

ART. 8.18 ALINEACIONES DEL SUELO URBANO.

1. En el suelo urbano actual se reconocen como alineaciones de estas Normas Subsidiarias las existentes ya consolidadas, señaladas en los planos 1:2.000, y en las zonas provenientes del desarrollo de Planes Parciales las correspondientes definidas por dicho planeamiento.
2. En el Plano nº O-2, escala 1:2.000, Ordenación de Suelo Urbano, se señalan aquellas alineaciones que se reajustan o modifican.
3. Los propietarios de fincas afectadas por una nueva alineación podrán solicitar del Ayuntamiento que le sea definida la nueva alineación oficial.

ART. 8.19. ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO.

Corresponden a las actuaciones del artículo 129 a desarrollar mediante obras públicas ordinarias. Podrán desarrollarse como tales los viarios definidos como Sistemas Generales Viarios, y las obras de urbanización necesarias para la reforma o mejora de espacios públicos existentes.

ART. 8.20. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

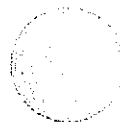
1. Las Unidades de Actuación Urbanizadora dentro del suelo urbano se definen como áreas de suelo urbano no consolidado o que precisan de una ordenación detallada para resolver zonas concretas con problemas que necesitan intervenciones específicas. Se consideran Unidades de Actuación Urbanizadora reguladas en los artículos 113 y siguientes de la Ley 2/98. y el derecho de aprovechamiento privado es el 90% del que la unidad regule.

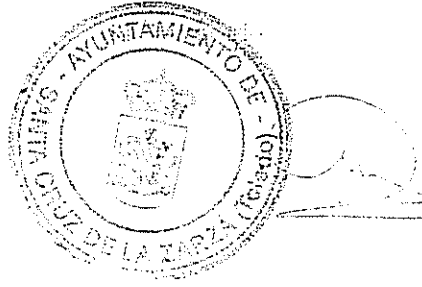
2. Dentro del ámbito señalado en los planos para cada una de estas unidades se aplicará el contenido de la ficha correspondiente con preeminencia de los criterios genéricos de ordenanzas y de normativa.

3. (VER DOC. COMPLEMENTARIO, Pag. 8)

ART. 8.21. RELACIÓN Y CONTENIDO DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Las Unidades de Actuación Urbanizadoras definidas en el Suelo Urbano por el Presente Plan de Ordenación Municipal son:





Residenciales

- P.E.R.I. N° 1
- P.E.R.I. N° 2
- P.E.R.I. N° 3

Industriales

- P.E.R.I. N° I-1
- P.E.R.I. N° I-2

Su contenido se recoge en la fichas y esquemas de las páginas siguientes.

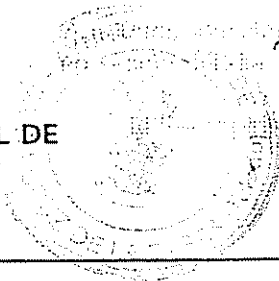
Visto por la C.P.U. En sesión de fecha



08 OCT. 2001

Y aprobado definitivamente
con fecha 27 MAR 2002

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE
SANTA CRUZ DE LA ZARZA
UNIDADES DE ACTUACIÓN



27
27

P.E.R.I. Nº 1

UBICACIÓN O CALLES: Entre las calles San Juan, Boliche (carretera de Villamanrique) y Europa.

ÁMBITO Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Viso por la C.R.U. En sesión de fecha

Según Ficha adjunta.

03 JUN 2001

SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA: 58.014 m²

aprobado definitivamente
en sesión de fecha 27 MAR 2001

Superficie de Cesión: Mínimo según Ley 2/98
Sistema General Viario: 6.615 M²
Equipamiento Existente: 1.170 M²
Zonas Verdes Estructurantes: 4.221 M²

Aprovechamiento Tipo: 0,50 m²/m²
Uso Residencial: Nº de Viviendas: No se fija

David

CRITERIOS DE EDIFICABILIDAD Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Los correspondientes a la Ordenanza nº 2

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE ORDENACIÓN: Se pretende la ordenación de una zona no consolidada que permita desarrollar un viario Sistema General (ancho 16 metros) que apoye la circulación entorno al casco desde la zona próxima al cementerio. Incluye una glorieta de 45 metros de diámetro exterior. Se define su trazado desde la calle San Juan y llegando hasta la c./ Boliche, sirviendo de nexo a numerosos espacios vacíos y de grandes posibilidades, situados en la zona.

Ver

GESTIÓN URBANÍSTICA. Se realizará por Actuación Indirecta.

Se desarrollará mediante la redacción de:

- Programa de Actuación Urbanizadora
- Plan Especial de Reforma Interior
- Proyecto de Reparcelación
- Proyecto de Urbanización

Obtención
Sistema
General

Constituye un Área de Reparto según regula el artículo 70.2 de la Ley 2/98.

PLAZOS.

Un año desde aprobación definitiva del P.O.M. para presentación del P.A.U.
Transcurrido dicho plazo el Ayuntamiento podrá adoptar acuerdo Pleno de modificar la gestión a Gestión Directa regulada por el artículo 116 de la Ley 2/98.

