

**PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE  
LOS NAVALUCILLOS  
TOLEDO**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**Documento julio 2023**

# PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE LOS NAVALUCILLOS TOLEDO

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 0.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

#### 1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- 1.1.- Descripción del modelo de evolución urbana.
- 1.2.- Clasificación del suelo
- 1.3.- Delimitación preliminar de ámbitos de actuaciones urbanizadoras por el plan.
- 1.4.- Usos, intensidades y densidades
- 1.5.- Delimitación de las zonas de ordenación urbanística previstas
- 1.6.- Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento tipo.
- 1.7.- Sistemas e infraestructuras generales
- 1.8.- Objetivos del planeamiento de desarrollo
- 1.9.- Criterios para la ordenación del suelo rústico
- 1.10.- Tratamiento de los bienes de dominio público
- 1.11.- Establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento
- 1.12.- Ordenación de la localización de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas
- 1.13.- Reservas de suelo para viviendas de protección pública
- 1.14.- Coherencia entre la ordenación estructural y las contiguas de los municipios colindantes

#### 2.- ORDENACIÓN DETALLADA

#### 3.- ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD

#### 4.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

#### 5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS

#### 6.- MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO TÉCNICO DURANTE LA TRAMITACIÓN

ANEXO 1. SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

ANEXO 2. SISTEMA DE SANEAMIENTO.

ANEXO 3. SISTEMA DE ENERGIA ELECTRICA.

ANEXO 4. PROGRAMA ESPECIFICO DE ACCESIBILIDAD

ANEXO 5. ACRONIMOS

**0. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN****0.1. Conveniencia y oportunidad.**

El documento idóneo para el presente municipio es la redacción de un Plan de Ordenación Municipal según establece la legislación vigente. Dadas las características demográficas y socioeconómicas del municipio no cabría la posibilidad de un documento menor ni la revisión o modificación puntual del actual.

Hay que indicar que se considera que en este caso no es de aplicación el apartado 5 del artículo 24 TRLOTAU, que establece las condiciones para redactar un Plan de Delimitación de Suelo Urbano. Por tanto es lógico acudir a la redacción del presente POM manteniendo las determinaciones que define el artículo 24.1 del TRLOTAU, que establece las siguientes dentro de la ordenación estructural:

- a) *Establecimiento de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes, sin perjuicio de mayores plazos para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas que así lo demandaren y justificando su adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio.*
- b) *Clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico, dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan y, en todo caso, en zonas de ordenación territorial y urbanística, con delimitación incluso de áreas sometidas a un régimen de especial protección sobre la base de los valores en ellos concurrentes.*
- c) *Delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial o de ámbitos de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación urbanizadora, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación. La delimitación geométrica de los sectores asegurará, salvo en los supuestos previstos en esta Ley, la continuidad de su ámbito, responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos y, en su caso, con el rústico, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.*
- d) *Establecimiento del uso global mayoritario y definición de la intensidad edificatoria y densidad poblacional máximas para cada sector, unidad de actuación y zona de ordenación territorial y urbanística, para todos los Municipios, así como delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento tipo correspondiente, para los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.*
- e) *Señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres, en proporción no inferior, en este último caso, a 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales previstos en el planeamiento. Esta proporción se podrá modular, en función del número de habitantes de cada Municipio, en los términos que reglamentariamente se determine. Esta determinación deberá complementarse con la previsión de las infraestructuras viarias y espacios libres y dotaciones de cualquier titularidad y ámbito de servicio cuya localización y reserva convenga prefigurar por cumplir una función estructuradora relevante en la ordenación urbanística cumplida por el Plan.*
- f) *Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan y de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico.*

Asimismo el artículo 24.2 TRLOTAU, y concordantes del RPLOTAU, establecen otra serie de objetivos que cuentan con un carácter detallado y que se deben tener presentes, resumiéndose en los siguientes:

- 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.*

- b) La determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, legitimando de esta forma directamente la actividad de ejecución en suelo urbano sin necesidad de planeamientos adicionales, sin perjuicio de la posibilidad de diferir a Planes Especiales de Reforma Interior áreas concretas de suelo urbano con la finalidad de reestructurar su consolidación.*
- c) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos y ordenanzas en los mismos términos previstos en la letra anterior, para los sectores de suelo urbanizable precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales.*
- d) El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento por total incompatibilidad con sus determinaciones, en las que solo se podrán autorizar obras de mera conservación, así como el correspondiente a las solo parcialmente incompatibles, en las que se podrá autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen.*
- e) Para los Municipios de más de 10.000 habitantes de derecho, delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento tipo correspondiente.*

Todos estos aspectos se recogen en la nueva ordenación urbanística prevista. En este mismo sentido el tiempo transcurrido desde la puesta en vigor de la LOTAU establece la conveniencia de redactar un documento urbanístico adaptado a la nueva ley y que corresponde con el presente Plan de Ordenación Municipal. Con este nuevo documento se podrán atender todas las demandas puntuales que han ido surgiendo en los últimos años, así como la adecuación a la nueva Ley.

La oportunidad de la redacción del Plan de Ordenación Municipal surge como consecuencia de poder definir un modelo territorial para todo el municipio, coherente con su situación actual y las posibilidades naturales del mismo. De esta forma se definirán los nuevos desarrollos del núcleo urbano, así como se determinarán las zonas del suelo rústico, en especial las correspondientes con las zonas protegidas del mismo.

Al mismo tiempo esta oportunidad se deriva de la necesidad de adaptar el planeamiento del municipio, a la nueva gestión que establece la legislación nacional y autonómica vigente y que ha sustituido a la que regulaba las anteriores normas.

En la memoria informativa ya se han detallado los objetivos genéricos del presente POM, que dotará de la capacidad suficiente al municipio para un horizonte de tiempo de doce años, tal y como establece el apartado 1.a) del artículo 24 TRLOTAU, y podrá resolver los problemas existentes en el mismo, y que se han acrecentado en los últimos años.

En base a los datos que se producen en el municipio se puede realizar una proyección de la población durante el periodo de aplicación previsto para el presente POM.

Se puede considerar que el crecimiento sea cero en los primeros años, similar al producido en los últimos años, para posteriormente aumentarse entre un 1,00 y 1,50% de crecimiento anual.

De esta forma la previsión de la población para los años siguientes, en función de los porcentajes citados, sería la siguiente:

- Año 2026      Entre 2.787 y 3.057 habitantes

En la evaluación de la demanda residencial en relación con el crecimiento demográfico, se está empleando por todos los urbanistas en la última década en Europa, un coeficiente de corrección de rigidez, en el que se tiene en cuenta no sólo la población del municipio y su entorno, sino el plazo de vigencia estimado para el planeamiento. Siguiendo las consideraciones habituales en estas proyecciones se puede estimar un factor de corrección o coeficiente de holgura entre las previsiones de crecimiento demográfico y residencial efectivo, y la capacidad de acogida máxima del suelo clasificado. En este caso este coeficiente se estima en 2,00, tal y como ha recogido el Plan de Ordenación Territorial: Estrategia Regional, en el documento aprobado inicialmente. En este coeficiente se incluirán los suelos residenciales consolidados existentes en la actualidad y los previstos en el presente POM.

Esto significa que tras descontar la población actual y previendo una densidad poblacional media de 1,02 habitantes por vivienda, supondría la necesidad de contar entre 185 y 453 viviendas. Este número se debería multiplicar por el coeficiente de holgura citado, para el que se va a tomar como 2,00, obteniéndose el número máximo de viviendas:

- Coeficiente holgura 2,00. Entre 370 y 906 viviendas.

En función de estos valores se debe dimensionar el suelo previsto en el POM para soportar dichos aumentos poblacionales. Estas viviendas se deberán prever en los siguientes suelos:

- Suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento.
- Suelo urbano no consolidado en unidades de actuación.
- Suelo urbanizable

## 0.2. Justificación densidad poblacional

En este punto se justifica la densidad poblacional que se ha tomado para el presente POM de este municipio, que es distinta de la establecida en la Disposición Preliminar decimotercera del TRLOTAU. Esta densidad poblacional es inferior a los 3 habitantes por cada 100 metros cuadrados residenciales establecida en dicha disposición, cifra que está muy alejada de la realidad del presente municipio.

La realidad actual en el municipio, al igual que en el resto de la provincia de la comarca, es muy distinta a la establecida en el TRLOTAU, en la que las cifras son mucho menores.

Tal aspecto es fundamental para poder evaluar las necesidades de las diversas infraestructuras, fundamentalmente las correspondientes a las redes de abastecimiento de agua y depuración de saneamiento, que deben dimensionarse correctamente, sin que se vean incrementados los caudales de estas redes por un número de habitantes muy alejado de la realidad, aspecto que se produciría de aplicar directamente la cifra establecida en el TRLOTAU.

Se establecen unos nuevos índices poblacionales para aplicar tanto al suelo urbano consolidado, como a los nuevos desarrollos previstos en el POM.

### 0.2.1. Densidades actuales

En el capítulo 4 de la memoria informativa se describen todos los datos de la población, que en la última década es:

- Año 2000: 2.732 habitantes.
- Año 2010: 2.641 habitantes.
- Año 2011: 2.599 habitantes.

La densidad poblacional indicada de 1,02 habitantes por vivienda, se ha obtenido en función de la población (2.599 habitantes) y del número de viviendas existente en el municipio con los datos provisionales del censo de 2011 del Instituto Nacional de Estadística de España:

Censo población viviendas 2011 (datos provisionales)						
Total	Familiares	Principales	No principales	Secundarias	Vacías	Colectivas
2.545	2.544	1.078	1.466	932	534	21

Hay 2.545 viviendas de las que 1.078 son principales, siendo el resto, no principales, secundarias o vacías. Esto significa que el porcentaje de viviendas principales asciende al 42,36%, lo que significa una cifra realmente baja.

El número de viviendas secundaria supone un valor muy elevado, ya que alcanza al 57,64% del total edificado. Este dato denota la existencia de una población estival o flotante, que incrementa la población realmente censada y que se puede ver en determinados momentos del año.

Comparando los dos últimos censos de viviendas del Instituto Nacional de Estadística de 2001 y 2011, se puede ver que en las viviendas secundarias hay un aumento considerable de las viviendas vacías. Al mismo tiempo se observa que en la última década, a pesar de haberse reducido la población en 133 habitantes, se ha aumentado el número de viviendas en 227 unidades, por lo que la densidad poblacional se ha reducido:

Censo población viviendas 2001						
Total	Familiares	Principales	No principales	Secundarias	Vacías	Colectivas
2.318	2.318	1.140	1.178	872	294	1

Estas viviendas cuentan con la siguiente composición familiar número y porcentaje:

Nº personas	Número	Nº acumulado	Porcentaje %	% acumulado	Población Acumulada
1	315	315	29,22	29,22	315
2	330	645	30,61	59,83	975
3	239	884	22,17	82,00	1.692
4	159	1.043	14,75	96,75	2.328
5 ó más	35	1.078	3,25	100,00	271
<b>Total</b>	<b>1.078</b>		100,00		2.599

Se deduce que en el 82,00% de los hogares la ocupación se sitúa entre una y tres personas en la actualidad, según el censo de viviendas del año 2011, lo que significa hogares con una media inferior a tres habitantes por vivienda.

La densidad poblacional del municipio en los dos últimos censos por vivienda principal es:

- Año 2001: 2,39 habitantes por vivienda principal.
- Año 2011: 2,41 habitantes por vivienda principal.

La densidad poblacional del municipio en los dos últimos censos por vivienda familiar es algo inferior y se sitúa en el 1,17 habitantes por vivienda, en el año 2001 y en 1,02 habitantes por vivienda en el año 2011.

Como se ve la densidad bruta por vivienda en el municipio ha descendido en la última década casi un 10% con respecto al anterior, lo que implica una tendencia de menor número de habitantes por vivienda familiar. Sin embargo la proporción sobre vivienda principal se ha mantenido muy similar en ambos censos.

### 0.2.2. Superficies construidas y porcentajes residenciales

En el anexo 1 de la memoria informativa se han incluido la totalidad de las manzanas existentes en el núcleo central de Portillo de Toledo, tal y como figuran en el catastro de urbana del municipio, indicando las superficies de suelo y las superficies construidas. Estos datos se han obtenido del archivo 45-114-U-2013-09-20.CAT obtenido de la oficina virtual del catastro.

De este archivo se ha obtenido que la superficie construida total existente en el municipio que asciende a 545.138 m<sup>2</sup>. Dentro de esta existen construcciones en los parajes y en las zonas diseminadas con un total de 10.899 m<sup>2</sup>, divididas de la siguiente manera:

- Diseminado en el municipio, 3.581 m<sup>2</sup> construidos de uso residencial, y 4.215 construidos de otros usos.
- Diseminado en Los Alares, 908 construidos de uso residencial
- Diseminado en Robledo del Buey, 1.058 construidos de uso residencial
- Diseminado en Valdeazores, 1.137 construidos de uso residencial

Las superficies construidas sobre y bajo rasante en los cuatro núcleos de población, según los datos obtenidos del catastro, son las siguientes:

Superficie construida	Navalucillos	Robledo	Alares	Valdeazores	Total m2
Sobre rasante	443.074	25.993	39.864	11.449	520.380
Bajo rasante	12.611	21	1.044	183	13.859
<b>Total</b>	<b>455.685</b>	<b>26.014</b>	<b>40.908</b>	<b>11.632</b>	<b>534.239</b>

La superficie total construida entre los cuatro núcleos de población dividida por usos es la siguiente:

Uso	Superficie construida m2
<b>Residencial</b>	<b>419.269</b>
Almacenamiento	10.489
Industria	96.897
<b>Subtotal I</b>	<b>107.386</b>
Comercio	4.456

Hotelero	322
Oficina	113
Publico	435
Religioso	1.250
Enseñanza	1.745
Deportivo	4.901
Espectáculos	558
Sanitario	4.703
<b>Subtotal I+T+D</b>	<b>125.869</b>
<b>Total</b>	<b>545.138</b>

La superficie de suelo de la anterior tabla es la asociada a la superficie construida, por lo que pueden existir duplicidades en la misma ya que dentro de un mismo solar pueden existir varios usos distintos. Asimismo se ha observado que dentro de la superficie residencial se encuentra asociada los almacenes, y las edificaciones auxiliares destinadas a usos asociados a la agricultura, que se estiman en más de un diez por ciento de la cifra total. De esta forma se observa que el uso residencial actual cuenta con menos de un 70% de la superficie total construida.

Además existen en las zonas urbanas de los cuatro núcleos de población una superficie total de 212.250 m<sup>2</sup> en parcelas vacantes sin edificar, según los datos catastrales. Estas parcelas están asociadas a espacios utilizados para almacenamiento de aperos de labranza, almacenes al aire libre para diversos usos residenciales, industriales y agropecuarios y huertos.

Las superficies bajo rasante se encuentran destinadas en un 90% a un uso residencial, por lo que se tendría el siguiente resumen:

Superficie construida	Residencial	Otros usos	m <sup>2</sup>
Sobre rasante	406.796	112.924	519.720
Bajo rasante	12.473	1.386	13.859
<b>Total</b>	<b>419.269</b>	<b>114.310</b>	<b>533.579</b>

Aplicando todas estas superficies a los cuatro núcleos urbanos actuales se obtendría el siguiente resumen del suelo urbano actual:

Superficie	Navalucillos	Robledo	Los Alares	Valdeazores	Total m <sup>2</sup>
RU+RP+IA m <sup>2</sup> s	720.130	32.297	69.545	16.485	
DV m <sup>2</sup> s	57.010	1.838	60	0	
DE m <sup>2</sup> s	37.512	1.878	3.162	940	
Subtotal Manzanas m <sup>2</sup> s	814.652	36.013	72.767	17.425	
Subtotal Viales m <sup>2</sup> s	161.207	14.824	17.736	9.846	
Total m <sup>2</sup> s	975.859	50.837	90.503	27.271	
Construida S/R m <sup>2</sup> c	443.074	25.993	39.864	11.449	519.720
Construida B/R m <sup>2</sup> c	12.611	21	1.044	183	13.859

Como ya se ha indicado el porcentaje destinado a un uso residencial en los núcleos urbanos que se ha obtenido sería:

- $419.269 : 545.138 = 76,91\%$
- Este porcentaje se reduce hasta un 70%, debido a los almacenes, y las edificaciones auxiliares destinadas a usos asociados a la agricultura, que se estiman en más de un diez por ciento actualmente.
- Sin embargo este porcentaje se establece en un 80% en las zonas de viviendas unifamiliares exteriores.

### 0.2.3. Coeficientes resultantes

El coeficiente entre el número de habitantes y la superficie construida, sobre rasante residencial, es el siguiente:

- $2.599 \times 100 / 419.269 \text{ m}^2\text{c} = 0,619$  habitantes por cada 100 metros cuadrados construidos residenciales de vivienda.

El tamaño medio de la vivienda es:

La superficie edificada total es la que se correspondería con las 1.078 viviendas principales existentes, lo que significa:

- $419.269 / 1.078: 388,93$  m<sup>2</sup> construidos por vivienda principal.

Los actuales coeficientes de habitantes por vivienda media son los siguientes:

- $2.599 / 1.078 = 2,41$  habitantes por vivienda principal

El coeficiente de habitantes por superficie media de viviendas principal:

- 2,41 habitantes por 388,93 m<sup>2</sup> construidos residenciales.
- 0,62 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup><sub>c</sub> residenciales.

Para las viviendas plurifamiliares o protegidas se deberían considerar las viviendas más pequeñas que son las ocupadas por 1, 2 o 3 personas:

- 884 viviendas con 1 persona, 2 personas o 3 personas.
- Un total de 1.692 personas en 884 viviendas.
- Habitante por vivienda: 1,91 habitante por vivienda plurifamiliar o protegida

Estas viviendas suelen tener una superficie que oscila entre los 120 m<sup>2</sup> de las viviendas de protección y los 135 m<sup>2</sup> de una vivienda normal. Extrapolando el resultado para la vivienda media de 159,80 m<sup>2</sup> sería de:

- 1,91 hab/viv. plurifamiliar o protegida.
- 1,91 habitante por cada 125 m<sup>2</sup><sub>c</sub> RP o VP.
- 1,53 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup><sub>c</sub> residenciales.

Para las viviendas unifamiliares libres se considera que en estas viviendas serían todas:

- Un total de 2.599 personas en 1.078 viviendas.
- Habitante por vivienda: 2,41 habitantes por vivienda libre.

Estas viviendas estarán en el tramo de viviendas de superficie superior a la media de 159,80 m<sup>2</sup><sub>c</sub>. Dado que el anterior caso de vivienda plurifamiliar o vivienda protegida, va a recoger el 30% del total y es más pequeña en tamaño y más densa en número de habitantes, la media de la vivienda unifamiliar libre es evidentemente mayor, estimándose entre 175 y 200 m<sup>2</sup><sub>c</sub>.

Por este motivo se obtendrían los siguientes coeficientes:

- 2,85 habitantes por cada 200 m<sup>2</sup><sub>c</sub> de RU libre.
- 1,42 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup><sub>c</sub> residenciales.

Tendríamos, por tanto, la siguiente densidad poblacional:

- 1,53 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup><sub>c</sub> residenciales plurifamiliares o de protección.
- 1,42 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup><sub>c</sub> residenciales en viviendas unifamiliares libres.
- 1,00 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup><sub>c</sub> en las zonas consolidadas existentes, cifra que es superior al valor obtenido de 0,62 actuales.

#### **0.2.4. Zonas de ordenación urbanística ZOU.01, ZOU.02, ZOU.03 y ZOU.04**

En las cuatro ZOU existentes actualmente los porcentajes previstos para usos residenciales en los incrementos que se produzcan en el POM se estiman superiores a los existentes y se han considerado con un 70% del total construido en cada ZOU, esto es:

- Incremento ZOU.01: 17.166 m<sup>2</sup>.
- Incremento ZOU.02: 123.715 m<sup>2</sup>.
- Incremento ZOU.03: 64.923 m<sup>2</sup>.
- Incremento ZOU.04: 41.021 m<sup>2</sup>.

El número de habitantes de las ampliaciones se ha calculado a razón de 0,65 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup><sub>c</sub>, que es superior al actual de 0,62:

- Incremento poblacional ZOU.01: 111 habitantes.
- Incremento poblacional ZOU.02: 804 habitantes.
- Incremento poblacional ZOU.03: 422 habitantes.
- Incremento poblacional ZOU.04: 266 habitantes.



La población actual se divide entre 2.481 habitantes existentes en el núcleo urbano de Los Navalucillos, que integra las ZOU.01, ZOU.02 y ZOU.03; y los 118 habitantes existentes en los otros tres núcleos urbanos.

Aplicando estas consideraciones a las dos ZOU.01 y ZOU.02, se obtiene:

Z.O.U	S/R m2c Actual	S/R m2c POM	Incremento total m2c	70,00% m2c R*	80,00% m2c R**	Población m2 actual	Población ** m2 incremento	Total
ZOU.01	115.132	132.298	17.166	12.016	-	2.481	111	
ZOU.02	257.240	380.955	123.715	86.600	-		804	
ZOU.03	53.266	116.716	64.923	-	51.938		422	
ZOU.04	77.306	118.327	41.021	28.715	-	111	266	
<b>Total</b>	<b>502.944</b>		<b>246.825</b>			<b>2.592</b>	<b>1.603</b>	<b>4.195</b>

\*0,65 habitantes por cada 100 m2cR (>0,62 habitantes por cada 100 m2cR actuales).

### 0.2.5. Resto de zonas de ordenación urbanística residenciales

En el resto de las ZOUs residenciales se divide entre las unidades de actuación en suelo urbano de Los Navalucillos y los sectores de suelo urbanizable en los cuatro núcleos urbanos. En estos últimos suelos urbanizables, se permite un 10% para un uso terciario.

El uso residencial se divide entre viviendas libres y viviendas de protección oficial, excepto en los núcleos urbanos exteriores que por su particularidades no se ha previsto este tipo de viviendas, ante la nula existencia de las mismas. Por este motivo hay que distinguir entre el coeficiente del número de habitantes por vivienda de protección oficial y vivienda libre, para los que se ha estimado los siguientes:

- 1,53 habitantes por cada 100 m2c de vivienda plurifamiliar o de protección.
- 1,42 habitantes por cada 100 m2c de vivienda libre.

Aplicando estas consideraciones a las dos ZOU.06, ZOU 07 y ZOU08, se obtiene:

Z.O.U	POM m2c	POM m2c T+I	POM m2c VP	POM m2c RU-RP	Población * VP	Población *** RU	Total
ZOU.06	24.412	7.148	5.399	12.599	83	179	309
ZOU.07	70.645	7.064	19.074	44.506	292	632	924
ZOU.08	16.464	1.645	0	14.818	0	210	210
<b>Total</b>	<b>111.521</b>	<b>15.857</b>	<b>24.473</b>	<b>71.923</b>	<b>375</b>	<b>1.021</b>	<b>1.443</b>

\*1,53 habitantes por vivienda

\*\*1,42 habitantes por vivienda

Esto supone obtener un total de 5.638 habitantes, cifra que se produciría con la total compactación del suelo urbano, consolidado y no consolidado y del suelo urbanizable previsto en el POM. Hay que advertir que el mayor número de habitantes se produce en el suelo urbano actual, ya que en el mismo sin que se pueden obtener hasta 4.195 habitantes con la compactación de los cuatro núcleos urbanos. Dentro de estos hay que destacar que la superficie del núcleo urbano de Los Navalucillos es muy elevada y esto supone tener que prever dicho aumento poblacional, a pesar de que es muy difícil que se lleva a cabo, ya que lo lógico es que la tendencia de crecimiento en esta zona se mantenga.

### 0.2.6. Densidad de viviendas

En los nuevos desarrollos del POM se han establecido densidades en las unidades de actuación y sectores de suelo urbanizable con los siguientes valores:

- Densidad viviendas en UA: 30 viviendas por hectárea.
- Densidad viviendas en SUB: 30 viviendas por hectárea en Los Navalucillos.
- Densidad viviendas en SUB: 15 viviendas por hectárea en Robledo del Buey, Los Alares y Valdeazores.

De esta forma se prevé una capacidad de 894 viviendas entre todos los suelos, según el siguiente resumen:

- Suelo urbano no consolidado en unidades de actuación, 75 viviendas.
- Suelo urbanizable en Los Navalucillos, 559 viviendas.
- Suelo urbanizable en Robledo, Los Alares y Valdeazores, 83 viviendas

### 0.3. Directrices del modelo de evolución urbana

El Ayuntamiento debe apostar actualmente, por un crecimiento controlado de su población y para ello ha tomado dentro de su ámbito competencial varias decisiones para la ordenación de su municipio:

- a) Resolver los problemas existentes en varias zonas como consecuencia de la ejecución de unidades sin el adecuado soporte administrativo. Para ello se ha optado por una regularización de estas situaciones a través de la creación de las correspondientes unidades de actuación.
- b) Reducción de los futuros desarrollos residenciales a los estrictamente necesarios, ante el reducido aumento poblacional experimentado en el municipio en los últimos años.
- c) Prever que los nuevos desarrollos mantengan la forma concéntrica alrededor del núcleo urbano, con el fin de buscar la anterior morfología de la población.
- d) Creación de nuevas zonas industriales apoyadas en la carretera, cercanas a las actuales y alejadas de las zonas residenciales.
- e) Creación de nuevas infraestructuras viarias que ordenen el espacio existente y coordinen las distintas zonas urbanas y urbanizables.
- f) Protección de las zonas naturales que la legislación sectorial ha establecido, estableciendo un régimen de usos de las distintas categorías del suelo rústico del municipio, y que son muy importantes en un municipio como Los Navalucillos, en el que existen amplias zonas de alto valor natural y paisajístico.

Por tal motivo la oferta de suelos urbano no consolidado y urbanizable que el POM establece es consecuencia de estas consideraciones. El Plan de Ordenación Municipal efectúa asimismo el mantenimiento del suelo rústico protegiendo las zonas que así se encuentran y ampliando esta protección a las zonas de dominio público establecidas en las respectivas leyes.

Los fines del POM son, de una manera resumida, los siguientes:

- a) Conseguir un modelo territorial de desarrollo integral de todo el municipio, definiendo los potenciales económicos del municipio sin reducir los valores del medio natural del mismo.
- b) Puesta en valor de la totalidad del territorio aprovechando las sinergias de los altos valores naturales con que cuenta.
- c) Definir un modelo urbano en el que se mantenga el crecimiento concéntrico de los núcleos urbanos existentes de forma tradicional, permitiendo exclusivamente nuevos desarrollos urbanos apoyados en el contorno actual.
- d) Creación de viales que circunden la población actual y permitan circunvalarla, resolviendo los problemas existentes con la actual travesía urbana.
- e) Adaptar el planeamiento actual del municipio a las últimas modificaciones de la legislación urbanística vigente nacional y autonómica, así como a la normativa sectorial vigente, en especial en materia de vivienda de protección oficial, de protección del patrimonio y protección del medio ambiente.
- f) Adaptar el planeamiento para estar preparado el municipio a las nuevas determinaciones que se pueden ver en el Plan de Ordenación Territorial Regional para los municipios de la comarca, con el fin de mantener el desarrollo municipal.

De esta forma se han tenido presente en todo momento las posibilidades actuales y futuras municipales, tales como la gestión administrativa, y el desarrollo poblacional previsto. Con el fin de facilitar la agilidad que precisa el Ayuntamiento, es necesario redactar el presente documento de una manera clara y concisa, buscando el planeamiento urbanístico adecuado y que facilite la futura gestión municipal, dado los medios con los que cuenta el Ayuntamiento. En primer lugar con la propia actualización de la situación urbanística del municipio de acuerdo con el TRLOTAU, a través de un Plan de Ordenación Municipal, en el que se integren todas las normas vigentes. En segundo lugar facilitando al Ayuntamiento la gestión diaria de forma que el documento aportado, en unión del documento ambiental, sean de fácil empleo.

Dentro de estos fines se deberán establecer las nuevas clasificaciones y calificaciones de los suelos de acuerdo con el TRLOTAU

- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado
- Suelo urbanizable
- Suelo rústico de reserva
- Suelo rústico de protección.

Se prevé por tanto un modelo urbanístico en el que se concentra el suelo alrededor del casco urbano de los cuatro núcleos urbanos de Los Navalucillos, permitiendo el crecimiento en las zonas cercanas al mismo y apoyadas en los accesos viarios actuales.

El POM establece la delimitación de las unidades sometidas a reforma interior, las actuaciones urbanizadoras, y los sectores de los futuros desarrollos, con el establecimiento de la programación de dichos desarrollos. Asimismo establece la ordenación detallada con los emplazamientos de los sistemas generales, y los suelos dotacionales de zonas verdes, de equipamiento y de comunicaciones.

Las directrices de ordenación del POM se basan en el equilibrio del territorio del municipio, de forma que respondan a lo establecido en el apartado a) del artículo 24.1 del TRLOTAU y el artículo 19 del RPLOTAU. En tal sentido se efectúa la ordenación sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que van a garantizar el equilibrio del territorio.

En este sentido las directrices básicas de la presente ordenación se indican a continuación, haciendo constar que estos se deberán analizar en el proceso de concertación interadministrativa y de participación ciudadana, de forma que se puedan modificar, o mejorar. Por este motivo estos objetivos no pueden considerarse cerrados y deben quedar abiertos y condicionados a los resultados de la propia tramitación del documento de POM.

### **0.3.1. Regularizar actuaciones efectuadas en los últimos años, corrigiendo los desajustes existentes.**

Existen algunas actuaciones urbanizadoras ejecutadas en los últimos años, que han quedado inacabadas lo que supone un problema a la gestión municipal. En estas zonas se debe resolver con la regularización de las mismas, debiéndose conocer la situación de partida, para poder proponer la solución en cada uno de los casos. Sobre esta base se pueden plantear las soluciones más adecuadas y ajustadas a la legislación urbanística, si bien el ajuste pormenorizado se deberá efectuar en los planeamientos de desarrollo del POM.

En estas zonas se observa una serie de problemas que se deben tener en cuenta:

- Ausencia de relación entre las distintas ordenaciones aprobadas.
- Creación de grandes vacíos urbanos con dificultad de crear un continuo urbano.
- Problemas de movilidad peatonal y rodada, con dificultad para dar continuidad a los viales y a las redes de infraestructuras.

Por tanto se prevé la integración y regularización de todas estas actuaciones de forma que se integren dando continuidad al casco urbano central. Las actuaciones que se encuentran urbanizadas se han clasificado como suelo urbano no consolidado o como suelo urbanizable, en función de su situación anterior, haciendo ver que algunas de ellas, por tener que modificarse su ámbito, deben ser objeto de regularización a través de los correspondientes programas de actuación urbanizadora. Al mismo tiempo existen unidades que por no estar recepcionadas por el Ayuntamiento se incorporan nuevamente como tales, a la espera de que concluyan la gestión del desarrollo completo de su urbanización en función del programa aprobado.

Esta situación se produce al este del núcleo urbano de Los Navalucillos, en lugares en los que se han desarrollado en la última década varias calles de nueva factura, que ahora deben ser objeto de regularización. Además estas actuaciones son fundamentales para resolver los problemas existentes en el municipio, ya que al mismo tiempo conllevarán la ejecución de nuevas infraestructuras viarias que permitan la mejora del viario en esta zona de la población.

Hay que indicar que en cualquier caso el POM no puede resolver algunas situaciones que, por encontrarse ejecutadas en la actualidad, afectan a trazados urbanos, algunos de ellos algo inadecuados y que es prácticamente imposible resolver. Además varias de estas urbanizaciones datan de la última década del siglo pasado, con anterioridad a la entrada en vigor de la LOTAU, y por tanto se han incluido como suelo urbano consolidado.

### **0.3.2. Completar la trama urbana desarrollando las zonas vacantes existentes.**

Dentro del POM es necesario resolver parte de las carencias de infraestructuras viarias existentes, que se han producido en gran parte por que los crecimientos no han seguido desarrollos concéntricos, y han ido ubicándose sin un orden coherente. Esto ha supuesto la aparición de varias

zonas vacantes o bolsas de suelo, que al no estar desarrolladas crean problemas por falta de continuidad en la trama actual.

Con la gestión de estas zonas vacantes se podrá conseguir un continuo urbano, de forma que se creen nuevas vías que mejoren las comunicaciones en estas zonas, fundamentalmente al oeste del núcleo urbano de Los Navalucillos.

El desarrollo de la población debe tener a mejorar la forma concéntrica como elemento de sostenibilidad urbana. La totalidad del suelo que se clasifica se identifica con claridad dentro de la misma morfología que permita acudir a esa forma concéntrica de crecimiento urbano, sin que existan discontinuidades, ni zonas dispersas. El modelo previsto permite la adecuada expansión urbana para los doce años siguientes.

El POM se ha alejado de la dispersión y apuesta con claridad por el crecimiento concéntrico con lo que se consigue una mejor sostenibilidad del modelo final. El POM clasifica zonas de desarrollo como suelo urbano no consolidado y como suelo urbanizable. Estas últimas quedan alrededor de la zona urbana existente en la actualidad, de forma que el crecimiento del mismo sea en forma concéntrica.

Las densidades que se prevén en todos los crecimientos son medias o bajas de acuerdo con el TRLOTAU, pero aseguran su viabilidad. Los usos globales mayoritarios de los nuevos desarrollos se resumen en un uso residencial con tipología unifamiliar, aunque también se considera viable el uso plurifamiliar de baja altura.

### **0.3.3. Mantenimiento de los núcleos urbanos de Robledo del Buey, Los Alares y Valdeazores.**

El POM mantiene en la situación actual estos núcleos urbanos, sin que se prevean aumentos de suelo en los mismos salvo los mínimos estrictos. En estos tres núcleos se prevé una ordenanza en concreto similar para todos ellos.

En estos núcleos se prevén pequeños crecimientos residenciales de baja densidad que permitan un leve aumento de los mismos, incorporando zonas inmediatas al casco urbano actual, siempre dentro de una lógica de desarrollo concéntrico.

### **0.3.4. Protección de las edificaciones de valor arquitectónico.**

Es fundamental la protección de las edificaciones que tienen un valor arquitectónico en el municipio. Para ello es preciso contar con un catálogo específico de las mismas en el que se detalle su situación y estado actual. Al mismo tiempo hay que posibilitar que el régimen de usos de estas edificaciones permita su puesta en valor de forma que se puedan rehabilitar y permitan su mantenimiento.

El POM incorpora los elementos que se encuentran inventariados en la actualidad.

### **0.3.5. Protección de los suelos con valor arqueológico del municipio.**

Al igual que en el objetivo anterior se deben establecer, en coordinación con las instrucciones de la Consejería competente en materia de patrimonio, las zonas de valor arqueológico que deben ser objeto de protección o prevención, con independencia de la clasificación del suelo que tengan. Es uno de los objetivos de cumplimiento de la legislación sectorial.

### **0.3.6. Mejora de las condiciones de accesibilidad en espacios públicos y edificaciones**

Tras el análisis realizado se ha comprobado la necesidad de desarrollar el POM con un Plan de accesibilidad o programa específico que refleje las actuaciones necesarias para que se garantice el libre acceso y la utilización de los viales y demás espacios públicos por personas con limitaciones de movilidad. Este Plan de accesibilidad deberá adecuarse a la normativa vigente sobre accesibilidad y deberá analizar asimismo la situación de las edificaciones de carácter dotacional existentes en el municipio.

El POM incorpora en la normativa la obligatoriedad de ajustar cualquier actuación urbanizadora o edificatoria a las condiciones reflejadas en la normativa de accesibilidad vigente en la actualidad.

### **0.3.7. Mantenimiento de la topografía y de los drenajes actuales**

Uno de los fundamentos del desarrollo previsto es que se mantenga la imagen actual y que las unidades de paisaje no se vean afectadas salvo lo mínimo indispensable. Para ello es fundamental el mantenimiento de la topografía del terreno actual.

Los nuevos sectores deberán limitarse a las alteraciones de la topografía para lo que los viales no conllevarán movimientos de tierras, y en todo caso quedarán compensados en todo momento y en la misma zona. De esta forma se mantendrá la cubierta vegetal actual de la mejor forma posible y se mantendrán los drenajes naturales actuales.

### **0.3.8. Respeto al equilibrio del territorio**

Al municipio de Los Navalucillos le afecta el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de Cabañeros, por lo que se han mantenido los criterios básicos de la legislación sectorial que le afecta.

### **0.3.9. Protección de los terrenos que cuenten con valores naturales que les hagan merecedores de mantener, debido a la legislación sectorial que les afecte. Respeto al equilibrio del territorio**

Al mismo tiempo el municipio cuenta con una importante superficie de suelo protegida desde un punto de vista ambiental, aspecto que condiciona sobre manera todos los usos y actividades en estas zonas, que se han recogido en la normas del suelo rústico en función de las diversas categorías del mismo.

El municipio cuenta con un porcentaje muy elevado de suelo que debe ser protegido por los altos valores naturales con que cuenta. Estos valores son aún más importantes ante la elevada superficie de los mismos, debido a la elevada superficie del propio término municipal.

Por este motivo se han mantenido los criterios de las legislaciones sectoriales que afectan a la conservación del medio natural, carreteras, vías pecuarias, infraestructuras y patrimonio monumental. De igual forma se han tenido presentes las observaciones contenidas en el Plan de Ordenación Territorial: Estrategia Territorial (POT: ER) en tramitación.

En este sentido el POM establece las distintas directrices necesarias para que la ocupación del suelo sea la más idónea posible, entre un reducido desarrollo residencial y terciario y la conservación de las zonas arbóreas y del medio natural actual. Para ello se ha procedido a identificar las afecciones existentes y establecer el régimen de usos y construcciones que se permiten y prohíben, de forma que se mantengan los valores inherentes que contiene cada terreno que cuenta con valores del tipo que sean.

En el POM se ha efectuado la protección de estas zonas, lo que supone la existencia de unos suelos rústicos de protección natural, ambiental, pecuaria o de infraestructuras, que deben ser tenidos en cuenta.

### **0.3.10. Establecimiento de una zonificación de usos, reequipamiento y mejora de la imagen urbana.**

Con el fin de poder diferenciar los distintos usos en la población distinguiendo, sobre todo, entre las zonas industriales y las residenciales. Aquellas se ubican alejadas de las zonas residenciales. De esta forma se garantiza la calidad de las áreas residenciales y el mantenimiento del perfil urbano actual.

El POM establece criterios para la implantación de dotaciones de equipamiento y zonas verdes, en los nuevos desarrollos. Al mismo tiempo se propone una nueva normativa de redes de infraestructura y de pavimentación en la que se propone homologar las dimensiones, acabados y tipos a ejecutar en el municipio en función de su situación y uso previsto.

