propias ZOU, sino de los vecindarios que la forman que garanticen una ciudad equilibrada.

### **ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO.**

---

Los criterios concretos que se han utilizado para incluir en cada ZOU de suelo urbano sus barrios y equipamientos correspondientes son:

#### **ZOU 1 CASCO HISTÓRICO**

Se ha considerado la totalidad del Casco como una ZOU por su homogeneidad de trama, tipología y tener la misma Ordenanza de zona 1A. La parte correspondiente al ámbito de la ordenanza 1A (antiguo PECHT) incluida en esta Zona de Ordenación Urbanística es suelo urbano consolidado (SUC) al considerarse que cumple con los requisitos que marca el art 45.1.A.a. del TRLOTAU y estar incluida en el supuesto del art. 31.a. párrafo primero del TRLOTAU.

Se incorpora también Antequeruela que se une al Casco por la proximidad y homogeneidad de Ordenanza 1A.

#### **ZOU 2 COVACHUELAS- SAN LÁZARO- SAN ANTÓN**

Se agrupan los tres barrios, por continuidad de trama urbana, por tener las ordenanzas 1B, 1E, 7, 9 y 19 y por ser ámbitos continuos de una cierta afinidad.

Desde este punto de vista algunos equipamientos-dotaciones del Área Residencial y General Villalba, en la línea divisoria de San Antón con Avenida de Europa, pasan a esta ZOU 2 por criterios de proximidad y continuidad a la misma y ser aquella, la ZOU 5.

### **ZOU 3 VEGA BAJA**

Se considera una ZOU completa, no muy homogénea por ordenanzas en la actualidad, pero que, al formar un conjunto de planes en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), tiene la suficiente entidad para formar una ZOU a medio plazo, con sus correspondientes equipamientos y zonas verdes, incluyendo en el área la zona de Polvorines del otro lado del río.

### **ZOU 4 RECONQUISTA- SANTA TERESA- PALOMAREJOS**

Se incluyen estos dos barrios, que son probablemente los de mayor densidad de la ciudad, junto con el Parque de las Tres Culturas, al tener una trama urbana relativamente homogénea de Ordenanzas 4, 5 y 7.

Se incluyen en esta ZOU los terrenos de la Ampliación de Sta. Teresa I y II por ser objetivo de este Unidad aportar suelos dotacionales a Santa Teresa para moderar densidades y cubrir algunas carencias de dotaciones mejorando los estándares.

### **ZOU 5 AVENIDA DE EUROPA**

Esta zona corresponde a un área de diferentes equipamientos y tipologías, diferentes a las de las dos ZOU´s colindantes (2 y 4) como para considerarla independientemente. Predomina la zona de Ordenanza 19, 20, 21<sup>a</sup> y la de equipamientos 17B.

Es un área con una importante reserva de equipamientos-dotaciones (sobre todo en la denominada Área Dotacional), a la que se ha incorporado el Cementerio.

### **ZOU 6 BUENAVISTA**

Corresponde a zonas de 6, 21 A y 21B y de equipamientos 17 B, con criterios de homogeneidad en las tipologías y en el desarrollo reciente del área, que incluye algunos Suelos Urbanos que se están consolidando.

### **ZOU 7 CIGARRALES**

Es un área de suelo bastante homogénea de vivienda de baja densidad.

### **ZOU 8 LADERA SUROESTE-SAN BERNARDO**

Esta zona de vivienda fundamentalmente unifamiliar, de ordenanzas 10, 24 y 29, forma un ámbito de tipologías homogéneas.

Cuenta con un adecuado número de zonas verdes y de superficies de equipamientos-dotaciones, entre los que se incorpora la zona de San Bernardo.

### **ZOU 9 LADERA NORESTE**

Esta zona de vivienda fundamentalmente unifamiliar de ordenanzas 12, 26 y 27, forma un ámbito independiente y homogéneo para ser considerado una ZOU. Incluye La Legua y la zona del Observatorio.

### **ZOU 10 ACADEMIA DE INFANTERÍA**

Por su uso específico de terrenos asociados al Ministerio de Defensa y al tratarse de una extensa pieza urbana se considera como una ZOU independiente en sí misma. La Academia forma parte del Sistema General de Equipamiento Institucional de Defensa (Ordenanza 18D), que además incluye el Campo de Tiro de Los Alijares.