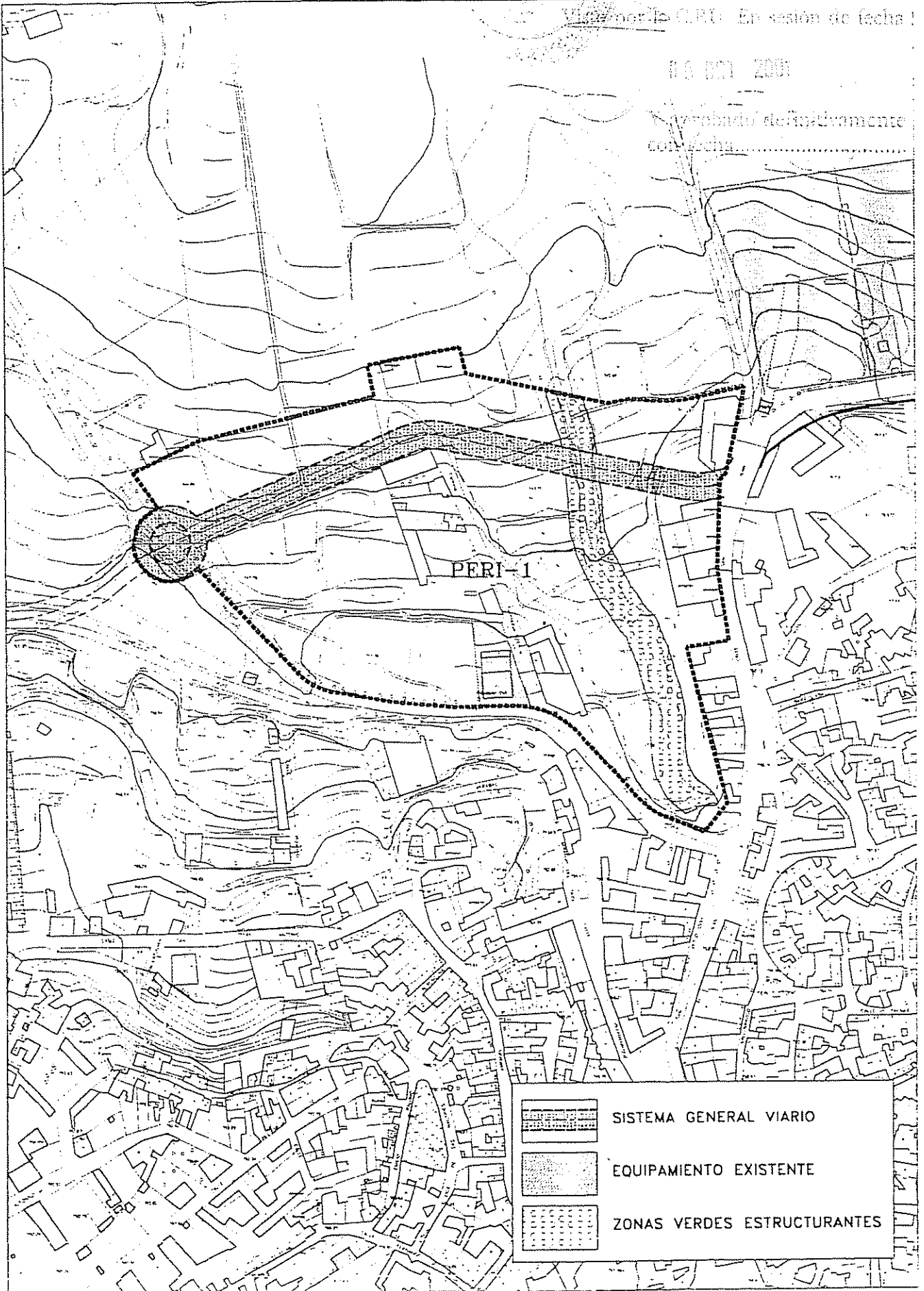
28
FICHAS DE P.E.R.I. DE SUELO URBANO

P.E.R.I. - 1

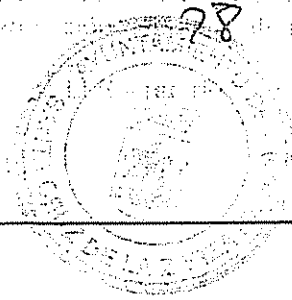
EXMO. AYUNTAMIENTO DE
STA. CRUZ DE LA ZARZA

1

ESCALA: 1/3.000



**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE
SANTA CRUZ DE LA ZARZA
UNIDADES DE ACTUACIÓN**



78
2

P.E.R.I. N° 2

UBICACIÓN O CALLES: c./ Boliche (carretera de Villamanrique), c/ del Arrabal

ÁMBITO Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Según Ficha adjunta.

SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA: 49.591 m²

Superficie de Cesión: Mínimo según Ley 2/98
Sistema General Viario: 4.793 m²

Aprovechamiento Tipo: 0,50 m²/m²
Uso Residencial: N° de Viviendas: No se fija

Jamido

CRITERIOS DE EDIFICABILIDAD Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Los correspondientes a la Ordenanza n° 2

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

Ordenar una zona no consolidada con fuertes pendientes que exigirá un estudio de los trazados viarios a definir. Continuar el viario Sistema General de circunvalación (ancho 16 metros) que enlaza con el PERI 1, calle Boliche hasta la apertura de una nueva calle que se define con nueva alineación obligatoria (ancho 12 metros) que conecta la vía S.G. con la calle San Antonio.

GESTIÓN URBANÍSTICA. Se realizará por Actuación Indirecta.

Se desarrollará mediante la redacción de:

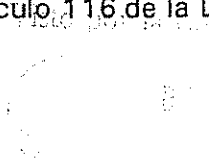
- Programa de Actuación Urbanizadora
- Plan Especial de Reforma Interior
- Proyecto de Reparcelación
- Proyecto de Urbanización

*Obstaculo
Sistema General*

Constituye un Área de Reparto según regula el artículo 70.2 de la Ley 2/98.

PLAZOS.

Un año desde aprobación definitiva del P.O.M. para presentación del P.A.U.
Transcurrido dicho plazo el Ayuntamiento podrá adoptar acuerdo Pleno de modificar la gestión a Gestión Directa regulada por el artículo 116 de la Ley 2/98.