### **0.3.11. Facilitar la gestión municipal a través de un único documento que recoja todas las disposiciones y criterios existentes.**

En primer lugar con la propia actualización de la situación urbanística del municipio de acuerdo con el TRLOTAU, a través de un Plan de Ordenación Municipal, en el que se integren todas las normas vigentes. En segundo lugar facilitando al Ayuntamiento la gestión diaria de forma que el documento aportado, en unión del documento Ambiental, sean de fácil empleo.

### **0.3.12. Criterios de sostenibilidad.**

El documento se sustenta sobre los criterios sostenibilidad económica y ambiental, tal y como se recoge en las directrices anteriores. Para conseguirlo es fundamental que el desarrollo del territorio sea acorde con los recursos hídricos, económicos y ambientales del municipio.

El Consejo Internacional de Iniciativas Ambientales Locales insiste en que el desarrollo sostenible es *aquel que ofrece servicios ambientales, sociales y económicos básicos a todos los miembros de una comunidad sin poner en peligro la viabilidad de los sistemas naturales, construidos y sociales de los que depende la oferta de estos servicios*. Para ello, la elaboración de las Agendas 21 Locales, se ha convertido en el procedimiento más utilizado por las autoridades locales para adaptar estas políticas generales a las necesidades de ámbitos concretos.

Para poder conseguir todos estos fines es fundamental que el POM se desarrolle sucesivamente de forma que cumpla el crecimiento propuesto en su ámbito temporal. Para garantizar este modelo, se debe adecuar el desarrollo del POM con la obtención de los terrenos y con la ejecución de las infraestructuras que garantice los criterios de sostenibilidad dentro del equilibrio adecuado del municipio.

En el desarrollo del POM se deberán verificar los recursos de agua del municipio y su adecuación al sistema de depuración de aguas del mismo, estableciendo en su caso los crecimientos de esas infraestructuras y de aquellas que sean necesarias.

Dentro de estos criterios de sostenibilidad se propone la elaboración de la estrategia para el desarrollo y conservación de las zonas a proteger y el establecimiento de un control ambiental que se fije dentro del planeamiento de desarrollo, marcando las acciones puntuales y temporales a realizar y el sistema de control futuro.

Asimismo se propone que las construcciones requieran menos energía y generen menos tráfico, a través de una planificación de los recursos, y del aumento del uso de las energías renovables, con el fin de reducir las emisiones de CO<sub>2</sub>.

Tal y como se ha indicado en el punto 0.2.10 se propone la mayor protección del suelo como base de la vida de las especies, mediante la reducción de la erosión, de la destrucción del suelo y de la utilización excesiva de los espacios abiertos. La mejora del equilibrio entre el suministro y la demanda de agua con el desarrollo y la aplicación de instrumentos económicos para la gestión del agua, incluida la promoción de métodos de tecnologías de riego que reduzcan el uso de recursos, es otra de las medidas propuestas.

Por último, y como ya se ha indicado anteriormente, se propone la conservación y recuperación de los paisajes del sector estableciendo un protocolo de las plantaciones y de las especies a emplear tanto en las zonas públicas como privadas.

Por último es necesario crear una mejora de las condiciones ambientales de las unidades futuras, previendo una serie de actuaciones, que se resumen en las siguientes:

- Obligatoriedad de ejecutar la totalidad de los sistemas generales y locales, debidamente urbanizados, ubicados en nuevos espacios que permitan una mejor integración ambiental.
- Urbanización completa de todas las zonas verdes.
- Mejora de las conexiones viarias de los sectores con el resto de la población.
- Mejora del mobiliario urbano y de las redes de energía eléctrica.
- Mejora de las redes de riego de estos sectores.

## 1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

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

El modelo territorial que se propone en el POM está encaminado a satisfacer el cumplimiento de los objetivos citados anteriormente y que responden a la necesidad de desarrollar, conservar y ordenar el municipio desde una óptica territorial completa, en la que el suelo rústico y el casco urbano de la población tienen ambos su importancia debido a sus propias singularidades. Como ya se ha indicado, las directrices de ordenación del POM se basan en el equilibrio del territorio del municipio, de forma que respondan a lo establecido en el apartado a) del artículo 24.1 del TRLOTAU y el artículo 19 del RPLOTAU. En tal sentido se efectúa la ordenación sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que van a garantizar el equilibrio del territorio, que el caso que nos ocupa es muy amplio y diverso.

Se pretende conseguir el mantenimiento en el casco urbano con una pequeña expansión residencial hacia el este del núcleo urbano de Los Navalucillos, y consolidar los espacios vacantes de la trama actual, resolviendo las carencias de dotaciones existentes. Dentro del presente POM se establecen unidades de ejecución en suelo urbano en aquellos terrenos donde, en función de su superficie, se puedan obtener cesiones a favor del municipio y permitan resolver los problemas apuntados.

Se mantiene la división parcelaria y edificabilidad existente en el casco consolidado, en todos los núcleos urbanos existentes, permitiendo un uso muy abierto. Se plantean las nuevas vías que estructuran las zonas de ensanche urbano.

Con el suelo urbanizable residencial se podrá completar la forma concéntrica del casco urbano del núcleo urbano de Los Navalucillos, al tiempo que se resuelva la falta de coherencia de los trazados existentes en los desarrollos efectuados en bordes del mismo. Para eso es fundamental la creación de un sistema estructurante viario que agrupe y vertebré los futuros sectores, con el resto de la población.

Todas las unidades de actuación y sectores contarán con las reservas de suelo para zona verde necesarias, así como las dotaciones suficientes de acuerdo con el TRLOTAU y el RPLOTAU. Los sectores asimismo contarán con los sistemas generales de zonas verdes que se requieren por el TRLOTAU.

En este aspecto se indica que se han incluido en la propuesta de ordenación las últimas urbanizaciones que se han ejecutado en la población, de forma que la propuesta final ha estado condicionada a este aspecto.

La propuesta de ordenación supone el mantenimiento de la traza urbana, y su continuidad de una manera ordenada, conservando los invariantes del pueblo actuales, y resolviendo los problemas de infraestructuras.

Los suelos industriales se han ubicado en el exterior del casco urbano actual, siguiendo la carretera actual que cruza el municipio, y se apoyan en una mejor conexión viaria.

Asimismo se ha planteado una gestión adecuada que permitirá al Ayuntamiento reducir sus inversiones en proyectos de urbanización y que los asuman los beneficiarios finales del proceso urbanizador y constructivo.

Por último se propone la protección del medio natural existente en el municipio, ya que ocupa un porcentaje muy elevado del mismo, debido al alto valor del medio existente. Para ello se prevé una adecuación de sus aprovechamientos a la realidad física actual y sin que se destruyan los entornos actuales, que deberán ser mantenidos.

#### **Alternativas y criterios de selección.**

La primera alternativa se produce con el fin de elegir el tipo de documento urbanístico a emplear en el municipio. Tal aspecto, en el caso de Los Navalucillos, parece claro y solamente se puede acudir a un Plan de Ordenación Municipal, no pudiéndose acudir a una Delimitación de Suelo Urbano, en

función de las determinaciones establecidas en el TRLOTAU. Por tanto el municipio se divide en suelo urbano, urbanizable y suelo rústico.

La propuesta actual plantea el mantenimiento del suelo urbano actual, con la incorporación de los desarrollos efectuados en los últimos años de forma que se resuelvan los problemas producidos y se mantenga un crecimiento futuro controlado del suelo urbano manteniendo las zonas anteriores, y creando nuevas zonas a desarrollar en el ensanche del pueblo, como suelo urbano no consolidado y urbanizable.

El documento idóneo para el presente municipio es la redacción de un Plan de Ordenación Municipal. Asimismo por las características de la actuación se exceden de los límites impuestos en el artículo 40 TRLOTAU para la modificación de un planeamiento municipal. En este sentido el presente documento realiza la reconsideración total de la ordenación establecida por los instrumentos actuales de planeamiento de ordenación urbanística del municipio y de los elementos fundamentales del modelo de ordenación, lo que requiere la revisión del planeamiento vigente.

Como consecuencia de todo esto se establecen los criterios básicos que se incluyen a continuación.

#### **Limitaciones impuestas por la planificación territorial.**

Al municipio no le afecta ningún Plan de Ordenación Territorial (POT), si bien se han mantenido los criterios básicos de las legislaciones sectoriales que afectan a la protección de medio ambiente y vías pecuarias, protección patrimonial y arqueológica, así como a las afecciones de carreteras.

En el momento actual únicamente se ha podido contar con el documento en tramitación del Plan de Ordenación Territorial: Estrategia Regional (POT:ER), que se encuentra en redacción, del que se han tenido en cuenta diversas determinaciones del mismo.

El municipio no se encuentra integrado dentro de ninguna Mancomunidad de servicios a tenor de lo establecido en los artículos 38 y 122 del TRLOTAU. No obstante el mismo se encuentra afectado por el Plan de Recurso de Cabañeros, y que afecta a un porcentaje muy elevado de su término municipal.

#### **Los criterios adoptados para la localización de los nuevos desarrollos.**

Como ya se ha indicado el POM ha previsto un desarrollo reducido del suelo existente, ya que aunque se hayan previsto varios sectores de desarrollo, la mayoría de su superficie corresponde con desarrollos en zonas donde es necesario cerrar el suelo urbano y dar continuidad a viales ejecutados con anterioridad. De esta forma estas zonas se deben entender como suelos vacantes en los bordes urbanos de Los Navalucillos.

Por tal motivo el criterio para los nuevos desarrollos urbanos y urbanizables corresponden con la regularización de algunas actuaciones, y una pequeña ampliación de suelo residencial en la zona este de la población. Se trata de cerrar el núcleo urbano con un arco de suelo urbanizable que permita ordenar el espacio y resolver varios de los problemas advertidos como consecuencia de la falta de rigor en los desarrollos ejecutados en los últimos años. El criterio de localización surge como consecuencia de las posibilidades que tiene el terreno para ubicar nuevos sectores de diversa superficie pero que permiten la creación de un viario que ordene el núcleo central de Los Navalucillos, integrando los desarrollos existentes.

Además estos nuevos desarrollos se han previsto de forma que se pueda mejorar la movilidad de la población resolviendo los problemas de la travesía existente.

El modelo urbanístico se apoya, por tanto, en la creación de un suelo cuyo fin básico se prevé para la mejora de las actuaciones efectuadas en los últimos años, completando los vacíos existentes.

#### **Los criterios de localización de los usos mayoritarios.**

El uso residencial contará con el mayor aprovechamiento en todas las zonas previstas en el POM, y su distribución intentará conseguir la percepción del continuo urbano, que ahora se ha distorsionado con los desarrollos de la zona este de la población, que se entienden como desconectados entre ellos.



Se considera conveniente que se mantengan edificaciones residenciales de baja altura en los desarrollos exteriores, con parcelas ligeramente de mayor superficie que las existentes. En el resto de la población se intentará mantener las mismas tipologías actuales de manera que la zona central contará con edificaciones plurifamiliares y de mayor altura.

Por este motivo, otro uso mayoritario desde un punto de vista de ocupación del espacio de las zonas centrales de la población, lo constituyen los usos dotacionales que aparecen en la ordenación detallada de las unidades desarrolladas y aprobadas y de aquellas que son objeto de regularización.

En el suelo rústico el criterio de localización de usos varía entre el existente en las zonas protegidas que deberán ajustarse a las condiciones de la legislación sectorial del suelo rústico en el que se permitirán más usos. Estos lógicamente corresponderán con las zonas dignas de proteger y que se han descrito en la memoria informativa.

#### **Los criterios de construcción.**

Se considera que las edificaciones residenciales deben mantener las mismas características que existen para el medio rural. Por este motivo las edificaciones residenciales no deben tener más de dos plantas de altura en las zonas de nuevo desarrollo.

En el núcleo central de Los Navalucillos se podrán prever tres plantas de altura en algunas zonas centrales del mismo, así como en las travesías y viales de mayor anchura.

En los otros tres núcleos urbanos se prevé que la construcción mantenga las características de la construcción popular existente, y que las alturas se mantengan en dos plantas, con cubierta inclinada.

#### **Criterios de localización de actividades susceptibles de generar tráfico intenso.**

Estas actividades, que se concretan en los usos industriales, se encuentran ubicadas en las zonas externas al casco urbano y están suficientemente separadas del mismo, y se apoyan en la carretera existente.

Es evidente que en estas zonas es donde se ubicarán los usos y actividades que pueden ocasionar mayor nivel de circulación rodada en el municipio, pero no afectarán al resto del mismo. De esta forma se consigue que la circulación rodada de estos usos productivos no tenga que cruzar la población. Así queda garantizado que la movilidad de estos usos no interfiera con las zonas residenciales previstas.

En las zonas residenciales, en principio no existirá ninguna actividad que genere tráfico intenso. Únicamente eso se producirá en las zonas con uso industrial o terciario.

Es evidente que los usos residenciales de baja y media densidad, previstos en el POM, no generan tráfico intenso, siempre que se ejecute el vial previsto por la Consejería de Fomento al este de Los Navalucillos. Se considera conveniente que los vehículos pesados no atraviesen la población y deban circular por el futuro vial previsto por la Junta de Comunidades y en el POM. De esta manera el nuevo vial asumirá la movilidad de la actual carretera descongestionando completamente el núcleo central urbano.

Al mismo tiempo se debería proponer la transformación en vía urbana de la actual travesía, una vez que se ejecute la circunvalación anterior citada.

En los sectores residenciales se ha previsto la posibilidad de ubicar usos terciarios en un porcentaje reducido, por lo que el emplazamiento de estos, en el caso de que el planeamiento de desarrollo lo prevea, deberá estar justificado en la ordenación del sector.

#### **Infraestructuras y dotaciones públicas**

Desde el punto de vista de implantación de las infraestructuras generales se concreta en la implantación de la totalidad de los servicios de agua, saneamiento energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones, así como el correspondiente sistema de depuración de aguas, que deberán acometer los nuevos desarrollos.

Estas infraestructuras deberán detallarse en los planes parciales de desarrollo correspondientes, haciendo constar que la totalidad de estas actuaciones se deberá realizar a cargo de los futuros sectores, tanto en lo referente a la obtención del suelo como en la ejecución propia de estas infraestructuras.

Las dotaciones de carácter público previstas serán las establecidas en el TRLOTAU y en el reglamento de planeamiento.

#### **El suelo rústico: Los criterios de protección del suelo rústico y las limitaciones ambientales.**

El suelo rústico se adecuará para su protección a la legislación sectorial en todos los casos, de forma que el POM ha trasladado todas y cada una de las afecciones existentes en el término municipal. Los criterios de clasificación parten de la aplicación estricta de las condiciones impuestas por la legislación sectorial correspondiente, por motivos naturales, ambientales, culturales o de protección de infraestructuras.

En este sentido se han previsto los siguientes:

- Suelo rústico no urbanizable de protección natural en las zonas protegidas situadas en toda la zona sur del municipio y que corresponden con Cabañeros, con el LIC y ZEPAs existentes, y con los montes públicos existentes y con los espacios de hábitats protegidos.
- Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental en los cauces del municipio, que afectan a las cuencas del Tajo y del Guadiana.
- Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental pecuaria en las vías pecuarias.
- Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras en la carretera y en los caminos públicos.
- Suelo rústico no urbanizable de protección cultural en las zonas que establezca la Consejería competente en protección de patrimonio, debido a las consideraciones arqueológicas correspondientes.

#### **Revisión de las determinaciones en el suelo rústico**

En el POM se han establecido las determinaciones de las construcciones, los usos y las actividades permitidas y prohibidas en cada categoría de suelo rústico.

#### **Los criterios de sostenibilidad tenidos en cuenta en su definición.**

El planeamiento deberá asumir todos y cada uno de los criterios de sostenibilidad marcados en el documento de referencia tras el documento ambiental previo, así como los impuestos para los mantenimientos posteriores.

Asimismo la ordenación propuesta en el POM ha recogido con carácter general los siguientes criterios básicos:

- a) Los nuevos desarrollos deberán mantener el modelo concéntrico previsto en el POM.
- b) En los futuros desarrollos se deberá considerar que las zonas verdes se emplacen de forma que se puedan integren conjuntamente con los sistemas generales de espacios libres. Estas a su vez se deberán ubicar de forma que se concentren para obtener espacios de fácil mantenimiento.
- c) Para la aprobación de cualquier plan parcial se deberá acreditar la existencia de los recursos hídricos que garanticen la suficiencia de agua para los usos previstos.
- d) Los desarrollos deberán disponer de redes separativas para la recogida independiente de las aguas residuales y pluviales, con el fin de optimizar el funcionamiento de la depuradora, y se evite la contaminación del vertido que se produce en los aliviaderos. Asimismo se deberá prever la reutilización del agua depurada para el mantenimiento de las zonas verdes y, en su caso, de los sistemas generales de espacios libres.
- e) El coste suplementario de las redes de infraestructuras públicas derivado de las nuevas acciones urbanizadoras será a cargo del presente desarrollo, debiendo existir constancia documental y garantía suficiente en las aprobaciones correspondientes.

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

Este aspecto ya se ha descrito en el punto 0.2 de esta memoria justificativa, y se resumen en el siguiente:

- 1,53 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup> residenciales plurifamiliares o de protección.

- 1,42 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup> residenciales en viviendas unifamiliares libres.
- 0,65 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup> en las zonas consolidadas existentes.

Esto supone obtener un total de 5.638 habitantes, cifra que se produciría con la total compactación del suelo urbano, consolidado y no consolidado y del suelo urbanizable previsto en el POM. Hay que advertir que el mayor número de habitantes se produce en el suelo urbano actual, ya que en el mismo sin que se pueden obtener hasta 4.195 habitantes con la compactación de los cuatro núcleos urbanos. Dentro de estos hay que destacar que la superficie del núcleo urbano de Los Navalucillos es muy elevada y esto supone tener que prever dicho aumento poblacional, a pesar de que es muy difícil que se lleva a cabo, ya que lo lógico es que la tendencia de crecimiento en esta zona se mantenga.

La densidad poblacional prevista en el presente planeamiento es la resultante de aplicar los criterios anteriores.

La densidad de viviendas se establece en las ordenanzas de aplicación y para las distintas ZOU, por lo que el número máximo de viviendas en el suelo urbano no consolidado en unidades de actuación y en los sectores de suelo urbanizable, se obtiene aplicado la citada densidad a la superficie de la unidad o del sector, tras descontar la superficie de los sistemas generales, según marca el TRLOTAU.

#### **Las limitaciones de capacidad de las infraestructuras existentes y previstas en el propio plan.**

En principio no se han advertido limitaciones de las infraestructuras existentes salvo las propias del abastecimiento de agua actual y de la depuración de aguas, las cuales se deberán asumir por los nuevos desarrollos.

#### **Los criterios adoptados para la ordenación estructural y la intervención en las áreas urbanas existentes.**

Se incluyen en los apartados siguientes pudiéndose comprobar en el apartado correspondiente con la clasificación del suelo.

#### **La definición de condiciones objetivas que posibiliten la incorporación del suelo rústico de reserva (SRR) al desarrollo urbano.**

En aplicación de lo establecido en el artículo 9 g) del Reglamento de Suelo Rústico en los casos de desarrollo del suelo rústico de reserva (SRR), mediante las innovaciones correspondientes en el planeamiento municipal, y debidamente ajustadas a lo establecido en el artículo 84 del Reglamento de Gestión, se deberá cumplir con los criterios de sostenibilidad marcados en el POM, así como por las condiciones de los citados reglamentos. Al mismo tiempo se deberán tener presentes los siguientes criterios básicos:

- a) Se deberá mantener el modelo territorial previsto en el POM, sin que se pueda aprobar ningún nuevo desarrollo residencial que modifique el modelo de desarrollo concéntrico previsto en la presente ordenación para usos residenciales.
- b) Se deberá mantener el programa temporal de desarrollo previsto en el POM.
- c) Se deberá justificar la necesidad del nuevo desarrollo sobre la base del crecimiento y de las previsiones de población del municipio.

#### **Los criterios adoptados para la incorporación del planeamiento vigente, en tramitación o en ejecución.**

En la actualidad no existe ningún planeamiento en el municipio, ya que carece de NNSS.

#### **Las limitaciones impuestas por la evaluación ambiental del planeamiento que condicionen expresamente la clasificación del suelo o la asignación de usos mayoritarios e intensidades y densidades máximas.**

Ya se han indicado en los puntos anteriores así como en el apartado de afecciones de la memoria informativa del presente POM y en el apartado 0.2.17 de esta memoria.

## **1.2. Clasificación del suelo**

En el POM el suelo se ha clasificado de acuerdo el criterio y a tenor de los tres tipos de suelo que permite el artículo 44 TRLOTAU y de acuerdo con el apartado 1.b) del artículo 24 TRLOTAU, sin tener en cuenta la denominación de rural establecida en la Ley 2/2008 de Suelo, de ámbito nacional:

- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable.
- Suelo rústico.

El suelo urbano (SU), se ha delimitado a partir del estado actual de los servicios urbanos y de la ocupación por la edificación en el espacio servido por estos servicios, los cuales se han descrito en los planos de información del presente POM y se ajustan a los requisitos establecidos en el artículo 45 del TRLOTAU. Este suelo urbano se divide en:

- Suelo urbano consolidado (SUC).
- Suelo urbano no consolidado (SUNC) por incremento de aprovechamiento, ya que el presente Plan de Ordenación Municipal, siguiendo el criterio del artículo 45.3.A) b), incluye terrenos donde se produce un aumento aprovechamiento objetivo superior al del planeamiento anterior.
- Suelo urbano no consolidado (SUNC) por ejecución de actuaciones urbanizadoras, que se han delimitado a partir del nivel de ocupación por la edificación y por la existencia y estado actual de los servicios urbanos descritos en los documentos informativos.
- Suelo urbano remitido a operaciones de reforma interior para satisfacer alguno de los objetivos establecidos en el artículo 29 del TRLOTAU.

En el presente POM los terrenos clasificados como suelos urbanos no consolidados, que se constituyen en unidades de actuación (UA), quedan sujetos al deber de urbanizar, y su desarrollo deberá realizarse a través del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, tal y como se detalla en las fichas correspondientes.

El suelo urbanizable (SUB) se ha delimitado a partir de las previsiones de crecimiento, del modelo de crecimiento y desarrollo territorial propuesto, de las limitaciones impuestas por la legislación urbanística, de las afecciones sectoriales, la planificación territorial, las infraestructuras existentes y previstas, y los aspectos de evaluación ambiental. Se ha clasificar terrenos como suelo urbanizable, en los términos establecidos de acuerdo con el artículo 46 TRLOTAU, para ser objeto de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones que se establecen. El suelo urbanizable se ha delimitado siguiendo el criterio marcado en la letra c) del artículo 24.1, de forma que se produzca una secuencia lógica de su desarrollo, dentro de un orden básico de prioridades y regulando las condiciones de su programación.

La delimitación geométrica de los sectores responde a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se ha determinado por relación al viario o a otros elementos definitorios del territorio que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos contiguos. En ningún caso su delimitación se ha efectuado con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.

Dado que en este POM ha sido necesario incorporar alguna zona en ejecución se han mantenido los límites de los mismos, salvo en los casos en que ha sido necesario ampliar su superficie con el fin de poder cumplir con las determinaciones exigidas por el TRLOTAU.

El resto de los terrenos se consideran como suelos rústicos según el TRLOTAU, existiendo varias categorías. Estos terrenos se han clasificado como rústicos no urbanizables de protección o suelos rústicos de reserva, en función de las áreas protegidas y de los valores existentes en los distintos ámbitos que deban ser preservados, de acuerdo con lo establecido en el artículo 47.2 TRLOTAU. A este tipo de suelo rústico se adscribirán, en todo caso, los siguientes:

- los bienes de dominio público natural y sus zonas de protección
- los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas de protección natural.

Las clases de suelos rústicos no urbanizables de protección se han efectuado de acuerdo con dicho artículo y según lo regulado en el Reglamento de Suelo Rústico. Dentro de estos suelos se cuentan en el presente POM con los siguientes:

- Suelo rústico no urbanizable de protección natural
- Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, del dominio público hidráulico
- Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, del dominio público pecuario
- Suelo rústico no urbanizable de protección cultural
- Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos.
- Suelo rústico no urbanizable de protección paisajística

Se define tales suelos en el plano de ordenación estructural del término municipal. En él se reseñan las zonas calificadas con especial protección, sobre los que ya se ha informado en el presente documento.

De acuerdo con los datos anteriores se obtiene el siguiente resumen de los distintos suelos:

TIPO DE SUELO	Superficie m2	Observaciones	Porcentaje %
Casco urbano Los Navalucillos	850.795	SUC+SUNC por incremento residencial	
	109.462	SUC industrial	
Casco urbano Robledo del Buey	51.656	SUC Robledo del Buey	
Casco urbano Los Alares	90.503	SUC Los Alares	
Casco urbano Valdeazores	27.271	SUC Valdeazores	
<b>Subtotal</b>	<b>1.129.687</b>		
SUNC unidades	25.248	SUNC Los Navalucillos	
	35.588	PERI Los Navalucillos	
<b>TOTAL URBANO</b>	<b>1.190.523</b>		<b>0,33</b>
SUB residencial	187.059	Los Navalucillos	
	8.737	Robledo del Buey	
	14.400	Los Alares	
	31.743	Valdeazores	
SUB industrial	46.609	Los Navalucillos	
<b>TOTAL URBANIZABLE</b>	<b>288.548</b>		<b>0,08</b>
RUSTICO DE RESERVA	125.575.950		
RUSTICO PROTEGIDO	228.913.226		
<b>TOTAL RUSTICO</b>	<b>354.489.176</b>		<b>99,59</b>
<b>TOTAL TERMINO MUNICIPAL</b>	<b>355.968.247</b>		

Como se puede ver la superficie del término municipal que queda clasificada como suelo urbano o urbanizable es inferior al 1% de la superficie total del municipio.

### 1.2.1. Resumen del suelo urbano

Dentro del mismo existe suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado. En este último se distinguen las unidades de actuación, el suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento y los ámbitos de reforma interior. El suelo urbano queda integrado en las siguientes zonas de ordenación urbanística:

Z.O.U	Superficie POM m2c	SG.DV m2s	SG.DE m2s	SG.DC m2s	DV m2s	DE m2s	DC m2s	Uso	Denominación
ZOU.01	120.959	0	0	0	653	852	31.260	RP	Casco urbano
					0	7.227		RP	SUNC por incremento
ZOU.02	500.915	52.500	0	0	654	11.518	89.400	R	Ampliación casco urbano
		0	0	0	20.826	0		R	SUNC por incremento
ZOU.03	228.921	0	0	0	0	9.617	52.567	RU	SUC Ensanches exteriores
ZOU.04	51.656	0	0	0	1.838	1.878	15.643	RU	SUC Robledo
	90.503	0	0	0	60	3.162	17.736	RU	SUC Los Alares
	27.271	0	0	0	0	940	9.846	RU	Valdeazores
ZOU.05	109.462	0	0	0	0	0	11.936	I	SUC Industrial
ZOU.06	24.412	0	0	0	2.528	4.392	s/PAU	RU	UA
	9.675,00	0	0	0	0	0	s/PERI	T	PERI
<b>Total</b>	<b>1.163.774</b>	<b>52.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26.559</b>	<b>39.586</b>	-		

ZOU	Tipología	Edificabilidad bruta m2/m2	Superficie const. m2c	Superficie RU+RP. m2c	Superficie VP.m2c	Superficie T. m2c	Superficie IA. M2c	Nº vivs.	Nº habitantes
ZOU.01	EMC-EAV	1,09	115.132	80.592		34.540		2.545	2.481
			17.166	12.016		5.150	0	-	111
ZOU.02	EMC-EAV	0,79	257.240	180.068		77.172		*	0
			123.715	86.600		37.115	0	-	804
ZOU.03	EAV	0,51	116.716	93.373		23.343		*	422
ZOU.04	EMC-EAV	0,70	32.297	22.608		9.689		-	111+266
			69.545	48.681		20.864		-	
			16.485	11.539		4.946		-	
ZOU.05	EAV	0,53	57.591	0		57.591		0	0
ZOU.06	EAV	0,40	21.276	19.013	5.399	0	0	160	309
	EMC		3.136	0	0	3.870	0	0	0
<b>Total</b>			<b>830.299</b>	<b>554.490</b>	<b>540.876</b>	<b>274.280</b>		<b>2.705</b>	<b>4.504</b>

El número de habitantes actuales se divide entre las ZOU.01, 02 y 03 (2.481) y ZOU.04 (111) existentes, por lo que el resto de habitantes corresponde con los posibles incrementos que se producen en estas zonas.

Dentro del suelo urbano no consolidado se han establecido seis (6) unidades de actuación para uso residenciales y dos ámbitos remitidos a reforma interior.

### 1.2.1.1. Unidades de actuación en suelo urbano no consolidado (SUNC).

Las unidades de actuación con uso residencial constituyen la ZOU.06, y cuentan con las siguientes determinaciones:

- Densidad poblacional: 1,53 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup><sub>c</sub> residenciales plurifamiliares o de protección, y 1,42 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup><sub>c</sub> residenciales en viviendas unifamiliares libres.
- Densidad viviendas: 30 viviendas por hectárea.
- Edificabilidad: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. sobre superficie de la unidad.
- Uso pormenorizado residencial unifamiliar.
- Uso pormenorizado residencial plurifamiliar en las viviendas protegidas.
- Altura máxima en el uso unifamiliar sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero.
- Altura máxima en el uso plurifamiliar sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta.
- Altura máxima bajo rasante: 1 planta con una altura máxima de 4,00 metros.
- Parcela mínima: 150 m<sup>2</sup>, a efectos de nuevas parcelaciones.
- Parcela mínima residencial plurifamiliar de vivienda protegida: 300 m<sup>2</sup>.
- Tipología edificación alineada a vial y aislada.

Estas unidades de actuación con uso residencial son:

ZOU.06 UA	Superf. m2	AR m2	SG.DV m2	SG. I m2	S-SG m2	Edificab m2/m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2
UA.02	7.721	7.721	0	0	7.721	0,4	3.088	0	1.390
UA.03	12.089	12.089	0	0	12.089	0,4	4.836	1209	967
UA.04	5.438	5.438	0	0	5.438	0,4	2.175	0	979
UAI.06	4.284	4.284	0	0	4.284	0,4	1.714	0	0
UAI.07	10.465	10.465	0	0	10.465	0,4	4.186	0	0
UA.08	4.998	4.998	0	0	4.998	0,4	1.999	900	0
<b>Total</b>	<b>44.995</b>	<b>44.995</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44.995</b>		<b>17.998</b>	<b>2.109</b>	<b>3.336</b>

UA	VP m2c	RU m2c	IA m2c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P*	Uso	Nº hab
UA.02	927	2.162	0	3.196	0,4140	30	23	15	1	15	R	45
UA.03	1.451	3.385	0	5.005	0,4140	30	36	23	1	24	R	70
UA.04	653	1.523	0	2.251	0,4140	30	16	10	1	11	R	32
UAI.06	514	1.200	0	1.774	0,4140	30	13	9	0	9	R	25
UAI.07	1.256	2.930	0	4.333	0,4140	30	31	20	1	21	R	61
UA.08	600	1.399	0	2.069	0,4140	30	25	10	0	10	R	29
<b>Total</b>	<b>5.401</b>	<b>12.599</b>	<b>0</b>	<b>18.628</b>			<b>144</b>	<b>87</b>	<b>4</b>	<b>90</b>		<b>262</b>

### 1.2.1.2. Unidades remitidas a operaciones de reforma interior (SUNC).

El POM ha previsto tres zonas para remitirlas a operaciones de reforma interior, ya que las mismas carecen de la totalidad de la ordenación necesaria, al contar con trazado de viales, pero que no cuentan con todos los servicios. Estas zonas actualmente están vacantes pero cuentan con alineaciones exteriores, y carecen, en mayor parte de su superficie de construcciones ni uso, salvo el

mantenimiento de estas zonas con un uso de huerta o de almacenes al aire libre. Asimismo existen algunos almacenes en esta zona que denotan este uso como el previsible para estas unidades

Por estos motivos se considera conveniente remitirlos a operaciones de reforma interior, previendo un uso global mayoritario terciario o industrial en ellos, y en el que el uso residencial únicamente se prevé como compatible. Se integran en la ZOU.06, y cuentan con las siguientes determinaciones:

ZOU.06 UA.PERI	Superf. m2	AR m2	SG.DV m2	SG. I m2	S-SG m2	Edificab m2/m2	Superficie const. m2
UA.01	7.840	7.840	0	0	7.840	0,4	3.136
UA.05	8.196	8.196	0	0	8.196	0,4	3.278
<b>Total</b>	<b>16.036</b>	<b>16.036</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.036</b>		<b>6.414</b>

UA	T+IA m2c	Ua	AT	P	PMR	P*	Uso	Nº hab
UA.01	3.870	4.064	0,42	15	1	16	T	0
UA.05	3.278	3.393	0,42	15	1	16	T	0
<b>Total</b>	<b>7.148</b>	<b>7.457</b>		<b>30</b>	<b>2</b>	<b>32</b>		

### 1.2.2. Resumen del suelo urbanizable

Los sectores residenciales mantienen el crecimiento concéntrico alrededor del suelo urbano, procediendo a la regularización de alguna de las actuaciones realizadas. El suelo urbanizable queda integrado en las siguientes zonas de ordenación urbanística:

Z.O.U	Superficie POM m2	SG.DV m2	SG.DE m2	SG.I m2	DV m2	DE m2	DC m2	Uso	Denominación
ZOU.07	176.612	0	0	0	17.661	14.129	s/PAU	RU	SUB Los Navalucillos
ZOU.08	54.880	0	0	0	5.489	2.745	s/PAU	RU	SUB núcleos exteriores
ZOU.09	46.609	0	0	0	4.662	2.331	s/PAU	I	SUB Industrial Los Navalucillos
<b>Total</b>	<b>278.101</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27.812</b>	<b>19.205</b>			

ZOU	Tipología	Edificabilidad bruta m2/m2	Superficie const. m2c	Superficie RU+RP. m2c	Superficie VP.m2c	Superficie T. m2c	Superficie IA. M2c	Nº vivs.	Nº habitantes
ZOU.07	EAV	0,40	70.645	44.506	19.074	7.064	0	530	924
ZOU.08	EAV	0,30	16.464	16.464	0	1.645	0	83	210
ZOU.09	EAV	0,70	17.436	0	0	0	17.436	0	0
<b>Total</b>			<b>104.545</b>	<b>60.970</b>	<b>19.074</b>	<b>8.709</b>	<b>17.436</b>	<b>613</b>	<b>1.134</b>

Dentro del suelo urbanizable se han establecido con uso residencial, quince (15) sectores en Los Navalucillos, dos (2) en Robledo del Buey, un (1) sector en Los Alares y cuatro (4) sectores en Valdeazores. Con un uso industrial se han previsto tres (3) sectores en Los Navalucillos.

#### 1.2.2.1. Sectores residenciales Los Navalucillos

Los sectores de uso residencial en el núcleo urbano de Los Navalucillos constituyen la ZOU.07, y cuentan con las siguientes determinaciones:

- Densidad poblacional: 1,53 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup><sub>c</sub> residenciales plurifamiliares o de protección, y 1,42 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup><sub>c</sub> residenciales en viviendas unifamiliares libres.
- Edificabilidad: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. sobre superficie del sector.
- Uso pormenorizado residencial unifamiliar.
- Uso pormenorizado residencial plurifamiliar en las viviendas de protección oficial.
- Altura máxima en el uso unifamiliar sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero.
- Altura máxima en el uso plurifamiliar sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta.
- Altura máxima bajo rasante: 1 planta con una altura máxima de 4,00 metros.
- Parcela mínima residencial unifamiliar libre: 150 m<sup>2</sup>.
- Parcela mínima residencial plurifamiliar: 300 m<sup>2</sup>.
- Tipología edificación alineada a vial.

Estos sectores con uso residencial son:

ZOU.07 SUB	Superf. m2	AR m2	SG.DV m2	SG. I m2	S-SG m2	Edificab m2/m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2
SUB.01	8.361	8.361	0	0	8.361	0,4	3.344	836	669
SUB.02	7.817	7.817	0	0	7.817	0,4	3.127	782	625
SUB.03	8.544	8.544	0	0	8.544	0,4	3.418	854	684
SUB.04	15.023	15.023	0	0	15.023	0,4	6.009	1.502	1.202
SUB.05	20.457	20.457	0	0	20.457	0,4	8.183	2.046	1.637
SUB.06	11.116	11.116	0	0	11.116	0,4	4.446	1.112	889

SUB.07	9.133	9.133	0	0	9.133	0,4	3.653	913	731
SUB.08	8.696	8.696	0	0	8.696	0,4	3.478	870	696
SUB.09	16.004	16.004	0	0	16.004	0,4	6.402	1.600	1.280
SUB.10	17.786	17.786	0	0	17.786	0,4	7.114	1.779	1.423
SUB.11	16.737	16.737	0	0	16.737	0,4	6.695	1.674	1.339
SUB.13	10.248	10.248	0	0	10.248	0,4	4.099	1.025	820
SUB.14	13.774	13.774	0	0	13.774	0,4	5.510	1.377	1.102
SUB.15	12.916	12.916	0	0	12.916	0,4	5.166	1.292	1.033
<b>Total</b>	<b>176.612</b>	<b>176.612</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>176.612</b>		<b>70.645</b>	<b>17.661</b>	<b>14.129</b>

SUB	VP m2c	R m2c	TC m2c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P*	% SG	Uso	Nº hab
SUB.01	903	2.107	334	3450	0,4126	30	25	20	1	19	4,4697	R	44
SUB.02	844	1.970	313	3225	0,4126	30	23	19	1	18	4,1789	R	41
SUB.03	923	2.153	342	3525	0,4126	30	26	21	1	20	4,5675	R	45
SUB.04	1.622	3.786	601	6198	0,4126	30	45	37	2	35	8,0312	R	79
SUB.05	2.209	5.155	818	8441	0,4126	30	61	50	2	48	10,9361	R	107
SUB.06	1.201	2.801	445	4586	0,4126	30	33	27	1	26	5,9425	R	58
SUB.07	986	2.302	365	3768	0,4126	30	27	22	1	21	4,8824	R	48
SUB.08	939	2.191	348	3588	0,4126	30	26	21	1	20	4,6488	R	45
SUB.09	1.728	4.033	640	6603	0,4126	30	48	39	2	37	8,5556	R	84
SUB.10	1.921	4.482	711	7339	0,4126	30	53	43	2	41	9,5082	R	93
SUB.11	1.808	4.218	669	6906	0,4126	30	50	41	2	39	8,9474	R	88
SUB.13	1.107	2.582	410	4228	0,4126	30	31	25	1	24	5,4785	R	54
SUB.14	1.488	3.471	551	5683	0,4126	30	41	33	2	31	7,3635	R	72
SUB.15	1.395	3.255	517	5329	0,4126	30	39	31	2	29	6,9048	R	68
<b>Total</b>	<b>19.074</b>	<b>44.506</b>	<b>7.064</b>	<b>72.870</b>	<b>0,4126</b>		<b>530</b>	<b>429</b>	<b>21</b>	<b>432</b>	<b>100</b>		<b>924</b>

### 1.2.2.2. Sectores residenciales Robledo del Buey, Los Alares y Valdeazores.

Los sectores de uso residencial en estos núcleos urbanos constituyen la ZOU.08, y cuentan con las siguientes determinaciones:

- Densidad poblacional: 1,42 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup>c residenciales en viviendas unifamiliares libres.
- Edificabilidad: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. sobre superficie del sector.
- Uso pormenorizado residencial unifamiliar.
- Altura máxima en el uso unifamiliar sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero.
- Altura máxima bajo rasante: 1 planta con una altura máxima de 4,00 metros.
- Parcela mínima: 350 m<sup>2</sup>.
- Tipología edificación alineada a vial y aislada.

