

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º1 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (POM) DE PEÑAS DE SAN PEDRO (ALBACETE)

DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN



ÍNDICE

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º1 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (POM) DE PEÑAS DE SAN PEDRO (ALBACETE).....	1
DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN	1
1.- Nueva redacción de la página 73 de las Normas Urbanísticas, modificando el apartado 3 del artículo 59.- «CONDICIONES GENERALES», perteneciente al CAPÍTULO 1: «ORDENANZAS TIPOLOGICAS (OD)», del TÍTULO V: «REGULACIÓN DEL SUELO URBANO».....	1
2.- Nueva redacción de las páginas 74 y 75 de las Normas Urbanísticas, modificando los apartados 4.1 y 4.5 del artículo 60.- «ORDENANZA TIPOLOGICA MNZ», perteneciente al CAPÍTULO 1: «ORDENANZAS TIPOLOGICAS (OD)», del TÍTULO V: «REGULACIÓN DEL SUELO URBANO».....	3
3.- Nueva redacción de las páginas 87 e introducción de las páginas 87 bis y 87 ter de las Normas Urbanísticas para introducir el nuevo artículo 67.bis.- «DEBERES Y CARGAS A LEVANTAR PARA LA PATRIMONIALIZACIÓN DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO ATRIBUIDO A LOS SOLARES CALIFICADOS CON LA NORMA MNZ.PS», perteneciente al CAPÍTULO 2: «CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN», del Título IV: «REGULACIÓN DEL SUELO URBANO».....	6
4.- Introducción de dos nuevas páginas al final del «ANEXO I: FICHAS DE PLANEAMIENTO, DESARROLLO Y GESTIÓN» de las Normas Urbanísticas, con el contenido de la ficha de gestión correspondiente al nuevo ámbito de incremento de aprovechamiento MNZ.PS.....	10
5.- Modificación de la página correspondiente a la ficha de la ZOU-1 del «ANEXO II: FICHAS JUSTIFICATIVAS POR ZOUS» de las Normas Urbanísticas.....	13
6.- Modificación del Plano de Ordenación «OE-1.0.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE). ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL. CLASIFICACIÓN DEL SUELO». Hojas «Índice» y Hoja «H-3».....	15
7.- Modificación del Plano de Ordenación «OE-1.1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE). ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL. SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL, NATURAL, CULTURAL, PAISAJÍSTICA O DE ENTORNO (SRNUEP-PA)». Hojas «Índice» y Hoja «H-3».....	16
8.- Modificación del Plano de Ordenación «OE-2.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE). CLASIFICACIÓN Y USOS GLOBALES. SISTEMAS GENERALES Y ÁREAS DE REPARTO. INFRAESTRUCTURAS GENERALES». Hojas «Índice», Hoja «H-1», Hoja «H-2» y Hoja «H-3». Incorporación de la nueva Hoja «H-3b».....	17
9.- Modificación del Plano de Ordenación «OE-3.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE). ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ZOU)».	



Hojas «Índice», Hoja «H-1», Hoja «H-2» y Hoja «H-3». Incorporación de la nueva Hoja «H-3b».	18
10.- Modificación del Plano de Ordenación «OD-1.- ORDENACIÓN DETALLADA (OD). CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES». Hojas «Índice», Hoja «H-1», Hoja «H-2» y Hoja «H-3». Incorporación de la nueva Hoja «H-3b».....	19

DILIGENCIA: La Modificación Puntual N.º 1 al Plan de Ordenación Municipal de Peñas de San Pedro, de fecha junio 2023, revisada en enero de 2025, fue sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha N.º 152 de fecha 09/08/2023, y en el periódico La Tribuna de Albacete, de fecha 03/08/2023. Tras introducir las rectificaciones pertinentes, ha sido aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Peñas de San Pedro, en sesión celebrada en fecha 24/01/2025. Fdo. El secretario.



1.- Nueva redacción de la página 73 de las Normas Urbanísticas, modificando el apartado 3 del artículo 59.- «CONDICIONES GENERALES», perteneciente al CAPÍTULO 1: «ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (OD)», del TÍTULO V: «REGULACIÓN DEL SUELO URBANO».

DILIGENCIA: La Modificación Puntual N.º 1 al Plan de Ordenación Municipal de Peñas de San Pedro, de fecha junio 2023, revisada en enero de 2025, fue sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha N.º 152 de fecha 09/08/2023, y en el periódico La Tribuna de Albacete, de fecha 03/08/2023. Tras introducir las rectificaciones pertinentes, ha sido aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Peñas de San Pedro, en sesión celebrada en fecha 24/01/2025. Fdo. El secretario.