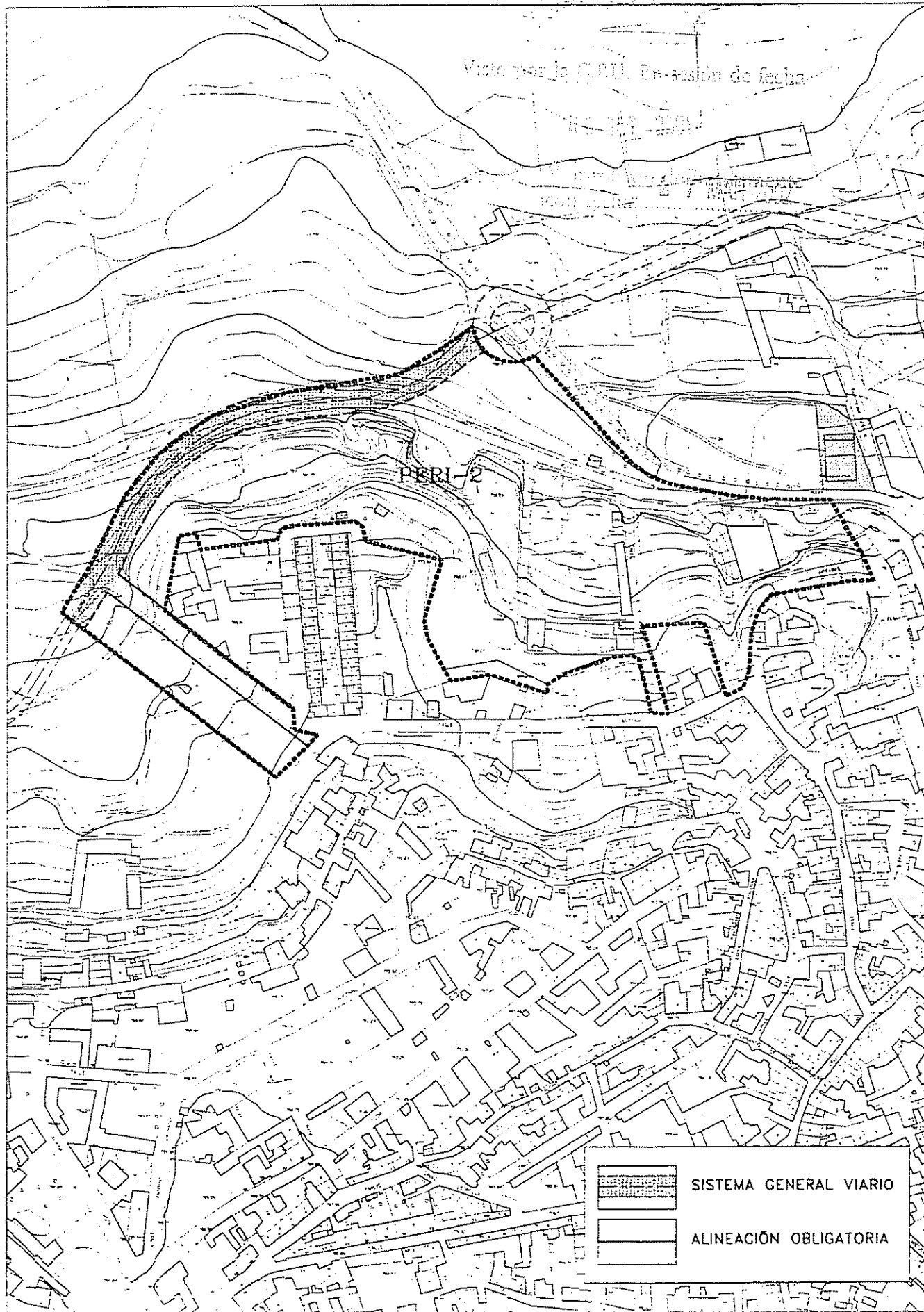
FICHAS DE P.E.R.I. DE SUELO URBANO

P.E.R.I. - 2

FMO. AYUNTAMIENTO DE
STA. CRUZ DE LA ZARZA

2

ESCALA: 1/3.000



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE LA ZARZA UNIDADES DE ACTUACIÓN

P.E.R.I. Nº 3

UBICACIÓN O CALLES: Entre las calles San Antonio y Alfonso VI y FLOR.

ÁMBITO Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Según Ficha adjunta.

SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA: 32.327 m²

Superficie de Cesión: Sólo viario

Aprovechamiento Tipo: 0,50 m²/m²

Uso Residencial: Nº de Viviendas: No se fija

visto por la S.M.U. en sesión de fecha 06 OCT 2001. Aprobado definitivamente con fecha 27 MAR 2002

CRITERIOS DE EDIFICABILIDAD Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Los correspondientes a la Ordenanza nº 2, con las particularidades que se establezcan en la zona de cuevas

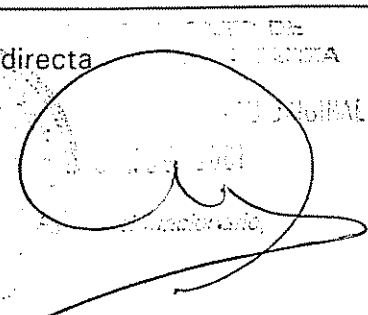
OBJETIVOS Y CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

El objetivo principal es el estudio de una realidad altamente compleja por la existencia de cuevas en las que los límites entre el uso y dominio público y el privado no puede definirse sin un estudio a escala adecuada que realice el levantamiento de los interiores de cuevas. Se consideran protegidas las chimeneas exteriores. Deberá estudiarse las ocupaciones en los diferentes planos en los que se estratifican los usos. Dada la peculiaridad de la zona de cuevas el planemiento de desarrollo deberá recabar informe del órgano provincial responsable del Patrimonio Histórico.

GESTIÓN URBANÍSTICA. Se realizará por Actuación Indirecta

Se desarrollará mediante la redacción de:

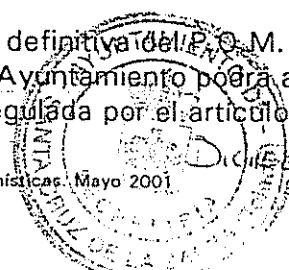
- Plan Especial de Reforma Interior
- Proyecto de Reparcelación
- Proyecto de Urbanización



No se considera Área de Reparto por considerarse que es un suelo urbano consolidado cuya delimitación responde exclusivamente a la necesidad de un estudio adecuado de una realidad edificatoria no habitual, y completar la urbanización que sea necesaria.

PLAZOS.

Dos años desde aprobación definitiva del P.O.M. para presentación del P.E.R.I. Transcurrido dicho plazo el Ayuntamiento podrá adoptar acuerdo Pleno de modificar la gestión a Gestión Directa regulada por el artículo 116 de la Ley 2/98.



Disposición. Aprobada por el pleno del Ayuntamiento en Sesión del día 26 XI-2001 EC SECRETARIO