Estos sectores con uso residencial son:

ZOU.08 SUB	Superf. m2	AR m2	SG.DV m2	SG. I m2	S-SG m2	Edificab m2/m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2
SUB.01.R	4.610	4.610	0	0	4.610	0,3	1.383	461	231
SUB.02.R	4.127	4.127	0	0	4.127	0,3	1.238	413	206
SUB.01.A	14.400	14.400	0	0	14.400	0,3	4.320	1.440	720
SUB.01.V	13.178	13.178	0	0	13.178	0,3	3.953	1.318	659
SUB.02.V	6.676	6.676	0	0	6.676	0,3	2.003	668	334
SUB.03.V	5.515	5.515	0	0	5.515	0,3	1.655	552	276
SUB.04.V	6.374	6.374	0	0	6.374	0,3	1.912	637	319
<b>Total</b>	<b>54.880</b>	<b>54.880</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>54.880</b>		<b>16.464</b>	<b>5.489</b>	<b>2.745</b>

SUB	VP m2c	R m2c	TC m2c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P*	% SG	Uso	Nº hab
SUB.01.R	0	1.245	138	1.445	0,3135	15	7	21	1	20	0	R	18
SUB.02.R	0	1.114	124	1.294	0,3135	15	6	19	1	18	0	R	16
SUB.01.A	0	3.888	432	4.514	0,3135	15	22	65	3	62	0	R	55
SUB.01.V	0	3.558	395	4.131	0,3135	15	20	59	3	56	0	R	51
SUB.02.V	0	1.803	200	2.093	0,3135	15	10	30	2	28	0	R	26
SUB.03.V	0	1.489	165	1.729	0,3135	15	8	25	1	24	0	R	21
SUB.04.V	0	1.721	191	1.998	0,3135	15	10	29	1	28	0	R	24
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>14.818</b>	<b>1.645</b>	<b>17.204</b>			<b>83</b>	<b>248</b>	<b>12</b>	<b>236</b>	<b>0</b>		<b>210</b>

En estos sectores no se ha previsto vivienda protegida en función del apartado 3 del artículo 24 del TRLOTAU, tras la modificación efectuada por la Ley 8/2014, y dado que no existe la demanda de este tipo de viviendas en estos enclaves urbanos del municipio. Este aspecto es debido a que la implantación de usos residenciales en estos enclaves requiere superficies de parcelas mayores que en el resto del suelo urbanizable, lo que significa una densidad de viviendas muy inferior y un aumento de la superficie de la parcela mínima, lo que hace inviable una sostenibilidad económica para el desarrollo de los sectores ante la posible construcción de viviendas protegidas.

### 1.2.2.3. Sectores industriales.

Los sectores de uso residencial en estos núcleos urbanos constituyen la ZOU.09, y cuentan con las siguientes determinaciones:

- Edificabilidad: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. sobre superficie del sector.



- Altura máxima sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 10,00 metros de altura al alero, pudiendo ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar.
- Altura máxima bajo rasante: 1 plantas con una altura máxima de 4,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar.
- Parcela mínima: 400 m2.
- Uso industrial. Se permite el uso terciario (con un máximo de un 35% de la superficie construida).
- Tipología edificación alineada a vial y aislada.

Estos sectores con uso industrial son:

ZOU.09 SUB	Superf. m2	AR m2	SG.DV m2	SG. I m2	S-SG m2	Edificab m2/m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2
SUB.16	11.257	11.257	0	0	11.257	0,7	7.880	1.126	563
SUB.17	18.736	18.736	0	0	18.736	0,7	13.115	1.874	937
SUB.18	16.616	16.616	0	0	16.616	0,7	11.631	1.662	831
<b>Total</b>	<b>46.609</b>	<b>46.609</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>46.609</b>		<b>32.626</b>	<b>4.662</b>	<b>2.331</b>

SUB	VP m2c	R m2c	I m2c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P*	% SG	Us o	Nº hab
SUB.16	0	0	7.880	5.516	0,49	0	0	20	1	19	0	I	0
SUB.17	0	0	13.115	9.181	0,49	0	0	33	2	31	0	I	0
SUB.18	0	0	11.631	8.142	0,49	0	0	29	1	28	0	I	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32.626</b>		<b>0,49</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>82</b>	<b>4</b>	<b>78</b>	<b>0</b>		<b>0</b>

### **1.3. Delimitación preliminar de ámbitos de actuaciones urbanizadoras por el plan, y secuencia de desarrollo de los ámbitos.**

#### **1.3.1. Delimitación de ámbitos**

La delimitación preliminar de las unidades de suelo urbano y de los sectores del suelo urbanizable obedece al crecimiento concéntrico previsto, a la necesidad de regularización de diversas actuaciones anteriores y a la necesidad de implantación de nuevas infraestructuras, fundamentalmente viarias, que completen las existentes y permita adecuar el conjunto para mejorar su movilidad.

Asimismo la delimitación de las unidades y sectores se ha ajustado a los criterios marcados en el TRLOTAU y en RPLOTAU de forma que no siempre se ajustan a las propiedades, sino que obedecen a las necesidades físicas y morfológicas de ir cerrando el suelo urbano y de conformar el contorno del suelo urbanizable.

No obstante se indica que unos de fines del POM es la integración de actuaciones llevadas a cabo en los últimos años, por lo que la delimitación preliminar de varios ámbitos ha partido de la definición física de dichas actuaciones. El POM ha tenido que reconsiderar las zonas vacantes que han surgido como consecuencia de estas actuaciones, así como del trazado de algunos viales que condicionan las ordenaciones de los espacios colindantes.

En cualquier caso se han sujetado los límites de todos los ámbitos a los criterios físicos relacionados con el viario existente y con la futura circunvalación prevista al este del núcleo urbano de Los Nacalucillos, prevista por la Consejería de Fomento.

También los desarrollos se han ajustado a la red de caminos públicos del entorno urbano, ya que estos caminos son los que han ido estructurando el espacio de forma que algunos sectores se van dividiendo en función de dichos caminos.

De igual forma los ámbitos de las unidades y de los sectores se han ajustado a las afecciones existentes en el municipio, y que básicamente corresponden con la carretera que corresponde con la actual travesía.

Las unidades de actuación y los ámbitos remitidos a reforma interior provienen básicamente de las zonas vacantes existentes en el suelo urbano y de la necesidad de completar la trama viaria del suelo urbano.

En las fichas de las unidades de actuación en suelo urbano y de los sectores de suelo urbanizable del presente POM se establece el periodo para su ejecución, que corresponde al desarrollo del

propio POM, y tiene un carácter indicativo y propositivo. Tal aspecto será consecuencia de la propia gestión municipal y del desarrollo propio del POM, el cual es difícil programarlo para un periodo de doce años, en el que se producen hechos socioeconómicos de difícil evaluación en el momento actual. La lógica del crecimiento urbano es consecuencia de los avatares económicos de la comarca y de la región en que se asienta, y está afectado por toma de decisiones que exceden de la esfera municipal.

En un primer momento se prevé la ejecución de las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado que conformarán el entorno urbano, completando su casco urbano, así como la regularización de las urbanizaciones que se encuentran en ejecución o han ejecutado obras recientemente. Al mismo tiempo se podrá actuar en la ejecución de las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado que completarán el suelo urbano de Los Navalucillos.

En un segundo momento se deben prever las actuaciones que conforman los sectores residenciales, contiguos al casco urbano de Los Navalucillos considerando que la mejor zona para ello son los situados en contacto con el suelo urbano actual, ya que se pueden resolver fácilmente las redes de infraestructuras y las conexiones viarias.

En los otros tres núcleos urbanos el desarrollo de los sectores previstos se podrá ejecutar en cualquier periodo, si bien en Valdeazores algunos de los sectores previstos están condicionados a la ejecución de otros del mismo núcleo urbano.

En un tercer periodo se deben desarrollar el resto de los sectores.

Por tal motivo la secuencia lógica de desarrollo del suelo urbanizable se debe ajustar a los siguientes criterios:

- a) Desarrollo de los suelos residenciales que requieran completar su desarrollo o sea necesario regularizar.
- b) Ejecutar el suelo urbano no consolidado en las zonas donde se precise cerrar las redes de infraestructuras del casco urbano de Los Navalucillos.
- c) Sectores con ordenación detallada de Los Navalucillos.
- d) Desarrollo del resto de los sectores residenciales.

Al mismo tiempo se deberán desarrollar cualquiera de los sectores industriales que se apoya en la carretera, pudiendo ir paralelo a los anteriores. Para la tramitación de los mismos se deberá justificar la existencia de abastecimiento de agua y de depuración de aguas suficiente para estos desarrollos.

El conjunto de las infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, red de saneamiento, abastecimiento de electricidad, alumbrado y red viaria, se ejecutarán en su integridad por parte de los propietarios de la unidad o sector, de tal manera que cada uno de ellos lleve a cabo la urbanización de todos los tramos de vías comprendidos dentro de los límites de la unidad.

En el caso de existir vías definidas entre dos unidades o sectores distintos, se entenderá que la primera actuación urbanizadora que se desarrolle deberá ejecutar la totalidad de la calle afectada en toda su anchura, para lo que la segunda actuación afectada deberá poner a disposición del Ayuntamiento el tramo de suelo afectado, sin perjuicio de las compensaciones económicas que haya lugar entre los propietarios de ambas que se determinarán, en su caso, en el correspondiente programa de actuación.

Los desarrollos de las unidades de actuación (UAs) y de los sectores (SUB) se han dividido en los tres periodos que se han detallado en cada una de las fichas correspondientes.

### **1.3.2. Plan de etapas. Secuencia de desarrollo de las unidades.**

La totalidad de las unidades de actuación se ha incluido en el primer periodo de ejecución del POM. Estas unidades no tienen que soportar carga con respecto a los sistemas generales previstos en el POM.

### **1.3.3. Plan de etapas. Secuencia de desarrollo de los sectores: Porcentajes de adscripción de sistemas generales**

La secuencia lógica de desarrollo del suelo urbanizable se debe ajustar a los siguientes criterios:

- Desarrollo de los suelos urbanizables residenciales que cuentan con ordenación detallada en Los Navalucillos.
- Sectores de los núcleos urbanos exteriores.
- Desarrollo de los suelos urbanizables que no cuentan con ordenación detallada.
- Resto de los sectores residenciales.

Los sectores a desarrollar en el segundo periodo de ejecución del POM son los siguientes:

Sectores segundo periodo
SUB.01
SUB.02
SUB.05
SUB.06
SUB.11
SUB.14
SUB.01.R
SUB.01.A
SUB.01.V
SUB.02.V

Los sectores a desarrollar en el tercer periodo de ejecución del POM son los siguientes:

Sectores tercer periodo
SUB.03
SUB.04
SUB.05
SUB.07
SUB.08
SUB.09
SUB.10
SUB.12
SUB.15
SUB.02.R
SUB.03.V
SUB.04.V

Existen algunos condicionantes para el desarrollo de diversos sectores residenciales al estar vinculados a infraestructuras de otros sectores, como son los siguientes:

- El sector 04 no se podrá desarrollar hasta que se haya desarrollado el sector SUB.05 o el sector SUB.03.
- El sector 09 no se podrá desarrollar hasta que esté desarrollado el sector SUB.08.
- El sector 10 no se podrá desarrollar hasta que esté desarrollado el sector SUB.09.
- El sector 11 no se podrá desarrollar hasta que esté desarrollada la unidad UA.04.

La ejecución de los sectores previstos para el tercer periodo en el núcleo de Los Navalucillos están condicionados a la existencia de recursos de agua suficientes, aspecto que se deberá justificar en cada uno de los desarrollos previstos con antelación a la aprobación del programa de actuación urbanizadora correspondiente. Este aspecto es consecuencia del informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que limita las dotaciones actuales al vigente Plan Hidrológico, por lo que únicamente se podrán desarrollar los ámbitos del primer y segundo periodo de este POM en el núcleo de Los Navalucillos, que es donde se puede producir una falta de recursos de agua, como indica la citada Confederación.

En el momento de redactar cada programa de actuación se deberá revisar la existencia de dichos recursos, ya que la inexistencia de ellos (como indica la Confederación) se produce tras considerar la total y completa compactación de todos los suelos, incluido el suelo urbano, lo cual no suele ser habitual. En este suelo no suele ser habitual que se construya la totalidad de las edificabilidades permitidas en el POM, de ahí que la población prevista en este documento, que asciende a 4.202 habitantes, esté lejos de la que realmente se obtendrá.

La ejecución de los sistemas generales de los sectores residenciales en el núcleo urbano de Los Navalucillos, será a cargo de los mismos siguiendo los porcentajes que se indican a continuación, si bien se podrá redactar un Plan Especial de Infraestructuras que recalculé estos coeficientes en función del ajuste que se realice de las superficies o de los propios coeficientes de uso en el momento de su redacción:

SUB	Superficie m2	Ua	AT	% SG
SUB.01	8.361	3450	0,4126	4,4697
SUB.02	7.817	3225	0,4126	4,1789
SUB.03	8.544	3525	0,4126	4,5675
SUB.04	15.023	6198	0,4126	8,0312
SUB.05	20.457	8441	0,4126	10,9361
SUB.06	11.116	4586	0,4126	5,9425
SUB.07	9.133	3768	0,4126	4,8824
SUB.08	8.696	3588	0,4126	4,6488
SUB.09	16.004	6603	0,4126	8,5556
SUB.10	17.786	7339	0,4126	9,5082
SUB.11	16.737	6906	0,4126	8,9474
SUB.12	10.447	4310	0,4126	5,5849
SUB.13	10.248	4228	0,4126	5,4785
SUB.14	13.774	5683	0,4126	7,3635
SUB.15	12.916	5329	0,4126	6,9048
<b>Total</b>	<b>187.059</b>	<b>77.179</b>		<b>100</b>

Los sectores de los otros tres núcleos urbanos, así como los sectores industriales no soportan carga de sistemas generales.

#### **1.4. Usos, intensidades y densidades**

Con respecto a las actividades y usos del suelo se considera que se debe mantener las pautas actuales, si bien ordenando su funcionamiento a través de una norma general que permita aumentar la calidad del resultado final. No obstante, y dado que no se puede frenar ninguna iniciativa en el suelo urbano actual, se debe permitir la compatibilidad de usos, sin que se produzcan alteraciones entre usos o incomodidades para los colindantes.

El POM posibilita la permisividad de usos compatibles con el residencial, limitando algunas implantaciones industriales de carácter productivo en el suelo urbano actual o en su ensanche. Las actividades de servicios y de oficinas son plenamente integrables en las zonas residenciales actuales y en las de ensanches de estas, en la proporción que se detalla en la ordenanza de aplicación.

Las actividades ganaderas se deberán ir trasladando a espacios más abiertos y al medio rural lógicamente. Las actividades industriales se deberán ubicar preferentemente en las zonas industriales de nueva creación previstas en el documento.

En el punto 1.2 de esta memoria se han incluido las tablas de las unidades y sectores previstos en el POM en el que se han establecido las densidades, los usos y las intensidades de una forma pormenorizada de cada unidad o sector.

De acuerdo con el apartado 4 del artículo 24 del TRLOTAU, en las unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado y en los sectores de suelo urbanizable, la reserva correspondiente a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública, no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 30 % de la total edificabilidad residencial materializable del ámbito quede sujeto al expresado régimen de protección pública.

#### **1.4.1. Suelo urbano consolidado, y suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento**

##### **1.4.1.1. Casco urbano central (ZOU.01)**

Corresponde con la zona central de la población de Los Navalucillos en la que existe una densidad e intensidad superior al resto y predomina la tipología de manzana cerrada, con definición de fachada alineada al vial o calle. La superficie de este suelo urbano asciende a 120.959 m2. Dentro de esta superficie no se han incluido las superficies de las unidades de actuación que corresponden con enclaves dentro de esta zona y, por tanto pertenecen a otra ZOU.

Esta ZOU.01 es una zona de suelo urbano consolidado salvo aquellos solares en los que el planeamiento atribuya un aprovechamiento objetivo superior al correspondiente a la edificabilidad lícitamente realizada, que serán clasificados y calificados como suelo urbano no consolidado según el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, a los que se aplicará el ordenamiento jurídico urbanístico propio de esta clase de suelos.

En esta ZOU se propone que la ordenanza se divida en dos grados:

- El grado 1º se destinará al suelo urbano consolidado.
- El grado 2º será para el suelo no consolidado por incremento de aprovechamiento.

En el grado 1º se aplicará directamente la ordenanza. En el grado 2º, al tratarse de suelos urbanos no consolidados por incremento de aprovechamiento, de conformidad con el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, se establece un coeficiente de cesión, en suelos, para dotaciones equivalente a 38m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> de incremento construibles sobre la edificabilidad existente, teniendo en cuenta que si no existiera edificabilidad preexistente, se computará dicho coeficiente en razón de 1m<sup>2</sup>c/1m<sup>2</sup>s.

La cifra anterior corresponde con 18 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c, como cesión de dotación de zonas verdes al tener una edificabilidad superior a 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; más 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c, como cesión de dotación de equipamiento.

En esta ZOU.01 se establece la aplicación de la ordenanza 1, en la que se ha asignado una edificabilidad total de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la parcela que se podrá materializar dentro del espacio neto permitido entre las alineaciones y el fondo máximo edificable.

La altura máxima permitida en la zona de aplicación de la ordenanza es de tres plantas si bien se limita a las calles con mayor anchura, y que básicamente son las correspondientes a las travesías de las carreteras.

Para poder conocer la superficie construida a considerar por incremento de aprovechamiento se ha efectuado la medición completa de todo el manzanario existente en la actualidad en la ZOU.01, con el fin de conocer la superficie construida actual, y la que se obtendría de la aplicación de la edificabilidad marcada en la ordenanza. En este sentido se obtiene el siguiente resumen:

Ref. Catastral	Sup finca m2s	DE m2s	DV m2s	Sup R+T	Sup. S/R m2c	1.50 m2/m2	Incremento m2c	Observaciones
92265	47	47	0	0	47	0	0	
93247	3.150	0	0	3.150	4.702	4.725	23	
93252	8.524	0	0	8.524	10.416	12.786	222	
93255	11.979	0	0	11.979	12.450	17.968	5.518	
93264	1.768	0	0	1.768	2.282	2.652	370	
94222	2.405	0	0	2.405	5.255	3.607	0	
94225	10.905	0	0	10.905	10.882	16.357	5.452	
94231	2.295	0	0	2.295	4.192	3.442	0	
94232	2.123	0	0	2.123	4.059	3.184	0	
94235	562	0	0	562	934	843	0	
94235	640	0	0	640	971	960	0	
94236	1.949	0	0	1.949	2.997	2.923	0	
94241	660	660	0	0	660	0	0	Iglesia
94251	4.735	0	0	4.735	7.752	7.102	0	
94257	14.124	145	0	13.979	20.581	20.968	0	Ayuntamiento
94262	5.513	0	0	5.513	8.128	8.269	80	
94266	1.595	0	0	1.595	1.786	2.392	606	
95239	3.950	0	0	3.950	4.401	5.925	1.524	
95256	1.007	0	0	1.007	1.057	1.510	453	
95259	2.898	0	0	2.898	2.939	4.347	1.408	
95267	3.372	0	0	3.372	3.355	5.058	1.422	
95269	3.119	0	0	3.119	3.602	4.678	1.076	
96256	1.731	0	0	1.731	1.684	2.596	865	
-	653	0	653	0	0	0	0	Plaza Iglesia
<b>Total</b>	<b>89.699</b>	<b>852</b>	<b>653</b>	<b>88.199</b>	<b>115.132</b>	<b>132.298</b>	<b>17.166</b>	

Sobre los datos de esta tabla hay que efectuar una serie de reflexiones al respecto:

- Dentro de la superficie adquirida se han contabilizado todas las superficies construidas actuales del suelo urbano, haciendo ver que existen bastantes construcciones de tres plantas cuyas superficies exceden de las que se obtendrían de aplicar las ordenanzas del POM.
- Dentro de las superficies máximas se han detraído las superficies correspondientes a los incrementos en las edificaciones dotacionales. Asimismo se ha tenido en cuenta las limitaciones existentes en las construcciones catalogadas.
- Existen muchas zonas de reciente construcción que es probable que no se modifiquen, sin embargo dado que se integran en manzanas en las que se prevén alteraciones se ha contabilizado los posibles incrementos de aquellas, aunque es difícil que se lleguen a producir.

- d) No se ha considera las reducciones por la aplicación del fondo edificable se pueden producir en cada parcela, por lo que la superficie final resultante sería inferior a la reflejada en la anterior tabla.

En base a lo reflejado anteriormente en esta ZOU.01, el incremento de aprovechamiento asciende a 17.166 m<sup>2</sup>c. Por este motivo las cesiones a materializar serían:

- 17.166 m<sup>2</sup>c x 0,38 = 6.523,08 m<sup>2</sup>.

En el POM se han establecido las siguientes cesiones para esta ZOU.01:

- Suelo dotacional de equipamiento junto al polideportivo actual, situado al este del núcleo urbano de Los Navalucillos.

En resumen se obtiene los siguientes datos en esta ZOU.01:

- Superficie ZOU.01 120.959 m<sup>2</sup>.
- Superficie manzanas 89.699 m<sup>2</sup>.
- Superficie viales públicos 31.260 m<sup>2</sup>.
- Superficie construida actual 115.132 m<sup>2</sup>c.
- Superficie construida POM 132.298 m<sup>2</sup>c.
- Superficie por incremento 17.166 m<sup>2</sup>c.
- Edificabilidad bruta ZOU.01 1,09 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Superficie SG 0 m<sup>2</sup>
- Superficie DV 653 m<sup>2</sup>
- Superficie DE 8.079 m<sup>2</sup>
- Uso mayoritario residencial
- Densidad poblacional 0,65 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- 75 habitantes por hectárea.

La edificabilidad anterior se refiere a la totalidad de la ZOU.01, sin distinguir los usos de la misma. En este sentido se hace constar que la superficie construida actual destinada a los usos residenciales asciende al 70% del total aproximadamente, ya que en la misma existen múltiples construcciones sin uso residencial, muchas de las cuales provienen de usos agrícolas y de de almacenaje al tratarse de un núcleo eminentemente rural. Dentro de estos usos también existen usos auxiliares del residencial existen otros como trasteros, garajes y almacenes, existiendo también usos terciarios y algunos usos artesanales.

Como se puede ver la superficie máxima no excede de 10.000 m<sup>2</sup> construidos por hectárea tal y como establece el apartado 1.a) del artículo 31 TRLOTAU:

*a) 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.*

Por este motivo la superficie a considerar por incremento y uso residencial sería:

- 17.166 x 0,70 = 12.016 m<sup>2</sup>cR.

La superficie de suelo dotacional destinado a sistemas generales como consecuencia del citado incremento se ha incluido en el cómputo total del municipio, en otro apartado de esta memoria, y debe ser superior al siguiente:

- Sistemas generales de zonas verdes (7,5 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>cR)
- 0,075 x 12.016 m<sup>2</sup> = 901,20 m<sup>2</sup>s.

#### **1.4.1.2. Suelo urbano: Ampliación suelo urbano Los Navalucillos (ZOU.02)**

Corresponde con suelo del núcleo o casco urbano existente que bordea al anterior, y su delimitación se corresponde con el suelo clasificado como urbano actual y responde a los crecimientos del último

siglo alrededor de la población más tradicional. Su uso global es el residencial unifamiliar con tolerancia de otros usos terciarios y dotacionales, en una tipología de manzana cerrada en construcción en altura con dos plantas de altura de altura media, si bien existen bastantes parcelas con tres plantas de altura. Asimismo existen varias zonas con un uso residencial unifamiliar.

Esta zona responde a una construcción tradicional en manzana cerrada que sigue el trazado y las alineaciones tradicionales del pueblo, y cuenta con una densidad residencial media, a excepción de las zonas de vivienda unifamiliar que cuenta con una densidad más baja y con tipologías de edificación separada de las alineaciones.

En función del grado de consolidación de la edificación, y de la urbanización que presenta cada parte del núcleo, en el POM se deberá dividir esta zona entre suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento.

La zona situada al sur de la población corresponde con un ensanche más racional basado en una retícula rectangular. Esta zona cuenta con vivienda unifamiliar de baja altura y adolece, no obstante, de viales de muy reducidas dimensiones.

Al sur de la población se ubica el parque municipal a continuación de la plaza de Toros, constituyéndose en una zona que permite cualquier uso dotacional, y posibilita un adecuado tránsito entre la población y el medio natural rural del entorno.

La superficie de este suelo urbano asciende a 500.915 m<sup>2</sup>. Dentro de esta superficie no se han incluido las superficies de las unidades de actuación que corresponden con enclaves dentro de esta zona y, por tanto pertenecen a otra ZOU.

Esta ZOU es una zona de suelo urbano consolidado salvo aquellos solares en los que el planeamiento atribuya un aprovechamiento objetivo superior al correspondiente a la edificabilidad lícitamente realizada, que serán clasificados y calificados como suelo urbano no consolidado según el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, a los que se aplicará el ordenamiento jurídico urbanístico propio de esta clase de suelos.

En esta ZOU.02 se propone que la ordenanza se divida en dos grados:

- El grado 1º se destinará al suelo urbano consolidado.
- El grado 2º será para el suelo no consolidado por incremento de aprovechamiento.

En el grado 1º se aplicará directamente la ordenanza. En el grado 2º, al tratarse de suelos urbanos no consolidados por incremento de aprovechamiento, de conformidad con el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, se establece un coeficiente de cesión, en suelos, para dotaciones equivalente a 38m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> de incremento construibles sobre la edificabilidad existente, teniendo en cuenta que si no existiera edificabilidad preexistente, se computará dicho coeficiente en razón de 1m<sup>2</sup>c/1m<sup>2</sup>s.

La cifra anterior corresponde con 18 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c, como cesión de dotación de zonas verdes al tener una edificabilidad superior a 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; más 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c, como cesión de dotación de equipamiento.

En esta ZOU.02 se establece la aplicación de la ordenanza 2, en la que se ha asignado una edificabilidad total de 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la parcela que se podrá materializar dentro del espacio neto permitido entre las alineaciones y el fondo máximo edificable.

Para poder conocer la superficie construida a considerar por incremento de aprovechamiento se ha efectuado la medición completa de todo el manzanario existente en la actualidad en la ZOU.02, con el fin de conocer la superficie construida actual, y la que se obtendría de la aplicación de la edificabilidad marcada en la ordenanza. En este sentido se obtiene el siguiente resumen:

Ref. Catastral	Sup finca m2s	DE m2s	DV m2s	Sup. Construida m2c	Sup. S/R m2c	1.20 m2/m2	Incremento m2c	Observaciones
91107	9.061			189	189	10873	1.812	
91108	2.123			830	830	2548	425	
91201	1.801			958	761	2161	360	
91202	1.230			250	250	1476	246	
91204	1.645			1.219	1.219	1974	329	

91207	2.578			5.987	5.713	3094	0	
91208	2.020			0	0	4988	931	
91218	670			366	366	804	134	
91244	2.919			2.347	2.347	3503	584	
91246	1.702			1.720	1.720	2042	322	
91248	3.832			3.940	3.940	4598	658	
92188	4.248			2.794	2.794	5098	850	
92197	550			0	0	660	110	
92208	4.829			4.944	4.944	5795	851	
92209	6.203			5.006	5.006	7444	1.241	
92211	1.238			1.068	1.068	1486	248	
92217	7.554			4.331	4.331	9065	1.511	
92218	859			894	894	1031	127	
92219	1.428			1.041	1.041	1714	286	
92233	16.444			5.965	5.965	19733	3.289	
92244	5.789			6.180	6.180	6947	767	
92248	1.145			1.410	1.269	1374	105	
92259	5.737			6.619	6.024	6884	860	
92277	1.574			1.929	1.929	1889	0	
92288	12.930			6.853	6.572	15516	2.586	
93186	7.300			4.509	4.509	10402	1.734	
93191	2.605			1.845	1.714	3126	521	
93192	6.215	2.028		6.328	6.036	8285	1.381	Residencia
93196	5.773			4.696	4.680	6928	1.155	
93202	1.053			1.770	1.770	1264	0	
93209	225	225		225	225	0	0	Ermita
93214	906			1.024	1.024	1087	181	
93219	4.050			3.946	3.916	4860	810	
93228	2.610	400		3.636	3.179	2652	0	Centro de dia
93237	6.590			10.966	10.099	7908	0	
93242	3.530			4.431	4.192	4236	44	
93272	2.885			3.514	3.514	3462	0	
93277	3.154			3.284	3.284	3785	501	
93279	2.007			2.219	2.219	2408	189	
93286	4.059			4.362	4.290	4871	581	
93287	2.260			2.395	2.375	2712	337	
94184	866			1.054	1.054	1039	0	
94185	1.175			933	933	1410	235	
94187	2.053			2.061	2.061	2464	403	
94188	1.201			1.560	1.560	1441	0	
94188	1.552			1.595	1.595	1862	267	
94192	3.458			4.472	4.472	4150	0	
94194	1.034			934	934	1241	207	
94195	1.530			1.454	1.454	1836	306	
94195	214			156	156	257	43	
94196	1.228			1.159	1.159	1474	246	
94197	3.202			2.465	2.465	3842	640	
94228	19.177	1.095		18.280	18.077	21698	2.056	Hogar pensionista
94274	7.893			8.085	8.085	9472	1.387	
94276	515	515		237	237	0	0	Colegio infantil
95179	482			592	592	578	0	
95181	3.523			4.405	4.405	4228	0	
95184	2.088			2.143	2.143	2506	363	
95186	1.240			894	894	1488	248	
95187	5.907			3.790	3.790	7088	1.181	
95192	3.647			3.398	3.398	4376	729	
95198	972			933	933	1166	194	
95199	3.097			3.218	3.218	3716	498	
95217	10.278			9.513	9.513	12334	4.988	
95272	66			19	19	79	13	
95274	11.501			6.798	6.302	13801	2.300	
95277	1.104	1.104		1.007	1.007	0	0	Casa de Cultura
95297	10.759			9.859	9.590	12911	2.152	
96161	748			823	823	898	75	
96163	1.992			1.639	1.639	2390	398	
96166	2.016			1.365	1.365	2419	403	
96168	378			304	304	454	76	
96171	2.540			2.517	2.517	3048	508	
96172	2.442			2.306	2.254	2930	488	
96174	567			715	715	680	0	
96175	645			720	702	774	72	
96176	180			341	341	216	36	
96179	660	290		103	103	444	74	Zona verde
96185	7.475			2.720	2.604	8970	1.495	
96187	1.298			1.328	1.146	1558	260	
96188	1.357			1.693	1.630	1628	0	
96232	10.313			5.779	5.738	12376	2.063	
96224	8.550			7.000	6.894	10260	1.710	
96264	2.342			2.131	2.131	2810	468	
96770	12			12	12	14	2	
96278	5.314			2.964	2.894	6377	1.063	



97164	3.660	3.660		3.660	3.660	0	0	Plaza de Toros
97172	2.278	2.278		1.146	1.146	0	0	Zona deportiva
97173	.265			282	282	0	0	
97181	1.252	213		1.173	1.173	1247	74	Almacén
97185	2.966			1.379	1.379	3559	593	
97191	4.599			1.790	1.790	5519	920	
98184	1.911			533	533	2293	382	
98189	2.460			1.041	1.041	2952	492	
-	247		247	0	0	0	0	Plaza Encina
-	52.500		52.500	0	0	0	0	Parque urbano
-	117		117	0	0	0	0	Zona verde
<b>Total</b>	<b>411.216</b>	<b>11.518</b>	<b>53.154</b>	<b>262.468</b>	<b>257.240</b>	<b>380.955</b>	<b>54.805</b>	

Sobre los datos de esta tabla hay que efectuar una serie de reflexiones al respecto:

- Dentro de la superficie adquirida se han contabilizado todas las superficies construidas actuales del suelo urbano, haciendo ver que existen bastantes construcciones de tres plantas cuyas superficies exceden de las que se obtendrían de aplicar las ordenanzas del POM.
- Dentro de las superficies máximas se han detraído las superficies correspondientes a los incrementos en las edificaciones dotacionales.
- Existen muchas zonas de reciente construcción que es probable que no se modifiquen, sin embargo dado que se integran en manzanas en las que se prevén alteraciones se ha contabilizado los posibles incrementos de aquellas, aunque es difícil que se lleguen a producir.
- No se ha considera las reducciones por la aplicación del fondo edificable se pueden producir en cada parcela, por lo que la superficie final resultante sería inferior a la reflejada en la anterior tabla.

En base a lo reflejado anteriormente en esta ZOU.02, el incremento de aprovechamiento asciende a 54.805 m<sup>2</sup>c. Por este motivo las cesiones a materializar serían:

- 54.805 m<sup>2</sup>c x 0,38 = 20.825,90 m<sup>2</sup>

En el POM se han establecido las siguientes cesiones para esta ZOU:

- Suelo dotacional de zona verde con 20.826 m<sup>2</sup>. al este de la población, entre la zona deportiva actual y la carretera de circunvalación prevista.

En resumen se obtiene los siguientes datos en esta ZOU.02:

- Superficie ZOU.02 500.915 m<sup>2</sup>.
- Superficie manzanas 411.216 m<sup>2</sup>.
- Superficie viales públicos 89.400 m<sup>2</sup>.
- Superficie construida actual 257.240 m<sup>2</sup>c.
- Superficie construida POM 380.955 m<sup>2</sup>c.
- Superficie por incremento 54.805 m<sup>2</sup>c.
- Edificabilidad bruta ZOU.01 0,79 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Superficie SG.DV 52.500 m<sup>2</sup>
- Superficie DV 21.480 m<sup>2</sup>
- Superficie DE 11.518 m<sup>2</sup>
- Uso mayoritario residencial
- Densidad poblacional 0,65 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- 60 habitantes por hectárea.

La edificabilidad anterior se refiere a la totalidad de la ZOU.02, sin distinguir los usos de la misma. En este sentido se hace constar que la superficie construida actual destinada a los usos residenciales asciende al 70% del total aproximadamente, ya que en la misma existen múltiples construcciones auxiliares al uso residencial, tales como trasteros, garajes y almacenes, existiendo también usos terciarios y algunos usos artesanales.

Como se puede ver la superficie máxima no excede de 10.000 m<sup>2</sup> construidos por hectárea tal y como establece el apartado 1.a) del artículo 31 TRLOTAU:

- 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.

Por este motivo la superficie a considerar por incremento y uso residencial sería:

- $123.715 \times 0,70 = 86.600 \text{ m}^2\text{cR}$ .

La superficie de suelo dotacional destinado a sistemas generales como consecuencia del citado incremento se ha incluido en el cómputo total del municipio, en otro apartado de esta memoria, y debe ser superior al siguiente:

- Sistemas generales de zonas verdes (7,5 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>cR)
- $0,075 \times 86.600 \text{ m}^2 = 6.495 \text{ m}^2\text{s}$ .

#### 1.4.1.3. Suelo urbano: Ensanches exteriores (ZOU.03)

Corresponde con zonas de reciente construcción o urbanización, que han surgido en el último cuatro de siglo. En ellos existe un trazado sencillo a modo de urbanización para vivienda adosada de baja altura. Estas zonas se identifican al norte y al este de la población ocupando zonas vacantes cercanas al suelo urbano. En la situada al este se han ubicado dotaciones docentes y deportivas.

Estas zonas cuentan con una superficie aproximada de 234.848 m<sup>2</sup>. Su uso global mayoritario es el residencial, en una tipología de vivienda unifamiliar, adosada o pareada con dos plantas de altura.

Se ha efectuado una medición de la superficie de cada una de las manzanas de estas dos zonas, comprobando las superficies destinadas a suelo dotacional y las de uso lucrativo. Asimismo se ha obtenido de los datos catastrales las superficies construidas de cada manzana.

Para poder conocer la superficie construida se ha efectuado la medición completa de todo el manzanario existente en la actualidad en la ZOU.03, con el fin de conocer la superficie construida actual, y la que se obtendría de la aplicación de la edificabilidad marcada en la ordenanza. En este sentido se obtiene el siguiente resumen:

Ref. Catastral	Sup finca m2s	DE m2s	DV m2s	Sup R+T m2S	Sup. S/R m2c	1.00 m2/m2	Incremento m2c	Observaciones
91285	718			718	0	503	503	
92284	3.002			3.002	1.516	2.101	585	
92286	3.480			3.480	0	2.436	2436	
92291	1.352			1.352	0	946	946	
92293	3.875			3.875	0	2.713	2.713	
92294	14.706			14.706	6.388	10.294	3.906	
92296	3.763			3.763	1.088	2.634	1.546	
92297	1.422			1.422	683	995	312	
93281	3.101			3.101	2.451	2.171	0	
93284	9.082			9.082	1.238	6.357	5.119	
93291	2.455			2.455	0	1.719	1.719	
93293	2.776			2.776	266	1.943	1.677	
93298	16.158			16.158	8.948	11.311	2.363	
94284	6.498			6.498	241	4.549	4.308	
94296	7.494			7.494	2.520	5.246	2.726	
94297	7.001			7.001	3.323	4.901	1.578	
95298	3.609			3.609	1.634	2.526	892	
96224	500			500	229	350	121	
96247	20.092			20.092	13.227	14.064	837	
96729	5.939			5.939	434	4.157	3.723	
97224	7.850			7.850	818	5.495	4.677	
97264	14.143			14.143	2.037	9.900	7.863	
97275	2.883			2.883	975	2.018	1.043	
97276	305			305	0	214	214	
97278	1.202			1.202	279	841	562	
98235	6.799	4.525		2.274	1.405	1.592	187	Colegio
98236	4.679			4.679	886	3.275	2.389	
98236	372			372	0	260	260	
98236	9.200			9.200	1.070	6.440	5.370	
98268	3.291			3.291	417	2.304	1.887	
99203	3.515			3.515	0	2.461	2.461	
-	5.092	5.092		0	0	0	0	Zona deportiva
<b>Total</b>	<b>176.354</b>	<b>9.617</b>		<b>166.737</b>	<b>53.266</b>	<b>116.716</b>	<b>64.923</b>	

Esta ZOU es una zona de suelo urbano consolidado. En resumen se obtiene los siguientes datos en esta ZOU.03:

- Superficie ZOU.03 228.921 m<sup>2</sup>.
- Superficie manzanas 176.354 m<sup>2</sup>.
- Superficie viales públicos 52.567 m<sup>2</sup>.
- Superficie construida actual 53.266 m<sup>2</sup>c.
- Superficie construida POM 116.716 m<sup>2</sup>c.
- Edificabilidad bruta ZOU.01 0,51 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Superficie SG.DV 0 m<sup>2</sup>
- Superficie DV 0 m<sup>2</sup>
- Superficie DE 9.617 m<sup>2</sup>
- Uso mayoritario residencial unifamiliar
- Densidad poblacional: 0,65 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup>c residenciales.
- 50 habitantes por hectárea.