### **ZOU 11 SANTA BÁRBARA**

Es una zona homogénea en tipologías ordenanza 7 A-7B y de Equipamientos 18 A-B-C

**ZOU 12 AZUCAICA**

Esta ZOU tiene un núcleo tradicional de ordenanza 11 y varias áreas residenciales de usos homogéneos como extensión del núcleo de ordenanzas 22, 23 y de equipamientos 17 C

**ZOU 13 POLÍGONO INDUSTRIAL**

Es un área homogénea de uso industrial con ordenanza de polígono se ha separado de la ZOU 14 por tener usos industriales completamente distintos, con zonas de ordenanza 14 A, 14 B y 15.

**ZOU 14 POLÍGONO RESIDENCIAL- STA. MARÍA DE BENQUERENCIA**

Corresponde a un área homogénea completamente residencial de Ordenanza 8 y algunos Suelos Urbanos No Consolidados.

**ZOU 15 CASA DE CAMPO**

Se ha incorporado a esta ZOU la zona de Casa de Campo con su propia zona de ordenanza 30.

## **ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANIZABLE.**

---

Cada Plan Parcial en suelo urbanizable corresponde, desde el punto de vista del cumplimiento de los estándares mínimos de Calidad Urbana una ZOU en si misma. La relación de las ZOU en suelo urbanizable es la siguiente:

- ZOU-P.P.1 SECTOR HUERTA DE PAVÓN
- ZOU-P.P.2 SECTOR PERALEDA
- ZOU-P.P.3 SECTOR BUENAVISTA OBSERVATORIO
- ZOU-P.P.4 SECTOR INCORPORADO REGULARIZACIÓN DEL "CERRO DE LOS PALOS"
- \*ZOU-P.P.5 SECTOR HUERTA DEL REY
- ZOU-P.P.6 SECTOR INCORPORADO DE EL BEATO
- ZOU-P.P.7 SECTOR VALDECUBAS
- ZOU-P.P.8 SECTOR AZUCAICA SUR
- ZOU-P.P.9 SECTOR AZUCAICA ESTE
- ZOU-P.P.10 SECTOR AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO RESIDENCIAL
- ZOU-P.P.11 SECTOR AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL
- ZOU-P.P.12 SECTOR PINEDO -VALDECUBAS 2
- \*ZOU-P.P.13 SECTOR LA ALBERQUILLA ESTE
- \*ZOU-P.P.14 SECTOR LA ALBERQUILLA OESTE
- ZOU-P.P.15 SECTOR LA PEÑA-AZUCAICA
- ZOU-P.P.16 SECTOR CARRASCO-DEHESA DE BUENAVISTA
- ZOU-P.P.17 SECTOR INCORPORADO LA SISLA
- ZOU-P.P.18 SECTOR SAN BERNARDO
- ZOU-P.P.19 SECTOR RAMABUJAS
- ZOU-P.P.20 AZUCAICA POLÍGONO
- ZOU-P.P.21 SECTOR PARQUE TERCIARIO EMPRESARIAL LA LEGUA ESTE
- ZOU-P.P.22 SECTOR LA LEGUA NORTE
- ZOU-P.P.23 SECTOR LA ABADIA

\*estos ámbitos constituyen una única ZOU

Las delimitaciones de cada ZOU, tanto en suelo urbano como urbanizable, así como la definición gráfica de las zonas verdes y dotaciones incluidas en cada ZOU quedan definidas en el plano 2.2.f del POM.

En aquellas áreas de suelo urbanizable sin ordenación detallada se remite al desarrollo del correspondiente Plan Parcial la delimitación de las mismas. En este caso las indicaciones que se han de cumplir en este caso vienen señaladas en la correspondiente ficha de planeamiento de las normas urbanísticas para suelo urbanizable.

## CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES EN SUELO URBANO

Se analiza el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad de las distintas zonas de Ordenación Urbanísticas (ZOU) establecidas en el marco del POM de acuerdo a los siguientes artículos del TRLOTAU:

Art. 24.2.a.