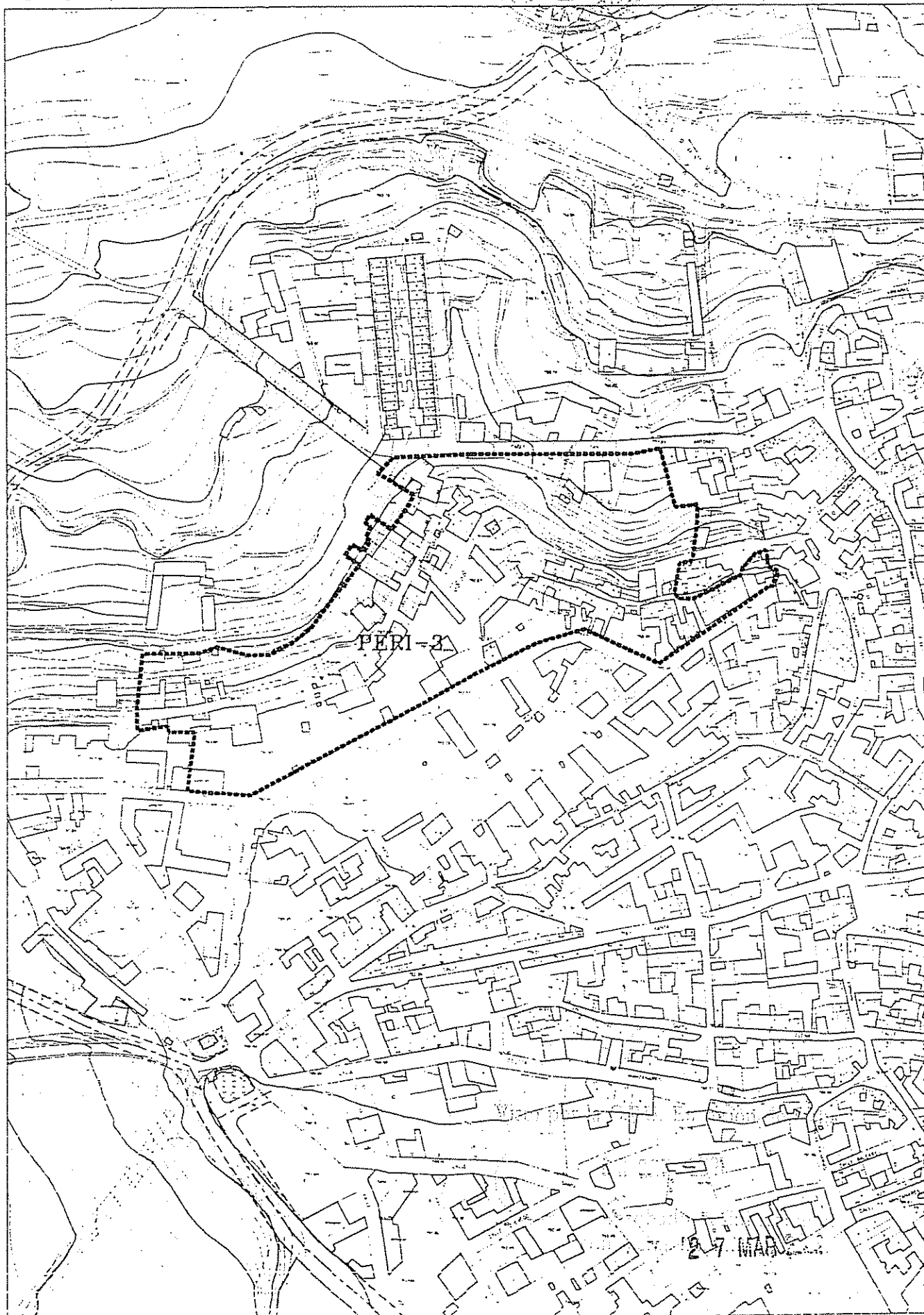
78
FICHAS DE P.E.R.I. DE SUELO URBANO

P.E.R.I. -3

EXMO. AYUNTAMIENTO DE
STA. CRUZ DE LA ZARZA

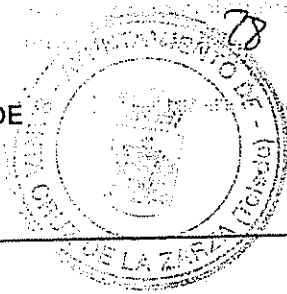
3

ESCALA: 1/3.000



27 MAR

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE
SANTA CRUZ DE LA ZARZA
UNIDADES DE ACTUACIÓN



[Handwritten signature]

P.E.R.I. Nº I - 1

UBICACIÓN O CALLES: Av./ Castilla-La Mancha

ÁMBITO Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Según Ficha adjunta.

Visto por la C.R.U. En sesión de fecha

SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA:

23.950 m²

Superficie de Cesión:

Mínimo según Ley 2/98

Sup. Viario Sistema General:

2.205 m²

Aprovechamiento Tipo:
Uso Industrial

0,40 m²/m²

08 OCT 2001

Y aprobado definitivamente
27 MAR 2002

CRITERIOS DE EDIFICABILIDAD Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Las Correspondientes a la Ordenanza nº 5

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

Es necesaria la apertura de un viario Sistema General (Ancho 12 metros) que permita establecer concesiones Este -Oeste en unas zonas que se han consolidado parcialmente sobre antiguos caminos perpendiculares a la carretera (Avda de Magallanes) y al ferrocarril.

GESTIÓN URBANÍSTICA. Se considera de Actuación Indirecta.

Se desarrollará mediante la redacción de:

- Programa de Actuación Urbanizadora
- Plan Especial de Reforma Interior
- Proyecto de Reparcelación
- Proyecto de Urbanización

Obtención Sistema General

Constituye un Área de Reparto según regula el artículo 70.2 de la Ley 2/98.

PLAZOS.

Un año desde aprobación definitiva del P.O.M. para presentación del P.A.U.
Transcurrido dicho plazo el Ayuntamiento podrá adoptar acuerdo Pleno de modificar la gestión a Gestión Directa regulada por el artículo 116 de la Ley 2/98.