#### 1.4.1.4. Suelo urbano ensanches exteriores (ZOU.04)

Corresponde con el suelo urbano actual de los otros tres núcleos urbanos de Robledo del Buey, Los Alares y Valdeazores.

##### a) Robledo del Buey.

Corresponde con una zona de suelo urbano actual de esta población. Se encuentra situada en el centro del municipio. Esta zona corresponde con un núcleo urbano que cuenta con una superficie aproximada de 51.656 m<sup>2</sup>.

Su uso global es el residencial con tolerancia de otros usos terciarios y dotacionales, en una tipología de manzana cerrada con construcciones en altura con una y dos plantas de altura. Esta zona responde a una construcción tradicional en manzana cerrada que sigue el trazado y las alineaciones tradicionales del pueblo, y cuenta con una densidad residencial baja.

Cuenta con las siguientes superficies de manzanas y construidas:

Ref. Catastral	Sup finca m2s	DE m2s	DV m2s	Sup. R+T m2S	Sup. S/R m2c	1,00 m2/m2	Observaciones
34184	132			0	124	0	Iglesia
34185	720			720	910	720	
34186	830			830	1.014	830	
34187	160	160		0	86	0	Ayuntamiento
34189	1.286			1.286	847	1.286	
34198	3.083			3.083	2.894	3.083	
35174	1.842			1.842	1.397	1.842	
35175	834			834	690	834	
35181	1.200			1.200	1.146	1.200	
35182	529			529	553	529	
35183	1.606		66	1.540	1.501	1.540	
35184	1.507			1.507	1.446	1.507	
35189	2.516			2.516	1.791	2.516	
35198	4.609	40		4.569	4.092	4.569	Consultorio
36182	1.226			1.226	511	1.226	
36183	2.055			2.055	1.671	2.055	
36189	5.850			5.850	4.275	5.850	
-	2.710			2.710	405	2.710	
-	1.546	1.546		0	640	0	Colegio
-	692		692	0	0	0	Zona verde
-	298		298	0	0	0	Zona verde
-	782		782	0	0	0	Zona verde
<b>Total</b>	<b>36.013</b>	<b>1.878</b>	<b>1.838</b>	<b>32.297</b>	<b>25.993</b>	<b>32.297</b>	

La superficie de viales en este núcleo urbano asciende a 15.643 m<sup>2</sup>.

##### b) Los Alares.

Corresponde con una zona de suelo urbano actual de esta población. Se encuentra situada al suroeste del municipio. Esta zona corresponde con un núcleo urbano que cuenta con una superficie aproximada de 90.503 m<sup>2</sup>.

Su uso global es el residencial con tolerancia de otros usos terciarios y dotacionales, en una tipología de manzana cerrada con construcciones en altura con una y dos plantas de altura. Esta zona responde a una construcción tradicional en manzana cerrada que sigue el trazado y las alineaciones tradicionales del pueblo, y cuenta con una densidad residencial baja.

Cuenta con las siguientes superficies de manzanas y construidas:

Ref. Catastral	Sup finca m2s	DE m2s	DV m2s	Sup. R+T m2S	Sup. S/R m2c	1,00 m2m2	Observaciones
14223	6.399			6.399	1.895	6.399	
14234	5.105			5.105	2.679	5.105	
14235	61	61		0	59	0	Consultorio
	206	206		0	206	0	Hogar
14236	60		60	0	9	0	
15214	318			318	142	318	
15215	453			453	311	453	
15216	3.115			3.115	1.485	3.115	
15221	6.335			6.335	1.916	6.335	
15222	165	165		0	165	0	Iglesia
15223	2.304			2.304	2.649	2.304	
15225	1.422			1.422	1.699	1.422	
15226	374			374	506	374	
15227	903			903	835	903	
15228	924			924	789	924	
15229	1.220			1.220	1.284	1.220	
15231	2.547			2.547	1.291	2.547	
15233	1.262			1.262	1.021	1.262	
15236	285			285	274	285	
15237	668			668	1.098	668	
16214	2.255			2.255	1.877	2.255	
16216	83			83	0	83	
16224	2.695			2.695	1.722	2.695	
16227	920			920	771	920	
16228	1.526			1.526	1.589	1.526	
16236	4.763			4.763	2.792	4.763	
16238	1.770			1.770	638	1.770	
16239	1.346			1.346	1.618	1.346	
17211	682			682	590	682	
17212	81			81	139	81	
17214	7.605			7.605	1.426	7.605	
17222	2.331			2.331	1778	2.331	
17228	1.230			1.230	871	1.230	
17229	8.624			8.624	3.290	8.624	
-	2.730	2.730		0	450	0	Escuelas
<b>Total</b>	<b>72.767</b>	<b>3.162</b>	<b>60</b>	<b>69.545</b>	<b>39.864</b>	<b>69.545</b>	

La superficie de viales en este núcleo urbano asciende a 17.736 m<sup>2</sup>.

### c) Valdeazores.

Corresponde con una zona de suelo urbano actual de esta población. Se encuentra situada al sur del municipio. Esta zona corresponde con un núcleo urbano que cuenta con una superficie aproximada de 27.271 m<sup>2</sup>.

Su uso global es el residencial con tolerancia de otros usos terciarios y dotacionales, en una tipología de manzana cerrada con construcciones en altura con una y dos plantas de altura. Esta zona responde a una construcción tradicional en manzana cerrada que sigue el trazado y las alineaciones tradicionales del pueblo, y con una densidad residencial baja.

Cuenta con las siguientes superficies de manzanas y construidas:

Ref. Catastral	Sup finca m2s	DE m2s	DV m2s	Sup. R+T m2S	Sup. S/R m2c	1,00 m2m2	Observaciones
16611	274			274	293	274	
16612	207			207	283	207	
16614	949			949	489	949	
16618	1.003			1.003	400	1.003	
16625	2.629			2.629	1.629	2.629	
16628	43	43		0	43	0	
16629	1.524			1.524	923	1.524	Consultorio médico
16635	3.142			3.142	1.750	3.142	
16646	140			140	210	140	
16647	210			210	249	210	
17631	217			217	160	217	

17633	544			544	844	544	
17635	1.539			1.539	1.009	1.539	
17639	2.410			2.410	2.134	2.410	
17641	60			60	64	60	
17642	1.002			1.002	167	1.002	
17646	147	147		0	147	0	Iglesia
17647	146			146	126	146	
17648	362			362	148	362	
17649	127			127	31	127	
-	750	750		0	350	0	Escuelas y depósito
<b>Total</b>	<b>17.425</b>	<b>940</b>	<b>0</b>	<b>16.485</b>	<b>11.449</b>	<b>16.485</b>	

La superficie de viales en este núcleo urbano asciende a 9.846 m<sup>2</sup>.

#### d) Resumen de núcleos urbanos exteriores

Estos núcleos urbanos son suelo urbano consolidado. En resumen se obtiene los siguientes datos en esta ZOU.04:

- Superficie ZOU.04 169.430 m<sup>2</sup>.
- Superficie manzanas 126.205 m<sup>2</sup>.
- Superficie viales públicos 43.225 m<sup>2</sup>.
- Superficie construida actual 77.306 m<sup>2</sup>c.
- Superficie construida POM 118.327 m<sup>2</sup>c.
- Edificabilidad bruta ZOU.01 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Superficie SG.DV 0 m<sup>2</sup>
- Superficie DV 1.898 m<sup>2</sup>
- Superficie DE 5.980 m<sup>2</sup>
- Uso mayoritario residencial unifamiliar
- Habitantes: 111 existentes más 266 de incremento, con un total de 377 habitantes
- 25 habitantes por hectárea.

#### 1.4.1.5. Suelo urbano industrial (ZOU.05)

Corresponde con suelo de uso industrial desarrollado en el municipio al norte de la población en desarrollo de un suelo de reciente urbanización. Corresponde con toda la zona situada al oeste de la población que cuenta con este uso, así como algunas otras manzanas situadas al sur.

La zona industrial cuenta con 109.462 m<sup>2</sup> de superficie total de las que 11.936 m<sup>2</sup> están destinados a viales, y cuenta con las siguientes superficies netas:

Ref. Catastral	Sup finca m2s	DE m2s	DV m2s	Sup. l m2S	Sup. S/R m2c	0.70 m2m2	Observaciones
87309	11.244	0	0	2.294	2.294	7.871	
88309	6.352	0	0	574	574	4.446	
90308	4.388	0	0	1.650	1.419	3.072	
	14.550	0	0	14.550	0	10.185	
	3.923	0	0	3.923	0	2.746	
91292	778	0	0	643	521	545	
92264	16.364	0	0	6.588	6.177	11.455	
94165	11.610	0	0	2.430	2.155	8.127	
97176	13.064	0	0	4.296	4.296	9.145	
-	15.253	15.253	0	0	0	0	Piscina
<b>Total</b>	<b>97.526</b>	<b>15.523</b>	<b>0</b>	<b>18.475</b>	<b>17.436</b>	<b>57.591</b>	

En estas zonas será de aplicación la ordenanza de uso industrial. En resumen se obtiene los siguientes datos en esta ZOU.05:

- Superficie ZOU 109.462 m<sup>2</sup>s.
- Superficie neta manzanas 97.526 m<sup>2</sup>s.
- Superficie construida actual 17.436 m<sup>2</sup>c
- Superficie construida POM 57.591 m<sup>2</sup>c.
- Superficie DV 0 m<sup>2</sup>
- Superficie DE 15.523 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad ZOU.04 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 1.4.2. Suelo urbano no consolidado en unidades de actuación en suelo urbano y ámbitos remitidos a reforma interior (ZOU.06)

En el apartado 1.2 de esta memoria justificativa se han descrito los usos, intensidades y densidades en el suelo urbano no consolidado.

#### **a) Unidades de actuación**

Corresponde con los suelos vacantes existentes en el suelo urbano y que el POM recoge como unidades de actuación en suelo urbano no consolidado con un uso residencial.

Todas estas unidades permiten cerrar el suelo urbano actual ocupando los vacíos existentes, y son las unidades 02, 03 y 04. Todas ellas cuentan con una tipología unifamiliar. Estas unidades residenciales unifamiliares cuentan con las siguientes determinaciones:

- Uso global mayoritario residencial.
- Uso pormenorizado residencial unifamiliar.
- Altura máxima sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros al alero.
- Altura máxima bajo rasante: 1 planta con una altura máxima de 4,00 metros.
- Edificabilidad máxima: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. sobre superficie de la unidad.
- Densidad poblacional 1,53 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup><sub>c</sub> residenciales plurifamiliares o de protección, y 1,42 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup><sub>c</sub> residenciales en viviendas unifamiliares libres.
- Densidad máxima: 30 viviendas por hectárea.

De acuerdo con el artículo 24.2.3.B) del TRLOTAU, y dado que el municipio cuenta con menos de 10.000 habitantes, se establece una reserva para viviendas sujetas a un régimen de protección pública del 30% del total de la superficie construida residencial de la unidad.

#### **b) Ámbitos remitidos a reforma interior**

Corresponde con los suelos vacantes existentes en el suelo urbano y que el POM recoge como ámbitos remitidos a reforma interior. Corresponde con las tres unidades 01, 05 y 06 que comprenden con zonas interiores de manzanas que requieren completar la urbanización y la ordenación de todo este espacio, en el que se prevé un uso terciario.

En estas unidades se cuenta con las siguientes determinaciones:

- Uso global terciario, e industrial de almacenamiento.
- Uso compatible residencial.
- Altura máxima sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros al alero.
- Altura máxima bajo rasante: 1 planta con una altura máxima de 4,00 metros.
- Edificabilidad máxima: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. sobre superficie de la unidad.

#### **1.4.3. Suelo urbanizable**

En el apartado 1.2 de esta memoria justificativa se han descrito los usos, intensidades y densidades en el suelo urbanizable.

##### **1.4.3.1. Sectores de suelo urbanizable residenciales Los Navalucillos (ZOU.07)**

Corresponde con los futuros crecimientos residenciales previstos en el POM, en el núcleo urbano de Los Navalucillos, y que se clasifican como suelo urbanizable de uso residencial, y que se ubican alrededor del suelo urbano.

Estos sectores residenciales cuentan con las siguientes determinaciones:

- Uso global mayoritario residencial.
- Uso pormenorizado residencial unifamiliar.
- Edificabilidad máxima: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Se permite el uso compatible plurifamiliar en las viviendas protegidas.
- Altura máxima sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros al alero.
- Altura máxima bajo rasante: 1 planta con una altura máxima de 4,00 metros.
- Densidad poblacional 1,53 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup><sub>c</sub> residenciales plurifamiliares o de protección, y 1,42 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup><sub>c</sub> residenciales en viviendas unifamiliares libres.
- Densidad máxima: 30 viviendas por hectárea.

En todos los sectores residenciales previstos en el POM se permiten los usos comerciales, para lo que se establece una compatibilidad de uso entre éste y el residencial de forma que pueda existir hasta un aprovechamiento del 10% del total construido en el sector para un uso comercial o artesanal, debiendo ser el resto residencial.

De acuerdo con el artículo 24.2.3.B) del TRLOTAU, y dado que el municipio cuenta con menos de 10.000 habitantes, se establece una reserva para viviendas sujetas a un régimen de protección pública del 30% del total de la superficie construida residencial del sector.

Los planes parciales situados en la zona de afección de las carreteras deberán cumplir con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre de 2003 que establece lo siguiente:

*1. Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Cuando la delimitación en áreas acústicas esté incluida en el planeamiento general se utilizara esta delimitación.*

#### **1.4.3.2. Sectores de suelo urbanizable residenciales núcleos exteriores (ZOU.08)**

Corresponde con los futuros crecimientos residenciales previstos en el POM, en los núcleos urbanos de Robledo del Buey, Los Alares y Valdeazores, y que se clasifican como suelo urbanizable de uso residencial, y que se ubican alrededor del suelo urbano.

Estos sectores residenciales cuentan con las siguientes determinaciones:

- Uso global mayoritario residencial.
- Uso pormenorizado residencial unifamiliar.
- Edificabilidad máxima: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Se permite el uso compatible plurifamiliar en las viviendas protegidas.
- Altura máxima sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros al alero.
- Altura máxima bajo rasante: 1 planta con una altura máxima de 4,00 metros.
- Densidad poblacional 1,42 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup>c residenciales en viviendas unifamiliares libres.
- Densidad máxima: 15 viviendas por hectárea.

En estos sectores no se ha previsto vivienda protegida en función del apartado 3 del artículo 24 del TRLOTAU, tras la modificación efectuada por la Ley 8/2014, y dado que no existe la demanda de este tipo de viviendas en estos enclaves urbanos del municipio. Este aspecto es debido a que la implantación de usos residenciales en estos enclaves requiere superficies de parcelas mayores que en el resto del suelo urbanizable, lo que significa una densidad de viviendas muy inferior y un aumento de la superficie de la parcela mínima, lo que hace inviable una sostenibilidad económica para el desarrollo de los sectores ante la posible construcción de viviendas protegidas.

En todos los sectores residenciales previstos en el POM se permiten los usos comerciales, para lo que se establece una compatibilidad de uso entre éste y el residencial de forma que pueda existir hasta un aprovechamiento del 10% del total construido en el sector para un uso comercial o artesanal, debiendo ser el resto residencial.

Los planes parciales situados en la zona de afección de las carreteras deberán cumplir con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre de 2003 que establece lo siguiente:

*1. Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Cuando la delimitación en áreas acústicas esté incluida en el planeamiento general se utilizara esta delimitación.*

#### **1.4.3.3. Sectores de suelo urbanizable industriales (ZOU.09)**

Corresponde con los sectores de suelo urbanizable de uso industrial propuestos en el POM, y que se ubican al norte de la actual población de Los Navalucillos.

Los sectores industriales cuentan con las siguientes determinaciones:

- Edificabilidad máxima: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Uso pormenorizado industrial productivo o de almacenaje.
- Uso compatible terciario hasta un porcentaje del 35% del total construido

- Altura máxima sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 10,00 metros de altura al alero, pudiendo ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar.
- Altura máxima bajo rasante: 1 plantas con una altura máxima de 4,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar.
- Parcela mínima: 400 m2, a efectos de nuevas parcelaciones.

Los planes parciales situados en la zona de afección de las carreteras deberán cumplir con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre de 2003 que establece lo siguiente:

*1. Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Cuando la delimitación en áreas acústicas esté incluida en el planeamiento general se utilizará esta delimitación.*

### 1.5. Delimitación de las zonas de ordenación urbanística previstas

En el POM se han delimitado las zonas de ordenación urbanística (ZOU) correspondientes a los usos y tipologías previstas por el plan. Esta delimitación se ha basado básicamente en los siguientes tres criterios, en orden decreciente de importancia:

- Morfología de la construcción.
- Emplazamiento en función de la génesis de la zona
- Tipología de edificación
- Uso

De esta forma, y siguiendo lo marcado en el TRLOTAU, se han establecido las zonas de Ordenación Urbanística (ZOU) que se citan a continuación, cuyo resumen de determinaciones es el siguiente:

Z.O.U	Superficie POM m2c	SG.DV m2s	SG.DE m2s	SG.DC m2s	DV m2s	DE m2s	DC m2s	Uso	Denominación
ZOU.01	120.959	0	0	0	653	852	31.260	RP	Casco urbano
					0	7.227		RP	SUNC por incremento
ZOU.02	500.915	52.500	0	0	654	11.518	89.400	R	Ampliación casco urbano
					0	20.826		R	SUNC por incremento
ZOU.03	228.921	0	0	0	0	9.617	52.567	RU	SUC Ensanches exteriores
ZOU.04	51.656	0	0	0	1.838	1.878	15.643	RU	SUC Robledo
	90.503	0	0	0	60	3.162	17.736	RU	SUC Los Alares
	27.271	0	0	0	0	940	9.846	RU	Valdeazores
ZOU.05	109.462	0	0	0	0	0	11.936	I	SUC Industrial
ZOU.06	24.412	0	0	0	2.528	4.392	s/PAU	RU	UA
	9.675,00	0	0	0	0	0	s/PERI	T	PERI
ZOU.07	176.612	0	0	0	17.661	14.129	s/PAU	RU	SUB Los Navalucillos
ZOU.08	54.880	0	0	0	5.489	2.745	s/PAU	RU	SUB núcleos exteriores
ZOU.09	46.609	0	0	0	4.662	2.331	s/PAU	I	SUB Industrial Los Navalucillos
<b>Total</b>								-	

ZOU	Tipología	Edificabilidad bruta m2/m2	Superficie const. m2c	Superficie RU+RP. m2c	Superficie VP.m2c	Superficie T. m2c	Superficie IA. M2c	Nº vivs.	Nº habitantes
ZOU.01	EMC-EAV	1,09	115.132	80.592		34.540		2.545	2.481
			17.166	12.016		5.150	0	-	111
ZOU.02	EMC-EAV	0,79	257.240	180.068		77.172		*	0
			123.715	86.600		37.115	0	-	804
ZOU.03	EAV	0,51	116.716	93.373		23.343		*	422
ZOU.04	EMC-EAV	0,70	32.297	22.608		9.689		-	111+266
			69.545	48.681		20.864		-	
			16.485	11.539		4.946		-	
ZOU.05	EAV	0,53	57.591	0		57.591		0	0
ZOU.06	EAV	0,40	21.276	19.013	5.399	0	0	160	309
	EMC		3.136	0	0	3.870	0	0	0
ZOU.07	EAV	0,40	70.645	44.506	19.074	7.064	0	530	924
ZOU.08	EAV	0,30	16.464	16.464	0	1.645	0	83	210
ZOU.09	EAV	0,70	32.626	0	0	0	32.626	0	0
<b>Total</b>			<b>950.034</b>	<b>615.460</b>	<b>24.473</b>	<b>315.615</b>			<b>5.638</b>

En la anterior tabla se deben hacer las siguientes observaciones:

- El número de habitantes de la ZOU.01 (2.481) corresponde con los habitantes censados en las ZOU.01, ZOU.02 y ZOU.03 en el año 2011.
- Las cifras finales anteriores dependerán del resultado final de cada uno de los programas de actuación urbanizadora, los cuales serán los que establezcan las cesiones finales en función de la ordenación final de cada unidad de actuación o sector.



### **ZOU.01: Casco urbano central Los Navalucillos.**

Corresponde con el suelo urbano actual y responde a la población tradicional. Se encuentra situada al norte del municipio, y corresponde con el suelo urbano más antiguo de la población.

Esta zona corresponde con la zona citada del núcleo urbano que cuenta con una superficie aproximada de 120.959 m<sup>2</sup>., y que se puede identificar por la zona marcada en la siguiente imagen.

Su uso global es el residencial con tolerancia de otros usos terciarios y dotacionales, en una tipología de manzana cerrada con construcciones en altura con dos y tres plantas de altura. Asimismo existen varias zonas con un uso residencial unifamiliar.

Esta zona responde a una construcción tradicional en manzana cerrada que sigue el trazado y las alineaciones tradicionales del pueblo, y cuenta con una densidad residencial media, a excepción de las zonas de vivienda unifamiliar que cuenta con una densidad más baja y con tipologías de edificación separada de las alineaciones.

En función del grado de consolidación de la edificación, y de la urbanización que presenta cada parte del núcleo, en el POM se deberá dividir esta zona entre suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento.

Se ha efectuado una medición de la superficie de cada una de las manzanas de esta zona, comprobando las superficies destinadas a suelo dotacional y las de uso lucrativo.

En función del grado de consolidación de la edificación que presenta cada parte del núcleo, en el POM se dividirá esta zona entre suelo urbano consolidado (SUC) y suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento (SUNC).

Cuenta con una ordenanza de aplicación que cuenta con dos grados con edificabilidades distintas, en función de las tipologías de la zona:

- El grado 1º se destinará al suelo urbano consolidado con una edificabilidad de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- El grado 2º será para el suelo no consolidado por incremento de aprovechamiento, con una edificabilidad de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Cuando se trate de suelos urbanos no consolidados por incremento de aprovechamiento objetivo sobre el planeamiento anterior, de conformidad con el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, se establece un coeficiente de cesión, en suelos, para dotaciones equivalente a 38m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> de incremento construibles sobre edificabilidad existente, teniendo en cuenta que si no existiera edificabilidad preexistente, se computará dicho coeficiente en razón de 1m<sup>2</sup>c/1m<sup>2</sup>s.

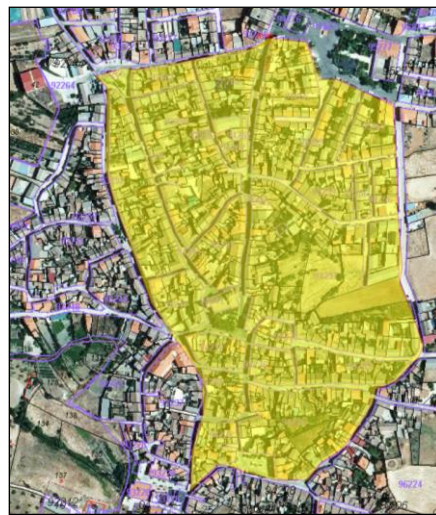
### **ZOU.02. Ampliación casco urbano**

Corresponde con el crecimiento de suelo urbano actual y responde con los crecimientos de la población tradicional, encontrándose alrededor de la zona central de la población.

Esta zona corresponde con la zona citada del núcleo urbano que cuenta con una superficie aproximada de 500.915 m<sup>2</sup>.

Su uso global es el residencial con tolerancia de otros usos terciarios y dotacionales, en una tipología de manzana cerrada con construcciones en altura con dos y alguna de tres plantas de altura. Asimismo existen varias zonas con un uso residencial unifamiliar.

Esta zona responde a una construcción tradicional en manzana cerrada que sigue el trazado y las alineaciones tradicionales del pueblo, y cuenta con una densidad residencial media, a excepción de las zonas de vivienda unifamiliar que cuenta con una densidad más baja y con tipologías de edificación separada de las alineaciones.



En función del grado de consolidación de la edificación, y de la urbanización que presenta cada parte del núcleo, en el POM se deberá dividir esta zona entre suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento.

La zona situada al sur de la población corresponde con un ensanche más racional basado en una retícula rectangular. Esta zona cuenta con vivienda unifamiliar de baja altura y adolece, no obstante, de viales de muy reducidas dimensiones.

Al sur de la población se ubica el parque municipal a continuación de la plaza de Toros, constituyéndose en una zona que permite cualquier uso dotacional, y posibilita un adecuado tránsito entre la población y el medio natural rural del entorno.

En función del grado de consolidación de la edificación que presenta cada parte del núcleo, en el POM se dividirá esta zona entre suelo urbano consolidado (SUC) y suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento (SUNC). Cuenta con una ordenanza de aplicación que cuenta con dos grados con edificabilidades distintas, en función de las tipologías de la zona:

- El grado 1º se destinará al suelo urbano consolidado con una edificabilidad de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- El grado 2º será para el suelo no consolidado por incremento de aprovechamiento, con una edificabilidad de 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Cuando se trate de suelos urbanos no consolidados por incremento de aprovechamiento objetivo sobre el planeamiento anterior, de conformidad con el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, se establece un coeficiente de cesión, en suelos, para dotaciones equivalente a 38m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> de incremento construibles sobre edificabilidad existente, teniendo en cuenta que si no existiera edificabilidad preexistente, se computará dicho coeficiente en razón de 1m<sup>2</sup>c/1m<sup>2</sup>s.

### **ZOU.03 Ensanches exteriores**

Corresponde con zonas de reciente construcción o urbanización, que han surgido en el último cuatro de siglo. En ellos existe un trazado sencillo a modo de urbanización para vivienda adosada de baja altura. Estas zonas se identifican al norte y al este de la población ocupando zonas vacantes cercanas al suelo urbano. En la situada al este se han ubicado dotaciones docentes y deportivas.

En estas zonas su uso global mayoritario es el residencial, en una tipología de vivienda unifamiliar, adosada o pareada con dos plantas de altura.

Todos estos núcleos se tratan de suelo consolidado por la urbanización y por la edificación, por lo que será suelo urbano consolidado (SUC), y contará con una ordenanza de aplicación en la que se prevé una edificabilidad de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **ZOU.04: Núcleos urbanos exteriores: Robledo del Buey, Los Alares y Valdeazores.**

Corresponden con el suelo urbano actual de estos núcleos urbanos que se encuentran al sur del principal

En todos ellos el uso global mayoritario es el residencial con tolerancia de otros usos terciarios y dotacionales, en una tipología de manzana cerrada con construcciones en altura con una y dos plantas de altura. Esta zona responde a una construcción tradicional en manzana cerrada que sigue el trazado y las alineaciones tradicionales del pueblo, y cuenta con una densidad residencial baja.

Todos estos núcleos se tratan de suelo consolidado por la urbanización y por la edificación, por lo que será suelo urbano consolidado (SUC), y contará con una ordenanza de aplicación en la que se prevé una edificabilidad de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **ZOU.05. Uso industrial actual.**

Corresponde con los suelos actuales de uso industrial y que se encuentran al norte de la población de Los Navalucillos, así como al oeste de la misma, apoyados en la travesía actual por la que circulan los vehículos de mayor capacidad. La tipología preferente es de edificación aislada.

Todos estos núcleos se tratan de suelo consolidado por la urbanización y por la edificación, por lo que será suelo urbano consolidado (SUC), y contará con una ordenanza de aplicación en la que se prevé una edificabilidad de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **ZOU.06. Unidades de actuación residenciales.**

Corresponde con la ejecución de las zonas vacantes existentes dentro del suelo urbano actual, y que se desarrollaran por actuaciones urbanizadoras o por reforma interior.

Cuenta con seis unidades de las que tres se destinan a un uso global mayoritario residencial y las unidades remitidas a reforma interior cuentan con un uso global mayoritario terciario.

Se trata de suelos urbanos no consolidados de conformidad con el artículo 45.3.B) y 45.3.A.a) del TRLOTAU.

#### **ZOU.07. Sectores residenciales Los Navalucillos.**

Corresponde con los sectores previstos en el POM, y que ocupan las zonas de borde urbano, fundamentalmente al este y sur de la población de Los Navalucillos y que permitirán un tímido desarrollo residencial de esta población, así como resolver problemas de borde urbano.

El uso global mayoritario de la ZOU es el residencial, con un uso pormenorizado de vivienda unifamiliar de dos plantas de altura, y tipología adosada. En el POM se ha previsto que el uso residencial de protección pueda ser plurifamiliar.

Se trata de suelos urbanizables de conformidad con el artículo 46 del TRLOTAU.

#### **ZOU.08. Sectores residenciales núcleos exteriores.**

Corresponde con los sectores previstos en el POM, y que ocupan las zonas de borde urbano, de las poblaciones de Robledo del Buey, Los Alares y Valdeazores y que permitirán un pequeño desarrollo de estos núcleos exteriores.

El uso global mayoritario de la ZOU es el residencial, con un uso pormenorizado de vivienda unifamiliar de dos plantas de altura, y tipología adosada.

Se trata de suelos urbanizables de conformidad con el artículo 46 del TRLOTAU.

#### **ZOU.09. Uso industrial.**

Corresponde con los suelos con este uso y que el POM prevé al norte de la población de Los Navalucillos. Estos sectores se ubican junto a otros usos industriales actuales y en colindancia con las carreteras de acceso a esta población. La tipología preferente es de edificación aislada.

Se trata de suelos urbanizables de conformidad con el artículo 46 del TRLOTAU.

### **1.6. Delimitación de áreas de reparto: Determinación del aprovechamiento tipo.**

Las áreas de reparto se han adecuado a cada una de las unidades de actuación y a cada uno de los sectores resultantes en el POM. Cada unidad de actuación (UA) en suelo urbano no consolidado y cada sector (SUB) de suelo urbanizable queda constituido como un área de reparto (AR) independiente, y cuenta con el aprovechamiento tipo que se detalla en los cuadros siguientes.

De acuerdo con el apartado 3.B) del artículo 24 del TRLOTAU se debe destinar a vivienda protegida el porcentaje correspondiente, que en el POM se ha establecido en el 30% de la superficie construida residencial en las unidades de actuación y en los sectores del suelo urbanizable de Los Navalucillos.

En los sectores de los núcleos exteriores no se ha previsto vivienda protegida en función del apartado 3 del artículo 24 del TRLOTAU, tras la modificación efectuada por la Ley 8/2014, y dado que no existe la demanda de este tipo de viviendas en estos enclaves urbanos del municipio. Este aspecto es debido a que la implantación de usos residenciales en estos enclaves requiere superficies de parcelas mayores que en el resto del suelo urbanizable, lo que significa una densidad de viviendas muy inferior y un aumento de la superficie de la parcela mínima, lo que hace inviable una sostenibilidad económica para el desarrollo de los sectores ante la posible construcción de viviendas protegidas.

Para el cálculo del aprovechamiento tipo de cada área de reparto se han considerado los coeficientes de uso, o de ponderación, que se recogen en la normativa del POM, para su aplicación en función de los distintos usos y tipologías:

Uso	Coefficiente
Residencial Viv Protegida	1,00
Residencial Plurifamiliar	1,05
Residencial Unifamiliar	1,05
Terciario Oficinas	1,00
Terciario Comercial	1,00
Terciario Hotelero	1,00
Terciario Recreativo	1,00
Industrial	0,70
Dotacional Privado	0,50
Dotacional Público	0,00

Tal y como se puede ver en los siguientes apartados las unidades y los sectores se encuentran equilibradas en función de la ZOU y de los usos pormenorizados.

En aquellos suelos clasificados como no consolidado y en los suelos clasificados como urbanizables (en los sectores) se deberá entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fija la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística. Este porcentaje se entenderá referido a la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en cada caso. La legislación vigente establece que con carácter general, el porcentaje a que se refieren los párrafos anteriores no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.

Con carácter general en el presente POM, se ha establecido que esta cesión sea del 10% del aprovechamiento del mismo, que se encuentra entre el 5 y el 15 por ciento, establecido en la legislación citada, en función de lo siguiente:

- a) Se aplicará el 10% en el suelo urbano no consolidado (en las unidades de actuación) y en todos los sectores del suelo urbanizable debido a que no existen diferencias de las plusvalías que se obtengan en cada uno de ellos. A este respecto se indica que en función del análisis de mercado inmobiliario actual existente en el municipio no existen diferencias entre los diversos valores de repercusión de suelo para cada uso global y pormenorizado, que motiven un porcentaje distinto.

Por este motivo el aprovechamiento apropiable será el que resulte de la aplicación de las condiciones de cada ficha y de las determinaciones del TRLOTAU, y de sus reglamentos, habiéndose establecido en el 90% de las unidades de aprovechamiento correspondientes de cada unidad de actuación o sector.

En las todas las tablas se reseñan las superficies de cesión de zonas verdes y dotaciones aplicando la edificabilidad bruta máxima establecida para cada unidad. En el caso de que en el desarrollo del PAU se aplique o considere una superficie construida inferior, deberá ser en el propio documento de planeamiento de desarrollo, en función del aprovechamiento final de la unidad de actuación, el que la determine exactamente.

#### **1.6.1. Justificación de los valores de los coeficientes de uso**

En el momento actual es de aplicación el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, para el periodo 2013-2016 (BOE 10.04.2013). Dicho Plan pretende abordar la difícil problemática actual, acotando las ayudas a los fines que se han considerado prioritarios y que están relacionados con la sostenibilidad a través de la rehabilitación de viviendas y la regeneración y renovación urbanas, al tiempo que abarcan aspectos relacionados con el alquiler de viviendas. Este plan difiere de los anteriores planes estatales de vivienda que fomentaban la producción de viviendas y apostaban por la propiedad como forma esencial de acceso a la vivienda.

Por este motivo la realidad actual aconseja un cambio de modelo que equilibre las diversas formas de acceso a la vivienda y propicie la movilidad que reclama la necesaria reactivación del mercado laboral. Este equilibrio debe existir entre la expansión promotora de los últimos años y el mantenimiento y conservación de lo ya construido.

Sin embargo el nuevo Plan Estatal 2013-2016 no describe ningún precio de referencia que permita conocer el valor del un suelo destinado a vivienda protegida. En la disposición adicional tercera del Real Decreto se establecen los criterios para definir una vivienda protegida, entre los se indica que *Deberán contar con un precio máximo de venta de la vivienda protegida en venta o un alquiler máximo de referencia de la vivienda protegida en alquiler*. No obstante en el citado Real Decreto no establece el procedimiento para calcular dicho precio máximo de venta o alquiler, aspecto que ampro existe en la normativa de la comunidad autónoma. Dicho Real Decreto tampoco ha establecido una derogación expresa de los valores recogidos en anteriores planes estatales, por lo que los valores de referencia no quedan establecidos de una forma clara.

Por estos motivos, parece oportuno mantener los criterios de valoración que se realizaban con el anterior Plan Estatal, hasta que exista una nueva normativa que aclare este aspecto, para obtener al menos unos valore de referencia aproximados.

El Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, establece en su artículo 9.2 que el Módulo Básico Estatal (en adelante, MBE) será establecido por acuerdo del Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para asuntos Económicos, y será publicado en el Boletín Oficial del Estado, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional segunda de dicho Real Decreto.

Este MBE se encuentra congelado desde el año 2008, ya que en la última aprobación para el año 2012 mantienen el mismo valor anterior. Por Resolución de 13 de febrero de 2012 (BOE 28.02.2012), de la Secretaría de Estado de Planificación e Infraestructuras, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 27 de enero de 2012, se establece la cuantía del Módulo Básico Estatal para 2012 (Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012), y en su artículo único se establece:

*1. Se fija en 758 euros por metro cuadrado de superficie útil la cuantía del Módulo Básico Estatal para 2012, a los efectos previstos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.*

De acuerdo con la Orden 946/2008 de 31 de marzo del Ministerio de la Vivienda, el municipio no se encuentra en ninguna de las zonas A, B ó C, por lo que el índice de localización es 1,00.

Por este motivo el precio por m2 de superficie útil para los distintos tipos de regímenes de protección oficial son:

- VPORE. Vivienda de Protección Oficial de Régimen especial: 909,60 €
- VPOPG. Vivienda de Protección Oficial de Precio General: 1.061,20 €
- VPOPC. Vivienda de Protección Oficial de Precio Concertado: 1.212,80 €

El valor de repercusión del suelo, en cada uno de estos tipos de vivienda, queda establecido en el punto 7 del artículo 28 del Decreto 3/2004, modificado por la disposición final tercera del Decreto 173/2009, con los siguientes porcentajes:

- VPORE. Vivienda de Protección Oficial de Régimen especial: 15%
- VPOPG. Vivienda de Protección Oficial de Precio General: 20%
- VPOPC. Vivienda de Protección Oficial de Precio Concertado: 20%

Los valores de repercusión de cada tipo sobre metro útil son, por tanto, los siguientes:

- VPORE. Vivienda de Protección Oficial de Régimen especial: 136,44 €/m2u
- VPOPG. Vivienda de Protección Oficial de Precio General : 212,24 €/m2u
- VPOPC. Vivienda de Protección Oficial de Precio Concertado : 242,56 €/m2u

Se considera que el porcentaje entre la superficie construida y la superficie útil de las construcciones varía entre un 1,22 y un 1,30, dependiente del tipo de tipología a emplear (plurifamiliar/unifamiliar), de las alturas de la construcción final y de la solución formal del proyecto. Por este motivo se considera fijar una media a los efectos de valoración del presente informe con un coeficiente de 1,26, entre la superficie construida y la superficie útil.

Los valores de repercusión de cada tipo sobre metro cuadrado construido serían, por tanto, los siguientes:

- VPORE. Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial : 108,28 €/m2c
- VPOPG. Vivienda de Protección Oficial de Precio General: 168,44 €/m2c
- VPOPC. Vivienda de Protección Oficial de Precio Concertado: 192,51 €/m2c

La media de estos valores asciende a 156,41 euros de repercusión sobre metro cuadrado construido. Los precios analizados en el municipio en cuanto parcelas para vivienda libre están en torno a 165 euros por metro cuadrado. Por lo que el coeficiente de la vivienda libre se haya establecido en 1,05.

Los coeficientes de los usos terciario e industrial se han obtenido en función de los precios de venta de los últimos años.