*La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras para el suelo urbano, complementaria y conforme con la ordenación estructural. En el suelo urbano se señalarán las reservas dotacionales públicas de carácter local, existentes y previstas, por zonas de ordenación urbanística, localizadas en solares o en unidades de actuación urbanizadora, justificándolas por relación a los estándares dotacionales regulados en el artículo 31 y dimensionando las nuevas reservas que prevea el Plan, de acuerdo con dichos estándares, en función de los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento pudiera otorgar o de los aprovechamientos atribuidos a las unidades. Todo ello sin perjuicio de que se puedan establecer mayores reservas de suelo dotacional público con objeto de reducir o absorber los eventuales déficits preexistentes.* Art.31 Los estándares mínimos de calidad urbana de preceptiva observancia por los planes.

*En el Suelo Urbano la edificabilidad no podrá superar 10.000 metros cuadrados de edificación residencial por hectárea.*

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

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

### EDIFICABILIDAD EN SUELO URBANO (SU)

Según el citado Artículo 31 del TRLOTAU, la edificación residencial en Suelo Urbano (SU) no podrá superar los 10.000 m<sup>2</sup> / Ha. La siguiente tabla muestra el cómputo total de edificabilidad actual incrementada con la de las correspondientes actuaciones dentro de su límite en cada ZOU que el POM incorpora. Para ello se ha realizado una asignación a cada zona de ZOU de la edificabilidad de acuerdo los siguientes criterios:

- En la edificabilidad existente: Según las mediciones realizadas en un estudio en el que se miden la edificabilidad por áreas a partir de los datos catastrales.
- En la edificabilidad propuesta: Se ha incrementado la cifra anterior con los datos de edificabilidad que las nuevas áreas de actuación en suelo urbano aportarán al desarrollo del POM.

De esta manera se garantiza que en el horizonte final de desarrollo del POM no se supere la edificabilidad techo planteada por el TRLOTAU.

Cuadro de Edificabilidad Residencial existente y prevista por ZOU					
ZOU	Superficie ZOU (Ha)	Superficie edificada residencial (m <sup>2</sup> )	Superficie edificada total con el POM (m <sup>2</sup> )	Superficie máxima límite según Lotau (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad residencial del POM por ZOU (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
ZOU 1	233,19	1.415.701	1.415.701	2.331.938	0,61
ZOU 2	120,75	771.516	804.649	1.207.458	0,67
ZOU 3	107,46	46.560	281.626	1.074.577	0,26
ZOU 4	118,10	831.148	913.282	1.180.979	0,77
ZOU 5	90,76	490.087	490.087	907.568	0,54
ZOU 6	93,63	527.767	533.376	936.286	0,57
ZOU 7	499,13	187.590	254.493	4.991.305	0,51
ZOU 8	595,09	25.378	217.829	5.950.946	0,04
ZOU 9	380,41	65.501	93.315	3.804.083	0,02
ZOU 10	52,42	0	0	-	0 (Defensa)
ZOU 11	97,63	851.519	976.300	976.313	1,00
ZOU 12	46,23	73.868	135.175	462.302	0,29
ZOU 13	299,45	0	0	-	0 (Industrial)
ZOU 14	571,10	809.404	961.616	5.711.044	0,17
ZOU 15	11,00	23.640	23.640	110.000	0,21

Tanto las ZOU 10 Academia de Infantería y 13 Polígono Industrial no entran en el cómputo del artículo 31 del TRLOTAU, al tratarse de ZOUs sin uso residencial. Analizando el resto de las ZOUs, se puede concluir que la edificabilidad en el municipio de Toledo es, por lo general, media baja. La máxima edificabilidad la encontramos en la ZOU 4, en los vecindarios de Santa Teresa, Avenida Barber, Reconquista y Palomarejos. Sin embargo, aunque es la zona con más densidad de edificación, no alcanza el techo marcado por el TRLOTAU de 1 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> de edificabilidad.

Por tanto, el municipio de Toledo se mantiene con el desarrollo urbano del POM, en lo que a edificabilidad residencial se refiere, dentro de los estándares de calidad urbana en todas las zonas de ordenación urbanística (ZOU) en suelo urbano contempladas en el presente documento.

## ESTÁNDARES DE ZONAS VERDES (ZV)

Respecto a los espacios libres, la Ley de Castilla-La Mancha distingue dos rangos de zonas verdes o parques urbanos:

- Aquellos pertenecientes a los Sistemas Generales (SG)
- Zonas Verdes de ámbito local (ZV)

### **Sistemas Generales (SG) de Zonas Verdes**

El Artículo 24 del TRLOTAU establece que, para cumplir los mínimos de calidad urbana, las zonas verdes de ámbito ciudad deben superar los 1.000 m<sup>2</sup> por cada 200 habitantes.