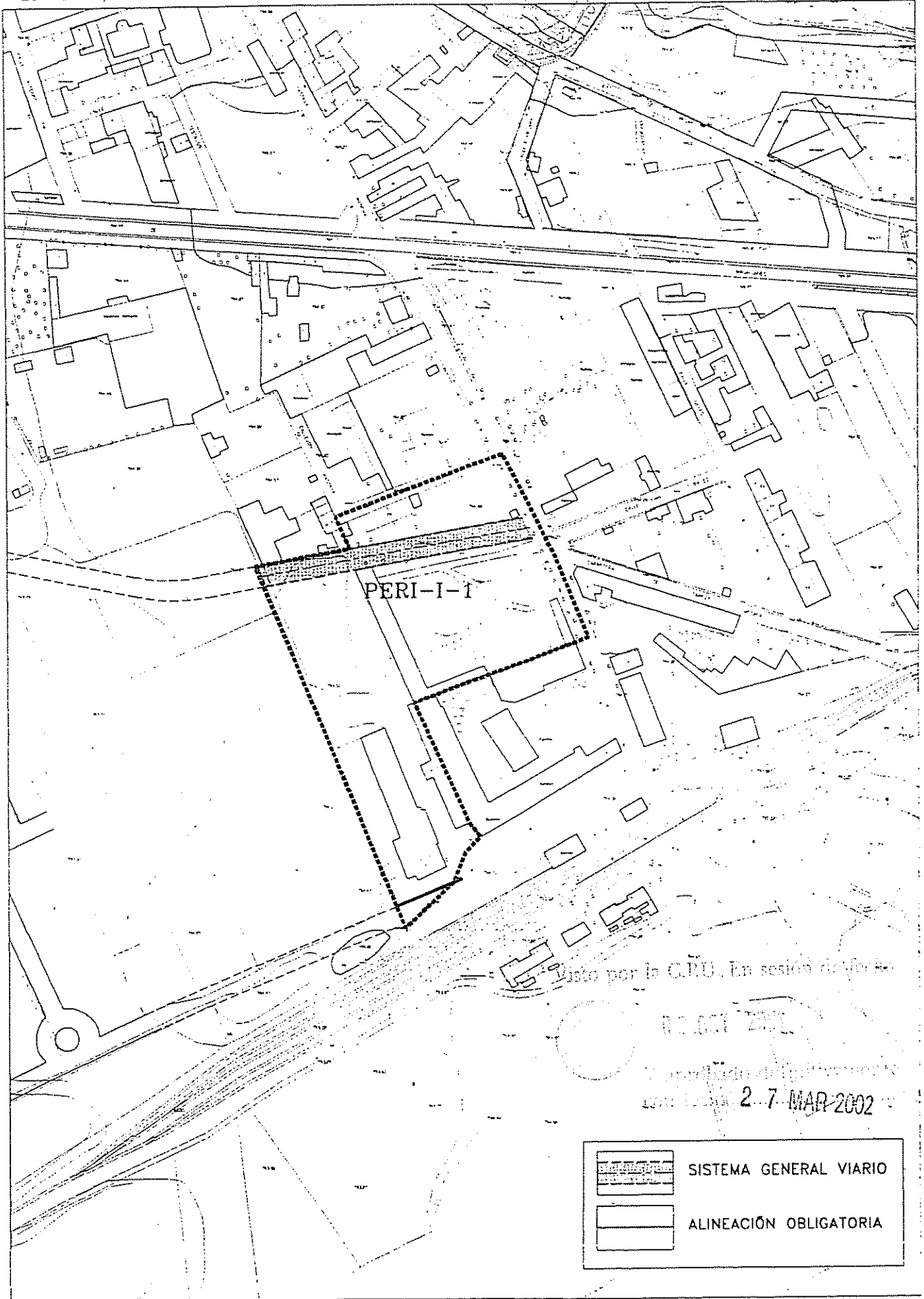
FICHAS DE P.E.R.I. DE SUELO URBANO

P.E.R.I. - I.1

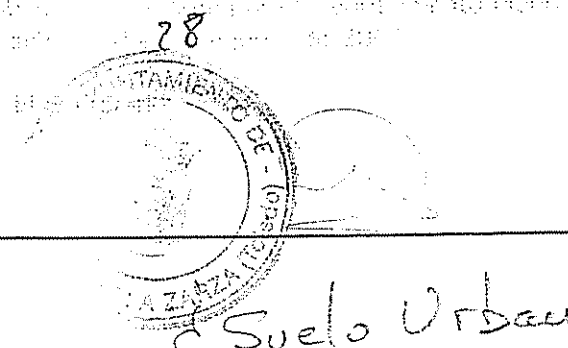
EXMO. AYUNTAMIENTO DE
STA. CRUZ DE LA ZARZA

4

ESCALA: 1/3.000



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE
SANTA CRUZ DE LA ZARZA
UNIDADES DE ACTUACIÓN



P.E.R.I. Nº I - 2

UBICACIÓN O CALLES: Carretera a Zarza de Tajo. Zona de "La Concepción"

ÁMBITO Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Según Ficha adjunta.

SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA: 77.054 m²

Superficies de Cesión: Mínimo según Ley 2/98
Sup. Viario de Sistema General 6.822 m²

Aprovechamiento Tipo: 0,40 M²/m²
Uso Industrial.

Viso por la C.R.U. En sesión de fecha
8 OCT. 2001
Aprobada definitivamente
con fecha

CRITERIOS DE EDIFICABILIDAD Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

MAR 2002

Los correspondientes a la Ordenanza nº 5

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

Es necesario mejorar la ordenación de esta zona industrial de origen espontáneo en el entorno de antiguas industrias de la madera, con la urbanización de un Sistema General Viario que incluya una Semi Rotonda de conexión con la carretera Nacional. Se definen viarios con alineación obligatoria.

GESTIÓN URBANÍSTICA. Se considera de Actuación Indirecta.

Se desarrollará mediante la redacción de:

- Programa de Actuación Urbanizadora
- Plan Especial de Reforma Interior
- Proyecto de Reparcelación
- Proyecto de Urbanización

Handwritten signature: Sr. Gouan

Constituye un Área de Reparto según regula el artículo 70.2 de la Ley 2/98.

PLAZOS.

Un año desde aprobación definitiva del P.O.M. para presentación del P.A.U.
Transcurrido dicho plazo el Ayuntamiento podrá adoptar acuerdo Pleno de modificar la gestión a Gestión Directa regulada por el artículo 116 de la Ley 2/98.