- En este sentido se ha observado que el precio de venta de las plantas baja comerciales de los edificios existentes en el casco urbano actual son ligeramente más bajos que los precios de las viviendas de esta misma zona de Los Navalucillos. Por este motivo se considera un coeficiente de 1,00 para este uso terciario comercial, que es el mismo coeficiente establecido para las viviendas de protección.
- El precio de venta de las parcelas industriales es bastante inferior al precio de un uso residencial, ya que aquel se efectúa por metro cuadrado de suelo en lugar de por metro cuadrado de aprovechamiento. Por este motivo se estima que el coeficiente de un uso industrial debe ser un treinta por ciento inferior al establecido para una vivienda de protección pública, de ahí que se fije un coeficiente de 0,70.

### 1.6.1. Unidades de actuación

En función de los datos indicados anteriormente se obtiene el siguiente resumen del aprovechamiento tipo en las unidades de actuación:

ZOU.06	Superf. m2	VP m2c	RU-RP m2c	Ua	AT	Uso
UA.02	7.721	927	2162	3.196	0,4140	RU
UA.03	12.089	1.451	3.385	5.005	0,4140	RU
UA.04	5.438	653	1.523	2.251	0,4140	RU
<b>Total</b>	<b>25.248</b>	<b>3.031</b>	<b>7.070</b>	<b>10.452</b>	<b>0,4140</b>	

Tal y como se puede ver las unidades se encuentran equilibradas en función de la ZOU y de los usos pormenorizados de las mismas

### 1.6.2. Sectores de suelo urbanizable

En función de los datos indicados anteriormente se obtiene el siguiente resumen del aprovechamiento tipo en los sectores:

ZOU.07	Superf. m2	VP m2c	RU m2c	T m2c	Ua	AT	Uso
SUB.01	8.361	903	2.107	334	3450	0,4126	RU
SUB.02	7.817	844	1.970	313	3225	0,4126	RU
SUB.03	8.544	923	2.153	342	3525	0,4126	RU
SUB.04	15.023	1.622	3.786	601	6198	0,4126	RU
SUB.05	20.457	2.209	5.155	818	8441	0,4126	RU
SUB.06	11.116	1.201	2.801	445	4586	0,4126	RU
SUB.07	9.133	986	2.302	365	3768	0,4126	RU
SUB.08	8.696	939	2.191	348	3588	0,4126	RU
SUB.09	16.004	1.728	4.033	640	6603	0,4126	RU
SUB.10	17.786	1.921	4.482	711	7339	0,4126	RU
SUB.11	16.737	1.808	4.218	669	6906	0,4126	RU
SUB.13	10.248	1.107	2.582	410	4228	0,4126	RU
SUB.14	13.774	1.488	3.471	551	5683	0,4126	RU
SUB.15	12.916	1.395	3.255	517	5329	0,4126	RU
<b>Total</b>	<b>176.612</b>	<b>19.704</b>	<b>44.506</b>	<b>7.064</b>	<b>72.870</b>	<b>0,4126</b>	

ZOU.08	Superf. m2	VP m2c	RP m2c	T m2c	Ua	AT	Uso
SUB.01.R	4.610	0	1.245	138	1.445	0,3135	RU
SUB.02.R	4.127	0	1.114	124	1.294	0,3135	RU
SUB.01.A	14.400	0	3.888	432	4.514	0,3135	RU
SUB.01.V	13.178	0	3.558	395	4.131	0,3135	RU
SUB.02.V	6.676	0	1.803	200	2.093	0,3135	RU
SUB.03.V	5.515	0	1.489	165	1.729	0,3135	RU
SUB.04.V	6.374	0	1.721	191	1.998	0,3135	RU
<b>Total</b>	<b>54.880</b>	<b>0</b>	<b>14.818</b>	<b>1.645</b>	<b>17.204</b>	<b>0,3135</b>	

SUB	Superf.	I	Ua	AT	Uso
-----	---------	---	----	----	-----

	m2	m2c			
SUB.16	11.257	7.880	5.516	0,49	I
SUB.17	18.736	13.115	9.181	0,49	I
SUB.18	16.616	11.631	8.142	0,49	I
<b>Total</b>	<b>46.609</b>	<b>32.626</b>	<b>22.839</b>	<b>0,49</b>	

Tal y como se puede ver las sectores se encuentran equilibradas en función de la ZOU y de los usos pormenorizados de las mismas, dado que las mismas tienen diferencias inferiores al 15% entre los valores del aprovechamiento tipo.

### **1.7. Sistemas e infraestructuras generales**

En el presente POM se han señalado los sistemas y las infraestructuras generales previstas en el mismo, detallándose la forma de obtención del suelo y de ejecución y financiación de las obras.

En las tablas de los apartados anteriores figura la superficie de los sistemas generales previstos en cada uno de los sectores de suelo urbanizable que prevé el POM. Las características de dichos sistemas generales, cumplen con las determinaciones sobre dimensiones y emplazamiento establecidas en la legislación vigente, habiéndose previsto su ubicación en los planos de ordenación estructural y detallada.

Dentro del POM se han establecido diversos sistemas generales, que tal y como se detalla en la normativa del mismo se prevé ejecutarlos a cargo de las distintas actuaciones urbanizadoras. Estos sistemas generales se obtendrán a cargo del desarrollo de cada una de las áreas de reparto al estar incluidos dentro de los sectores de una forma proporcional a su superficie.

Existen asimismo diversos sistemas generales que por sus características deben ser acometidos en proporción a los aprovechamientos. Estos se refieren a los correspondientes a la ejecución de redes de infraestructuras.

#### **1.7.1. Sistemas generales existentes**

En la actualidad existen los siguientes sistemas generales en el suelo urbano:

- Sistemas generales de espacios libres y zonas verdes: 52.500 m2. Esta superficie es inferior a la existente ya que se ha reducido como consecuencia de la carretera de circunvalación trazada por la Consejería de Fomento al este de Los Navalucillos.
- Sistemas generales dotacionales de equipamiento: 3.660 m2.

Además en el suelo rústico existen los siguientes sistemas generales:

Tipo	Denominación	Superficie m2	Tipo suelo	Emplazamiento
SG.DEIS	Cementerio	10.807	SU	Los Navalucillos
SG.DEIS	Depósito agua	1.219	SR	Los Navalucillos
SG.DEIS	EDAR	3.660	SR	Los Navalucillos
SG.DEIS	Cementerio	1.025	SR	Robledo del Buey
SG.DEIS	Depósito agua	30	SR	Robledo del Buey
SG.DEIS	Cementerio	1.500	SR	Los Alares
SG.DEIS	Depósito agua	80	SR	Los Alares
SG.DEIS	Cementerio	563	SR	Valdeazores

El resto de los equipamientos no pueden considerarse como generales habiéndose calificados como sistema locales.

#### **1.7.2. Sistemas generales previstos**

##### **1.7.2.1. Sistemas generales de espacios libres y zonas verdes.**

En el presente POM no se han previsto nuevos sistemas generales destinados a zonas verdes y espacios libres.

Esto quiere decir que la superficie total de los sistemas generales de espacios libres del POM (SG.DV) asciende a los existentes de 52.500 m2.

##### **1.7.2.2. Sistemas generales de dotaciones.**

En el presente POM no se han previsto sistemas generales destinados a dotaciones.

### 1.7.2.3. Sistemas generales viarios.

En el presente POM no se han previsto sistemas generales destinados a viario, en los diversos ámbitos a desarrollar.

### 1.7.3. Justificación del cumplimiento de la reserva de los sistemas generales de zonas verdes y espacios libres.

Las superficies construidas y el número de habitantes previstos en el POM se ha indicado anteriormente y es son los siguientes:

ZOU	Superficie const. m2c	Superficie RU+RP. m2c	Superficie VP.m2c	Superficie T. m2c	Superficie IA. M2c	Nº vivs.	Nº habitantes
ZOU.01	115.132	80.592		34.540		2.545	2.481
	17.166	12.016		5.150	0	-	111
ZOU.02	257.240	180.068		77.172		*	0
	123.715	86.600		37.115	0	-	804
ZOU.03	116.716	93.373		23.343		*	422
ZOU.04	32.297	22.608		9.689		-	111+266
	69.545	48.681		20.864		-	
	16.485	11.539		4.946		-	
ZOU.05	57.591	0		57.591		0	0
ZOU.06	21.276	19.013	5.399	0	0	75	309
	3.136	0	0	3.870	0	0	0
ZOU.07	70.645	44.506	19.074	7.064	0	559	924
ZOU.08	16.464	16.464	0	1.645	0	83	210
ZOU.09	17.436	0	0	0	32.626	0	0
<b>Total</b>	<b>950.034</b>	<b>615.460</b>	<b>24.473</b>	<b>315.615</b>			<b>5.638</b>

Para el cálculo de los sistemas generales de espacios libres se aplica la modulación establecida en el artículo 19.5.1 del Reglamento de Planeamiento, donde se establece que en municipios comprendidos entre 2000 y 10000 habitantes potenciales previstos por el planeamiento, la proporción de los sistemas generales de zonas verdes públicas nunca será inferior a 5m<sup>2</sup> de suelo por cada 100m<sup>2</sup>c residenciales previstos en el planeamiento.

De esta forma la superficie construida residencial se divide entre la vivienda libre y la de protección, y sería:

- 615.460 (RU+RP) +24.473 (VP) = 639.933 m<sup>2</sup>cR.
- 639.933 m<sup>2</sup>cR x 0,05 = 31.996,65m<sup>2</sup>.

Como ya se ha indicado la superficie de estos sistemas generales asciende a 52.500 m<sup>2</sup>., superficie que es superior a la resultante de aplicar los criterios anteriores, siendo por tanto superior al mínimo exigido en el TRLOTAU.

### 1.7.4. Sistemas e infraestructuras generales

Al mismo tiempo el POM ha previsto una serie de sistemas de infraestructuras y otras dotaciones, que por sus características integran la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes.

Dentro de estas se encuentran las infraestructuras generales previstas en el planeamiento y, especialmente, las conexiones a las redes existentes, en cumplimiento de las distintas normativas sectoriales (recursos hídricos, carreteras, transportes, electricidad, etc.).

Estos sistemas generales tienen un carácter global, que es difícil independizar, y se deben ejecutar a cargo de los distintos ámbitos que quedan afectados por los mismos en la proporción de los aprovechamientos de los mismos. La ejecución de estos sistemas puede requerir la redacción de un Plan Especial de Infraestructuras, en el caso de que sea necesario, aspecto que deberá evaluar el Ayuntamiento tras la aprobación del POM:

Tipo	Denominación	Superficie m2	Adquisición suelo €	Costo ejecución €	Imputación económica
SG.DEIS.01	Ampliación Depósitos de agua Los Navalucillos	-	Existente	200.000	Sectores SUB

La imputación económica a cargo de las Administraciones o del Ayuntamiento significa que corresponde con una obra de gestión directa a ejecutar por obra pública ordinaria o por cualquiera de los tipos de forma de contratación, independientemente de la administración que la ejecute.



Los sistemas generales que afectan a más de una unidad se ejecutarán con cargo a cada una de las unidades afectadas, en la proporción de sus aprovechamientos urbanísticos. Con el fin de poder ejecutarlos de la mejor manera posible, estos sistemas generales por afectar a aspectos globales del municipio se podrán ejecutar por gestión directa del Ayuntamiento, con cargo a los propietarios de los sectores afectados.

El resto de las actuaciones se ejecutarán a cargo de las actuaciones urbanizadoras de las unidades de actuación y de los sectores. El procedimiento de obtención de suelo y el de ejecución y financiación de las obras de las redes de servicios de infraestructuras será proporcional a cada unidad o sector en función de las unidades de aprovechamiento de cada ámbito. Para ello en el apartado 1.3.3 se han descrito los porcentajes de cada uno de los sectores, que se deben estimar, tanto para la obtención del suelo como para la ejecución de la infraestructura, y que son los siguientes:

<b>ZOU.06</b>		
<b>Sector</b>	<b>Uso</b>	<b>%SG</b>
SUB.01	R	4,4697
SUB.02	R	4,1789
SUB.03	R	4,5675
SUB.04	R	8,0312
SUB.05	R	10,9361
SUB.06	R	5,9425
SUB.07	R	4,8824
SUB.08	R	4,6488
SUB.09	R	8,5556
SUB.10	R	9,5082
SUB.11	R	8,9474
SUB.12	R	5,5849
SUB.13	R	5,4785
SUB.14	R	7,3635
SUB.15	R	6,9048
<b>Total</b>		<b>100</b>

#### **1.7.4.1. Estación Depuradora de aguas residuales**

Existe una estación depuradora de aguas residuales (EDAR) para la población de Los Navalucillos, con una capacidad para tratar un caudal de 1.133 m<sup>3</sup> al año, que corresponde con una población equivalente de 5.667 habitantes. El caudal medio de entrada de 2014 hasta el momento ha sido de 952 m<sup>3</sup>/día. El sistema de depuración es de tratamiento biológico mediante aireación prolongada y deshidratación mecánica de los fangos.

Esta EDAR se encuentra ubicada al oeste de la población en la parcela 90 del polígono 7, en el sitio denominado Valle del Moral, ocupando una superficie de 3.660 m<sup>2</sup> de dicha parcela, tal y como se puede ver en el imagen adjunta. La EDAR dista 1.150 metros de la población de Los Navalucillos.

En principio no se requiere ninguna ampliación de la citada EDAR, en función de la población máxima prevista en el POM de 5.638 habitantes resultantes de la total compactación del suelo.

#### **1.7.4.2. Ampliación de los depósitos de agua**

Los cuatro núcleos urbanos se abastecen de captaciones independientes que se han reflejado en el punto 5.3.2 de la memoria informativa:

- a) Los Navalucillos se abastece fundamentalmente desde tres captaciones de agua. La primera está situada al sur de la población (Arroyo del Chorro) y conduce hasta la potabilizadora. La segunda y tercera están al sur de la población (El Guindillo y los Lagares) y conduce el agua a un primer depósito y a la potabilizadora.
- b) Robledo del Buey se abastece desde dos captaciones. La primera está situada al oeste de este núcleo urbano en el sitio denominado La Deprizuela. La segunda está situada al suroeste de este núcleo urbano en el Valle El Toro.
- c) Los Alares se abastece desde una captación situada al este de este núcleo urbano en el sitio denominado La Tejea.
- d) Valdeazores se abastece desde dos sondeos existentes junto a las Escuelas al este de este núcleo urbano, y desde una captación al noroeste de este núcleo urbano en un manantial.

Los cuatro núcleos urbanos cuentan con depósitos independientes con la siguiente capacidad:

- a) Los Navalucillos cuenta con dos depósitos con una capacidad de 600 y 150 m<sup>3</sup>, y una planta potabilizadora.
- b) Robledo del Buey se abastece desde dos depósitos situados al oeste de la población que cuenta con una capacidad de 200 y 150 m<sup>3</sup>.
- c) Los Alares cuenta con un depósito situado al este de la población que cuenta con una capacidad de 75 m<sup>3</sup>.
- d) Valdeazores se abastece desde un depósito situado al este de la población que cuenta con una capacidad de 75 m<sup>3</sup>.

Dentro de municipio existe otro depósito de abastecimiento de agua para beneficiar a la Mancomunidad del Río Pusa, que va a permitir garantizar el suministro de agua y solventar los problemas hídricos, especialmente en los meses de verano, a más de 15.000 habitantes, concentrados en los doce núcleos de población e dicha mancomunidad. El depósito es prefabricado de hormigón con una capacidad para 263 m<sup>3</sup> de agua. No obstante de este depósito no se abastece Los Navalucillos.

De acuerdo con las previsiones de crecimiento marcadas en el presente POM, y que se han detallado anteriormente en el que se indica que la población futura del municipio tras el desarrollo completo del POM, es de 5.559 habitantes, requerirá de las ampliaciones necesarias que permitirán ampliar la dotación actual de los depósitos de agua en el núcleo urbano de Los Navalucillos, ya que la capacidad de los depósitos actuales garantiza una población aproximada de 3.000 habitantes.

En los otros núcleos urbanos la capacidad de los depósitos actuales garantiza la siguiente población:

- a) Robledo del Buey, 1.200 habitantes para una dotación de un día.
- b) Los Alares, 300 habitantes para una dotación de un día.
- c) Valdeazores, 300 habitantes para una dotación de un día.

El caudal necesario para la población máxima prevista en el núcleo urbano de Los Navalucillos requiere de una ampliación de los depósitos de 350 m<sup>3</sup> hasta una capacidad total de 1.100 m<sup>3</sup>. En cualquier caso este volumen se debería obtener a lo largo de toda la vigencia del POM, por lo que en el momento actual la dotación existente es suficiente.

El aumento de la población se estima a lo largo de la vigencia del POM, haciendo constar que la población en el suelo urbano consolidado y no consolidado se debería distribuir entre toda la vigencia del POM. De igual forma la población de las UAs se considera, que en función de los problemas de gestión de algunas de las unidades, se debería considerar entre las dos primeras fases de ejecución del POM. De esta forma se puede estimar el siguiente resumen:

Los Navalucillos	Actual	Primer periodo	Segundo periodo	Tercer periodo	Total
Población actual Hab.	2.481	0	0	0	2.481
Desarrollo SUC+SUNC	0	300	400	605	1.305
Desarrollo UAs+PERIs	0	146	0	0	146
Desarrollo SUB	0	0	478	500	978
<b>Total</b>	<b>2.481</b>	<b>446</b>	<b>878</b>	<b>1.105</b>	<b>4.910</b>

Por tanto se obtendrían las siguientes fases para la ampliación de los depósitos de agua:

- Primer cuatrienio, desarrollo de las unidades de actuación en suelo urbano, y parte del suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento, hasta una población máxima de 2.927 habitantes. En este caso no es necesario efectuar ampliación alguna de los depósitos de agua.
- Segundo cuatrienio, desarrollo de los sectores previstos en el segundo periodo del plan de etapas, con una población estimada máxima de 3.805 habitantes.
- Tercer cuatrienio, desarrollo del resto de los sectores residenciales para la población máxima prevista en el núcleo urbano de Los Navalucillos de 4.910.

La ejecución de los sectores previstos para el tercer periodo en el núcleo de Los Navalucillos están condicionados a la existencia de recursos de agua suficientes, aspecto que se deberá justificar en cada uno de los desarrollos previstos con antelación a la aprobación del programa de actuación urbanizadora correspondiente. Este aspecto es consecuencia del informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que limita las dotaciones actuales al vigente Plan Hidrológico, por lo que

únicamente se podrán desarrollar los ámbitos del primer y segundo periodo de este POM en el núcleo de Los Navalucillos, que es donde se puede producir una falta de recursos de agua, como indica la citada Confederación.

En el momento de redactar cada programa de actuación se deberá revisar la existencia de dichos recursos, ya que la inexistencia de ellos (como indica la Confederación) se produce tras considerar la total y completa compactación de todos los suelos, incluido el suelo urbano, lo cual no suele ser habitual. En este suelo no suele ser habitual que se construya la totalidad de las edificabilidades permitidas en el POM, de ahí que la población prevista en este documento, que asciende a 4.202 habitantes, esté lejos de la que realmente se obtendrá.

Es evidente que los costes suplementarios de las infraestructuras públicas derivadas de las acciones urbanísticas se deben repercutir en los titulares de los terrenos a desarrollar. Para ello se han previsto los correspondientes sistemas generales de ampliación de los depósitos de agua y que se estiman en lo siguiente:

- Ampliación Depósito de aguas. Se prevé un coste por la ejecución de las obras de 200.000 euros a ejecutar en dos fases distintas de manera que la puesta en servicio sea gradual en función de los nuevos desarrollos. El coste se repercutirá proporcionalmente a los sectores de suelo urbanizable de uso residencial.

El suelo para los futuros depósitos es el mismo existente en la actualidad por lo que no hay que prever costo por la obtención de este suelo.

La ejecución de las obras deberá ser por la administración municipal, si bien será el Plan Especial de Infraestructuras el que lo determine expresamente, en función del estudio pormenorizado que efectúe. La presente ampliación se podrá dividir en dos fases entre los distintos sectores de forma que se mejore su viabilidad, por lo que el coste de ejecución será proporcional a la población a abastecer de cada momento, de la siguiente forma:

- Ampliación depósitos 1ª 100.000 euros
- Ampliación depósitos 2ª 100.000 euros

#### **1.7.5. Documentos de desarrollo del POM**

Asimismo se indica que para el desarrollo del presente POM se debe prever el costo por la redacción de dos documentos técnicos que se reseñan en el documento y que son:

- Plan Especial de Infraestructuras, con un costo de 30.000 euros.
- Plan de accesibilidad, con un costo de 18.000 euros.

#### **1.7.6. Sistemas locales derivados del incremento de aprovechamiento en el suelo urbano**

Con independencia de estas actuaciones se reitera la necesidad de obtener tres parcelas dotacionales a cargo de los incrementos de aprovechamiento en el suelo urbano no consolidado, que ya se han citado anteriormente pero que se vuelven a indicar, con el fin de poder evaluar el costo de ejecución de la urbanización de estos espacios.

A cargo de los incrementos de aprovechamiento que se produzcan en la ZOU.01 se han previsto las siguientes dotaciones:

- Suelo dotacional de equipamiento junto al polideportivo con 7.227 m<sup>2</sup>.
- Suelo dotacional de zona verde con 20.826 m<sup>2</sup>., al este de la anterior

A cargo de los incrementos de aprovechamiento que se produzcan en la ZOU.02 se han previsto las siguientes dotaciones:

- Suelo dotacional de zona verde con 20.826 m<sup>2</sup>., al este de la anterior

La obtención de estos suelos será por compensación monetaria sustitutiva, con la finalidad de levantar la carga de cesión de suelo correspondiente de acuerdo con el artículo 105.3.A.b) del RPLOTAU.

Los costos de las obras de urbanización de estas zonas es el siguiente:

Tipo	Denominación	Superficie m <sup>2</sup>	Costo ejecución €
DE	Equipamiento	7.227	-
DV	Zona verde	20.826	124.956

### **1.8. Objetivos del planeamiento de desarrollo**

Tal aspecto ya se ha reseñado en el punto 1.3 de esta memoria.

### **1.9. Criterios para la ordenación del suelo rústico**

Se ha ordenado el suelo rústico en sus distintas categorías, siguiendo las determinaciones de la legislación sectorial, así como las indicaciones que se han recibido en los distintos informes de concertación.

Los usos en cada tipo de suelo rústico se han basado en las determinaciones impuestas por la legislación sectorial en cada uno de las áreas de suelo protegidas, y en los planes de protección existentes. En estos figura con claridad los usos permitidos y los prohibidos que afectan en cada tipo de suelo. Las actividades y actos permitidos se adecuan por tanto a estos usos.

Es evidente que el municipio cuenta con una superficie de suelo protegido muy elevada, por lo que tiene una afección importante.

Los suelos rústicos no urbanizables de protección del presente POM son los siguientes:

- a) Suelo rústico no urbanizable de Protección Natural (SRNUPN). Incluirá las zonas sensibles detalladas en la memoria informativa y que corresponde con las siguientes:
  - Zona del municipio dentro del Parque Nacional de Cabañeros (7.500 ha).
  - Zona del municipio dentro de la ZEPA Montes de Toledo (18.355,42 ha).
  - Zona del municipio dentro del LIC Montes de Toledo (18.354,60 ha).
  - Hábitats de interés comunitario en el municipio.
  - Montes públicos de Robledo Valiente (710,275 ha), Tierras de Talavera (10.247,6876 ha), Tierras de Toledo (5.949,80 ha) y Nava Don Diego (589,8125 ha).
- b) Suelo rústico no urbanizable de Protección Ambiental del dominio hidráulico (SRNUPA). En esta categoría de suelo se incluyen los cauces públicos y sus zonas de afección exteriores al núcleo urbano o suelos urbanizables.
- c) Suelo rústico no urbanizable de Protección Ambiental del dominio pecuario (SRNUPA). En esta categoría de suelo se incluyen las vías pecuarias que cruzan el municipio y sus zonas de protección, que se detallan en el plano correspondiente. Estas vías cumplirán la Ley específica de Vías Pecuarias.
- d) Suelo rústico no urbanizable de protección cultural (SRNUPC). Se encuentran dentro de este suelo las zonas afectadas por la carta arqueológica que se califican como zonas de protección o zonas de prevención en la misma.
- e) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos (SRNUPI). Se incluyen los viales correspondientes con las líneas férreas y las carreteras en sus distintos niveles, así como las líneas áreas de transporte de energía eléctrica, y las canalizaciones existentes.

Varias de las categorías anteriores del suelo protegido se superponen en diversas zonas del municipio, por lo que hay varias zonas que cuentan con varias categorías al mismo tiempo.

### **1.10. Tratamiento de los bienes de dominio público**

Los bienes de dominio público contarán con los usos propios del fin al que están destinados. En todos ellos se han previsto los usos permitidos que son compatibles en su totalidad con la legislación sectorial aplicable en cada caso.

#### **1.10.1. Cauces públicos**

Dentro del municipio existen varios cauces fluviales, entre arroyos y ríos. En el municipio nacen los ríos Pusa y Cedena, ambos afluentes del río Tajo, y el río Estena y el Estenilla afluentes del Guadiana.

El río Estena se forma en la zona subcentral del municipio en la Sierra Fría, recogiendo el agua de ésta y también de la Parrilla que, a su vez, es naciente del Cedena, pero para ir a otra divisoria fluvial. Desde estas sierras el primero parte para el Guadiana y el segundo para el Tajo.

El Cedena cuenta en su margen izquierda con los Arroyos de Valtravieso y el Robledo Valiente, y sirve de límite sureste del municipio con el Navas de Estena de Ciudad Real.

El río Pusa es el que cuenta con la mayor cuenca, cuyo curso arranca en Las Pusillas, paraje al noroeste de El Viezo, y atraviesa en vertical por el centro del municipio. En el margen derecho tiene el arroyo del Chorro como principal afluente, y con bastantes arroyos en los dos márgenes, entre los que destacan Colemar, del Lugar, Navalpoyo, Valletoro en el margen derecho, y los Arroyos de Matón, Valdefuentes y de la Cabrera, en el margen izquierdo

De acuerdo con el Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, esto cauces y las zonas de policía de los mismos se deben clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental (SRNUPA).

Según figura en la documentación suministrada por las citadas Confederaciones Hidrográfica del Tajo y del Guadiana, todos los cauces están sujetos a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura, todo ello de acuerdo con la Ley de Aguas aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio (BOE 24.07.2001) y el Reglamento del Dominio Hidráulico de 11 de abril de 1986. En estas zonas está condicionado el uso y las actividades que se desarrollen en el mismo.

Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que lo intente convertir en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

En ningún caso se autorizaran dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones estimadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con el artículo 77 del Reglamento del Dominio Hidráulico.

Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca. Para poder autorizar dicha obra deberá aportar proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar, debiendo incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Reglamento del Dominio Hidráulico, referenciado tanto al estado actual como al proyectado, así como un estudio de avenidas extraordinarias previsibles con el objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por los 100 metros de anchura medidos a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, según establece la legislación de aguas y en particular el artículo 9 del Reglamento del Dominio Hidráulico.

Para el caso de nuevas urbanizaciones, que se sitúen en la zona de policía, previamente a su autorización es necesario delimitar el dominio público hidráulico, la zona de servidumbre y la zona de policía, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para el retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de la urbanización es o no inundables por las mismas. En este sentido se deberá aportar previamente, en la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas.

Las redes de saneamiento tendra tener carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencias de los cauces deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos. Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles e las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico y a la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

En este sentido se deberá aportar previamente, en la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, a la autorización documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, pueden provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias o para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de disolución será de 1:10.

En todo caso deberán en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de 5 metros de anchura, según se establece en el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Hidráulico.

Los vertidos de aguas residuales deberán asimismo contar con la autorización de Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca y para el caso en concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, dichas autorizaciones tendrán carácter previo a la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el artículo 260.2 del Reglamento del Dominio Hidráulico.

En el supuesto de construirse una estación depuradora de aguas residuales deberá tenerse en cuenta en el planeamiento la reserva de suelo suficiente fuera del dominio público hidráulico. De igual forma las instalaciones deberán preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

Las apasiones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Texto Refundido de la Ley de Aguas la reutilización de aguas depuradas requerirá la correspondiente concesión administrativa. Sin embargo si la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementaras a las recogidas en la previa autorización de vertido.

## 1.10.2. Carreteras

### 1.10.2.1. Carreteras autonómicas

Según la información de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento, en el término municipal de Los Navalucillos existen tres carreteras dependientes autonómicas, que tienen el carácter de red local, y son:

Carretera	
CM-4155	Int. CM-401 Los Navalmorales - L.P.Badajoz Valdeazores
CM-4157	Int. CM-401 Hontanar – Límite provincia
CM-4171	Int. CM-401 Los Navalmorales – La Nava de Ricomalillo

En estas carreteras es de aplicación la normativa siguiente:

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90 de 28 de diciembre (DOCM 02.01.1991).
- Ley 7/2002 de modificación de la Ley 9/1990 (BOE de 16 de julio de 2002).
- Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo (DOCM 25 mayo de 2009).

Las determinaciones de las distintas protecciones en estas carreteras son:

Carretera	Categoría	Dominio público	Línea de Servidumbre	Línea de Edificación	Línea de Protección
CM-4155	Red local	3 metros	8 metros	18 metros	30 metros
CM-4157	Red local	3 metros	8 metros	18 metros	30 metros
CM-4171	Red local	3 metros	8 metros	18 metros	30 metros
<b>SRNUPI**</b>					

\* Según el punto 3 del artículo 47 la línea de protección será al menos coincidente con la línea de edificación o exterior a la misma.

\*\* El suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUPI) de estas carreteras incluye el dominio público y las zonas de servidumbre.

En el POM se deberá clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos (SRNUPI), las siguientes zonas:

- Los terrenos considerados como dominio público de carreteras y caminos estatales, autonómicas y provinciales, así como sus zonas de servidumbre afectadas, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos en el planeamiento.
- Cuando estos terrenos formen parte de los desarrollos previstos en planes, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la administración titular de la carretera.
- La zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.

En estas carreteras será de aplicación la Ley 9/1990 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos en Castilla-La Mancha (BOE 11.03.1991 y DOCM 02.02.1991) y sus modificaciones por la Ley 7/2002 de 9 de mayo, y por la Disposición Final Primera de la Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo (DOCM 25.05.2009). Asimismo es de aplicación el Decreto 1/2015, de 22/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (DOCM 27.01.2015).

El artículo 106 del Reglamento de carreteras, relativo a autorizaciones de licencias urbanísticas, establece lo siguiente:

*1. El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades, en la zona de dominio público y servidumbre de las travesías corresponde a:*

*a) La Administración titular cuando no exista planeamiento urbanístico aprobado con su informe favorable o la actuación no se halle sometida a licencia urbanística o comunicación previa y pueda afectar a la seguridad vial.*

*b) En el resto de los casos la competencia recaerá en los Ayuntamientos que aplicarán las normas de protección de la carretera al conceder la licencia urbanística, cuya solicitud será comunicada a la Administración titular de la carretera. No obstante, cuando la actuación afecte a la calzada, el Ayuntamiento solicitará de la Administración titular informe previo que tendrá carácter vinculante. Se considerará necesario el informe vinculante en el caso de las aperturas de nuevas calles u otras conexiones viarias similares, no siéndolo así para los accesos a parcelas particulares.*

*2. En todo caso, los municipios remitirán a la Administración titular de la carretera copia de las licencias y autorizaciones que otorguen en todas las zonas de protección de la Red de Carreteras de Castilla-La Mancha.*

#### **1.10.2.2. Carreteras provinciales**

Existe una única carretera que discurre transversalmente por el municipio, siendo la siguiente:

- TO-1089, que enlaza la anterior carretera CM-4155, con el término municipal de Robledo del Mazo hacia el oeste, desde el núcleo urbano de Robledo del Buey.

En esta carretera es de aplicación la Ley 9/1990 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos en Castilla-La Mancha (BOE 11.03.1991 y DOCM 02.02.1991) sus modificaciones por la Ley 7/2002 de 9 de mayo, y por la Disposición Final Primera de la Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo (DOCM 25.05.2009), y el Decreto 1/2015, de 22/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990 de Carreteras y Caminos (DOCM 27.01.2015).

#### **1.10.2.3. Determinaciones para las carreteras autonómicas y provinciales.**

a) Definición de **zonas de uso de la carretera** (artículos 23.1, 25.1 y 27.1 de la citada ley):

*Artículo 23.1:*

*1. Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y de 3 metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma. En el caso de caminos serán de dominio público únicamente los terrenos ocupados por éstos y sus elementos funcionales.*

*Artículo 25.1.*

*1. La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas*

paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y 8 metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

Artículo 26.1.

1. La zona de protección de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a treinta en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Artículo 27.1.

1. A ambos lados de la carretera se establece la línea de edificación... La línea límite de edificación se sitúa a una distancia de cincuenta metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, de veinticinco metros en las carreteras de la red básica, y de dieciocho metros en el resto de las carreteras medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

De acuerdo con el artículo 47.3 del Reglamento de Carreteras, la línea de edificación ha de ser siempre interior a la zona de protección, por lo que se extenderá la zona de protección hasta la línea de edificación cuando sea necesario.

Estas mismas zonas se definen en el Decreto 1/2015 de 22 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras en Castilla-La Mancha de la siguiente forma:

- Artículo 48. Dominio público.
- Artículo 49. Zona de servidumbre de la carretera.
- Artículo 52. Línea de edificación.

b) Las **restricciones en las zonas de uso de la carretera** (artículos 23.2, 23.3, 25.2, 25.3, 26.2, 26.3, 26.4, 27.1 y 27.5 de la citada ley).

En la zona de dominio público de la carretera:

2. *En esta zona podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía.*

3. *La Administración titular de la vía sólo podrá autorizar obras o instalaciones cuando sea imprescindible para la prestación de un servicio público de interés general. Tampoco podrán autorizarse obras de ampliación o mejora en la zona de dominio público si no fuesen imprescindibles para el objeto pretendido.*

En la zona de servidumbre de la carretera:

2. *La Administración titular sólo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial.*

3. *La Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades relacionadas directamente con la construcción, conservación y gestión de la carretera.*

En la zona delimitada por la línea de protección y la carretera, ha de tenerse en cuenta:

2. *La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso y las plantaciones arbóreas requerirán la autorización de Administración titular.*

3. *En las construcciones e instalaciones de la zona de protección podrán hacerse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no suponga aumento del volumen de la construcción y sin que el incremento de valor de aquéllas pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.*

4. *La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera.*

En la zona delimitada por la línea de edificación y la carretera, ha de tenerse en cuenta:

1...*queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes....*

5. *En el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea límite de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable en el que en ningún caso podrán ubicarse edificios o instalaciones.*

6. *Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.*

*Cuando estos terrenos formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. La*



*zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.*

Estas mismas zonas se definen en el Decreto 1/2015 de 22 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras en Castilla-La Mancha de la siguiente forma:

- Artículo 48. Dominio público.
- Artículo 49. Zona de servidumbre de la carretera.
- Artículo 50. Línea de protección.

c) En referencia a la posible **instalación de cerramientos** se atenderá al artículo 81 del Decreto 1/2015 de 22 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras en Castilla-La Mancha.

d) En referencia a la posible **ejecución de instalaciones colindantes con la carretera** se atenderá a los artículos 82 y siguientes del Decreto 1/2015 de 22 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras en Castilla-La Mancha, además de cumplir con las condiciones que sean exigibles, en cada caso, según las características de la instalación, las edificaciones deberán quedar siempre detrás de la línea límite de edificación. Delante de esta línea no se autorizarán más obras que las necesarias para viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas. En la zona de servidumbre se podrán autorizar excepcionalmente zonas pavimentadas para viales o aparcamiento.

e) **Los accesos a carreteras** de titularidad autonómica se regulan por los artículos 28.1, 29.1 y 29.2 de la misma Ley:

*Artículo 28*

*1. La Administración titular de la vía puede limitar los accesos y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse.*

*Artículo 29*

*1. La solicitud de acceso o cambio de uso de los existentes para servir a actividades que por su naturaleza puedan generar un número de desplazamientos que puedan exceder de la capacidad funcional de la red viaria deberán acompañarse de un estudio de impacto sobre el tráfico. Cuando dicho impacto resultara inadmisibile deberá acompañarse además el proyecto de las obras de acondicionamiento necesarias para mantener inalterable el nivel de servicio de la carretera. La solicitud del acceso será previa a la solicitud de la licencia municipal de obra. Para su otorgamiento el Ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación de acceso.*

*2. La autorización de los accesos referidos en el apartado anterior podrá conllevar la obligación de construir las obras de acondicionamiento o asumir los costes adicionales de la adecuación de la red viaria para soportar el impacto, para lo que se podrá exigir la prestación de fianza.*

Asimismo se tendrá en cuenta lo establecido en los artículos 66 y siguientes del Decreto 1/2015 de 22 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras en Castilla-La Mancha, debiendo destacarse que la administración titular de la carretera puede limitar los accesos y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse.

f) Será precisa la **autorización específica** para todos aquellos casos de las zonas de dominio público, zona de servidumbre, zona de protección y línea de edificación que sean compatibles con las indicaciones anteriores antes de la ejecución de cualquier obra. En este sentido se podrán requerir autorizaciones expresas, del análisis que se haga del proyecto, para los siguientes aspectos:

- Accesos de carretera
- Cruce subterráneo o aéreo de líneas eléctricas u otros servicios.
- Plantaciones en zona de protección
- Construcción de vallado
- Obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso en zona de protección conforme al artículo 26.2 de la Ley 9/90.

Los nuevos accesos que se prevean deberán contar con una autorización expresa de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento, debiendo contar el proyecto constructivo con un estudio de impacto del tráfico derivado de las nuevas actividades previstas conforme al artículo 29 de la Ley 9/90. El diseño de los accesos de las carreteras cumplirá con la normativa vigente en materia de carreteras y que es la siguiente:

- Norma 3.1-IC. Trazado, aprobada por Orden de 27 de diciembre de 1999 del Ministerio de Fomento.

- Trayectorias de Giro de vehículos a baja velocidad (Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento) de agosto de 1988.
- Recomendaciones para el proyecto de Intersecciones (Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento) de enero 1967.
- Recomendaciones para el proyecto de Enlaces (Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento) de junio de 1967.
- Accesos a las carreteras del estado, Vías de Servicio y Construcción de Instalaciones de servicio, aprobada por Orden de 16 de diciembre de 1997 del Ministerio de Fomento.

Los cruces de las carreteras se efectuarán en mina, túnel o perforación mecánica subterránea garantizando en todo caso que no se altere el pavimento de la carretera. La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de cruce y la rasante de la carretera será de 1,50 metros. El tubo de protección dispuesto se colocará desde fuera de la zona de dominio público. Se definirán arquetas de registro y pozos de ataque para la realización de la hinca e indicando en ambos casos las distancias a la carretera, esta distancia será tal que queden fuera de la zona de dominio público.