La Tabla siguiente muestra los sistemas generales (SG) de zonas verdes existentes y previstos por el POM a contabilizar en el marco futuro de desarrollo. El computo es global en zonas urbanas y urbanizables al tratarse de Sistemas generales:

<b>Cuadro de Sistemas Generales (SG) de Zonas Verdes</b>		
	<b>Denominación</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
EL 7	Parque de la Sisle	1.204.264
EL 8	Parque Forestal de la Zona de Contacto	1.062.218
EL 10	Parque forestal de San Bernardo.	2.573.654
EL 13	Parque de la Huerta del Rey	169.154
EL 24	Parque de La Fuente del Moro	177.259
EL 25	Parque de Safón	84.589
EL 26	Parque del Crucero	53.717
EL 28	Parque fluvial de los Lavaderos	186.826
EL 31	Jardín Botánico de Galiana	379.203
EL 32	Parque fluvial del Este	333.658
EL 33	Parque de Peraleda	98.433
EL 35	Parque de las Tres Culturas	95.050
EL 36	Parque de la Huerta de Pavón	171.685
EL 37	Parque de Azucaica Valdecubas	597.222
EL 39	Parque fluvial del Este II	951.564
EL 40	Parque fluvial de Santa María de Benquerencia	492.470
EL 41	Parque fluvial del Beato	6.000
EL 43	Parque de carrasco Buenavista	1.076.071
EL 49	Zona forestal nudo de la A-42	40.851
EL 51	Parque Fluvial de Azucaica	1.306.304
EL 52	Corredores verdes del nuevo polígono industrial	1.364.818
EL 54	Parque Este de Azucaica	22.233
EL 55	Parque de La Legua-Este	180.000
EL 59	Parque de la Legua Norte	12.000
EL 62	Parque de La Abadía	22.828
EL-63	Espacios libres y cerros de la ronda sur del Tajo	353.300
EL-64	Encinar de Pinedo	367.582
	<b>TOTAL</b>	<b>13.382.953</b>

El cómputo total de zonas verdes de Sistemas Generales (SG) arroja 13.382.953m<sup>2</sup>, lo que frente a la cifra de 68.382 habitantes (censo 2001) incrementado en los 23.000 nuevos habitantes en el marco de desarrollo del POM arroja una proyección total de 91.382 habitantes totales, supone 29.290 m<sup>2</sup> por cada 200 habitantes. La cifra supera ampliamente el mínimo exigido por el TRLOTAU.

### Sistemas locales de zonas verdes en Suelo Urbano residencial

El TRLOTAU distingue, en el caso de zonas verdes de ámbito local, dos mínimos a alcanzar dependiendo de la edificabilidad existente en la zona:

- En las ZOU de edificabilidad menor o igual a 6000 m<sup>2</sup> /Ha, el mínimo a alcanzar de zonas verdes es el 10% sobre la superficie total ordenada.
- En las ZOU de edificabilidad mayor de 6000 m<sup>2</sup> /Ha, el mínimo se establece en 18 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

Las únicas ZOU de edificabilidad superior a 6000 m<sup>2</sup>/Ha son las ZOU 1,2, 4 y 11. En la tabla siguiente se detallan las superficies existentes de zonas verdes locales (ZV) para cada una de los ZOU de uso residencial, las necesidades según el TRLOTAU, y el balance entre lo existente y lo exigible.

Cuadro de Zonas Verdes locales - áreas uso residencial

ZOU	Superf. ZOU (m <sup>2</sup> )	Zonas Verdes existentes (m <sup>2</sup> )	Zonas Verdes totales en SU del POM (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Estándares LOTAU (m <sup>2</sup> )		Balance (m <sup>2</sup> )
					Superficie edificada		
					< 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	> 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
					10% superf. total ordenada	18 m <sup>2</sup> suelo/100 m <sup>2</sup> edificados	
ZOU 1	2.331.938	362.283	362.283	0,61		254.826	107.457
ZOU 2	1.207.500	203.074	232.617	0,67		144.837	87.780
ZOU 3	1.074.600	190.980	452.623	0,26	115.003		337.621
ZOU 4	1.181.000	163.640	190.800	0,77		164.391	26.410
ZOU 5	907.600	54.910	136.517	0,54	17.143		119.374
ZOU 6	936.300	96.409	99.081	0,57	2.672		96.409
ZOU 7	499.130	503.138	972.778	0,51	466.518		506.260
ZOU 8	5.950.900	670.646	2.121.883	0,04	383.547		1.738.336
ZOU 9	3.804.100	558.753	573.240	0,02	14.423		558.817
ZOU 11	976.300	162.807	182.782	1,00		175.734	7.048
ZOU 12	462.300	50.316	50.316	0,29	10.987		39.329
ZOU 14	5.710.000	645.862	900.439	0,17	254.577		645.862
ZOU 15	110.000	11.000	11.000	0,21	0		11.000