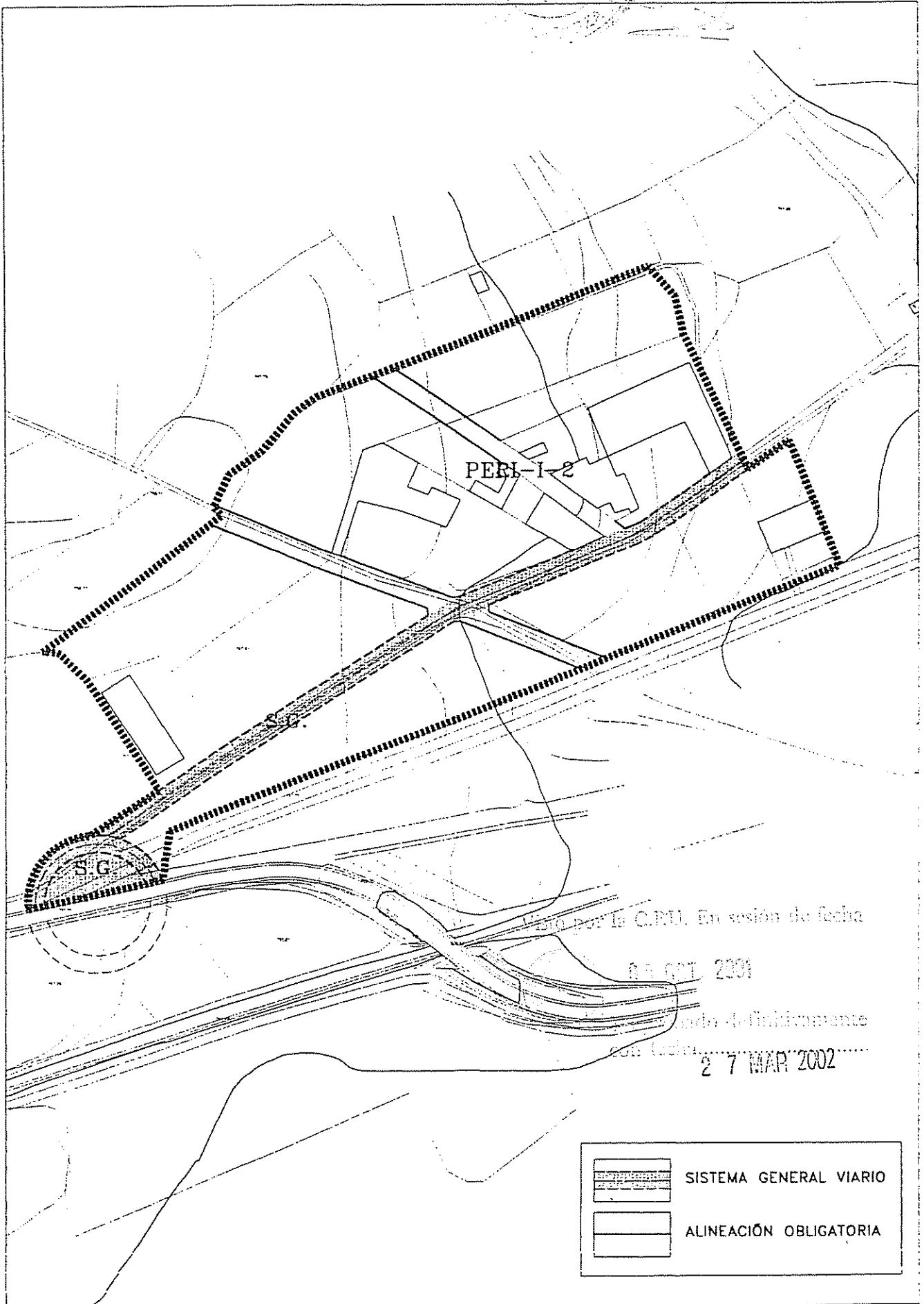
78
FICHAS DE P.E.R.I. DE SUELO URBANO

P.E.R.I. - I.2

EXMO. AYUNTAMIENTO DE
STA. CRUZ DE LA ZARZA

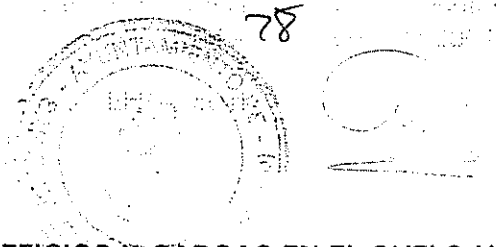
5

ESCALA: 1/3.000



... por el C.M.U. En sesión de fecha
05 OCT 2001
... 4.º Encuentro
con fecha
27 MAR 2002

- | | |
|--|------------------------|
| | SISTEMA GENERAL VIARIO |
| | ALINEACIÓN OBLIGATORIA |



ART. 8.22 DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS EN EL SUELO URBANO.

1. La gestión del planeamiento es el conjunto de actividades y procesos mediante los cuales se hacen realidad las previsiones proyectadas en los planos y documentos escritos. Visto que: a), a través del planeamiento o por mediación de él, se atribuye un contenido urbano al derecho de propiedad; b) que no todo el suelo puede ser edificado; y, finalmente, c) que la habilitación del suelo como soporte de ese contenido, exige la realización de equipamientos y obras de urbanización, que representan unas cargas; una de las etapas necesariamente más complejas de la gestión es la distribución de los contenidos urbanísticos -beneficios- y de las cargas necesarias para la materialización de los mismos.

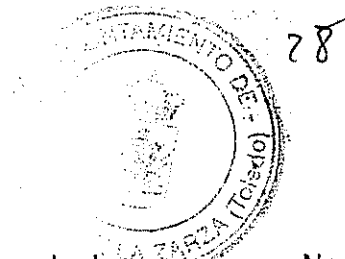
La legislación vigente mantiene la relación entre los beneficios y las cargas, citados, de manera que la adquisición o patrimonialización de los primeros conlleva el cumplimiento de las obligaciones -cargas- y para la distribución justo de unos y otras prevé la técnica de la reparcelación y la delimitación de ámbito para ese reparto tales como las Áreas de Reparto y las Unidades de Actuación, distinguiendo Aprovechamiento Urbanístico, Aprovechamiento Tipo y Aprovechamiento Privativo.

2. Aun con la delimitación de Áreas de Reparto, en nuestro derecho urbanístico vigente (y en el histórico) no existe un auténtico y pleno derecho a la equidistribución, ya que los mecanismos redistributivos no juegan entre las diversas clases de suelo, ni en el seno de cada una de ellas en su totalidad, esta circunstancia presupone la aceptación de que existen lo que pudiéramos llamar "diferencias de ordenación" derivadas de situaciones históricas o funcionales diferentes que no pueden ser anuladas por mediación de técnicas redistributivas "a posteriori".

3. El Plan de Ordenación Municipal, en el tratamiento del Suelo Urbano y con objeto de "racionalizar" esas diferencias de ordenación, ha efectuado, en primer lugar, una división en ámbitos de ordenación tipológica diferenciando zonas de ordenanza. De esta manera diferencia el Casco Antiguo; Extensión de Casco, con edificación con alineación a fachada con predominancia de la vivienda unifamiliar (dos plantas, irregularmente "medidas"); la mayor superficie calificada residencial para vivienda unifamiliar extensiva; con algunas zonas de uso comercial, terciario y dotacional; y una zona de Ordenanza 6 de Transformación de antiguos

Dentro de cada una de esas zonas se diferencia las áreas con ordenación consolidada de aquellas otras en que es necesaria una definición del tejido urbano y, a su vez, dentro de las primeras, establece intervenciones en nuevas alineaciones, aperturas de calles, a resolver por obras ordinarias, y distingue aquellas otras las que se encuentran sujetas a un proceso de "conclusión" de una ordenación precedente (desarrollos en curso de

100 001 2001
Y aprueban definitivamente
con fecha 27 MAR. 2002



unidades de actuación y sectores de las anteriores Normas Subsidiarias), de las totalmente finalizadas con urbanización recibida, es decir con el derecho a edificar plenamente consolidado.