En los cruces, los apoyos se situarán fuera de la línea de edificación y siempre a una distancia desde el borde exterior de la plataforma no inferior a 1,5 veces la altura del apoyo. El gálibo mínimo sobre la calzada en el punto más desfavorable cumplirá con las prescripciones del artículo 33.2 del reglamento de Alta Tensión, no pudiendo ser inferior en todo caso a 7 metros. Se deberá especificar, en su caso, el tipo y densidad de las plantaciones en zonas de protección. Se deberá indicar, en su caso, la tipología de valla a emplear en los cerramientos.

g) De acuerdo con lo establecido en el artículo 106 del Decreto 1/2015 de 22 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras en Castilla-La Mancha, se deberá obtener autorización para la realización de cualquier obra en las zonas de dominio público y servidumbre de las **travesías**, siendo competencia de la administración titular de la carretera, cuando la obra no se halle sometida a licencia urbanística y pueda afectar a la seguridad vial.

### **1.10.3. Caminos públicos.**

El municipio cuenta asimismo con una red de caminos vecinales muy amplia, debido a la elevada superficie con que cuenta el término municipal, y son los siguientes:

- Camino de la Herrera
- Camino de Toledo
- Tres Caminos
- Camino de Espinoso, por la Cornicabra.
- Camino del Azorejo
- Camino del Molino de la Hoz.
- Camino Viejo de Robledo.
- Camino del Guindillo, pasando por Fuente Sastre.
- Collado Hermoso, que sale del camino de Espinoso al Mazo.
- Camino de las Gargantas al Cerro La Oliva.
- Camino de Doña Inés.
- Camino de Valgrande.
- Carretera de Espinoso a Valdefuentes.
- Camino del Puente o Raña de El Molinillo.
- Camino del Chorro, pasando por Carbonero.
- Camino de Retamoso a los Navalmorales.
- Camino del Vallecarril.
- Camino de Santa Ana o Laguna.
- Camino de Robledo Valiente.
- Camino del Rosco.
- Camino de Risco Tambor de las Serrazuelas (colada).
- Camino desde el Camino Viejo de Robledo a el del Azolejo.
- Camino de los Gavilanes.
- Camino de Esopineras.

En estos caminos es de aplicación la Ley 9/1990 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos en Castilla-La Mancha (BOE 11.03.1991 y DOCM 02.02.1991), sus modificaciones por la Ley 7/2002 de 9 de mayo, y por la Disposición Final 1ª de la Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo (DOCM 25.05.2009), y el Decreto 1/2015, de 22/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (DOCM 27.01.2015).

En el POM se ha clasificado como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUPI), los terrenos considerados como dominio público de estos caminos, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos en el planeamiento. De acuerdo con el artículo 23.1 de la citada ley:

*1.... En el caso de caminos serán de dominio público únicamente los terrenos ocupados por éstos y sus elementos funcionales.*

El vallado a ambos lados de los caminos se deberá a ajustar a las condiciones que se establecen en el TRLOTAU para el suelo rústico. El resto de la regulación de los citados caminos se debe establecer por medio de una Ordenanza Municipal reguladora de los mismos a redactar con independencia del presente POM.

#### **1.10.4. Vías pecuarias.**

Existe una comunicación del Ministerio de Agricultura, que data de 1953, en la que se efectúa la relación de las vías pecuarias. De la citada relación únicamente se han podido identificar las tres primeras de la lista, haciendo constar que, de estas, solamente la primera, figura en el plano de vías pecuarias de 1962, que se adjunta en la memoria informativa:

- Colada del Camino de Navas de Estena, o de los Molinillos, de veinticinco varas (20,89 metros)
- Colada del Río Pusa, con cuarenta varas a ambos lados del mismo.
- Descansadero de la Peña Hueca.

En cuanto a las vías pecuarias se mantiene el dominio público de las mismas, las cuales tendrán la consideración, al igual que las bandas de protección de 5 metros a cada lado de las mismas, de suelo rústico no urbanizable de Protección Ambiental (SRNUPA), y se ajustarán a la legislación vigente en tal materia específica.

En estas vías pecuarias es de aplicación la legislación vigente en tal materia específica que se regula por:

- Ley 3/1995 de 23 de marzo Vías Pecuarias (BOE 24.03.1995)
- Ley 9/2003 de 20 de marzo de 2003 de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM 08.04.2002).
- Decreto 63/2006, de 16 de mayo sobre el uso recreativo, la acampada y la circulación de vehículos a motor en el medio natural. (DOCM 19.05.2006).
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. (BOE 22.11.2003).
- Decreto 162/95, de 24 de octubre, sobre la utilización de los caminos y vías de uso público en terrenos sometidos a régimen cinegético especial. (DOCM 27.10.1995).

El Plan de Conservación del Medio Natural establece la elaboración de un Plan de Actuaciones para desarrollar los preceptos contenidos en la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha. Este Plan de Conservación del Medio Natural es el marco básico de planificación de la gestión del medio natural. Es el documento director para la gestión del medio y los recursos naturales y forestales, donde se establecen los criterios y directrices a seguir.

Los objetivos generales del Plan se enmarcan en los principios de multifuncionalidad, sostenibilidad y conservación de la diversidad biológica:

- Asegurar la persistencia y mejora de los recursos naturales y las masas forestales existentes y sus diversas capacidades productivas, potenciando su papel en el mantenimiento de la biodiversidad y procurando la ampliación de la superficie forestal.
- Garantizar las utilidades múltiples, tanto directas como indirectas de los recursos naturales y las masas forestales, y en especial las relativas a:
  - Proporcionar un marco de vida adecuado a la población rural.

- Potenciar los aprovechamientos tradicionales de los montes y su gestión sobre una base científica y de desarrollo sostenible.
- Asegurar una adecuada protección a través de la función estabilizadora y reguladora de las masas forestales, de los recursos aire, agua y suelo.
- Conservar la diversidad biológica y funcionalidad del ecosistema, asegurando el mantenimiento de los procesos biológicos esenciales.
- Dar satisfacción a las necesidades de esparcimiento que la sociedad actual presenta, aceptando al monte como elemento capacitado para ser receptor de esta demanda de naturaleza, con las limitaciones que la misma impone.
- Asegurar la defensa de los recursos naturales y las masas forestales frente a acciones o fenómenos que contribuyan a su deterioro o desaparición

El Plan de Conservación del Medio Natural se articula en las siguientes líneas de actuación:

- Conservación de la Vida Silvestre y Espacios Naturales Protegidos. Restauración de hábitats naturales.
- Protección de Agua y Suelo. Lucha contra la desertificación.
- Gestión sostenible del patrimonio y de los recursos forestales.
- Aprovechamiento sostenible de la caza y la pesca.
- Uso público y educación ambiental.
- Defensa del monte contra los incendios, plagas y enfermedades.
- Gestión y administración de vías pecuarias

Las líneas de actuación sobre Áreas y recursos protegidos son llevadas a cabo por la Dirección General de Áreas Protegidas y Biodiversidad y lo referente a educación ambiental por la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental.

#### **1.10.5. Montes públicos**

Según el catálogo de Montes de Utilidad Pública de la provincia de Toledo, aprobado por Decreto 2113/1968 de 20 de junio, siendo su última actualización y revisión aprobada por Resolución de 16 de julio de 2012 de la Consejería de Agricultura, en el municipio existen cuatro montes públicos que son los siguientes:

Nº	Denominación	Superficie Ha	Especies	Pertenencia
17	Robledo Valiente	710,275	Pinus pinaster Ait.	Ayuntamiento Los Navalucillos
18	Tierras de Talavera	10.247,6876	Pinus pinaster Ait.	Ayuntamiento Los Navalucillos
19	Tierra de Toledo	5.949,80	Quercus ilex L.	Ayuntamiento Los Navalucillos
39	Nava de Don Diego	589,8125	Pinus pinaster Ait.	Junta Comunidades CLM

Estas zonas se regulan por la Ley 3/2008 de 8 de junio de Montes y Gestión Forestal sostenible de Castilla-La Mancha.

Estos montes se han clasificado como suelo rústico no urbanizable de protección natural (SRNUPN), según establece el artículo 5 del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico.

#### **1.10.6. Cauces públicos.**

Los arroyos y las zonas de policía se detallan en el plano de información correspondiente y se han clasificado como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental (SRNUPA).

Según figura en la documentación suministrada por la Confederación Hidrográfica del Tajo todos los cauces están sujetos a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura, todo ello de acuerdo con la Ley de Aguas aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio (BOE 24.07.2001) y el Reglamento del Dominio Hidráulico de 11 de abril de 1986. En estas zonas está condicionado el uso y las actividades que se desarrollen en el mismo.

#### **1.10.7. Ferrocarriles.**

Dentro del municipio no existe ninguna línea férrea.

### **1.11. Establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento**

En el presente POM no se han previsto usos o actividades que permitan el emplazamiento de establecimientos que generen tráfico intenso o problemas de aparcamiento y su relación el resto de usos considerados en el plan.

Únicamente se indica que el POM ha previsto varios sectores con uso industrial ubicados al norte del municipio, que no generaran tráfico a las zonas residenciales del núcleo urbano de Los Navalucillos.

Asimismo en el POM no se ha previsto ningún sector con un uso exclusivamente terciario, por lo que no existirá concentración de grandes superficies comerciales. Únicamente se han previsto que en los sectores se pueda contar con un uso terciario con un porcentaje del 10% del total de la superficie construida. En el caso de querer concentrar este uso terciario se considera conveniente que se produzca en aquellos sectores que se apoyan en las carreteras existentes, y que enlazan con las vías de alta capacidad por lo que se consigue que la circulación rodada no tenga que cruzar la población.

Es evidente que en estas zonas es donde se ubicarán los usos y actividades que pueden ocasionar mayor nivel de circulación rodada en el municipio, pero no afectarán al resto del mismo. Con este emplazamiento se reducen al mínimo los problemas que puedan surgir de las actividades que se emplacen, ya que no alterará las condiciones de circulación ni en la población, ni en las carreteras del municipio.

### **1.12. Ordenación de la localización de establecimientos en donde se desarrollen actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas**

En el POM no se han previsto establecimientos donde se vayan a desarrollar actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, salvo las que se puedan ubicar en los sectores de suelo urbanizable previsto para usos industriales de almacenamiento o productivos. En el resto del suelo previsto no se prevén estos usos.

Con este emplazamiento se reducen al mínimo los problemas que puedan surgir de las actividades que se emplacen, ya que no alterará las condiciones de la población.

### **1.13. Reservas de suelo para viviendas de protección pública**

De acuerdo con el apartado 3.B) del artículo 24 del TRLOTAU se debe destinar a vivienda protegida el siguiente porcentaje:

*B) En Municipios con población inferior a 10.000 habitantes de derecho:*

- 1. En sectores de suelo urbanizable y en unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado, la reserva no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 30% de la total edificabilidad residencial materializable del ámbito quede sujeto al expresado régimen de protección pública.*
- 2. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado sometidos a operación de reforma interior, la reserva se establecerá justificadamente por la Administración actuante en cada actuación.*

En estos sectores no se ha previsto vivienda protegida en función del apartado 3 del artículo 24 del TRLOTAU, tras la modificación efectuada por la Ley 8/2014, y dado que no existe la demanda de este tipo de viviendas en estos enclaves urbanos del municipio. Este aspecto es debido a que la implantación de usos residenciales en estos enclaves requiere superficies de parcelas mayores que en el resto del suelo urbanizable, lo que significa una densidad de viviendas muy inferior y un aumento de la superficie de la parcela mínima, lo que hace inviable una sostenibilidad económica para el desarrollo de los sectores ante la posible construcción de viviendas protegidas.

En base a este aspecto en el presente POM se ha previsto un porcentaje correspondiente al 30% del total de la superficie residencial construida en las unidades de actuación en suelo urbano y en los sectores de suelo urbanizable, cuyo resumen es:

ZOU	Superficie const. m2c	Superficie RU+RP. m2c	Superficie VP.m2c	Superficie T. m2c	Superficie IA. M2c	Porcentaje%	Denominación
ZOU.06	24.412	12.599	5.399	0	0	30,00	UA Los Navalucillos
ZOU.07	70.645	44.506	19.074	7.064	0	30,00	SUB Los Navalucillos
<b>Total</b>	<b>95.057</b>	<b>57.105</b>	<b>24.473</b>	<b>7.064</b>	<b>0</b>		

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

Se ha analizado la compatibilidad de la ordenación entre el municipio de Los Navalucillos y el de los municipios colindantes, cuyo planeamiento es el siguiente:

<b>Municipio</b>	<b>Planeamiento urbanístico</b>
Santa Ana de Pusa	Normas Subsidiarias Provinciales de Toledo
Los Navalmorales	Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal 1986
Hontanar	Normas Subsidiarias Provinciales de Toledo
Robledo del Mazo	Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal 1987
Espinoso del Rey	Normas Subsidiarias Provinciales de Toledo
Torrecilla de la Jara	Normas Subsidiarias Provinciales de Toledo
Retamoso de la Jara	Normas Subsidiarias Provinciales de Toledo
Navas de Estena (Ciudad Real)	Plan Delimitación de suelo urbano 1981
Horcajo de los Montes (Ciudad Real)	Normas Subsidiarias Provinciales de Ciudad Real
Helechosa (Badajoz)	Proyecto Delimitación de suelo urbano 1986
Anchuras (Ciudad Real)	Plan Delimitación de suelo urbano 1999

En todos los casos en que existe planeamiento municipal las zonas colindantes con el municipio de Los Navalucillos están clasificadas como suelo rústico de reserva. Únicamente en el caso del municipio de Robledo del Mazo el suelo está clasificado como rústico en su totalidad, y dentro de esta zona figuran unos enclaves que están clasificados como rústicos de especial protección forestal.

Actualmente está en tramitación desde el año 2010 el Plan Territorial de La Siberia que afecta a la zona noreste de la provincia de Badajoz, si bien no existe ninguna clasificación distinta del suelo rústico en la colindancia con el término de Los Navalucillos.

Por tanto de la lectura del planeamiento vigente en estos municipios se deduce que las clasificaciones de suelo en los límites de los municipios son los mismos por lo que existe continuidad natural en el territorio.

En este sentido se observa que existe compatibilidad entre las ordenaciones de los distintos municipios.

## 2. ORDENACIÓN DETALLADA

### 2.1. Viarios y espacios libres públicos

El trazado de las vías de comunicación y las redes de itinerarios peatonales y espacios libres (plazas y similares) se ha ajustado a lo establecido en el TRLOTAU y en los reglamentos de desarrollo.

La totalidad de la red viaria contará con unas dimensiones mínimas que aseguren el cumplimiento del código de accesibilidad. En este sentido se ha previsto que la anchura mínima de un vial se de diez (10) metros.

El ancho y las características de los perfiles transversales de las calles, se establecerán de acuerdo con la función y la velocidad específica que les corresponda dentro del sistema vial. Las secciones mínimas entre cerramientos que se consideran son las siguientes:

Tipo de vial	Anchura metros
Calle peatonal	4,00 - 7,00
Calle colectora	10,00 - 12,00
Calle principal	12,00 - 15,00
Calle industrial	15,00 - 18,00

En todas las calles deberá cumplirse el Código de Accesibilidad vigente en Castilla-La Mancha, así como la orden TMA 851/2021 de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Las calles rodadas en zonas residenciales de nueva apertura deberán tener un ancho mínimo entre diez y doce (10-12) metros, divididas en dos aceras y una calzada entre seis y siete (6-7) metros. Estas calles deberán ejecutarse en todas las nuevas unidades de actuación y en los sectores de suelo urbanizable programado. El ancho definitivo deberá justificarse en función del cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento establecidas en el Reglamento de la TRLOTAU.

Las calles rodadas en zonas industriales de nueva apertura con doble sentido de circulación deberán tener como mínimo un ancho de doce (12) metros, divididas en dos aceras y una calzada.

Dentro de los anchos de la calzada deberán estar las bandas de aparcamiento correspondientes.

En los planeamientos de desarrollo se establecerán las previsiones para estacionamientos públicos contiguos a las edificaciones y en su caso, al margen de las bandas de circulación. En estas unidades y sectores estos aparcamientos son los siguientes:

Z.O.U	Superficie POM m2c	SG.DV m2s	SG.DE m2s	SG.DC m2s	DV m2s	DE m2s	DC m2s	Uso	Denominación
ZOU.01	120.959	0	0	0	653	852	31.260	RP	Casco urbano
					0	7.227		RP	SUNC por incremento
ZOU.02	500.915	52.500	0	0	654	11.518	89.400	R	Ampliación casco urbano
		0	0	0	20.826	0		R	SUNC por incremento
ZOU.03	228.921	0	0	0	0	9.617	52.567	RU	SUC Ensanches exteriores
ZOU.04	51.656	0	0	0	1.838	1.878	15.643	RU	SUC Robledo
	90.503	0	0	0	60	3.162	17.736	RU	SUC Los Alares
	27.271	0	0	0	0	940	9.846	RU	Valdeazores
ZOU.05	109.462	0	0	0	0	0	11.936	I	SUC Industrial
ZOU.06	24.412	0	0	0	2.528	4.392	s/PAU	RU	UA
	9.675,00	0	0	0	0	0	s/PERI	T	PERI
ZOU.07	176.612	0	0	0	17.661	14.129	s/PAU	RU	SUB Los Navalucillos
ZOU.08	54.880	0	0	0	5.489	2.745	s/PAU	RU	SUB núcleos exteriores
ZOU.09	46.609	0	0	0	4.662	2.331	s/PAU	I	SUB Industrial Los Navalucillos
<b>Total</b>	<b>1.441.875</b>	<b>52.500</b>			<b>54.371</b>	<b>58.791</b>	-		

ZOU	Tipología	Edificabilidad bruta m2/m2	Superficie const. m2c	Superficie RU+RP. m2c	Superficie VP.m2c	Superficie T. m2c	Superficie IA. M2c	Nº vivs.	Nº habitantes
ZOU.01	EMC-EAV	1,09	115.132	80.592		34.540		2.545	2.481
			17.166	12.016		5.150	0	-	111
ZOU.02	EMC-EAV	0,79	257.240	180.068		77.172		*	0
			123.715	86.600		37.115	0	-	804
ZOU.03	EAV	0,51	116.716	93.373		23.343		*	422
ZOU.04	EMC-EAV	0,70	32.297	22.608		9.689		-	111+266
			69.545	48.681		20.864		-	
			16.485	11.539		4.946		-	

ZOU.05	EAV	0,53	57.591	0	57.591	0	0
ZOU.06	EAV	0,40	21.276	19.013	5.399	0	160
	EMC		3.136	0	0	3.870	0
ZOU.07	EAV	0,40	70.645	44.506	19.074	7.064	530
ZOU.08	EAV	0,30	16.464	16.464	0	1.645	83
ZOU.09	EAV	0,70	32.626	0	0	0	32.626
<b>Total</b>			<b>950.034</b>	<b>615.460</b>	<b>24.473</b>	<b>315.615</b>	<b>5.638</b>

En los planes de desarrollo se establecerán las previsiones para estacionamientos públicos contiguos a las edificaciones y en su caso, al margen de las bandas de circulación.

## **2.2. Localización de zonas verdes y equipamientos**

### **2.2.1. Zonas verdes y equipamientos existentes**

En la memoria informativa se han reseñado los suelos dotacionales de equipamiento y los de las zonas verdes existentes en cada uno de los cuatro núcleos urbanos:

<b>Los Navalucillos</b>			
Número	Denominación	Uso	m2
2	Helipuerto	DEIS	2.275
3	Ayuntamiento	DAI	145
4	Iglesia Parroquial	D-CU-DE	660
5	Ermida Saleras	D-CU-DE	225
6	Colegio Público	DEDU	4.525
7	Colegio Público infantil	DEDU	515
8	Casa de Cultura	D-CU-DE	1.104
9	Zona deportiva este	D-CU-DE	5.092
10	Zona deportiva sur	D-CU-DE	2.278
11	Piscina	D-CU-DE	15.253
12	Hogar del pensionista	DSA	1.095
13	Centro de día	DSA	400
14	Consultorio	DSA	319
15	Residencia	DSA	2.028
17	Almacén	DAI	213
18	Centro Cabañeros	DE	47
20	Plaza de la Iglesia	DV	653
21	Plaza de la Encina	DV	247
22	Zona verde	DV	290
23	Zona verde	DV	117
<b>Superficie total dotaciones locales</b>			<b>37.481</b>

<b>Robledo del Buey</b>			
Número	Denominación	Uso	m2
1	Colegio público	DEDU	1.546
2	Iglesia	D-CU-DE	132
3	Ayuntamiento	DAI	160
4	Consultorio medico	DSA	40
5	Zona verde	DV	692
6	Zona verde	DV	298
7	Zona verde	DV	782
8	Zona verde	DV	66
<b>Superficie total dotaciones locales</b>			<b>3.716</b>

<b>Los Alares</b>			
Número	Denominación	Uso	M2
1	Iglesia	D-CU-DE	165
2	Consultorio medico	DSA	61
3	Hogar del jubilado	DSA	206
4	Colegio público	DEDU	2.730
5	Zona verde	DV	60
<b>Superficie total dotaciones locales</b>			<b>3.222</b>

<b>Valdeazores</b>			
Número	Denominación	Uso	m2
1	Iglesia	D-CU-DE	147
2	Consultorio medico	DSA	43
3	Escuelas y depósito	DEDU	750
<b>Superficie total dotaciones locales</b>			<b>940</b>

El resumen de las dotaciones locales existentes en todo el municipio es el siguiente:

Superficie	Navalucillos	Robledo	Los Alares	Valdeazores	Total m2
DV m2s	1.307	1.838	60	0	3.205
DE m2s	36.174	1.878	3.162	940	42.107
Total Dotaciones	107.604	3.716	3.222	940	115.482
DEDU Rústico	0	0	0	1.668	1.668



## 2.2.2. Zonas verdes y equipamientos propuestos

El resto de los sistemas locales de dotaciones de zonas verdes y de equipamiento propuestos en el POM se obtendrán por el desarrollo del suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento, por el desarrollo de las unidades de actuación en suelo urbano y por el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable.

a) En el suelo urbano por incremento de aprovechamiento

Como ya se ha indicado en otro apartado de esta memoria, en función de la superficie de incremento de las ZOU.01 y ZOU.02 se obtiene un nuevo suelo dotacional a obtener como consecuencia del citado incremento.

A cargo de los incrementos de aprovechamiento que se produzcan en la ZOU.01 se han previsto las siguientes dotaciones:

- Suelo dotacional de equipamiento junto al polideportivo con 7.227 m<sup>2</sup>.

A cargo de los incrementos de aprovechamiento que se produzcan en la ZOU.02 se han previsto las siguientes dotaciones:

- Suelo destinado a zona verde, al este del polideportivo, con 20.826 m<sup>2</sup>.

b) En el suelo urbano no consolidado en unidades de actuación

Las dotaciones de espacios libres, de equipamiento, así como los aparcamientos públicos en las unidades residenciales son los siguientes:

ZOU.06 UA	Superf. m <sup>2</sup>	AR m <sup>2</sup>	S-SG m <sup>2</sup>	Edificab m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie const. m <sup>2</sup>	DV m <sup>2</sup>	DE m <sup>2</sup>	P	PMR	P*	Uso
UA.02	7.721	7.721	7.721	0,4	3.088	0	1.390	15	1	15	R
UA.03	12.089	12.089	12.089	0,4	4.836	1209	967	23	1	24	R
UA.04	5.438	5.438	5.438	0,4	2.175	0	979	10	1	11	R
UAi.06	4.284	4.284	4.284	0,4	1.714	0	0	9	0	9	R
UAi.07	10.465	10.465	10.465	0,4	4.186	0	0	20	1	21	R
UA.08	4.998	4.998	4.998	0,4	1.999	900	0	10	0	10	R
<b>Total</b>	<b>44.995</b>	<b>44.995</b>	<b>44.995</b>		<b>17.998</b>	<b>2.109</b>	<b>3.336</b>	<b>87</b>	<b>4</b>	<b>90</b>	

ZOU.06 UA.PERI	Superf. m <sup>2</sup>	AR m <sup>2</sup>	SG.DV m <sup>2</sup>	SG. I m <sup>2</sup>	S-SG m <sup>2</sup>	Edificab m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie const. m <sup>2</sup>
UA.01	7.840	7.840	0	0	7.840	0,4	3.136
UA.05	8.196	8.196	0	0	8.196	0,4	3.278
<b>Total</b>	<b>16.036</b>	<b>16.036</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.036</b>		<b>6.414</b>

c) En el suelo urbanizable

Las dotaciones de espacios libres, de equipamiento, así como los aparcamientos públicos en los sectores residenciales son los siguientes:

ZOU.07 SUB	Superf. m <sup>2</sup>	AR m <sup>2</sup>	S-SG m <sup>2</sup>	Edificab m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie const. m <sup>2</sup>	DV m <sup>2</sup>	DE m <sup>2</sup>	P	PMR	P*
SUB.01	8.361	8.361	8.361	0,4	3.344	836	669	20	1	19
SUB.02	7.817	7.817	7.817	0,4	3.127	782	625	19	1	18
SUB.03	8.544	8.544	8.544	0,4	3.418	854	684	21	1	20
SUB.04	15.023	15.023	15.023	0,4	6.009	1.502	1.202	37	2	36
SUB.05	20.457	20.457	20.457	0,4	8.183	2.046	1.637	50	2	48
SUB.06	11.116	11.116	11.116	0,4	4.446	1.112	889	27	1	26
SUB.07	9.133	9.133	9.133	0,4	3.653	913	731	22	1	21
SUB.08	8.696	8.696	8.696	0,4	3.478	870	696	21	1	20
SUB.09	16.004	16.004	16.004	0,4	6.402	1.600	1.280	39	2	37
SUB.10	17.786	17.786	17.786	0,4	7.114	1.779	1.423	43	2	41
SUB.11	16.737	16.737	16.737	0,4	6.695	1.674	1.339	41	2	39
SUB.13	10.248	10.248	10.248	0,4	4.099	1.025	820	25	1	24
SUB.14	13.774	13.774	13.774	0,4	5.510	1.377	1.102	33	2	31
SUB.15	12.916	12.916	12.916	0,4	5.166	1.292	1.033	31	2	29
<b>Total</b>	<b>176.612</b>	<b>176.612</b>	<b>176.612</b>		<b>70.645</b>	<b>17.661</b>	<b>14.129</b>	<b>429</b>	<b>21</b>	<b>432</b>

ZOU.08 SUB	Superf. m <sup>2</sup>	AR m <sup>2</sup>	S-SG m <sup>2</sup>	Edificab m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie const. m <sup>2</sup>	DV m <sup>2</sup>	DE m <sup>2</sup>	P	PMR	P*
SUB.01.R	4.610	4.610	4.610	0,3	1.383	461	231	21	1	20
SUB.02.R	4.127	4.127	4.127	0,3	1.238	413	206	19	1	18
SUB.01.A	14.400	14.400	14.400	0,3	4.320	1.440	720	65	3	62
SUB.01.V	13.178	13.178	13.178	0,3	3.953	1.318	659	59	3	56
SUB.02.V	6.676	6.676	6.676	0,3	2.003	668	334	30	2	28
SUB.03.V	5.515	5.515	5.515	0,3	1.655	552	276	25	1	24
SUB.04.V	6.374	6.374	6.374	0,3	1.912	637	319	29	1	28
<b>Total</b>	<b>54.880</b>	<b>54.880</b>	<b>54.880</b>		<b>16.464</b>	<b>5.489</b>	<b>2.745</b>	<b>248</b>	<b>12</b>	<b>236</b>

Las dotaciones de espacios libres, de equipamiento, así como los aparcamientos públicos en los sectores industriales son los siguientes:

ZOU.09 SUB	Superf. m2	AR m2	S-SG m2	Edificab m2/m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2	P	PMR	P*	Uso
SUB.16	11.257	11.257	11.257	0,7	7.880	1.126	563	20	1	19	I
SUB.17	18.736	18.736	18.736	0,7	13.115	1.874	937	33	2	31	I
SUB.18	16.616	16.616	16.616	0,7	11.631	1.662	831	29	1	28	I
<b>Total</b>	<b>46.609</b>	<b>46.609</b>	<b>46.609</b>		<b>32.626</b>	<b>4.662</b>	<b>2.331</b>	<b>82</b>	<b>4</b>	<b>78</b>	

### 2.2.3. Resumen de sistemas locales

El resumen de los sistemas locales, entre el suelo urbano y el suelo urbanizable, sin incluir los sistemas generales ya citados en el apartado 1.7 de esta memoria:

Z.O.U	Superficie POM m2c	DV m2s	DE m2s	DC m2s	Uso	Denominación
ZOU.01	120.959	653	852	31.260	RP	Casco urbano
		0	7.227		RP	SUNC por incremento
ZOU.02	500.915	654	11.518	89.400	R	Ampliación casco urbano
		20.826	0		R	SUNC por incremento
ZOU.03	228.921	0	9.617	52.567	RU	SUC Ensanches exteriores
ZOU.04	51.656	1.838	1.878	15.643	RU	SUC Robledo
	90.503	60	3.162	17.736	RU	SUC Los Alares
	27.271	0	940	9.846	RU	Valdeazores
ZOU.05	109.462	0	0	11.936	I	SUC Industrial
ZOU.06	24.412	2.528	4.392	s/PAU	RU	UA
	9.675,00	0	0	s/PERI	T	PERI
ZOU.07	176.612	17.661	14.129	s/PAU	RU	SUB Los Navalucillos
ZOU.08	54.880	5.489	2.745	s/PAU	RU	SUB núcleos exteriores
ZOU.09	46.609	4.662	2.331	s/PAU	I	SUB Industrial Los Navalucillos
<b>Total</b>	<b>1.441.875</b>	<b>54.371</b>	<b>58.791</b>	-		

Con respecto a las zonas verdes se cubren todas las necesidades de la población actual y la futura tal y como se ha justificado anteriormente.

Las reservas de suelo dotacional obligatorias, en las ZOU.01 y ZOU.02 del suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento se han justificado en el apartado 1.4 de ordenación estructural.

### 2.2.4. Características de dichas dotaciones y criterios para su emplazamiento

En la NTP se establece que se deben delimitar las dotaciones públicas de carácter local, para lo que se deben describir las zonas verdes y los equipamientos públicos locales previstos.

Las características de las dotaciones locales se ajustan a las determinaciones establecidas en el RPLOTAU, en cuanto a dimensiones se refiere. En todos los casos los suelos corresponden con espacios que se pueden habilitar para el uso público, no existiendo en los mismos grandes desniveles que los invaliden, ni existir afecciones en los mismos que imposibiliten su utilización o edificación.

Los criterios utilizados para fijar el emplazamiento de las dotaciones de equipamiento y de zonas verdes han sido distintos en el caso de unidades y sectores de nueva ordenación de los que deben ser regularizados por el presente POM.

En el primer caso ha primado la agrupación de las cesiones en el menor número de parcelas de forma que su mantenimiento posterior sea el más económico posible. Por este mismo motivo se ha buscado que el emplazamiento de las zonas verdes locales esté en colindancia de los sistemas generales de zonas verdes para que el conjunto se pueda agrupar. Dentro de estas cesiones hay que destacar las correspondientes a la cesión por el incremento de aprovechamiento en suelo urbano, que se han ubicado en el camino de la Ermita, con el fin de crear un espacio dotacional de superficie elevada y de poder conseguir, tras la agrupación de todas las zonas verdes un parque en un entorno muy interesante, desde un punto de vista paisajístico.

En el segundo caso los condicionantes de las urbanizaciones a regularizar y la existencia de viales ejecutados e incluso construcciones ha impedido poder ubicar las cesiones dotacionales agrupadas

en todos los ámbitos. En varios de ellos estas cesiones han tenido que fragmentarse, si bien su superficie siempre es superior a las marcadas en el RPLOTAU.

Asimismo se indica que existen algunas zonas verdes, que por no superar los 200 m<sup>2</sup>, no se han contabilizado.

En cualquier caso las zonas verdes se han ajustado, en su emplazamiento y características a las establecidas en el Reglamento de planeamiento y que son las siguientes:

- a) Ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibido las de difícil acceso y recorrido peatonal o faltas de centralidad.
- b) Tener garantizado su soleamiento en relación a la edificación circundante.
- c) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- d) Dotarse con el mobiliario urbano, ajardinamiento y tratamiento acorde con su uso.

Sobre la base de tales aspectos se han establecido los siguientes criterios para ubicar las zonas verdes en las unidades y en los sectores:

- a) En el caso de unidades y sectores colindantes con carreteras o con vía pecuaria las cesiones se han ubicado, siempre que ha sido posible, en colindancia con estas.
- b) En las unidades de suelo urbano, que por su pequeña superficie, no se puedan dividir las cesiones entre ambos usos se ha primado la agrupación de estos de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 del RPLOTAU.

### **2.3. Ordenanzas tipológicas**

Dentro del POM serán de aplicación las siguientes ordenanzas:

- 1. Casco urbano. Grado 1º y 2º.
- 2. Ampliación casco urbano. Grado 1º y 2º.
- 3. Ensanche exterior residencial.
- 4. Núcleos urbanos exteriores.
- 5. Unidades de actuación
- 6. Sectores residenciales. Grado 1º y 2º.
- 7. Industrial.
- 8. Dotacional de equipamiento.
- 9. Zonas verdes.
- 10 Red viaria.
- 11. Infraestructuras.
- 12. Terciario.

Estas ordenanzas se han previsto en función de la morfología existente en la actualidad y de los futuros crecimientos previstos en el POM. Ha sido fundamental conocer la génesis de la evolución urbana del municipio para poder establecer las condiciones tipológicas y las alturas de las distintas ordenanzas. Con la aplicación de las anteriores ordenanzas se consigue mantener el crecimiento concéntrico del casco urbano consolidado, así como la continuidad urbana de las zonas centrales.

Las condiciones de intensidad y densidad se han descrito en el apartado correspondiente de la ordenación estructural.

Los criterios para el establecimiento de los usos pormenorizados establecidos en estas ordenanzas se han establecido en función de la morfología actual de la población, y en función del crecimiento de las últimas décadas que ha establecido unas zonas muy claras en las que se han ido ocupado los espacios con los distintos, algunos de los cuales se han ido transformando en los últimos años.

Los usos pormenorizados en el suelo urbano consolidado responden al mantenimiento de los existentes en la población, limitando únicamente aquellos que produzcan incomodidades a los colindantes. En esta zona se permite la compatibilidad de usos en la totalidad de los inmuebles de forma que se mantengan y potencien el resto de usos terciarios o dotacionales.

El establecimiento de los usos pormenorizados y de las ordenanzas tipológicas en los sectores residenciales de suelo urbanizable se ha basado en mantener el crecimiento concéntrico de la población.

De igual forma los criterios para el establecimiento de las tipologías edificatorias se han basado en la evolución urbana de las últimas décadas y en el proceso morfológico urbano. Las trazas de la población y los propios usos han influido en las tipologías edificatorias de forma que los usos pormenorizados se identifican con las propias tipologías.

La tipología en el suelo urbano central responde a las mismas de las construcciones actuales existentes, por lo que se prevé como preferente la manzana cerrada con alineación a vial, que comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya. De esta forma se mantendrá las alineaciones existentes en la población y la imagen de la misma no se modificará. En el resto de las zonas se van permitiendo tipologías de edificación aislada o adosada.

Los criterios para el establecimiento de las ocupaciones de las ordenanzas son consecuencia del estudio de las existentes a través de los datos suministrados por el catastro que permiten ver el nivel de ocupación de las parcelas. Este nivel varía lógicamente en función del tipo de edificación en altura o de vivienda unifamiliar, añadiéndose la diferencia que se puede dar en las ocupaciones de las zonas industriales.

Las alturas son consecuencia de los usos pormenorizados. La población cuenta con bastantes edificaciones de tres plantas, pero estas se han ido ubicando sin ningún rigor en la población. Por ello el POM propone limitar estas construcciones a las calles de mayor anchura, y que en principio corresponden con las antiguas carreteras hoy convertidas en travesías urbanas.

En el resto de las zonas de ordenanza se establece una altura máxima sobre rasante de dos plantas.

Bajo rasante se ha limitado a dos plantas en las edificaciones en altura y a una planta en las edificaciones de dos plantas sobre rasante, en todas las ordenanzas.

Los retranqueos son consecuencia de la zona de ordenación, de la tipología edificatoria y del uso pormenorizado.

Los parámetros específicos derivados de estos criterios se recogen en las normas urbanísticas.

Dentro de las ordenanzas generales de edificación se han establecido las condiciones particulares para poder proteger y mantener las edificaciones monumentales.

#### **2.4. Redes de infraestructura**

El POM incluye la representación de los esquemas y trazado de las redes de infraestructura previstas en el plan, así como el enlace de estas con las redes existentes en la población y que se han reseñado en la memoria. Estas redes son las siguientes:

- abastecimiento de agua
- saneamiento o alcantarillado
- energía eléctrica
- alumbrado público

Los criterios utilizados para fijar las dimensiones, desarrollo o implantación de las distintas redes de infraestructuras y servicios así como el enlace con las existentes y la suficiencia de estas últimas se han basado en los siguientes:

- Dimensiones en función de las necesidades surgidas del estudio de las demandas de cada servicio.
- Ubicación de las redes exclusivamente en zonas de dominio público.

- Los materiales se han previsto en función de su durabilidad y facilidad de mantenimiento. En espacial en la red de agua se debe tener en cuenta que el agua es para consumo humano por lo que el material debe contener todas las propiedades suficientes para ello.

La justificación de estas condiciones se deberá reflejar en los distintos documentos de desarrollo de este POM, tanto en el planeamiento de desarrollo como en los proyectos de urbanización correspondientes.

En los anexos de la presente memoria justificativa se han detallado las determinaciones básicas de las redes de infraestructuras previstas en este POM.

En especial se indica que en este caso existe la Red de Picadas que discurre por zonas de crecimiento previstas en el POM. Para ello en el POM se ha previsto que el trazado de toda esta red discurra por vías públicas o por zonas verdes de dominio público. En cualquier caso la mayor parte de la red de Picadas discurre por zonas que no se han clasificado.

## **2.5. Unidades de Actuación**

Los criterios de ordenación de las distintas unidades de actuación previstas en el POM ya se han descrito en apartados anteriores:

- Los criterios seguidos para fijar la delimitación de las unidades de actuación se han recogido en el apartado 1.2 correspondiente con las determinaciones estructurales.
- Los criterios relativos a la reserva de suelo destinado a viviendas de protección pública se han recogido en el apartado 1.13 correspondiente con las determinaciones estructurales.
- Los criterios utilizados para señalar los objetivos y la secuencia lógica de su desarrollo se han recogido en el apartado 1.13 correspondiente con las determinaciones estructurales.