TÍTULO V: REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1.- ORDENANZAS TIPOLOGICAS (OD)

Artículo 59.- CONDICIONES GENERALES

1.- DEFINICIÓN

Estas Ordenanzas regulan las condiciones de la edificación en el suelo urbano (SU) siendo expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas.

2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de cada ordenanza tipológica viene definido en los correspondientes planos de ordenación detallada.

3.- TIPOLOGÍA. CLASIFICACIÓN

Se definen las siguientes ordenanzas:

- MNZ: Residencial Manzana Cerrada.
 - Grado I: MNZ: Residencial Manzana Cerrada.
 - Grado II: MNZ.PS: Residencial Manzana Cerrada Peñas de San Pedro.
- ADO: Residencial Unifamiliar Adosada.
- IND: Industrial Adosada.
- DE: Dotacional de equipamientos.
- DV: Dotacional de zonas verdes.
- DC: Dotacional de comunicaciones o viario.



2.- Nueva redacción de las páginas 74 y 75 de las Normas Urbanísticas, modificando los apartados 4.1 y 4.5 del artículo 60.- «ORDENANZA TIPOLOGICA MNZ», perteneciente al CAPÍTULO 1: «ORDENANZAS TIPOLOGICAS (OD)», del TÍTULO V: «REGULACIÓN DEL SUELO URBANO».

DILIGENCIA: La Modificación Puntual N.º 1 al Plan de Ordenación Municipal de Peñas de San Pedro, de fecha junio 2023, revisada en enero de 2025, fue sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha N.º 152 de fecha 09/08/2023, y en el periódico La Tribuna de Albacete, de fecha 03/08/2023. Tras introducir las rectificaciones pertinentes, ha sido aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Peñas de San Pedro, en sesión celebrada en fecha 24/01/2025. Fdo. El secretario.



Artículo 60.- ORDENANZA TIPOLOGICA MNZ

1.- DEFINICIÓN

Comprende áreas destinadas al uso Residencial (R) con tipología edificatoria en manzana cerrada (EMC).

2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Edificación Alineada a Vial (EAV), en la categoría de Edificación en Manzana Cerrada (EMC).

3.- CONDICIONES DE USO

3.1.- USO MAYORITARIO

RESIDENCIAL (R).

3.2.- USO PORMENORIZADO

Residencial unifamiliar (RU), plurifamiliar (RP), comunitario (RC) o en vivienda protegida (P).

3.3-- USOS COMPATIBLES

Dotacional de Zonas Verdes (DV), Dotacional de Equipamientos (DE) excepto el destinado a cementerios, Dotacional de Comunicaciones (DC).

Comercial (TC), Hotelero y Hostelero (TH), Oficinas (TO).

Industrial Productivo (IP) e Industrial de Almacenaje (IA), compatibles con el uso global residencial o con las pertinentes medidas correctoras para no ocasionar molestias de ningún tipo.

3.4.-USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

4.1.- PARCELA MÍNIMA.

Se establece, según grados:

- Grado I: MNZ: la superficie de la parcela mínima edificable es de 60 m², en la que pueda inscribirse un círculo de 5 m de diámetro y con una fachada mínima de 5 m.
- Grado II: MNZ.PS: la superficie de la parcela mínima edificable es de 100 m², en la que pueda inscribirse un círculo de 5 m de diámetro y con una fachada mínima de 5 m.



4.2.- RETRANQUEOS.

Se prohíben los retranqueos de fachada en cualquiera de las plantas, salvo que se apruebe estudio de detalle (ED) que indique lo contrario.

4.3.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.

Se establece como fondo máximo edificable 18 m.

En la planta baja, sótanos y semisótanos se permitirá la ocupación total del solar si el uso de dicha planta es distinto del residencial.

4.4.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Con carácter general, será de 2 alturas (PB+I) o 7,50 m de altura máxima de cornisa.

En el caso de calles de más de 15 m de anchura y en aquellos edificios de uso exclusivo terciario (T), se permitirá un máximo de 3 plantas (PB+II) y 10,0 m de altura máxima de cornisa. En estos casos no se permitirá ningún tipo de aprovechamiento bajo cubierta.