4. La Ley 2/1998 señala en su artículo 70.3 qué en Suelo Urbano ya urbanizado no procede la delimitación de Áreas de Reparto; admitiendo por lo tanto que pueden existir diferencias del aprovechamiento entre parcelas como consecuencia de la asunción de situaciones consolidadas por la historia. Por ello sólo se ha procedido a delimitar nuevas Áreas de intervención en aquellas zonas en las que es necesario llevar a cabo una acción urbanizadora que concrete una nueva ordenación , con apertura de calles y necesidad de reparcelación interna y que deberán desarrollarse a través de un instrumento de planeamiento subordinado.

Por ello, como se ha indicado anteriormente, se han delimitado en el Casco Antiguo diversas actuaciones de carácter aislado, en general se han considerado como Sistemas Generales, Viarios, de Espacios Libres o Dotacionales, cuya obtención, en si caso, y ejecución debe hacerse por el Ayuntamiento, bien por expropiación o utilizando las posibilidades de cesión, permuta o convenio que la legislación urbanística I del Régimen Local pone a su disposición.

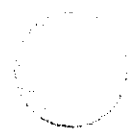
Por otra parte, en su Artículo 31.a) la citada Ley señala como tope máximo de la edificabilidad en Suelo Urbano 1 m²/m², exceptuando aquellas áreas de suelo consolidado en las que el planeamiento anterior atribuyera mayor edificabilidad en las que esa atribución constituye el límite, aconsejando su disminución.

El Plan de Ordenación Municipal delimita por lo tanto Áreas de Reparto como Unidades de Actuación Urbanizadora en Suelo Urbano, sin superar en ningún caso el aprovechamiento tipo de 1 m²/m².

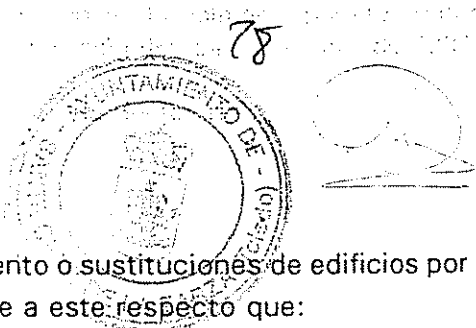
5. Dentro de cada Unidad se aplica el régimen del aprovechamiento tipo en su interior, y, de momento, no se ha considerado la posibilidad de atribuir mayor aprovechamiento urbanístico para alguna Unidad con el fin de promover transferencias de aprovechamiento que pudieran permitir obtención de algunos espacios que puedan ser de interés, optando, como se ha indicado a la responsabilidad de establecimiento de acuerdos puntuales o a procesos de expropiación.

6. Los Sistemas Generales Dotacionales Públicos en Suelo Urbano constituyen un Área de Reparto con 1 m²/m² de Aprovechamiento Tipo, con la sola excepción de alguno incluido o adscrito a una Unidad de Actuación Urbanizadora.

7. Mención específica merece el tema del alcance temporal de la patrimonialización en



Y aprobado definitivamente con fecha de 17 MAR 2002



relación a futuros cambios de planeamiento o sustituciones de edificios por obsolescencia, ruina, incendio, etc. Debe señalarse a este respecto que:

a) La patrimonialización se completa cuando se edifica en los plazos de manera que el incumplimiento de los mismos conlleva la posibilidad de la expropiación o la ejecución forzosa por sustitución de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/98.

Ahora bien, si no se llegara a producir la expropiación, cosa que será bastante frecuente, dada la escasa capacidad de gestión de nuestras administraciones locales, debe interpretarse que el propietario seguirá teniendo oportunidad de, previa la solicitud de licencia, patrimonializar su aprovechamiento.

Pero, si en el tiempo que transcurra a partir del cumplimiento del plazo de patrimonialización se produjera una modificación del planeamiento que conllevara una disminución del aprovechamiento lucrativo, no existirá derecho a indemnización.

b) El aprovechamiento patrimonializado lo es por el período de vida de la edificación en que se concreta, de manera que transcurrido este, debe iniciarse un nuevo proceso de patrimonialización, de ahí la figura de 'fuera de ordenación' que viene a garantizar los derechos de conservación del edificio, procediendo la indemnización correspondiente caso de derribo forzoso.

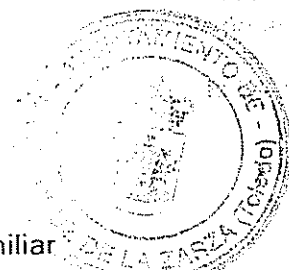
8. Con objeto de viabilizar la gestión, el Plan de Ordenación Municipal autoriza la inscripción previa del 10% de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento antes de ejecutarse cualquier Unidad de Actuación Urbanizadora, de manera que podrá transferirlo o permutarlo donde sea necesario y admisible por ordenanza, para mejor cumplimiento del Plan.

ART. 8.23. CÁLCULO DE COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.

1.- El Plan de Ordenación Municipal fija para cada Unidad de Actuación Urbanizadora en Suelo Urbano un uso característico que sirve de referencia para expresar el aprovechamiento asignado. Contempla los usos que se indican a continuación, con los coeficientes de homogeneización que se señalan, calculados de acuerdo con los precios de mercado tenidos en cuenta para la ponencia catastral, convenientemente actualizados y expresados con referencia al uso característico vivienda libre, uso al que se atribuye el valor 1.

Vivienda multifamiliar o unifamiliar libre 1,00

Visto por la C.F.U. En sesión de fecha
6 de FEB 2001
Y aprobado definitivamente
con fecha.....
27 MAR 2002



78
[Handwritten signature]

Vivienda multifamiliar o unifamiliar sujeta a algún régimen de protección	0,90
Industrial/almacenes	0,80
Comercial en edificio exclusivo	1,25
Hotelero	1,00
Dotacional público	0,60
Dotacional Privado	0,90
Oficinas	1,00

Junto con el uso característico en cada zona coexisten otros usos compartidos tanto en el mismo edificio como en edificio exclusivo. Dentro de los usos compartidos, el Plan de Ordenación Municipal distingue los usos compatibles y los complementarios. Son complementarios los que forman parte del uso principal tal y como se ha considerado para calcular su coeficiente de homogeneización con relación al resto de los usos. Son compatibles los restantes usos compartidos. Los usos complementarios están funcionalmente ligados al predominante en el edificio de que se trate, situados en el interior del mismo, sin acceso independiente desde el exterior de la parcela y, por consiguiente, no segregables ni siquiera en comunidad de propietarios. En el caso de edificaciones de usos residencial multifamiliar se consideran complementarios los usos compatibles situados en planta baja aunque tengan acceso independiente desde el exterior. Todos los usos que no sean complementarios deben ser homogeneizados respecto al predominante para determinar el aprovechamiento real a construir en cada caso. A estos efectos sirven los coeficientes de homogeneización expresados mas arriba.