En el presente POM no existe ningún sistema general dotacional exterior adscrito a ninguna unidad o sector. Únicamente se han previsto sistemas generales de redes de infraestructura cuya obtención se debe realizar a cargo de los sectores de suelo urbanizable, aspecto que se ha descrito en el apartado 1.7 de las determinaciones de ordenación estructural.

Los criterios de ordenación de las distintas unidades de actuación previstas en el POM han obedecido a la necesidad de ir conformando el espacio alrededor del suelo urbano actual, manteniendo el crecimiento concéntrico previsto en el mismo. De esta forma se han mantenido los criterios establecidos para la ordenación estructural.

En esa misma línea todas estas unidades de actuación han mantenido el porcentaje destinado a las viviendas de protección oficial, que se asigna, como mínimo, al 30% de la superficie residencial en la unidad correspondiente.

En cuanto al desarrollo previsto en el POM, hay que indicar que la lógica del crecimiento urbano es muchas veces consecuencia de los avatares económicos de la comarca y de la región en que se asienta, y está afectado por toma de decisiones que exceden de la esfera municipal. No obstante en el presente POM se prevé que en un primer momento se desarrollen de las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado que conformarán el entorno urbano de la población, con el fin de mantener el aspecto concéntrico existente.

Dentro de estas el desarrollo se debe efectuar de forma que se vayan cerrando los vacíos existentes y con la continuidad adecuada para poder ejecutar las redes correspondientes.

En el caso de existir vías definidas entre dos unidades de actuación distintas, se entenderá que la primera actuación urbanizadora que se desarrolle, deberá ejecutar la totalidad de la calle afectada en toda su anchura, para lo que la segunda actuación afectada deberá poner a disposición del Ayuntamiento el tramo de suelo afectado, sin perjuicio de las compensaciones económicas que haya lugar entre los propietarios de ambas que se determinarán, en su caso, en el correspondiente programa de actuación.

En el presente POM se ha establecido la ordenación detallada de todas estas unidades de actuación, especificándose en las fichas las determinaciones de las mismas, y describiéndose en los planos de ordenación detallada la ordenación precisa.

## **2.6. Régimen de las edificaciones en situación de fuera de ordenación**

Se considera que una edificación o actividad está fuera de ordenación cuando resulta incompatible con el planeamiento o con la ordenación propuesta en el planeamiento correspondiente con el presente POM.

En este sentido se pueden considerar fuera de ordenación varias situaciones:

- a) Las construcciones que ocupen suelo calificado como viario, sistema de zonas verdes y espacios libres, o equipamiento público.
- b) Las construcciones que incumplen las condiciones de altura, o de alineación oficial definidas en los planos de planeamiento.
- c) Las construcciones o usos expresamente calificados como tales por los planeamientos.
- d) El uso que sea incompatible con el definido en las ordenanzas de aplicación del presente POM, o aquellos cuyos efectos ambientales superen los niveles máximos tolerados por las disposiciones vigentes.
- e) Los usos que no se puedan legalizar por incumplir las condiciones exigidas en el suelo rústico.

Con la aprobación del POM, se conlleva la declaración de fuera de ordenación total para todas estas construcciones, de acuerdo con los apartados a), b) y e) del epígrafe anterior conllevará las consecuencias previstas en la letra d) del número 2 del artículo 24 TRLOTAU y las que se determinen reglamentariamente, de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, y en las mismas únicamente se podrán autorizar obras de mera conservación.

En los restantes supuestos del citado texto legal se podrán autorizar obras de reforma o mejora. En las construcciones que contengan los usos a que se refiere los apartados c) o d) del punto 1 de este artículo, se podrán realizar las obras y mejoras necesarias para poder corregir los efectos negativos citados.

Asimismo las edificaciones existentes en las unidades de actuación y en los sectores, que deben ser objeto de regularización se entenderán que están fuera de ordenación hasta el momento en que se produzca el desarrollo y aprobación de cada uno de estos ámbitos.

Expresamente no quedan fuera de ordenación las edificaciones existentes que a la entrada en vigor del POM, y por aplicación de las normas del presente POM correspondientes a los fondos edificables, queden en fuera de dicho fondo. En estas edificaciones se podrán efectuar obras de reforma y mejora siempre que no supongan aumento de superficie construida.

Hay que advertir que el artículo destinado al fondo edificable permite, fuera de esta alineación interior, otro tipo de construcciones que por su tipología pueden ser aisladas. Así en el artículo que lo establece se describen las viviendas unifamiliares aisladas y las construcciones auxiliares como edificaciones que pueden ubicarse fuera de la alineación interior que corresponde con el fondo edificable citado.

### 3. ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD

#### 3.1. Movilidad

En el primer documento elaborado de diagnóstico de la situación del casco urbano de Los Navalucillos se evidenciaba la existencia de diversos problemas de comunicación rodada existente y que básicamente se pueden resumir en dos:

- Separación entre los núcleos urbanos.
- Existencia de una travesía en el casco urbano de Los Navalucillos.

Es evidente que las distancias entre los cuatro núcleos urbanos supone una dificultad para la convivencia entre ellos, a parte de otros problemas añadidos de todo tipo. Las dotaciones públicas no pueden abarcar la totalidad de los núcleos urbanos, existiendo problemas y encarecimiento en los servicios que se deben suministrar a los habitantes.

El núcleo central de Los Navalucillos es el que cuenta con las dotaciones públicas necesarias para el municipio, lo que obliga a desplazamientos en los otros tres para poder contar con aquellos. Las distancias, en kilómetros, entre los núcleos urbanos son:

	Los Navalucillos	Robledo del Buey	Los Alares	Valdeazores
Los Navalucillos	-	18,00	30,00	38,00
Robledo del Buey	18,00	-	12,00	20,00
Los Alares	30,00	12,00	-	8,00
Valdeazores	38,00	20,00	8,00	-

Las distancias que reproducen son muy elevadas y existen distancias inferiores a otras poblaciones limítrofes del municipio. Así Robledo del Buey dista 18,00 kilómetros de Robledo del Mazo, y Valdeazores 21 kilómetros de Horcajo de los Montes.

La carretera CM-4155 se constituye en la población como la principal vía rodada y de ella depende el resto de las comunicaciones de todos los núcleos urbanos del municipio, si bien en el principal de Los Navalucillos constituye un problema, ya que toda la circulación rodada tiene que pasar por el mismo con los problemas de cruces peatonales y dimensiones reducidas existentes.

En este sentido se observan fundamentalmente los siguientes aspectos en el núcleo urbano de Los Navalucillos, que deberían ser analizados posteriormente:

- Dependencia completa de la travesía para el tránsito norte-sur.
- Ausencia de viales transversales, que intercomunican las nuevas zonas.
- Los nuevos desarrollos se apoyan exclusivamente en la travesía para sus accesos y salidas.
- Falta de movilidad rodada, en algunas zonas situadas a ambos lados de la travesía.
- Ausencia de un vial alternativo a la carretera actual para atravesar la población.
- Existencia de tramos de la travesía con anchura insuficiente para ambos sentidos.
- Interferencias de la travesía en la propia plaza central de la población.
- Problemas de circulación con el tráfico pesado y con las mercancías peligrosas.

La totalidad de las circulaciones rodadas deben recurrir a la travesía actual como punto de acceso y salida de la población. Esta situación conlleva la dependencia del mismo ante cualquier emergencia. Por este motivo se ha previsto en el POM la necesidad de mejorar la circulación rodada con la previsión de un nuevo vial alternativo a la travesía actual.

Los otros tres núcleos urbanos no tienen el mismo problema debido a su escasa dimensión, si bien la carretera CM-4155 discurre tangencialmente o separada de todos ellos como se puede ver en las imágenes siguientes de Los Alares y de Valdeazores.



Únicamente hay que advertir la travesía que supone en Robledo del Buey la carretera provincial TO-1089

Solamente en las zonas céntricas de la travesía se puede advertir el carácter urbano de la misma, ya que en las extremas la rapidez del crecimiento urbano no ha ido paralela a la transformación de las zonas adyacentes a la misma. En cualquier caso esta zona se identifica plenamente como urbana desde principios de siglo, y la actual travesía está integrada como vial urbano desde entonces.



La travesía discurre longitudinalmente a lo largo de toda la población, la cual se divide en dos zonas al este y oeste de la misma, que corresponden con los antiguos Navalucillos (de Toledo y de Talavera). El trazado de la misma se va modificando en todo su recorrido de manera que en los dos extremos norte y sur se aprecia que corresponde con una carretera, para asumir su condición de vía urbana en el interior del núcleo urbano.

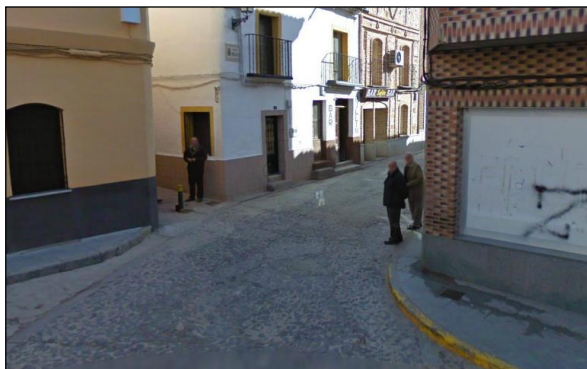


Una vez que la travesía se integra en la zona urbana se modifica su trazado reduciéndose su anchura total paulatinamente. Las anchuras y los materiales de las aceras varían bastante en su trazado, existiendo arbolado en las zonas de mayor anchura, y con pavimento de terrazo en el resto.





En la zona central de la población las aceras se reducen nuevamente, siendo inexistente en algunos tramos. En esta zona hay que desatar la plaza del Ayuntamiento que queda situada en un lateral de la travesía, junto a una de las curvas que tiene esta en su trazado.



Esta zona es la más problemática de la población, ya que la anchura del vial es muy reducida y plantea problemas, incluso de circulación rodada, sobre todo en los vehículos más pesados y de mayor longitud. En este tramo existen varias curvas que dificultan además esta movilidad, lo que implica un riesgo para los peatones.



En el tramo anterior el vial carece de acerado o el existente es muy reducido. En las imágenes se puede ver la reducida anchura de la calzada que obliga a tener que detener los automóviles cuando se produce un cruce con un vehículo de mayor dimensión.

En el último tramo de la travesía según se va llegando al sur de la población el trazado se regulariza nuevamente, ampliándose la anchura total de la calle y disponiendo nuevamente de aceras en ambos lados, apareciendo arbolado en los últimos tramos de la misma que van adquiriendo la apariencia de un vial más rápido hasta convertirse de nuevo en carretera.





En el núcleo urbano de Robledo del Buey la carretera autonómica queda separada del mismo, existiendo un tramo de la carretera provincial. Esta cuenta con anchura suficiente para admitir la calzada de doble sentido y aceras en ambos lados, si bien estas son inexistentes en bastantes zonas. En este núcleo no existen problemas de movilidad.



En el núcleo urbano de Los Alares la carretera autonómica es tangencial al mismo. En este núcleo no existen problemas de movilidad, advirtiéndose que se trata de una población eminentemente rural, no existiendo acerado en sus calles.



En el núcleo urbano de Valdeazores la carretera autonómica es tangencial al mismo. En este núcleo no existen problemas de movilidad, advirtiéndose que se trata de una población eminentemente rural, no existiendo acerado en sus calles.



El POM propone resolver los problemas apuntados con las siguientes actuaciones generales:

- Creación de viales alternativos a la actual travesía del núcleo urbano de Los Navalucillos.

- Regulación de la movilidad de los vehículos pesados en su paso por la población.
- Creación de viales transversales en las zonas de reciente urbanización y las zonas consolidadas que articulen los diversos desarrollos.
- Regulación de las condiciones de urbanización en viarios y mobiliario urbano, adecuando a las determinaciones vigentes en materia de accesibilidad.
- Distinguir las condiciones de urbanización entre los cuatro núcleos de población, en función del carácter más rural que tienen tres de ellos.
- Mejorar el control municipal sobre la ejecución de las obras de urbanización.

La actual travesía debe reducir su capacidad de circulación rodada de forma que se pueda sustituir por otros viales alternativos. Es fundamental que esto lo pueda resolver el POM al tiempo que es necesario dar una imagen de vial urbano a la actual travesía, núcleo urbano de Los Navalucillos.

Para ello en primer lugar se prevé establecer algún vial con carácter de sistema estructurante o sistema general que enlace y englobe todas las zonas urbanas actuales y permita las conexiones de los futuros desarrollos. Hay que advertir de los problemas de topografía existentes en toda la zona oeste de la población, por lo que cualquier nuevo vial estructurante debería abarcar hacia la zona este de aquella. Este vial era el que se había trazado en las primeras propuestas de ordenación del POM.

De igual forma es fundamental la creación de otra serie de viales en los futuros desarrollos residenciales que permitan rematar adecuadamente las distintas unidades.

Todos estos viales deben venir recogidos en la ordenación detallada del POM y afectarán a las unidades de suelo urbano no consolidado y a los sectores residenciales. El trazado de los viales en estas zonas está condiciona entre los dos tipos de suelo y obliga a trazados muy precisos para poder resolver y adecuar la trama urbana actual. Como consecuencia de estas calles principales el resto de los viales se deben adecuar a ellas, apareciendo nuevas vías transversales que resuelven los problemas de relación entre las zonas urbanas. De esta forma no se necesita tener que recurrir en todo momento a la utilización de la antigua carretera como elemento de conexión.

Dentro de los cuatro núcleos urbanos se deberán prever actuaciones de mejora de la urbanización rodada y mejora de pavimentación de zonas peatonales, sin que sea necesario modificación de alineaciones, al tratarse de conjuntos con características en las que se deben preservar las alineaciones.

La actual travesía debe reducir su capacidad de circulación rodada de forma que se pueda sustituir por otros viales alternativos y con mayor capacidad. Es fundamental que esto lo puedan resolver los planeamientos de desarrollo siguiendo la estructural de ordenación propuesta en el POM, al tiempo que es necesario que la actual travesía se transforme en un vial urbano en todo su recorrido.

Por todo ello en el POM se establecen las siguientes actuaciones:

#### **a) Creación de un vial de circunvalación de Los Navalucillos**

Se propone el trazado de una carretera que circunde la población formando un arco en toda la zona este de Los Navalucillos. El trazado de este vial ha sido proporcionado por los servicios periféricos de Toledo de la Consejería de Fomento, que es la administración encargada de ejecutar tal vial.

En base a este trazado el POM ha previsto unas limitaciones de las zonas urbanas y urbanizables en esta zona este de la población, al tiempo que se han reseñado las líneas de edificación y afecciones de la carretera.

Este vial se ha clasificado como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUPI).

#### **b) Transformación de la travesía actual en un vial urbano.**

Se debe tender a transformar la actual travesía en una vía urbana, para lo que se deberán establecer unas obras de mejora y tratamiento de los acabados de la misma de manera que se convierta en un vial urbano. Es lógico pensar que esta vía debe pasar a ser la más importante de Los Navalucillos, por lo que se deberá extremar la calidad y el diseño de la misma.

Asimismo en esta vía se deben articular las conexiones con las nuevas vías del municipio de acuerdo con las redes de infraestructuras actuales. Los nuevos desarrollos se adecuarán a los nuevos accesos de la población citados, y se prevén ejes transversales que los relacionarán con los existentes y con la trama urbana actual.

La travesía deberá contar con una limitación de velocidad, de manera que se limite el nivel sonoro de la misma.

#### **c) El viario alternativo a la travesía urbana y la red viaria.**

Como ya se ha indicado existirá un vial que abarca todo el arco este de la población y enlazará entre dos rotondas de nueva factura, que se ubican en los extremos norte y sur del casco urbano actual, permitiendo dos accesos nuevos a la población.

Desde el punto de vista de implantación de las infraestructuras generales se concreta en una modificación de los niveles de accesibilidad actuales a través de esta nueva vía que rodea el casco urbano y que tiene carácter estructurante.

Con este vial se aumentará la movilidad de la población hacia el exterior, ya que no contará con ningún otro enlace.

Como consecuencia de ello el tránsito actual por la actual carretera se reduce fundamentalmente y permite resolver la degradación que afectaba a esta zona para poderla transformar en la calle central de la población, una vez que se haya transformado en vía urbana.

#### **d) Resolver las comunicaciones viarias entre las actuaciones urbanísticas de forma que se pueda crear una red viaria coherente y adecuada a los crecimientos previstos.**

Como consecuencia de lo indicado anteriormente ha sido necesario clasificar las bolsas de suelo vacantes del suelo urbano y de algunas urbanizaciones ejecutadas en los últimos años, de manera que se consiga un continuo urbano y permita resolver los problemas de conexiones viarias.

La estructura viaria deberá completarse, y en su caso adaptarse, para resolver aspectos que mejoren el funcionamiento diario, fomentando el aumento de las vías peatonales en la zona central de la población. En el suelo urbano habrá que distinguir entre el casco antiguo del siglo pasado, los ensanches de los últimos años y las previsiones futuras adecuando las clasificaciones a las nuevas determinaciones del TRLOTAU.

De igual forma es fundamental la creación de otra serie de viales en los futuros desarrollos residenciales que permitan rematar adecuadamente las unidades en su conexión con el resto del suelo urbano existente. Estos viales vienen recogidos en la ordenación detallada del POM y afectan a diversas unidades de suelo urbano no consolidado y a los sectores residenciales que se ubican en todo el arco este de la población.

Las unidades de suelo urbano no consolidado mantienen la dependencia de los viales actuales del casco urbano, y resuelven a su vez los remates de las calles longitudinales existentes. Dentro de estas unidades se prevén nuevas calles con dimensiones adecuadas a la realidad de las intensidades y usos previstos en el POM. Los anchos de las nuevas calles figuran en el plano de ordenación detallada.

#### **e) Normativa específica**

Por último el POM se prevé una nueva normativa de urbanización que detalla las dimensiones y las condiciones de calidad y acabado de los nuevos viales.

#### **f) Otros aspectos**

Dentro del núcleo urbano central no se han previsto actuaciones que modifiquen el viario, al tratarse de un conjunto con características en las que se deben preservar las alineaciones. No obstante se deberán prever actuaciones de mejora de la urbanización rodada y mejora de pavimentación de zonas peatonales.

Asimismo se deberá justificar el mobiliario público a emplear en viales y espacios públicos.

### **3.2. Accesibilidad**

Como ya se ha indicado en la memoria informativa, en la actualidad dentro de los cuatro núcleos urbanos no existe casi ninguna calle que cumpla con las determinaciones establecidas en el Código de Accesibilidad.

No obstante se han advertido los siguientes problemas en el municipio relacionadas con el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad:

- Muchas de las calles del casco urbano actual carecen de aceras en los dos lados, y estas son casi siempre de una anchura inferior a 150 centímetros que establece como mínimo el Código de accesibilidad y de 180 centímetros que establece como mínimo la Orden de Vivienda.
- Inexistencia de vados de paso para las calzadas.
- La colocación de los elementos de mobiliario urbano impide, en algunas ocasiones, el tránsito peatonal adecuado en las calles.
- Las farolas se encuentran en algunas aceras de forma que impiden el paso peatonal en las mismas.

En cuanto a los espacios libres de uso público actuales tienen los siguientes problemas:

- No existen vados de paso de las calzadas para acceder a estos.
- En algunos casos las alturas de los bordillos no permiten el paso de personas con movilidad reducida.
- No está adaptado al Código de Accesibilidad, ni a la orden de vivienda, la totalidad del mobiliario urbano.
- Las zonas verdes no cuentan con zonas adaptadas para personas con movilidad reducida.

En cualquier caso es evidente que las condiciones de los viales y espacios públicos no se ajustan la Orden TMA 851/2021, en cuanto a dimensiones y características de los materiales empleados.

En cuanto a los edificios públicos se han detectado los siguientes problemas:

- Existen edificaciones públicas que carecen de acceso para personas con movilidad reducida.

Únicamente se indica que las pendientes existentes en las calles actuales son inferiores al 6% en casi todos los casos, por lo que no es necesario realizar itinerarios alternativos a las propias calles. En el núcleo urbano de Los Navalucillos existen algunas zonas con pendientes superiores, situadas al noreste y sureste del mismo.

En cualquier caso es necesario que por el Ayuntamiento se adopten las medidas necesarias para mejorar la accesibilidad en el municipio, de la siguiente forma:

- a) En suelo urbano consolidado deberá ejecutar el propio Ayuntamiento la adaptación de las obras necesarias, a través del plan correspondiente, a todos los espacios públicos del citado suelo, debiendo cumplir con las condiciones exigidas en el Código de Accesibilidad y en la Orden TMA 851/2021
- b) En los edificios públicos se deberá efectuar el ajuste a la legislación en materia de accesibilidad.
- c) Estas acciones se deberán incluir en el Plan de Accesibilidad o Programa Específico de accesibilidad, según establece el artículo 25 de la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha y el artículo 12 del Código de Accesibilidad. Este plan deberá recoger el orden de prioridades y los plazos establecidos, en los casos en que resulte necesario, para la adecuación progresiva de los espacios públicos a los requisitos establecidos en la normativa vigente.

En suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, se deberá garantizar por el urbanizador el cumplimiento de la legislación en materia de accesibilidad, tanto en los documentos de planeamiento como en los correspondientes a los anteproyectos o proyectos de urbanización.

En lo que se refiere al tratamiento de los espacios públicos verdes actuales se ajustan a las condiciones de accesibilidad, por lo que no necesitan adaptaciones, salvo actuaciones muy someras de mejora de la accesibilidad. Las adaptaciones de los viales actuales a la normativa en materia de

accesibilidad no presentan problemas técnicos ya que las pendientes en la población son reducidas en todos los casos, por lo que únicamente dependen del aspecto económico, ya que estas calles son mantenidas por el propio Ayuntamiento al estar dentro del suelo urbano consolidado. El resto de las calles que se encuentran en ejecución cuentan con aceras de mayor anchura, y en principio los proyectos de las mismas cumplen con las determinaciones del citado Código.

En la normativa de este Plan de Ordenación Municipal se han incluido las referencias suficientes para el cumplimiento de la legislación vigente, así como se han incluido una serie de cuadros para poder comprobar el ajuste a la misma de los distintos planeamientos y proyectos de urbanización que desarrollen el mismo.

Por este motivo el Plan de Accesibilidad a redactar, en desarrollo de este POM, es el documento adecuado para poder justificar todos estos aspectos. Este Plan debería redactarse a una escala mínima 1:1.000, aunque para el caso urbano es necesario acudir a una escala 1:500. El POM únicamente puede recoger las hipótesis básicas para la futura actuación, así como prever el coste de la elaboración de dicho plan. No obstante se ha incluido un anexo de esta memoria correspondiente con un Programa Específico de Accesibilidad.

### **3.3. Zonificación acústica**

En relación a la definición de la zonificación acústica, de acuerdo con lo establecido en el punto 3 del Anexo V del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, se determina la equivalencia de los principales usos asociados a las siguientes áreas acústicas, según los planos de calificación del suelo del POM:

- **Áreas acústicas de tipo a)** *Sectores del territorio de uso residencial:* Se incluyen tanto las zonas o ámbitos que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espacios edificados y zonas privadas ajardinadas, como los que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, etc.  
Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas no se asignan a esta categoría acústica, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.
- **Áreas acústicas de tipo b)** *Sectores de territorio de uso industrial:* Se incluyen todas las zonas o ámbitos destinados o susceptibles de ser utilizados para los usos relacionados con las actividades industrial incluyendo los procesos de producción, los parques de acopio de materiales, los almacenes y las actividades de tipo logístico, estén o no afectas a una explotación en concreto, los espacios auxiliares de la actividad industrial como subestaciones de transformación eléctrica etc.
- **Áreas acústicas de tipo c)** *Sectores del territorio con predominio de uso recreativo y de espectáculos:* Se incluirán los espacios destinados a recintos feriales con atracciones temporales o permanentes, parques temáticos o de atracciones así como los lugares de reunión al aire libre, salas de concierto en auditorios abiertos, espectáculos y exhibiciones de todo tipo con especial mención de las actividades deportivas de competición con asistencia de público, etc.
- **Áreas acústicas de tipo d)** *Actividades terciarias no incluidas en el epígrafe c):* Se incluyen los espacios destinados preferentemente a actividades comerciales y de oficinas, tanto públicas como privadas, espacios destinados a la hostelería, alojamiento, restauración y otros, parques tecnológicos con exclusión de las actividades masivamente productivas, incluyendo las áreas de estacionamiento de automóviles que les son propias etc.
- **Áreas acústicas de tipo e)** *Zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran especial protección contra la contaminación acústica.* Se incluyen las zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran, en el exterior, una especial protección contra la contaminación acústica, tales como las zonas residenciales de reposo o geriatría, las grandes zonas hospitalarias con pacientes ingresados, las zonas docentes tales como «campus» universitarios, zonas de estudio y bibliotecas, centros de investigación, museos al aire libre, zonas museísticas y de manifestación cultural etc.

- **Áreas acústicas de tipo f)** Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte y otros equipamientos públicos que los reclamen. Se incluyen en este apartado los terrenos de dominio público en el que se ubican los sistemas generales de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario y aeroportuario.
- **Áreas acústicas de tipo g)** Espacios naturales que requieran protección especial. Se podrán incluir los espacios naturales que requieran protección especial contra la contaminación acústica. En estos espacios naturales deberá existir una condición que aconseje su protección bien sea la existencia de zonas de cría de la fauna o de la existencia de especies cuyo hábitat se pretende proteger, si bien, en la actualidad, por los organismos competentes en la materia no se ha exigido esta protección. Asimismo, se podrán incluir las zonas tranquilas en campo abierto que se pretenda mantener silenciosas por motivos turísticos o de preservación del medio.

Como consecuencia del vial que cruza el casco urbano se ha establecido la zona acústica, estableciéndose un límite de la misma de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre de 2003 que establece lo siguiente:

**Artículo 13. Zonificación acústica y planeamiento.**

1. Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Cuando la delimitación en áreas acústicas esté incluida en el planeamiento general se utilizara esta delimitación.

De acuerdo con el artículo 5 del citado Real Decreto el POM establece distintos usos en función de la ordenación y zonificación que se propone en el mismo. Por lo que al tener un carácter territorial del municipio en su totalidad no se pueden determinar con exactitud las distintas zonas acústicas del mismo.

No obstante la zona central del municipio, que es donde se produce la mayor concentración del desarrollo del mismo, corresponde con el área acústica establecida, de acuerdo con el uso predominante del suelo, establecido en el apartado 1.d) del mismo que es el siguiente:

- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.

Esta zona corresponde con un uso residencial por lo que los objetivos de calidad acústica del mismo de acuerdo con el anexo II del citado Real Decreto:

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	$L_z$	$L_v$	$L_n$
e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

Sobre la base de lo establecido en el citado Real Decreto se ha determinado la zona de servidumbre acústica, marcando el límite de la zona acústica, que comprenderá el territorio incluido en el entorno de la infraestructura de la carretera, que actualmente se trata de una travesía, delimitado por la curva de nivel del índice acústico que, representa el nivel sonoro generado por esta infraestructura correspondiente al valor límite del área acústica del tipo d), sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial, que figura en la tabla A1, del anexo III.



Emisores acústicos. Valores límite de inmisión				
Tabla A1. Valores límite de inmisión de ruido aplicables a nuevas infraestructuras viarias, ferroviarias y aeroportuarias.				
Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		$L_d$	$L_e$	$L_n$
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	55	55	45
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c.	65	65	55
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	68	68	58
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60

El cálculo se ha establecido de acuerdo con el anexo IV del Real Decreto, utilizando los métodos de cálculo recomendados para la evaluación de los índices de ruido  $L_d$ ,  $L_e$  y  $L_n$ , establecidos en el apartado 2, del anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre.

Para el cálculo de las curvas de nivel de ruido se tendrá en cuenta la situación de los receptores más expuestos al ruido. El cálculo se ha referenciado a 4 metros de altura sobre el nivel del suelo.

En este sentido se advierte que la zona central del municipio está afectada por una travesía, por lo que para conseguir los niveles siguientes se deben realizar dos actuaciones básicas:

- Reducción de la velocidad de la circulación rodada a 40 Km/h.
- El acabado de la travesía deberá ser de aglomerado asfáltico con el nivel de reducir el nivel de ruido de los vehículos.

De esta forma se obtienen los siguientes niveles sonoros en la zona de la travesía:

- Índice de ruido periodo día ( $L_d$ ): 60 db.
- Índice de ruido periodo tarde: 60 db.
- Índice de ruido periodo noche: 50 db.

## 4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### **4.1. Objeto.**

El Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo. Se fijan unos principios para el desarrollo territorial y urbano sostenible no solo desde el punto de vista medioambiental sino también desde lo económico, el empleo y la cohesión, procurando especialmente, que en el caso del nuevo suelo urbano que se genere, se garantice una dotación suficiente de infraestructuras y servicios que cumplan una función social.

En el artículo 15.4 de la citada Ley 2/2008 se determina, en relación a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, que

*La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en la que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

Al mismo tiempo el artículo 30.1.3ª del TRLOTAU establece lo siguiente:

*3ª. Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir en su Memoria un Informe de Sostenibilidad Económica basado en la evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica (secuencia) establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios.*

### **4.2. Justificación.**

El presente Plan de Ordenación Municipal establece las condiciones generales y los parámetros para el desarrollo del suelo urbano, consolidado y no consolidado, y del suelo urbanizable.

El impacto a las haciendas públicas es distinto en función de los ámbitos de suelo a desarrollar en el presente POM.

#### **a) Suelo urbano consolidado**

En el suelo urbano consolidado el impacto hacia el Ayuntamiento es claramente favorable, por cuanto el desarrollo en esta zona no implica la ejecución de nuevos viales o redes de infraestructura que requieran un aumento de los gastos de conservación o mantenimiento, ya que nos encontramos con solares en el momento actual.

Por este motivo en este tipo de suelo no se produce ningún gasto adicional que deba soportar el Ayuntamiento.

En este caso los viales y las redes de servicio están ejecutados y no requieren aumentos de ningún tipo. En este caso el Ayuntamiento recibe los ingresos por las tasas por licencias e impuestos de construcción, asimismo se recibe un ingreso por la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

#### **b) Suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento**

En este tipo de suelo el impacto hacia el Ayuntamiento es también favorable, por cuanto el desarrollo en esta zona no implica la ejecución de nuevos viales o redes de infraestructura que requieran un aumento de los gastos de conservación o mantenimiento.

Por este motivo en este tipo de suelo no se produce ningún gasto adicional que deba soportar el Ayuntamiento. Únicamente hay que indicar que en este caso el Ayuntamiento deberá adquirir los suelos dotacionales de cesión por el incremento de aprovechamiento mediante las aportaciones recibidas de los titulares de las licencias en que se produzca. En este caso el coste de adquisición de los suelos debe ser igual al que se produce por la enajenación del incremento de los aprovechamientos que se produce por lo que el saldo final debería ser cero.

Asimismo en este tipo de suelo los viales y las redes de servicio están ejecutadas y no requieren aumentos de ningún tipo. En este caso el Ayuntamiento recibe los ingresos por las tasas por

licencias e impuestos de construcción, asimismo se recibe un ingreso por la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

En este suelo se produce un aumento patrimonial por el incremento del aprovechamiento municipal que asciende al siguiente:

- 1.901,90 m2 construidos por incremento de aprovechamiento en ZOU.01.
- 5.480,50 m2 construidos por incremento de aprovechamiento en ZOU.02.

Esta cesión supone, por tanto un importante incremento del patrimonio municipal. No se efectúa valoración de este suelo, ya que tal aspecto se deberá realizar en el momento de desarrollo concreto de estos aprovechamientos.

b) Tasas por licencias e impuestos de construcción.

La construcción de los edificios tendrá como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal, sobre todo en la cuota tributaria por solicitud de Licencias de obras, y por el impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), debido al incremento de aprovechamiento previsible en estas zonas.

En función de los coeficientes de la tasa e impuesto correspondientes de la totalidad de las edificaciones a construir se estima el siguiente valor:

- Ingresos por ICIO 2.250.000 euros

Este ingreso es único en el tiempo ya que corresponde con las construcciones.

c) Recaudación por impuestos de bienes Inmuebles (IBI)

Las nuevas construcciones también tendrán como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal por concepto de impuesto de bienes inmuebles.

Otras posibles fuentes de ingresos son el impuesto sobre actividades económicas (IAE) o el incremento de las transferencias del Estado a la Comunidad Autónoma, aunque estos ingresos son, de difícil estimación.

En función de los valores de usos similares en el mismo municipio se estima el siguiente valor aproximado:

- Ingresos por IBI 850.000 euros/año

d) Gastos de mantenimiento

El Ayuntamiento será el responsable del posterior mantenimiento de toda esta zona que está manteniendo en la actualidad, por lo que no se prevé un aumento significativo de dichos costes de mantenimiento.

Finalmente, respecto a los servicios municipales de recogida de basura, agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios, pero el mismo al tratarse de una tasa estará cubierto con el incremento de los ingresos previstos en el IBI, antes mencionados, sin que suponga carga adicional.

**c) Suelo urbano no consolidado en unidades de actuación.**

El desarrollo de la totalidad de las mismas ocupará su periodo de vigencia que es de doce años, durante los cuales los distintos documentos de desarrollo deberán incorporar los correspondientes informes de sostenibilidad económica de sus respectivos ámbitos, que deberán perfeccionar el presente.

El desarrollo de cada una de las actuaciones urbanizadoras deberá prever la implantación de todas las infraestructuras de redes de servicios, zonas verdes y viales, que deberán ser asumidos por los titulares de cada uno de los terrenos afectados, a través del agente urbanizador, una vez que se haya adjudicado la ejecución de la unidad de actuación o el sector correspondiente.

En estos casos la administración actuante será la encargada de la conservación y del mantenimiento de los servicios, una vez que las obras de urbanización sean recepcionadas por el Ayuntamiento tras pasar el periodo de garantía que, como mínimo, es de un año.

El impacto sobre la hacienda pública se estimará tanto para los ingresos como para los gastos.

El principal impacto de la actuación urbanística sobre los ingresos se determina a partir del excedente de aprovechamiento municipal, las tasas por licencias e impuestos de construcción y finalmente, la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

#### a) Aprovechamiento lucrativo

El aprovechamiento municipal se establece en cada una de las fichas resumen de unidad de actuación correspondiente y supone la cesión de las siguientes parcelas lucrativa a favor del Ayuntamiento:

- 707,00 m2 residenciales en unidades de actuación de la ZOU.06.
- 303,10 m2 residenciales de protección en unidades de actuación de la ZOU.06.
- 1.153,50 m2 terciarios en ámbitos de reforma interior de la ZOU.06.

Esta cesión supone, por tanto un importante incremento del patrimonio municipal. No se efectúa valoración de este suelo, ya que tal aspecto se deberá realizar en el momento de desarrollo concreto de cada una de las unidades.

#### b) Tasas por licencias e impuestos de construcción.

La construcción de los edificios comerciales tendrá como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal, sobre todo en la cuota tributaria por solicitud de Licencias de obras, y por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

En función de los coeficientes de la tasa e impuesto correspondientes de la totalidad de las edificaciones a construir se estima el siguiente valor:

- Ingresos por ICIO 450.000 euros

Este ingreso es único en el tiempo ya que corresponde con las construcciones.

#### c) Recaudación por impuestos de bienes Inmuebles (IBI)

Las nuevas construcciones también tendrán como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal por concepto de impuesto de bienes inmuebles.

Otras posibles fuentes de ingresos son el impuesto sobre actividades económicas (IAE) o el incremento de las transferencias del Estado a la Comunidad Autónoma, aunque estos ingresos son, de difícil estimación.

En función de los valores de usos similares en el mismo municipio se estima el siguiente valor aproximado:

- Ingresos por IBI 150.000 euros/año

#### d) Gastos de mantenimiento

En cuanto al impacto de la actuación sobre los gastos municipales, los principales gastos en la ejecución del sector se realizan a cargo de los titulares de los terrenos a través del agente urbanizador correspondiente, con lo cual el Ayuntamiento no realiza ninguna inversión en infraestructuras para su desarrollo.

Sin embargo, el Ayuntamiento será el responsable del posterior mantenimiento de las zonas verdes y de los viales obtenidos del desarrollo y de la ejecución de la unidad de actuación, una vez que las obras se hayan recepcionado por el mismo.

El costo de mantenimiento de estas unidades se estima en el siguiente:

- Mantenimiento de jardines 12.000 euros/año
- Mantenimiento de viales 12.000 euros/año

Finalmente, respecto a los servicios municipales de recogida de basura, agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios, pero el mismo al

tratarse de una tasa estará cubierto con el incremento de los ingresos previstos en el IBI, antes mencionados, sin que suponga carga adicional.

#### **d) Suelo urbanizable residencial**

El desarrollo de la totalidad de los sectores residenciales ocupará su periodo de vigencia que es de doce años, durante los cuales los distintos documentos de desarrollo deberán incorporar los correspondientes informes de sostenibilidad económica de sus respectivos ámbitos, que deberán perfeccionar el presente.

El desarrollo de cada una de las actuaciones urbanizadoras deberá prever la implantación de todas las infraestructuras de redes de servicios, zonas verdes, viales y sistemas generales, que deberán ser asumidos por los titulares de cada uno de los terrenos afectados, a través del agente urbanizador, una vez que se haya adjudicado la ejecución de la unidad de actuación o el sector correspondiente.

En estos casos la administración actuante será la encargada de la conservación y del mantenimiento de los servicios, una vez que las obras de urbanización sean recepcionadas por el Ayuntamiento tras pasar el periodo de garantía que, como mínimo, es de un año.

El impacto sobre la hacienda pública se estimará tanto para los ingresos como para los gastos.

El principal impacto de la actuación urbanística sobre los ingresos se determina a partir del excedente de aprovechamiento municipal, las tasas por licencias e impuestos de construcción y finalmente, la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

##### **a) Aprovechamiento lucrativo**

El aprovechamiento municipal se establece en cada una de las fichas resumen del sector correspondiente y supone una cesión importante como parcelas de cesión lucrativa a favor del Ayuntamiento, que se resumen en las siguientes:

- 4.713,90 m2 residenciales en sectores de la ZOU.07.
- 2.020,20 m2 residenciales de protección en sectores de la ZOU.07.
- 748,20 m2 terciarios en sectores de la ZOU.07.
- 1.646,40 m2 residenciales en sectores de la ZOU.08.
- 164,50 m2 terciarios en sectores de la ZOU.08

Esta cesión supone, por tanto un incremento del patrimonio municipal. No se efectúa valoración de este suelo, ya que tal aspecto se deberá realizar en el momento de desarrollo concreto de cada uno de los sectores.

##### **b) Tasas por licencias e impuestos de construcción.**

La construcción de los edificios comerciales tendrá como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal, sobre todo en la cuota tributaria por solicitud de Licencias de obras, y por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

En función de los coeficientes de la tasa e impuesto correspondientes de la totalidad de las edificaciones a construir se estima el siguiente valor:

- Ingresos por ICIO 1.250.000 euros

Este ingreso es único en el tiempo ya que corresponde con las construcciones.