En el entorno de protección de los BIC (Iglesia Ntra. Sra. de la Esperanza y Ayuntamiento) la altura máxima viene fijada por la ordenanza especial reguladora incluida en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (Doc. nº 6 de este POM), que establece que la altura máxima sea de 2 alturas y 7,50 m, salvo en aquellos edificios preexistentes de 3 alturas que podrán mantener su altura actual.

4.5.- EDIFICABILIDAD.

Se establece, según grados:

- Grado I: MNZ: La edificabilidad sobre parcela no será superior a 1,40 m²t/m²s, medida sobre el total de la parcela sin descontar retranqueos ni patios.
- Grado II: MNZ.PS: La edificabilidad sobre parcela no será superior a 1,80 m²t/m²s, medida sobre el total de la parcela sin descontar retranqueos ni patios.



3.- Nueva redacción de las páginas 87 e introducción de las páginas 87 bis y 87 ter de las Normas Urbanísticas para introducir el nuevo artículo 67.bis.- «DEBERES Y CARGAS A LEVANTAR PARA LA PATRIMONIALIZACIÓN DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO ATRIBUIDO A LOS SOLARES CALIFICADOS CON LA NORMA MNZ.PS», perteneciente al CAPÍTULO 2: «CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN», del Título IV: «REGULACIÓN DEL SUELO URBANO».

DILIGENCIA: La Modificación Puntual N.º 1 al Plan de Ordenación Municipal de Peñas de San Pedro, de fecha junio 2023, revisada en enero de 2025, fue sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha N.º 152 de fecha 09/08/2023, y en el periódico La Tribuna de Albacete, de fecha 03/08/2023. Tras introducir las rectificaciones pertinentes, ha sido aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Peñas de San Pedro, en sesión celebrada en fecha 24/01/2025. Fdo. El secretario.



viabilidad económica del mismo y se valore el impacto sobre las haciendas públicas, tanto en su fase de implantación como en su fase de mantenimiento.

Artículo 67.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE PROGRAMACIÓN

En cada una de las fichas de planeamiento se incluyen las condiciones objetivas específicas de programación de cada unidad de actuación (UA), en cumplimiento del art. 24.1.c del TRLOTAU.

En general, y si la correspondiente ficha de planeamiento no indica lo contrario, todos los ámbitos de planeamiento de este POM pueden ser desarrollados tanto por gestión directa como por gestión indirecta.

Artículo 67.bis.- DEBERES Y CARGAS A LEVANTAR PARA LA PATRIMONIALIZACIÓN DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO ATRIBUIDO A LOS SOLARES CALIFICADOS CON LA NORMA ZONAL MNZ.PS

Para patrimonializar el incremento de aprovechamiento atribuido a los solares calificados con la norma zonal MNZ.PS, sus propietarios deberán levantar, con carácter previo o simultáneo a la solicitud de la licencia de obras, las siguientes cargas y deberes:

1.- CARGA: SUPLEMENTO DE LA RED DE RESERVAS DOTACIONALES

Se establece una reserva de 12.091 m²s de zonas verdes y espacios libres y de 13.435 m²s de equipamientos públicos, ubicados en suelo rústico, según se describe en los Planos de Ordenación. Estas dotaciones suplementarias deberán ser urbanizadas con cargo a los propietarios de los solares calificados con la norma zonal MNZ.PS. La carga deberá ser levantada de manera proporcional al incremento de aprovechamiento solicitado en la petición de licencia.

Dado que las nuevas dotaciones previstas por la MP-1 se ubican sobre suelos que son ya municipales, la carga de obtención del suelo dotacional se establecerá como una compensación monetaria equivalente al coste de obtener la porción de suelo correspondiente al incremento de aprovechamiento solicitado, importe que se ingresará en el Patrimonio Público de Suelo municipal. Al igual que en el caso de los costes de urbanización, esta carga deberá ser levantada de manera proporcional al incremento de aprovechamiento atribuido a cada solar.

Para posibilitar el acceso a las nuevas zonas verdes y equipamientos públicos previstos en el entorno del cerro del Castillo es necesario ejecutar mejoras en el camino rústico existente, ampliando su anchura y dotándolo de unas condiciones de urbanización adecuadas. Estas actuaciones serán sufragadas por los propietarios de los solares calificados como MNZ.PS, como condición previa para la patrimonialización del incremento de aprovechamiento atribuido. En el Capítulo 4 de la Memoria Justificativa de la MP-1 al POM puede consultarse la cuantificación de estos costes.