Como puede comprobarse en la tabla adjunta existen ZOU's con un importante superávit de zonas verdes. Las zonas verdes que se incluyen en estas tablas son tanto las existentes, como las que las nuevas UA's en suelo urbano que el POM propone y que incorporan las nuevas áreas verdes para los suelos urbanos no consolidados. De esta manera hay casos en el límite del déficit en el momento actual que mejoran el balance final con la incorporación de nuevas zonas verdes de los planes que se están ejecutando en la actualidad en suelo urbano o con la aportación de las nuevas UA que el plan propone. En particular existen varias ZOU que amplían la oferta de zonas verdes con nuevas áreas verdes incorporadas en los nuevos planes en suelo urbano no consolidado.

### Sistemas locales de zonas verdes (ZV) en Suelo Urbano terciario o industrial

El TRLOTAU establece en 2/3 del 15% de la superficie total ordenada el mínimo de superficie ocupada por zonas verdes en suelos de uso terciario o industrial en suelo urbanizable. La única ZOU que tiene este uso predominante es la ZOU 13 del polígono industrial

Del mismo modo en la tabla siguiente se detallan las superficies existentes de zonas verdes locales (ZV) para esta ZOU de uso industrial, las necesidades que el TRLOTAU exige y el balance de entre lo existente y lo exigible. Se reserva esta superficie mínima de espacios verdes para suelo terciario o industrial tomándola de los totales de sistemas locales de zonas verdes (ZV). En la tabla del siguiente apartado, de los resultados finales ya se han restado las reservas para estos usos.

Superficie de Zonas Verdes locales (ZV) necesarias para uso industrial

ZOU	Superficie ZOU (m <sup>2</sup> )	Zonas Verdes existentes (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Estándares TRLOTAU, 10% superf. total ordenada (m <sup>2</sup> )	Balance (m <sup>2</sup> )
ZOU 13	2.994.503	156.715	0,09	299.332	- 142.617

La ZOU 13 del Polígono Industrial debe resolver su déficit de zonas verdes mediante la incorporación del previsto parque lineal de borde de río ya que existe imposibilidad física de aumentar en gran medida las zonas verdes de esta zona, si bien la UA 22 del polígono industrial deberá incorporar entre sus objetivos la mejor dotación de pequeños espacios verdes de proximidad y el tratamiento de los bulevares y zonas verdes del propio polígono.

La ZOU 10 está destinada a uso de la Defensa Nacional como Sistema General Administrativo Institucional de Defensa y sin población adscrita por lo que queda fuera de este análisis del cumplimiento de estándares.

En ambos casos, el cumplimiento de estos estándares se exige para el suelo urbanizable con lo que en el suelo urbano (SU) sólo serían aplicables en aquellas ZOUs deficitarias en las que se produjera un aumento de la edificabilidad en el suelo urbano no consolidado (SUNC).

### ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANA PARA OTRAS DOTACIONES EN SUELO URBANO

El TRLOTAU, en el Artículo 24 sobre los Planes de Ordenación Municipal, se refiere a los sistemas generales (SG) de dotaciones y equipamientos. Sin embargo, no contempla ningún mínimo de calidad urbana referente a estos sistemas generales (SG). Únicamente se refiere a ellos para reflejar la necesidad de que los Planes de Ordenación Municipal enumeren dichos sistemas generales (SG). Dado que no existen estándares para los sistemas generales (SG) de dotaciones en la Ley, en este POM nos ceñiremos a los sistemas locales de dotaciones.

### **Estándar para dotaciones en suelo residencial**

En el Artículo 31, la Ley establece un mínimo de 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación. Al tomar como base los metros construidos, recurrimos para calcular los porcentajes a la tabla de edificabilidad.