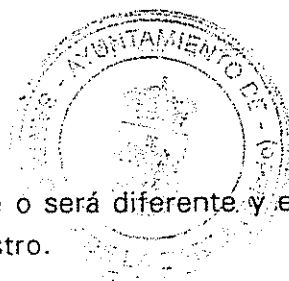
Dadas las reducidas dimensiones del Suelo Urbano, salvo las de origen en Planes Parciales, no se ha considerado adecuado o conveniente establecer un coeficiente de situación que corrige la homogeneización anterior.

La aplicación directa de estas disposiciones, cuando el catastro se ha efectuado sin tenerlas en cuenta, es compleja y exige algunas aclaraciones e, incluso, convenciones previas, por varias razones:

- 1º.- Porque el modelo de ciudad diseñado por el Plan puede no coincidir con el existente y el papel, o la situación de los diferentes polígonos en relación a la



05.001.2.0
 Ayuntamiento de Santa Cruz de la Zarza
 con fecha de 27 MAR 2002



[Handwritten signature]

estructura urbana, es diferente o será diferente y el valor relativo de los usos distinto del previsto en el catastro.

2º.- Porque el catastro puede no contemplar todos y/o los mismos usos que el Plan de Ordenación Municipal.

3º.- Porque el P.O.M. puede incluir usos complementarios que el catastro considera compatibles o compartidos.

4º.- Porque ponencia catastral maneja el tamaño de parcela para la valoración y el P.O.M. puede considerarlo irrelevante respecto al precio del aprovechamiento.

Así las cosas, el P.O.M. de Santa Cruz de la Zarza, entiende que:

1º.- El uso característico con sus complementarios debe considerarse como una unidad.

2º.- El valor de un uso característico o exclusivo no contemplado en la ponencia debe obtenerse a partir del/de los usos contemplados, mediante el coeficiente de homogeneización que señala el propio P.O.M.

3º.- El Plan maneja siempre valores de repercusión por lo que deberán transformarse en esta forma de expresión todos los valores de la ponencia, para lo cual se compararán parcelas medias en los diferentes polígonos y, siempre que sea posible, de igual tamaño.

4º.- Expresado el valor como repercusión, la ponencia distingue construcción y suelo. El P.O.M. debe diferenciar dentro de este último concepto al menos los siguientes componentes:

Suelo sin aprovechamiento	- 5%
Urbanización	- 20%
Gestión, proyecto, planificación	- 10%
Aprovechamiento	- 65%
TOTAL	-100%.

ART. 8.24. SISTEMAS GENERALES.

1.- Determinaciones de carácter general

Visto por la C.B.U. En sesión de fecha



[Handwritten signature]
Y acordado y firmada
con el número de acta



Según regula el Artículo 2.3 de la Normativa Urbanística:

1. Constituyen Sistemas los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por el Plan de Ordenación Municipal. Los suelos que integran los sistemas podrán quedar adscritos a alguna de las clases de suelo en que se divide el territorio del término municipal.

2. Constituyen los Sistemas Generales (apartado 11 de la Disposición Preliminar, Ley 2/98) aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio o de ámbitos supramunicipales, siendo los Sistemas Locales aquellos al servicio de ámbitos más reducidos, bien sean Unidades de Actuación Urbanizadora a las que se vinculan, bien a Sectores a desarrollar a través de Planes Parciales.

3. Los Sistemas Generales definidos por el Plan de Ordenación Municipal se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas. Así mismo se definen en la Memoria.

4. Los Sistemas Generales se ejecutarán con arreglo a lo establecido en los artículos 126, 127 y 128 de la Ley 2/98, o mediante la redacción de Planes Especiales de Infraestructuras.

2.- El Plan de Ordenación Municipal interpretando que el apartado e) del artículo 24.1 de la Ley 2/98, permite establecer unos Sistemas Generales "principales" (según el primer párrafo de dicho apartado) y otras determinaciones de infraestructuras, espacios libres o dotaciones que convenga prefigurar, ha considerado establecer los siguientes tipos de Sistemas Generales.

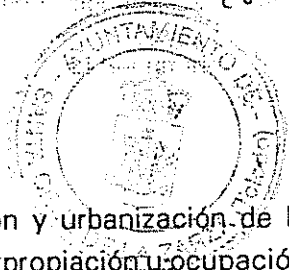
- Sistemas Generales, incluidos en ámbitos a desarrollar que por afectar a más de un ámbito de ejecución y no siendo posible o aconsejable su "fragmentación", el Plan establece que su desarrollo mantengan la precisión de sus trazados y determinaciones.

- Los otros Sistemas Generales en Suelo Urbano, Viarios, de Espacios Libres o Dotacionales cuyo régimen de Gestión tiene características específicas, salvo que alguno esté expresamente adscrito a alguna Unidad de Actuación Urbanizadora.

2.- Obtención de los Sistemas Generales en Suelo Urbano.

1. Los Sistemas Generales que el Plan de Ordenación Municipal ha delimitado en el Suelo Urbano, se obtendrán según establece el artículo 126.1.b), su ejecución se realizará mediante obras públicas ordinarias, artículo 126.2.b) ambos de la Ley 2/98.

RECEIVED
2009
MAR 2009



Handwritten signature

2. No obstante, lo anterior, la obtención y urbanización de los suelos con destino a SS.GG. en suelo urbano, además de la expropiación u ocupación directa, el Ayuntamiento podrá llevar a cabo la obtención de los mismos mediante los procedimientos establecidos por el artículo 129, Ley 2/98, cesión, convenio urbanístico o permuta, para la obtención; y abono con cargo a los propietarios, por convenio urbanístico o con cargo a los sistemas de financiación con arreglo a la legislación de las haciendas locales.

Visto por la C.R.U. En sesión de fecha



00 OCT 2001

Y aprobado definitivamente con fecha

7 MAR 2002