El Ayuntamiento ejecutará las obras de urbanización de los suelos dotacionales señalados en los planos de ordenación en régimen de obra pública ordinaria empleando los ingresos obtenidos por los incrementos de aprovechamiento solicitados, ajustando su ejecución a la demanda existente en el municipio y a la obtención de ingresos por los incrementos de aprovechamiento que se vayan solicitando, de modo que la ejecución de las obras se ajuste a la mejor conveniencia del interés general y a la ejecución racional de la zona de dotaciones públicas prevista, coordinando en todo momento el grado de ejecución del nuevo vial con los ingresos obtenidos y la ejecución del resto de dotaciones previstas en la MP-1 garantizando además en todo caso que se permita un acceso adecuado a los nuevos suelos dotacionales.

En consecuencia, para levantar la carga asociada a los nuevos suelos dotacionales destinados a compensar el incremento de aprovechamiento atribuido, se establece la siguiente cuota a ingresar en el Patrimonio Público de Suelo previa o simultáneamente a la petición de licencia:

- Cuota a abonar por m²c de incremento de aprovechamiento solicitado en la licencia para los solares calificados como MNZ.PS para levantar la carga del suplemento de la red de dotaciones públicas: 20,25 €/m²c_{ΔAO} (equivalente a 8,10 €/m²s de solar).

El Ayuntamiento de Peñas de San Pedro actualizará periódicamente las cuotas a abonar en función de la variación de los costes de urbanización y de la obtención del suelo.

2.- DEBER: PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LA PLUSVALÍA GENERADA POR EL PLANEAMIENTO

Con la finalidad de compensar a la comunidad con parte de la plusvalía generada por la acción urbanística se establece un porcentaje del 10% del incremento de aprovechamiento atribuido a los solares MNZ.PS que deberá ser objeto de cesión por parte de los propietarios con carácter previo o simultáneo a la solicitud de licencia de obras.

Para satisfacer este deber, los propietarios podrán optar por alguna de las opciones siguientes:

- Cesión gratuita y libre de cargas del suelo capaz de albergar el 10% del incremento de aprovechamiento atribuido al propietario.
- Monetización de la cesión mediante el ingreso en el Patrimonio Público de Suelo de la cantidad económica equivalente al valor de repercusión del suelo descrito en el punto anterior.

En caso de optar por la monetización de la cesión, se establece la siguiente cuota en euros por metro cuadrado de solar, calculada según los criterios establecidos en el Capítulo 4 de la Memoria Justificativa de la MP-1 al POM:

- Cuota a abonar en concepto de monetización de la cesión por participación pública en la plusvalía generada: 3,20 €/m²c_{ΔAO} (equivalente a 1,28 €/m²s de solar).

El Ayuntamiento de Peñas de San Pedro actualizará periódicamente las cuotas a abonar en función de la variación de los valores de repercusión del suelo.



3.- TABLA RESUMEN DE LAS CUOTAS A ABONAR PARA LA PATRIMONIALIZACIÓN DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO ATRIBUIDO

Se adjunta a continuación una tabla resumen en la que se muestra el importe a satisfacer para poder patrimonializar el incremento de aprovechamiento atribuido a los solares calificados con la norma zonal MNZ.PS en concepto de levantamiento de las cargas y deberes especificados más arriba. Estos valores se reflejan tanto en valor de repercusión del suelo como en valor unitario. La valoración se entiende realizada al momento de la redacción de la Modificación Puntual 1 al POM, debiendo actualizarse y publicarse periódicamente por el Ayuntamiento de Peñas de San Pedro. La publicación por parte del Ayuntamiento de Peñas de San Pedro de los valores actualizados de esta tabla en el Boletín Oficial de la Provincia de Albacete será suficiente para entender actualizados los valores contenidos en este artículo.

Carga/deber	€/m ² C _{ΔAO}	€/m ² s
Nuevas dotaciones (DC-DV-DE)	20,25 €/m ² C _{ΔAO}	8,10 €/m ² s
Patrimonialización de la cesión por PPP (potestativo)	3,20 €/m ² m ² C _{ΔAO}	1,28 €/m ² s

CAPÍTULO 3.- FICHAS DE PLANEAMIENTO EN SUNC (OE+OD)

Artículo 68.- FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO

En el Anexo I se incluyen las fichas-resumen individualizadas de cada ámbito de planeamiento en suelo urbano no consolidado (SUNC), en el que se establecen los parámetros urbanísticos a considerar.