**Cuadro de Zonas dotaciones locales - áreas uso residencial**

ZOU	Superficie ZOU (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Dotaciones existentes (m <sup>2</sup> )	Dotaciones totales en SU del POM (m <sup>2</sup> )	Estándares LOTAU (m <sup>2</sup> )	Balance (m <sup>2</sup> )
ZOU 1	2331938	0,61	293467	293467	28310	265157
ZOU 2	1207500	0,67	222249	232201	160930	71271
ZOU 3	1074600	0,26	486692	724451	56325	668126
ZOU 4	1181000	0,77	170795	226716	182656	44060
ZOU 5	907600	0,54	312848	326630	98017	228613
ZOU 6	936300	0,57	122002	125374	106675	18699
ZOU 7	499130	0,51	192038	295420	50899	244522
ZOU 8	5950900	0,04	4510	809645	43566	766079
ZOU 9	3804100	0,02	283728	294982	18663	276319
ZOU 11	976300	1,00	173272	252399	195260	57139
ZOU 12	462300	0,29	95855	109479	27035	82444
ZOU 14	5710000	0,17	697578	758986	192323	566663
ZOU 15	110000	0,21	7958	7958	4728	3230

Como puede comprobarse en las tablas adjuntas todas las ZOU cumplen sobradamente los estándares de dotaciones locales exigibles por el TRLOTAU, salvo dos casos de cumplimiento ajustado. El Centro Histórico que, a pesar de su abundante número de edificios dotacionales de rango ciudad, presenta un cumplimiento estricto de dotaciones locales que la paulatina sustitución de usos de edificios históricos para nuevos equipamientos, en el marco del PECHT, permitirán mejorar.

El barrio de Santa Bárbara también presenta un cumplimiento muy ajustado al tratarse de un barrio antiguo y denso. Sin embargo el POM ha previsto, para mejorar y reforzar esta situación, la integración de este barrio con el nuevo barrio de Huerta del Rey, con una importantísima reserva de grandes dotaciones, por encima de las exigencias del TRLOTAU, que prevé nuevas zonas verdes, dotaciones y un gran equipamiento botánico.

### **Estándar para dotaciones en suelo terciario o industrial**

La Legislación Urbanística Autonómica de Castilla-La Mancha establece un estándar mínimo de 1/3 del 15% de suelo dotacional respecto a la superficie total ordenada de suelo terciario e industrial.

**Cuadro 18.2: Superficie de dotaciones locales necesarias para uso industrial**

ZOU	Superficie ZOU (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Dotaciones locales existentes (m <sup>2</sup> )	Estándares TRLOTAU (m <sup>2</sup> )	Balance (m <sup>2</sup> )
ZOU 13	2.993.322	0,09	0	149.666	- 149.666

La Zou nº13 (Polígono Industrial) no cumple los estándares de dotaciones locales exigibles por el TRLOTAU. El reequipamiento del polígono industrial es una de las determinaciones del POM para superar el déficit actual. Para ello se ha delimitado

una Unidad de Actuación (UA22) remitida a un Plan Especial de Reforma Interior entre cuyos objetivos se encuentra resolver este déficit.

## **CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES EN SUELO URBANIZABLE.**

Del mismo modo que en el suelo urbano, en el suelo urbanizable el cumplimiento de estándares se realiza por ZOU, en este caso coincidentes con los planes parciales completos, que a los efectos del POM serán considerados como ZOU´s independientes cuyo ámbito será la del Plan Parcial según se refleja en el plano 2.2.f.

El cálculo de estándares en este caso se ha remitido a las correspondiente fichas de planeamiento de las normas urbanísticas donde se detallan todos los parámetros de ordenación estructural (OE) y los de Ordenación Detallada (OD).

En estas fichas se recogen las cesiones obligatorias de zonas verdes, de equipamientos y los sistemas generales que se han incluido en cada una de los planes parciales. De acuerdo a las determinaciones del TRLOTAU o en su caso de los requerimientos que el POM determina para cada una de las áreas. En muchos de los casos los estándares han sido superiores a los mínimos por condicionantes de cada sector, especialmente en lo referente a zonas verdes en el entorno del río Tajo o por cesiones acordadas previamente en algunos de los planes incorporado.