De los datos consignados en las fichas tendrán carácter de máximo no rebasable el índice de intensidad edificatoria (IE, en m²t/m²s) y la densidad población (DP, en hab/ha), que, además, tienen la consideración de parámetros de la ordenación estructural (OE). Tendrán carácter de mínimo de obligado cumplimiento la superficie de cesiones dotacionales (DE y DV, en m²s).

Si no se asume la ordenación detallada (OD) propuesta, el planeamiento de desarrollo, con las limitaciones del párrafo anterior, podrá modificar el viario local (SLDC) y/o modificar la ubicación de las cesiones dotacionales locales (SLDE y SLDV), así como proponer otras ordenanzas tipológicas de aplicación. Dichos cambios deberán ser debidamente justificados.

Los planes de desarrollo o complementarios tendrán que recalcular las reservas de suelo con destino dotacional público (SLDE y SLDV), justificando el cumplimiento de los estándares de calidad urbana exigidos en el art. 31 del TRLOTAU y en el art. 21 del RP.

En concreto, será de aplicación el apartado anterior en caso de que un levantamiento topográfico de mayor detalle que la cartografía utilizada en este Plan arrojará variaciones en la superficie total del ámbito de planeamiento



4.- Introducción de dos nuevas páginas al final del «ANEXO I: FICHAS DE PLANEAMIENTO, DESARROLLO Y GESTIÓN» de las Normas Urbanísticas, con el contenido de la ficha de gestión correspondiente al nuevo ámbito de incremento de aprovechamiento MNZ.PS.

DILIGENCIA: La Modificación Puntual N.º 1 al Plan de Ordenación Municipal de Peñas de San Pedro, de fecha junio 2023, revisada en enero de 2025, fue sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha N.º 152 de fecha 09/08/2023, y en el periódico La Tribuna de Albacete, de fecha 03/08/2023. Tras introducir las rectificaciones pertinentes, ha sido aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Peñas de San Pedro, en sesión celebrada en fecha 24/01/2025. Fdo. El secretario.

**ÁMBITO DE INCREMENTO APROVECHAMIENTO (MNZ.PS) PEÑAS DE SAN PEDRO**

A.- Denominación del ámbito:		MNZ.PS
B.- Clasificación del suelo:	SUNC	Ámbito con Incremento de Aprovechamiento
C.- Plano de situación:		Ver planos en páginas siguientes.
D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE):		
D.1.- Objetivos de la ordenación:		
<ul style="list-style-type: none"> Adaptar las intensidades atribuidas al ámbito para permitir la materialización de viviendas ajustadas a la demanda del mercado inmobiliario local. Fomentar la consolidación del suelo urbano a través de su densificación en lugar de ocupar nuevos suelos. Establecer los mecanismos necesarios para garantizar la obtención del suelo dotacional necesario en proporción al incremento de aprovechamiento atribuido por el POM (ver artº 67.bis NNUU). Generar un nuevo polo de dotaciones públicas que integre la zona trasera del cerro del castillo. 		
D.2.- Superficie Total Ámbito (Sup. sin SG + Sup. SG _{OBT,INT+ADS} + Sup. SG _{EXIS,INT}):		167.930 m ²
Superficie suelo dotacional público existente ya afectado a su destino en el sector (Dot. EXIS,INT):		
	SG _{EXIS,INT}	SL _{EXIS,INT}
D.2.1.- Zonas verdes (SGDV+SLDV):	0	0
D.2.2.- Equipamientos (SGDE+SLDE):	0	0
D.2.3.- Red viaria (SGDC+SLDC):	0	0
Superficie Bruta del Ámbito (Sup. sin SG + Sup. SG _{EXIS,INT} + Sup. SG _{OBT,INT})		167.930 m ²
Superficie de SG adscritos (a obtener):		Interiores (SG _{OBT,INT}) Exteriores (SG _{ADS})
Total SGOBT		0 m ² 0 m ²
Zonas verdes (SGDV):		0 m ² 0 m ²
Equipamientos (SGDE):		0 m ² 0 m ²
Red viaria (SGDC):		0 m ² 0 m ²
Cuota de participación en nuevas infraestructuras generales:		--- %
Superficie del ámbito (Superficie Neta, sin SG):		167.930 m ²
D.3.- Uso mayoritario:		R Residencial
D.4.- Edificabilidad máxima (IE) total:	302.274 m ² c	1,800000 m ² c/m ² s
D.5.- Densidad poblacional máxima (DP)*:	6.348 hab	227 hab/ha
D.6.- Aprovechamiento preexistente:	235.102 u.a.	1,400000 u.a./m ² s
D.7.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:	302.274 u.a.	1,800000 u.a./m ² s
D.8.- Incremento de aprovechamiento:	67.172 u.a.	0,400000 u.a./m ² s
D.9.- "Cociente" de participación en la carga de suelo dotacional Kd:		0,453061 m ² s/u.a.
Coeficiente K':		0,040000 u.a./m ² s
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento (sobre el incremento):		10,0 %
D.11.- Área de Reparto y Aprovechamiento Tipo:		1,800000 u.a./m ² s
D.12.- Aprovechamiento Subjetivo**:	295.557 u.a.	1,760000 u.a./m ² s
D.13.- Cesión plusvalía generada***:	6.717 u.a.	0,040000 u.a./m ² s
D.14.- Fracción mínima de vivienda protegida:		- %
<p>(*) La DP reflejada en la ficha se calcula respecto de la superficie total de la ZOU-PS-1 (R-EAV) en la que se integra el ámbito de incremento de aprovechamiento definido considerando 3 hab/100m²cR.</p> <p>(**) Ver apartado 2.6.1 Memoria Justificativa.</p> <p>(***) Ver artículo 67.bis NNUU.</p>		

DILIGENCIA: La Modificación Puntual N.º 1 al Plan de Ordenación Municipal de Peñas de San Pedro, de fecha junio 2023, revisada en enero de 2025, fue sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha N.º 152 de fecha 09/08/2023, y en el periódico La Tribuna de Albacete, de fecha 03/08/2023. Tras introducir las rectificaciones pertinentes, ha sido aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Peñas de San Pedro, en sesión celebrada en fecha 24/01/2025. Fdo. El secretario.

**ÁMBITO DE INCREMENTO APROVECHAMIENTO (MNZ.PS) PEÑAS DE SAN PEDRO****D.15.- Observaciones y condiciones de desarrollo (Aptdo. 2.3.1 Memoria Justificativa):**

La superficie de reservas dotacionales que corresponde obtener para compensar el incremento de aprovechamiento se ubica en suelo rústico, en la trasera del cerro del castillo (viario: 4.907 m²s; zona verde: 12.091 m²s; equipamiento: 13.435 m²s). Ver condiciones artº 67.bis NNUU. Estas superficies no

- forman parte de la superficie bruta del ámbito, ya que son exteriores al casco urbano (dotaciones periurbanas). Tampoco son superficies adscritas, puesto que se trata de terrenos municipales ubicados en suelo rústico.

El Ayuntamiento ejecutará, en régimen de obra pública ordinaria, las obras de urbanización del SGDC, SGDv y SGDE previstos por la MP-1 para suplementar la red de dotaciones públicas. Estas obras se desarrollarán progresivamente, empleando los fondos recaudados a partir de las cuotas establecidas en el artº 67.bis NNUU, que se calculan en función del incremento de aprovechamiento a materializar solicitado en la correspondiente licencia de obras. La monetización de los importes previstos en el citado artº 67.bis NNUU se liquidará con carácter previo a la concesión de la licencia.

La ejecución de las obras de urbanización del suelo dotacional previsto se realizará progresivamente, el Ayuntamiento asegurará que estas obras se desarrollen de manera racional, ejecutando porciones de zona verde y/o equipamiento según las necesidades municipales al momento del desarrollo, pero garantizando en todo caso que el grado de ejecución del sistema general viario permite unas condiciones de acceso adecuadas a los nuevos suelos dotacionales que se pongan en servicio.

- Coeficientes de homogeneización (coeficientes de ponderación por uso) empleados:
 - - CHR: Uso residencial: 1,00 u.a./m²c
 - Densidad edificatoria máxima (DE): 1.628 viv 58 viv/ha
 - Deberá comprobarse, al momento de la solicitud de cada licencia urbanística, la suficiencia de la concesión de recursos hídricos, así como la autorización de vertido para el volumen previsto.

E.- Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD):**E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:**

E.1.1.- Zonas verdes (SLDV):	-	m ²
E.1.2.- Equipamientos (SLDE):	-	m ²
E.1.3.- Aparcamientos públicos:	236	plazas
E.1.4.- Red viaria (SLDC):	-	m ²

E.2.- Superficie de suelo neto lucrativo:- m²**E.3.- Ordenanzas tipológicas o edificatorias de aplicación:**

MNZ.PS	167.930 m ² s	302.274 m ² c
--------	--------------------------	--------------------------

E.4.- Observaciones:

- Los terrenos en los que se ubican las reservas de suelo dotacional previstas pueden consultarse en los planos de Ordenación Detallada del POM.
- La obtención del suelo dotacional se realizará mediante los mecanismos contemplados en los artículos 71, 73, 74 y 75 del TRLOTAU.
- El incremento de aprovechamiento se atribuye exclusivamente a las parcelas calificadas como MNZ.PS.
- La superficie de aparcamiento público reflejada en el apartado E.1.3 se dispondrá en la trasera del cerro del castillo.



5.- Modificación de la página correspondiente a la ficha de la ZOU-1 del «ANEXO II: FICHAS JUSTIFICATIVAS POR ZOUS» de las Normas Urbanísticas.

DILIGENCIA: La Modificación Puntual N.º 1 al Plan de Ordenación Municipal de Peñas de San Pedro, de fecha junio 2023, revisada en enero de 2025, fue sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha N.º 152 de fecha 09/08/2023, y en el periódico La Tribuna de Albacete, de fecha 03/08/2023. Tras introducir las rectificaciones pertinentes, ha sido aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Peñas de San Pedro, en sesión celebrada en fecha 24/01/2025. Fdo. El secretario.



ZOU 1 DE PEÑAS DE SAN PEDRO		
A.- Denominación del ámbito:	ZOU-PS-1	
B.- Clasificación del suelo:	SUC/SUNC	
C.- Plano de situación:	Ver planos de ordenación	
D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE):		
D.1.- Objetivos de la ordenación:		
D.2.- Superficie total (con SG INT):		
		279.844 m ²
D.3.- Superficie de SG:		
	EXISTENTES (Interiores)	64.964 m ²
D.3.1.- Zonas verdes (SGDV):	0 m ²	
D.3.2.- Equipamientos (SGDE):	36.835 m ²	
D.3.3.- Red viaria (SGDC):	28.129 m ²	
D.4.- Superficie del ámbito (sin SG):		
		214.880 m ²
D.5.- Uso mayoritario:		
		R
D.6.- Edificabilidad máxima (AO; IE) total:	304.038 m ² t	1,41 m ² t/m ² s
Edificabilidad máxima residencial (AO R):	211.592 m ² t _R	0,98 m ² t _R /m ² s
D.7.- Densidad poblacional máxima (DP):	6.348 hab	227 hab/ha
Observaciones:		
<p>La ZOU-PS-1 (R-EAV) incluye los terrenos a los que la MP-1 al POM de Peñas de San Pedro atribuye un incremento de aprovechamiento respecto del aprovechamiento objetivo preexistente, identificados en los planos de ordenación con la calificación MNZ.PS. Este incremento de aprovechamiento determina su categorización como suelo urbano no consolidado (SUNC) por el supuesto definido en el artículo 45.3.A.b TrLOTAU.</p> <p>Además, también pertenecen a esta ZOU terrenos calificados como DOT.PRIV (uso dotacional privado), SLDC, SLDE, SLDV, SGDC, SGDE y SGDV (dotaciones públicas). Todos estos suelos dotacionales, públicos y privados, no reciben incremento de aprovechamiento por lo que mantienen su categorización como suelo urbano consolidado (SUC).</p> <p>El suelo dotacional previsto por la MP-1 para complementar la red de dotaciones públicas en función del incremento de aprovechamiento atribuido se ubica en la trasera del cerro del castillo. Estos nuevos suelos dotacionales públicos no se integran en la propia ZOU al tratarse de un municipio con población inferior a 10.000 habitantes de derecho. Esta reserva es posible en aplicación del artículo 69.1.2.b.1º TrLOTAU, habiéndose justificado en la MJ de la MP-1 que la reserva presta un servicio adecuado a la zona y asegurándose que la ubicación propuesta es coherente con el modelo de ordenación previsto por el plan y con el principio de cohesión social.</p> <p>La edificabilidad máxima residencial (AO R) del apartado D.6 se calcula como el 70% de la edificabilidad atribuida a los solares MNZ.PS (0,70 x 302.274 = 211.592 m²c) puesto que los solares calificados DOT.PRIV no van a generar nuevo techo residencial en la ZOU.</p>		

DILIGENCIA: La Modificación Puntual N.º 1 al Plan de Ordenación Municipal de Peñas de San Pedro, de fecha junio 2023, revisada en enero de 2025, fue sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha N.º 152 de fecha 09/08/2023, y en el periódico La Tribuna de Albacete, de fecha 03/08/2023. Tras introducir las rectificaciones pertinentes, ha sido aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Peñas de San Pedro, en sesión celebrada en fecha 24/01/2025. Fdo. El secretario.



6.- Modificación del Plano de Ordenación «OE-1.0.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE). ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL. CLASIFICACIÓN DEL SUELO». Hojas «Índice» y Hoja «H-3».

DILIGENCIA: La Modificación Puntual N.º 1 al Plan de Ordenación Municipal de Peñas de San Pedro, de fecha junio 2023, revisada en enero de 2025, fue sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha N.º 152 de fecha 09/08/2023, y en el periódico La Tribuna de Albacete, de fecha 03/08/2023. Tras introducir las rectificaciones pertinentes, ha sido aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Peñas de San Pedro, en sesión celebrada en fecha 24/01/2025. Fdo. El secretario.



7.- Modificación del Plano de Ordenación «OE-1.1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE). ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL. SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL, NATURAL, CULTURAL, PAISAJÍSTICA O DE ENTORNO (SRNUEP-PA)». Hojas «Índice» y Hoja «H-3».

DILIGENCIA: La Modificación Puntual N.º 1 al Plan de Ordenación Municipal de Peñas de San Pedro, de fecha junio 2023, revisada en enero de 2025, fue sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha N.º 152 de fecha 09/08/2023, y en el periódico La Tribuna de Albacete, de fecha 03/08/2023. Tras introducir las rectificaciones pertinentes, ha sido aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Peñas de San Pedro, en sesión celebrada en fecha 24/01/2025. Fdo. El secretario.



8.- Modificación del Plano de Ordenación «OE-2.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE). CLASIFICACIÓN Y USOS GLOBALES. SISTEMAS GENERALES Y ÁREAS DE REPARTO. INFRAESTRUCTURAS GENERALES». Hojas «Índice», Hoja «H-1», Hoja «H-2» y Hoja «H-3». Incorporación de la nueva Hoja «H-3b».

DILIGENCIA: La Modificación Puntual N.º 1 al Plan de Ordenación Municipal de Peñas de San Pedro, de fecha junio 2023, revisada en enero de 2025, fue sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha N.º 152 de fecha 09/08/2023, y en el periódico La Tribuna de Albacete, de fecha 03/08/2023. Tras introducir las rectificaciones pertinentes, ha sido aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Peñas de San Pedro, en sesión celebrada en fecha 24/01/2025. Fdo. El secretario.



9.- Modificación del Plano de Ordenación «OE-3.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE). ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ZOU)». Hojas «Índice», Hoja «H-1», Hoja «H-2» y Hoja «H-3». Incorporación de la nueva Hoja «H-3b».

DILIGENCIA: La Modificación Puntual N.º 1 al Plan de Ordenación Municipal de Peñas de San Pedro, de fecha junio 2023, revisada en enero de 2025, fue sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha N.º 152 de fecha 09/08/2023, y en el periódico La Tribuna de Albacete, de fecha 03/08/2023. Tras introducir las rectificaciones pertinentes, ha sido aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Peñas de San Pedro, en sesión celebrada en fecha 24/01/2025. Fdo. El secretario.



10.- Modificación del Plano de Ordenación «OD-1.- ORDENACIÓN DETALLADA (OD). CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES». Hojas «Índice», Hoja «H-1», Hoja «H-2» y Hoja «H-3». Incorporación de la nueva Hoja «H-3b».

DILIGENCIA: La Modificación Puntual N.º 1 al Plan de Ordenación Municipal de Peñas de San Pedro, de fecha junio 2023, revisada en enero de 2025, fue sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha N.º 152 de fecha 09/08/2023, y en el periódico La Tribuna de Albacete, de fecha 03/08/2023. Tras introducir las rectificaciones pertinentes, ha sido aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Peñas de San Pedro, en sesión celebrada en fecha 24/01/2025. Fdo. El secretario.