##### **c) Recaudación por impuestos de bienes Inmuebles (IBI)**

Las nuevas construcciones también tendrán como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal por concepto de impuesto de bienes inmuebles.

Otras posibles fuentes de ingresos son el impuesto sobre actividades económicas (IAE) o el incremento de las transferencias del Estado a la Comunidad Autónoma, aunque estos ingresos son, de difícil estimación.

En función de los valores de usos similares en el mismo municipio se estima el siguiente valor:

- Ingresos por IBI 550.000 euros/año

d) Gastos de mantenimiento

En cuanto al impacto de la actuación sobre los gastos municipales, los principales gastos en la ejecución del sector se realizan a cargo de los titulares de los terrenos a través del agente urbanizador correspondiente, con lo cual el Ayuntamiento no realiza ninguna inversión en infraestructuras para su desarrollo.

Sin embargo, el Ayuntamiento si será responsable del posterior mantenimiento de las zonas verdes, viales y de los sistemas generales resultado de la ejecución del sector, una vez que las obras se hayan recepcionado por el mismo.

El costo de mantenimiento de estas unidades se estima en el siguiente:

- Mantenimiento de jardines 35.000 euros/año
- Mantenimiento de viales 25.000 euros/año

Finalmente, respecto a los servicios municipales de recogida de basura, agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios, pero el mismo al tratarse de una tasa estará cubierto con el incremento de los ingresos previstos en el IBI, antes mencionados, sin que suponga carga adicional.

**e) Suelo urbanizable industrial**

El desarrollo de la totalidad de los sectores industriales ocupará su periodo de vigencia que es de doce años, durante los cuales los distintos documentos de desarrollo deberán incorporar los correspondientes informes de sostenibilidad económica de sus respectivos ámbitos, que deberán perfeccionar el presente.

El desarrollo de cada una de las actuaciones urbanizadoras deberá prever la implantación de todas las infraestructuras de redes de servicios, zonas verdes, viales y sistemas generales, que deberán ser asumidos por los titulares de cada uno de los terrenos afectados, a través del agente urbanizador, una vez que se haya adjudicado la ejecución de la unidad de actuación o el sector correspondiente.

Teniendo en cuenta la ubicación y dimensionamiento de los diferentes servicios municipales, en cada uno de estos desarrollo no se prevé la puesta en marcha de infraestructuras adicionales ni prestación de nuevos servicios específicos, procediéndose únicamente, en el caso que fuese necesario, a ampliar las prestaciones de servicios ya existentes, ya al mantenimiento de los mismos.

En estos casos la administración actuante no será la encargada de la conservación y del mantenimiento de los servicios, dado que por la situación de los sectores industriales se considera necesaria la constitución de una entidad urbanística de conservación, la cual asumirá, por mandato municipal, el mantenimiento de las obras de urbanización una vez que las mismas sean recepcionadas por el Ayuntamiento tras pasar el periodo de garantía que, como mínimo, es de un año.

El impacto sobre la hacienda pública se estimará tanto para los ingresos como para los gastos.

El principal impacto de la actuación urbanística sobre los ingresos se determina a partir del excedente de aprovechamiento municipal, las tasas por licencias e impuestos de construcción y finalmente, la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

a) Aprovechamiento lucrativo

El aprovechamiento municipal se establece en cada una de las fichas resumen del sector correspondiente y supone una cesión de parcelas de cesión lucrativa a favor del Ayuntamiento:

- 1.743,60 m2 construidos de uso industrial de la ZOU.09.

Esta cesión supone, por tanto un incremento del patrimonio municipal. No se efectúa valoración de este suelo, ya que tal aspecto se deberá realizar en el momento de desarrollo concreto de cada uno de los sectores.

b) Tasas por licencias e impuestos de construcción.

La construcción de los edificios comerciales tendrá como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal, sobre todo en la cuota tributaria por solicitud de Licencias de obras, y por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

En función de los coeficientes de la tasa e impuesto correspondientes de la totalidad de las edificaciones a construir se estima el siguiente valor:

- Ingresos por ICIO 350.000 euros

Este ingreso es único en el tiempo ya que corresponde con las construcciones.

c) Recaudación por impuestos de bienes Inmuebles (IBI)

Las nuevas construcciones también tendrán como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal por concepto de impuesto de bienes inmuebles.

Otras posibles fuentes de ingresos son el impuesto sobre actividades económicas (IAE) o el incremento de las transferencias del Estado a la Comunidad Autónoma, aunque estos ingresos son, de difícil estimación.

En función de los valores de usos similares en el mismo municipio se estima el siguiente valor:

- Ingresos por IBI 150.000 euros/año

d) Gastos de mantenimiento

En cuanto al impacto de la actuación sobre los gastos municipales, los principales gastos en la ejecución de estos sectores se realizan a cargo de los titulares de los terrenos a través del agente urbanizador correspondiente, con lo cual el Ayuntamiento no realiza ninguna inversión en infraestructuras para su desarrollo.

Sin embargo, el Ayuntamiento si será responsable del posterior mantenimiento de los sistemas generales correspondientes con los viales de acceso, una vez que las obras se hayan recepcionado por el mismo.

El costo de mantenimiento de estas unidades se estima en el siguiente:

- Mantenimiento de jardines 12.000 euros/año
- Mantenimiento de viales 12.000 euros/año

Finalmente, respecto a los servicios municipales de recogida de basura, agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios, pero el mismo al tratarse de una tasa estará cubierto con el incremento de los ingresos previstos en el IBI, antes mencionados, sin que suponga carga adicional.

#### **f) Documentos de desarrollo del POM**

Derivados del desarrollo del POM es necesario acometer la redacción de los siguientes documentos:

- Plan Especial de Infraestructuras, con un costo de 30.000 euros.
- Plan de accesibilidad, con un costo de 18.000 euros.

Asimismo el control medio ambiental exige una serie de medidas que generan diversos costos anualmente, por costes de personal o por asistencias técnicas. En este sentido se pueden prever los siguientes:

- Programa de control medio ambiente: 50.000 euros anuales.
- Campañas de divulgación ambiental: 30.000 euros anuales.
- Incremento en personal técnico: 50.000 euros anuales.

#### **g) Mantenimiento de obras de urbanización**

Las obras de urbanización, una vez recepcionadas por el Ayuntamiento pasarán a ser mantenidas por el mismo, salvo en los casos de las urbanizaciones exteriores que cuentan con entidades urbanísticas colaboradoras.

Tras la recepción de las mismas, se iniciarán las construcciones de las diversas edificaciones, por lo que existirá un desfase en cada unidad entre los gastos y los ingresos. Este desfase deberá asumirlo el Ayuntamiento con los presupuestos anuales del mismo, si bien se hace constar que los gastos de mantenimiento de las obras de urbanización son muy reducidos los primeros años desde su entrada en funcionamiento, y aumentan precisamente una vez que se utilizan por la construcción de las distintas edificaciones.

Para reducir en parte este desfase se propone que en las bases de ejecución de los programas de actuación urbanizadora se obligue a que el mantenimiento de las zonas verdes lleve un periodo superior para que de esta forma el arbolado y los arbustos tengan al menos dos anualidades y aseguren su supervivencia. Asimismo en dichas bases se pueden analizar otros aspectos que permitan suplir dichos desfases en cuanto al mantenimiento se refiere.

De igual forma la enajenación, a través del procedimiento oportuno, de los aprovechamientos urbanísticos derivados de la cesión a favor del Ayuntamiento, de forma rápida, permitirá al Ayuntamiento contar con unos ingresos que se podrán invertir, en parte, en el mantenimiento de las obras de urbanización una vez recepcionadas. Esto implica que el Ayuntamiento actúe con celeridad una vez que se haya aprobado el proyecto de reparcelación y ponga en el mercado dichos aprovechamientos.

En cualquier caso la incidencia del coste de dicho mantenimiento se ha indicado en los puntos anteriores, y se refleja en el punto siguiente.

#### **4.3. Resumen de ingresos y costos**

Se resume en la siguiente tabla el resumen de ingresos y costos indicados en cada tipo de suelo, en función de lo indicado en el apartado anterior. Hay que distinguir entre los ingresos y costos que se producen una única vez, derivados de la ejecución de las obras de urbanización, y, en segundo lugar, los ingresos anuales por los nuevos impuestos derivados, y los costos derivados del mantenimiento anual.

Por este motivo los ingresos y costos derivados de una única actuación son los siguientes:

<b>Derivados de una única actuación en euros</b>			
<b>Clase suelo</b>	<b>Tipo</b>	<b>Ingresos</b>	<b>Costes</b>
SUNC incremento	ICIO	2.250.000	0
SUNC unidades	ICIO	450.000	
SUB residencial	ICIO	1.250.000	0
SUB industrial	ICIO	350.000	0
Accesibilidad	Documento	0	18.000
Ejecución DV ZOU.02	Obra	0	124.956
<b>Total</b>		<b>4.300.000</b>	<b>142.956</b>

Por este motivo los ingresos y costos derivados de las actuaciones de cada año son los siguientes:

<b>Derivados de actuaciones anuales en euros</b>			
<b>Clase suelo</b>	<b>Tipo</b>	<b>Ingresos</b>	<b>Costes</b>
SUNC incremento	IBI	850.000	0
SUNC unidades	IBI	150.000	24.000
SUB residencial	IBI	550.000	60.000
SUB terciario e industrial	IBI	150.000	24.000
Control ambiental	Documento	0	50.000
Campañas	Documento	0	30.000
Personal técnico	Personal	0	50.000
<b>Total</b>		<b>1.700.000</b>	<b>238.000</b>

En las tablas anteriores no se han consignado los incrementos patrimoniales que existen por los aprovechamientos urbanísticos de cesión a favor del Ayuntamiento, y que aunque no sean enajenados suponen un aumento de los ingresos municipales que pueden recaer en el patrimonio municipal del suelo.

#### **4.4. Conclusión.**

Como conclusión, podemos determinar que:



a) El POM no implica para el Ayuntamiento la ejecución de ninguna obra de infraestructura, con lo cual los presupuestos municipales no se verán afectados por la necesidad de construcción de nuevas obras. Únicamente el Ayuntamiento debe ejecutar la urbanización de los espacios dotacionales que se obtienen por incremento de aprovechamiento en el suelo urbano no consolidado y que son los siguientes:

Tipo	Denominación	Superficie m2	Costo ejecución €
DV	Zona verde	20.826	124.956

b) El POM implica para el Ayuntamiento la ejecución de diversos documentos técnicos, lo que supone diversos gastos a contraer. Asimismo para desarrollar el POM el Ayuntamiento se deberá dotar del personal técnico necesario y de diversos controles derivados de aspectos ambientales

c) El costo del resto de las infraestructuras necesarias para completar las redes de los distintos servicios se producen a cargo de los sectores de desarrollo. Dentro de estas se encuentran las infraestructuras generales previstas en el planeamiento y, especialmente, las conexiones a las redes existentes, en cumplimiento de las distintas normativas sectoriales (recursos hídricos, carreteras, transportes, electricidad, etc.).

Estos sistemas generales se deben ejecutar a cargo de los distintos ámbitos que quedan afectados por los mismos en la proporción de los aprovechamientos de los mismos. Los costos son los siguientes:

Tipo	Denominación	Superficie m2	Adquisición suelo €	Costo ejecución €	Imputación económica
SG.DEIS.01	Ampliación Depósitos de agua Los Navalucillos	-	Existente	200.000	Sectores SUB

d) El desarrollo del POM y de las unidades de actuación y sectores futuros significará un incremento de los ingresos municipales por concepto de tasas e impuestos directos:

- Licencia de obras
- Licencias de actividades
- Impuesto de construcciones
- Impuesto de Bienes Muebles

e) Cabe destacar el importante ingreso en las arcas municipales que puede suponer la enajenación o arrendamiento del aprovechamiento a través de los procedimientos correspondientes.

f) Los gastos de mantenimiento y servicios asociados el desarrollo del POM y de las unidades de actuación y sectores futuros se podrán ser hacer frente con el incremento de los ingresos fijos (IBI), con lo cual no se estiman desequilibrios que impacten negativamente en los presupuestos municipales.

Por todo lo anterior, se concluye que dicha actuación es económicamente sostenible para el Ayuntamiento.

## 5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS

Se puede comprobar que el presente POM cumple con la normativa vigente que le es de aplicación y es especial cumplimenta expresamente la legislación sectorial aplicable, tal y como se ha justificado en la presente memoria y en el resto de la documentación del POM.

El cumplimiento de cada una de las legislaciones sectoriales se ha descrito y justificado en esta memoria justificativa y se ha recogido en los planos de ordenación estructural básicamente, que son los que han recogido las afecciones existentes en el municipio.

Por este motivo se incluye un breve resumen de la correspondencia de la legislación sectorial con la documentación gráfica de este POM:

- Cumplimiento de la legislación sectorial aplicable a medio ambiente. Planos OE, e Informe de Sostenibilidad Ambiental y Memoria Ambiental.
- Cumplimiento de la legislación sectorial aplicable a las carreteras. Planos OE y OD.
- Cumplimiento de la legislación sectorial aplicable a las vías pecuarias. Planos OE.
- Cumplimiento de la legislación sectorial aplicable a dominio hidráulico. Planos OE.
- Cumplimiento de la legislación sectorial aplicable a redes eléctricas. Planos OE.
- Cumplimiento de la legislación sectorial aplicable a arqueología. Planos OE y Carta arqueológica y Catálogo de bienes.
- Cumplimiento de la legislación sectorial aplicable a protección del patrimonio. Planos OD y Catálogo de bienes.

Asimismo esta legislación sectorial se ha incluido en los correspondientes artículos de las normas urbanísticas que recogen cada una de las clasificaciones y calificaciones específicas de la legislación sectorial.

Por último se indica que el POM cuenta con los informes de concertación correspondientes de las instituciones que lo hayan emitido en el que se recoge el ajuste del documento a la legislación sectorial.

## 6. MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO TÉCNICO DURANTE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

### 6.1. Antecedentes.

El presente POM es de iniciativa municipal y corresponde con el primer documento urbanístico que se tramita en el municipio.

El encargo del mismo se produjo, por acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Los Navalucillos con fecha de 25 de mayo de 2001, dicha elaboración quedó en suspenso tras las elecciones municipales de 25 de mayo de 2003. Con fecha de 6 de febrero de 2014 la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Los Navalucillos, acordó la continuación de la tramitación del Plan de Ordenación Municipal cuyo documento inicial se entregó con fecha de 3 de abril de 2014.

El presente documento está redactado en junio de 2019 y corresponde con el documento técnico citado en el TRLOTAU para continuar con la tramitación correspondiente, habiendo subsanado y adecuado la ordenación tras los diferentes informes sectoriales y alegaciones. Paralelamente con este documento se ha redactado el documento de ambiental cuya tramitación se especifica en el siguiente apartado.

### 6.2. Documentos para la Evaluación Ambiental

Actualmente se denomina como Estudio Ambiental Estratégico, y debe redactarse conjuntamente con el presente POM. La Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (Diario Oficial de 21-07-2001), fue incorporada al ordenamiento jurídico estatal mediante la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, que ha sido derogada mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

El Estudio Ambiental Estratégico del Plan de Ordenación Municipal se desarrollará de acuerdo con la Ley 4/2007, de 8 de marzo de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, y la Ley 21/2013, debiendo redactarse los siguientes documentos:

- Documento de inicio
- Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) ó Estudio Ambiental Estratégico (EAE)
- Memoria Ambiental

### **6.2.1. Procedimiento de la evaluación ambiental del Plan de Ordenación Municipal**

Este documento se realiza para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, según el siguiente índice:

- Amplitud y nivel de detalle del EAE, según Anexo IV de la Ley 21/2013.
- Criterios ambientales estratégicos y principios de sostenibilidad.
- Objetivos ambientales y sus indicadores.

Debido a que se trata de un Plan de Ordenación Municipal, y está comprendido en el Anexo I de la Ley 4/2007, la tramitación de este documento es la ordinaria. El procedimiento de EIA de proyectos se regula en el Título II de la Ley 4/2007 así como en el Título II Capítulo II de la Ley 21/2013. De acuerdo con la Disposición Final Octava de la Ley 21/2013, el procedimiento de tramitación de EIA se debe ajustar a la misma por ser norma básica, sin embargo, se mantienen de aplicación los plazos marcados por la Ley 4/2007 (o en su defecto el Decreto 178/2002) al no tener carácter básico.

### **6.2.2. Documento Inicial estratégico**

El procedimiento se inicia como establece el artículo 27 de la citada Ley, debiendo el Ayuntamiento comunicar al órgano ambiental su iniciación. Dicha comunicación acompañarán una evaluación de los siguientes aspectos, recogidos en un documento único, en formato convencional y otra copia en soporte informático, que corresponderá con el Documento Inicial Estratégico (DIE).

### **6.2.3. Estudio Ambiental Estratégico**

El Estudio ambiental estratégico (EAE) denominación del anterior Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) y corresponde con el segundo documento a redactar se adjunta con el presente documento de POM para efectuar la información pública. Este EAE incluye las observaciones del informe de sugerencias recibido.

En este informe de sugerencias para la elaboración del EAE del Plan de Ordenación Municipal de Los Navalucillos, emitido el 26 de julio de 2016, figuran una serie de sugerencias para tener en cuenta en el presente documento que se describen a continuación, y se han incorporado en los documentos de EAE y POM.

#### **a) Disponibilidad de agua y depuración**

En la documentación del POM figuran los anexos técnicos suficientes que determinan las necesidades de agua y depuración, los cuales figuran asimismo en los anexos de este EAE. Además en ambos documentos se especifica con claridad que el costo de las ampliaciones de estos servicios será a cargo de las futuras actuaciones urbanizadoras, y además en ambos documentos se detalla el plan de etapas de forma que los desarrollos se acomoden a la existencia de los recursos necesarios.

En las memorias informativa y justificativa, así como en los planos de información y ordenación y en la normativa del POM figuran todas las determinaciones con respecto al abastecimiento municipal, indicándose las previsiones de ampliación de las redes correspondientes. Estos mismos datos se han trasladado al presente EAE.

En el POM figura claramente que el sistema de saneamiento será separativo en los nuevos desarrollos. En las memorias informativa y justificativa, así como en los planos de información y ordenación y en la normativa del POM figuran todas las determinaciones con respecto a las redes de saneamiento y depuración de aguas, indicándose las previsiones de ampliación de las redes correspondientes. Estos mismos datos se han trasladado al presente EAE.

Las nuevas redes de saneamiento están perfectamente definidas en la documentación gráfica.

En el apartado de observaciones de las fichas de los sectores de suelo urbanizable, y en aquellas unidades de actuación en las que se puede ejecutar para una futura conexión a los anteriores, se describe que la red de saneamiento será separativa.

b) Categorías de suelo rústico de espacial protección.

En el POM y en el EAE figuran todas las categorías existentes en el suelo rústico no urbanizable de protección, de acuerdo con las determinaciones del Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y de acuerdo con las particularidades de la legislación sectorial correspondiente en cada caso.

En la memoria justificativa, normativa y planos de ordenación del POM se definen detalladamente estas categorías, describiéndose asimismo en el EAE.

c) Mapa de riesgos.

En el presente EAE se ha incluido un mapa de riesgos completo de todo el municipio de acuerdo con el artículo 15.2 del Real decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley del Suelo.

Este mapa de riesgos se ha incluido en el EAE, y tal y como se indica en este informe de sugerencias y en el documento de alcance.

Para la confección de este mapa de riesgos se ha empleado toda la documentación existente a este respecto referida a este municipio, así como a las observaciones de la Dirección General de Protección Ciudadana.

d) Zonificación acústica

En el EAE y en la memoria del POM se describe la zonificación acústica del casco urbano y de sus urbanizaciones de acuerdo con el Real Decreto 1367/2007 por el que se desarrolla la Ley 37/2003 del Ruido.

Como consecuencia de este mapa el POM ha previsto las medidas correctoras las acciones necesarias correspondientes, habiéndose presupuestado las mismas para poder actuar en la travesía actual limitando el tránsito, así como otra serie de acciones para la mejora de las condiciones acústicas.

El POM cuenta con un estudio de movilidad y de accesibilidad que describe estas actuaciones que se valoran en el informe de sostenibilidad económica que se ha trasladado a la EAE.

e) Anexo cartográfico

En el documento de POM figuran los planos de información y de ordenación completos del municipio que se encuentran adaptados al Decreto 178/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (DOCM 07.07.2010). Este documento es el único aprobado por la Junta de Comunidades que establece la documentación gráfica a aportar, en este procedimiento.

f) Usos autorizables y no autorizables.

En el apartado 2, del documento de Inicio Ambiental, correspondiente con la *Clasificación y calificación del término municipal según el planeamiento vigente y propuesto*, se transcribía la totalidad del Título VII de las normas urbanísticas del POM previstas para todas y cada una de las categorías del suelo rústico. En los artículos de cada categoría de suelo se establecen los usos permitidos y prohibidos así como se reseña la legislación sectorial de aplicación o los planes de gestión existentes en su caso.

Con respecto a la prohibición del uso residencial plurifamiliar en el suelo de protección natural que se recoge en el artículo 132 de las normas urbanísticas del POM, mientras que no se prohíbe el uso unifamiliar, se indica que esto es consecuencia de que estos usos corresponden con dos tipologías edificatorias muy claras y distintas.

La clasificación de un suelo de protección natural no debe estar reñida con la residencia, al menos de las personas que se ocupan del mantenimiento de las fincas correspondientes. Ante esta circunstancia y considerando que en el suelo rústico las edificaciones, por aplicación de la legislación urbanística, deben ser aisladas, hay que prever que el uso residencial exclusivamente se produzca en una tipología unifamiliar.

Esta tipología asegura unas características básicas que se trasladan a las posibles construcciones, y actividades de la misma, y además responde a la casa tradicional de un medio rural, como es el que se tiene en este tipo de suelo de protección natural. Además este uso es aconsejable en este suelo, ya que la prohibición de este uso unifamiliar puede dar lugar al abandono de las fincas existentes.

Por este mismo motivo se prohíbe el uso plurifamiliar ya que este uso, de acuerdo con el TRLOTAU es *aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas*. Un uso plurifamiliar puede dar lugar a complejos inmobiliarios no deseados en esta categoría de suelo donde debe primar su protección.

Además en este mismo suelo de protección natural se considera necesario la prohibición del uso industrial productivo de materias que no provengan de la transformación directa de las materias primas de la zona, aspecto que parece evidente.

En este suelo las construcciones de cualquiera de los usos que se autoricen están muy limitadas en todos sus parámetros. Así el apartado 78 del artículo 132 establece una limitación de altura a una planta, con 3 metros al alero y 5 metros a la cumbre, y siempre en edificaciones aisladas.

Además este mismo artículo limita sobremanera los caminos y accesos que no se pueden asfaltar debiendo quedar como caminos rurales, al tiempo que se prohíbe la instalación de carteles anunciadores o publicitarios.

De igual forma y siguiendo las sugerencias de la propia Consejería de Agricultura, en situaciones similares, la edificación correspondiente deberá estar vinculada a una superficie suficiente de cara a construir una explotación económicamente viable. Esta descripción es la que ha efectuado la Consejería de Agricultura, la cual añade como ejemplo para el caso de cotos de caza, una superficie de doscientos cincuenta (250) hectáreas, aspecto que deberá determinar la citada Consejería en cada caso.

Por último el mismo artículo establece la necesidad de redactar, para cualquier uso (incluso el residencial unifamiliar), una documentación complementaria referente a las zonas de riesgo de la zona objeto de afectación, así como de los caminos complementarios, accesos y salidas, tanto peatonales como rodadas. También se exige detallar expresamente las zonas de vertido, y aporta un mapa de riesgos y un plan de seguridad y emergencia con el fin de prevenir los riesgos de incendios forestales.

En el mismo artículo se establecen otra serie de determinaciones tendentes a que cualquier uso, actividad o construcción a ubicar en este suelo no altere las condiciones naturales del mismo. Por todo ello se considera que está plenamente justificado el régimen de usos previsto en este artículo 132 y las medidas preventivas y correctoras son adecuadas a la protección del medio.

### **6.3. Información pública**

Este documento, en unión del Informe de Sostenibilidad Ambiental, fue objeto de información pública en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 2 de marzo de 2017 y en anuncio en el periódico ABC de 22 de febrero de 2017, durante un plazo de 45 días.

#### **6.3.1. Alegaciones presentadas**

Durante el periodo de información pública se han presentado las siguientes alegaciones:

<b>ALEGACIONES AL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL. LOS NAVALUCILLOS 2017</b>		
<b>Nº REGISTRO</b>	<b>REG. ENTRADA</b>	<b>NOMBRE Y APELLIDOS DEL INTERESADO</b>
2017-R-RC-1044	19/04/2017	Ángel Pavón Elez
2017-E-RC-1046	19/04/2017	José María Pérez Muñoz
2017-E-RC-1074	24/04/2017	Regino Campillos Magán

2017-E-RC-1092	26/04/2017	Jesús Yepes Nevado
2017-E-RC-1095	26/04/2017	Marceliano Illán Toledano
2017-E-RC-1101	26/04/2017	María Teresa Romero Corroto
2017-E-RC-1156	02/05/2017	Jesús Hermoso Querencias
2017-E-RC-1162	02/05/2017	Jesús Ortíz Pérez
2017-E-RC-1166	03/05/2017	Mª Pilar, Mª Ángeles y Paloma Rey Magán
2017-E-RC-1181	03/05/2017	José Manuel de Paz Illán
2017-E-RC-1187	03/05/2017	Constancio Pavón Élez
2017-E-RC-1188	03/05/2017	Antonio Pavón Elez
2017-E-RC-1189	03/05/2017	Santos Illán Pavón
2017-E-RC-1204	04/05/2017	José Antonio Olmedo Serrano
2017-E-RC-1217	05/05/2017	Mª Carmen Príncipe Magán
2017-E-RC-1240	08/05/2017	Francisco Javier Yepes Nevado
2017-E-RC-1241	08/05/2017	José Muñoz Simón
2017-E-RC-1244	08/05/2017	José Redondo Romero
2017-E-RC-1253	08/05/2017	Juliana Megías de Paz
2017-E-RC-1302	09/05/2017	Gregorio Simón Acevedo
2017-E-RC-1305	09/05/2017	Begoña Yepes Gómez
2017-E-RC-1306	09/05/2017	José Vicente Alía Pinto
2017-E-RC-1307	09/05/2017	Antonio Pinto Muñoz
2017-E-RC-1475	24/05/2017	Jesús Ángel Higuera Higuera
2017-E-RC-1476	24/05/2017	Soledad Higuera Higuera
2017-E-RC-1477	24/05/2017	María del Carmen Higuera Higuera

Estas fueron informadas por el técnico redactor y entregadas en diciembre de 2017 en el Ayuntamiento para su estudio y aprobación si procediera.

#### 6.4. Informes recibidos en el periodo de consultas.

En este mismo periodo se han recibido los siguientes informes:

##### Primer documento 2014

Se entrega un primer documento en el año 2014 con el fin de iniciar la tramitación del mismo. En diciembre de 2014 se presenta el documento de inicio ambiental para el inicio del trámite de consultas. Al mismo tiempo en ese mismo año el Ayuntamiento encarga la redacción de la Carta Arqueológica del municipio.

El 26 de julio de 2016 se recibe el Documento de Alcance para la redacción del Estudio Ambiental Estratégico, de acuerdo con la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental en Castilla-La Mancha.

Tal y como se dispone en el RPLOTAU se ha seguido estrictamente la tramitación que en virtud de tal norma resulta de aplicación. Así pues, y en atención a lo establecido en el artículo 132 de la citada norma, durante la redacción técnica del Plan, se han realizado las correspondientes consultas con otras administraciones y con entidades representativas de los colectivos ciudadanos particularmente afectados, reflejando su resultado en el documento elaborado, recibiendo los siguientes informes:

Fecha emisión informe	Organismo
5 de febrero de 2014	Servicios periféricos de la Consejería de Fomento (En cuanto a las carreteras)
25 de marzo 2014	Confederación Hidrográfica del Tajo
31 de enero de 2014	Diputación provincial de Toledo
27 de enero de 2014	Instituto Nacional de Estadística en Toledo
7 de mayo de 2015	Servicios periféricos de la Consejería de Fomento (En cuanto a las derechos mineros)
5 de mayo de 2015	Secretaría General de transporte Dirección General de Aviación Civil
30 de enero de 2014	Ayuntamiento de Retamoso de la Jara
12 febrero de 2014	Ayuntamiento de Robledo de Mazo
29 de enero de 2014	Ayuntamiento de Santa Ana de Pusa
31 de enero de 2014	Ayuntamiento de Torrecilla de la Jara

## Segundo documento 2015-2016: Concertación interadministrativa e Información pública

Este documento fue objeto de concertación interadministrativa habiéndose recibido los siguientes informes:

Fecha emisión informe	Organismo
14 enero 2015 28 abril 2015	<b>Servicio Urbanismo Servicios periféricos de la Consejería de Fomento en Toledo</b> (pidiendo documentación para informar según el artículo 135) Se manda petición de informe conforme al artículo 135 con fecha de 20 de febrero de 2017
5 mayo 2015	Secretaría General de transporte Dirección General de Aviación Civil
7 mayo 2015	Servicio de Minas de la Consejería de Fomento Existe un derecho minero , fuente madre nº4078
9 junio 2015	Servicios periféricos de Toledo de la Consejería de Educación, Cultura y deportes Diversas cuestiones a tener en cuenta en la documentación
8 junio 2015	Servicio de patrimonio y servicio de infraestructura viaria y urbana de la diputación
8 junio 2015	Servicio de supervisión y proyectos de la Consejería de Sanidad y asuntos sociales (accesibilidad) Diversas cuestiones a tener en cuenta en la documentación
26 de mayo 2015	Demarcación de carreteras del estado en Castilla La Mancha
19 de mayo 2015	Dirección General de Infraestructura del Ministerio de Defensa Diversas cuestiones a tener en cuenta en la documentación
19 de junio de 2015	Subdirección general de redes y operadores de telecomunicaciones del Ministerio de Industrial, energía y turismo
18 de junio 2015	Iberdrola
29 de julio 2015 25 mayo 2017	<b>Confederación Hidrográfica del Tajo</b> (pidiendo documentación) <b>Confederación Hidrográfica del Tajo sobre recurso hídrico</b> estableciendo que no existe recurso hídrico suficiente mientras no se ejecuten infraestructuras de regulación adicionales, se deberá ceñir a la asignación de 371.000m3/año
10 de septiembre 2015 6 de noviembre de 2017	<b>Agencia del Agua</b> Establecen que se debe instalar una nueva EDAR. Informan que la EDAR de los navalucillos está proyectada para tratar un caudal medio de 1133,4m3/día para una población de 5667 habitantes.
5 de noviembre 2015	Servicio de montes y espacios naturales de la Dirección Provincial de Toledo de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural
15 enero 2016 10 abril 2017	<b>Medio ambiente</b> iniciando el procedimiento ambiental (PLA-SC-16-0366) <b>Medio ambiente</b> informando <b>FAVORABLE</b> (Dirección provincial en Toledo de la Consejería de Agricultura Medio Ambiente y Desarrollo Rural)
26 julio 2016	<b>Medio Ambiente</b> dando traslado del documento de alcance para desarrollar el EAE
7 abril 2016	Dirección Provincial en Toledo de la Consejería de Agricultura, Medio ambiente y desarrollo rural
1 de marzo 2017	Ayuntamiento de Hontanar
9 marzo 2017	Servicio de Turismo y artesanía de la Dirección Provincial de la Consejería de Economía, empresas y empleo
9 marzo 2017	Ayuntamiento de Helechosa de los Montes
3 marzo 2017	Red eléctrica de España
13 marzo 2017	Gas natural fenosa
14 marzo 2017	Ayuntamiento Robledo del Mazo
17 marzo 2017	Secretaría general de transporte de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento
24 marzo 2017	Adif
4 abril 2017	Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha No afecta a ninguna carretera del Estado.
31 marzo 2017	Dirección provincial en Toledo de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural
20 abril 2017	<b>Dirección General de carreteras de Castilla La Mancha</b> Cuestionan la variante y en todo caso establecen que se deberá tratar como un SGDC y no como SRNUPI
19 abril 2017	Servicio de cultura de la dirección provincial de Toledo de la Consejería de educación, cultura y deportes
28 abril 2017	Dirección General de política energética y minas del ministerio de energía, turismo y agenda digital
9 mayo 2017	Organismo autónomo de parques nacionales del Ministerio de Agricultura y pesca, alimentación y medio ambiente
29 mayo 2017	Área de patrimonio de la Secretaría de estado dirección general de infraestructura del ministerio de defensa

Este documento, en unión del Informe de Sostenibilidad Ambiental, fue objeto de información pública en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 2 de marzo de 2017 y en anuncio en el periódico ABC de 22 de febrero de 2017, durante un plazo de 45 días, se presentaron las siguientes alegaciones:

<b>ALEGACIONES AL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL. LOS NAVALUCILLOS 2017</b>		
<b>Nº REGISTRO</b>	<b>REG. ENTRADA</b>	<b>NOMBRE Y APELLIDOS DEL INTERESADO</b>
2017-R-RC-1044	19/04/2017	Ángel Pavón Elez
2017-E-RC-1046	19/04/2017	José María Pérez Muñoz
2017-E-RC-1074	24/04/2017	Regino Campillos Magán
2017-E-RC-1092	26/04/2017	Jesús Yepes Nevado
2017-E-RC-1095	26/04/2017	Marceliano Illán Toledano
2017-E-RC-1101	26/04/2017	María Teresa Romero Corroto
2017-E-RC-1156	02/05/2017	Jesús Hermoso Querencias
2017-E-RC-1162	02/05/2017	Jesús Ortiz Pérez
2017-E-RC-1166	03/05/2017	Mª Pilar, Mª Ángeles y Paloma Rey Magán
2017-E-RC-1181	03/05/2017	José Manuel de Paz Illán
2017-E-RC-1187	03/05/2017	Constancio Pavón Élez
2017-E-RC-1188	03/05/2017	Antonio Pavón Elez
2017/E-RC-1189	03/05/2017	Santos Illán Pavón
2017-E-RC-1204	04/05/2017	José Antonio Olmedo Serrano
2017/E-RC-1217	05/05/2017	Mª Carmen Príncipe Magán
2017-E-RC-1240	08/05/2017	Francisco Javier Yepes Nevado
2017-E-RC-1241	08/05/2017	José Muñoz Simón
2017-E-RC-1244	08/05/2017	José Redondo Romero
2017-E-RC-1253	08/05/2017	Juliana Megías de Paz
2017-E-RC-1302	09/05/2017	Gregorio Simón Acevedo
2017-E-RC-1305	09/05/2017	Begoña Yepes Gómez
2017-E-RC-1306	09/05/2017	José Vicente Alía Pinto
2017-E-RC-1307	09/05/2017	Antonio Pinto Muñoz
2017-E-RC-1475	24/05/2017	Jesús Ángel Higuera Higuera
2017-E-RC-1476	24/05/2017	Soledad Higuera Higuera
2017-E-RC-1477	24/05/2017	María del Carmen Higuera Higuera

Estas fueron informadas por el técnico redactor y entregadas en diciembre de 2017 en el Ayuntamiento para su estudio y aprobación si procediera.

<b>PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LOS NAVALUCILLOS. 2017</b>			
<b>Nº</b>	<b>Nº Registro</b>	<b>Interesado</b>	<b>Situación</b>
1	2017-R-RC-1044	Ángel Pavón Elez	Calle San José

#### **Resumen de la alegación**

Solicita que se califique con un uso residencial la parcela de su propiedad sita en la carretera CM-4155, al sur del casco urbano, suprimiendo el uso industrial que preveía el documento de POM.

Solicita asimismo que se suprima un camino marcado en el plano, ya que es la entrada a la parcela por el camino del Bosque.

#### **Informe de la alegación**

Se considera que procede el cambio de calificación de esta parcela para destinarlo a un uso residencial, lo que conllevaría el cambio de la manzana completa entre la citada carretera (Calle de San José) y al Camino del Bosque, por lo menos en las zonas que dan a la primera calle, pudiéndose mantener con el uso industrial las parcelas que únicamente tienen acceso por el camino y carecen de uso residencial.

Con respecto al camino que se cita se indica que en el POM no se prevé ningún vial, desconociéndose a que camino se refiere el interesado. Probablemente se trate de unas líneas que se adivinan en el plano catastral, pero que no significa que sean un vial.



**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LOS NAVALUCILLOS. 2017**

Nº	Nº Registro	Interesado	Situación
2	2017-E-RC-1046	José María Pérez Muñoz	Parcela 9623206

**Resumen de la alegación**

Solicita que se califique con un uso residencial la parcela catastral 9623206, suprimiendo el uso industrial que preveía el documento de POM.

**Informe de la alegación**

La citada parcela se encuentra entre las calles Toledo y Fuentecilla, que se había calificado en el documento de POM con un uso industrial, debido a que en la actualidad cuenta con varias naves, probablemente vinculadas a un uso agropecuario anterior, sin que se aprecie un uso residencial. Por este motivo se había mantenido el uso que actualmente tenía.



Se indica que se puede cambiar la calificación de esta parcela para destinarlo a un uso residencial, lo que conllevaría el cambio de la manzana completa entre las dos citadas calles.

No obstante se indica que debido a que el uso actual es agropecuario de estas parcelas quedarían dentro del suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento por el citado cambio de uso, debiéndose valorar la diferencia entre el aprovechamiento existente y el aprovechamiento derivado del nuevo uso, de acuerdo con el apartado b)A) del punto 3 del artículo 45 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, modificado por la Ley 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas, por la que se modifica el (DOCM 06.09.2017), que establece lo siguiente:

*b) El planeamiento les atribuya, sea por cambio del uso a uno de mayor rentabilidad, sea por incremento de la edificabilidad, un aprovechamiento objetivo superior al preexistente. Para su materialización se podrá optar por la aplicación de la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico.*

*En el caso de ausencia de edificabilidad preexistente, ésta se considerará de 1 metro cuadrado construible por metro cuadrado de suelo cuando el uso mayoritario de la zona de ordenación urbanística en que se encuentren los terrenos sea el residencial, y de 0,7 metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo, cuando sea el industrial o terciario. Si el planeamiento atribuyera a los terrenos o a la zona de ordenación urbanística menor edificabilidad se considerará la señalada en el mismo.*

De acuerdo con el mismo texto legal Aprovechamiento objetivo preexistente, queda definido en el apartado 3.5 de la disposición preliminar que lo define como:

*3.5. Aprovechamiento objetivo preexistente la edificabilidad y el uso establecidos por el planeamiento general municipal vigente sobre una parcela o solar en el momento de la redacción de una nueva ordenación. En aquellos municipios que no cuenten con planeamiento general, se estará a la edificabilidad lícitamente realizada.*

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LOS NAVALUCILLOS. 2017**

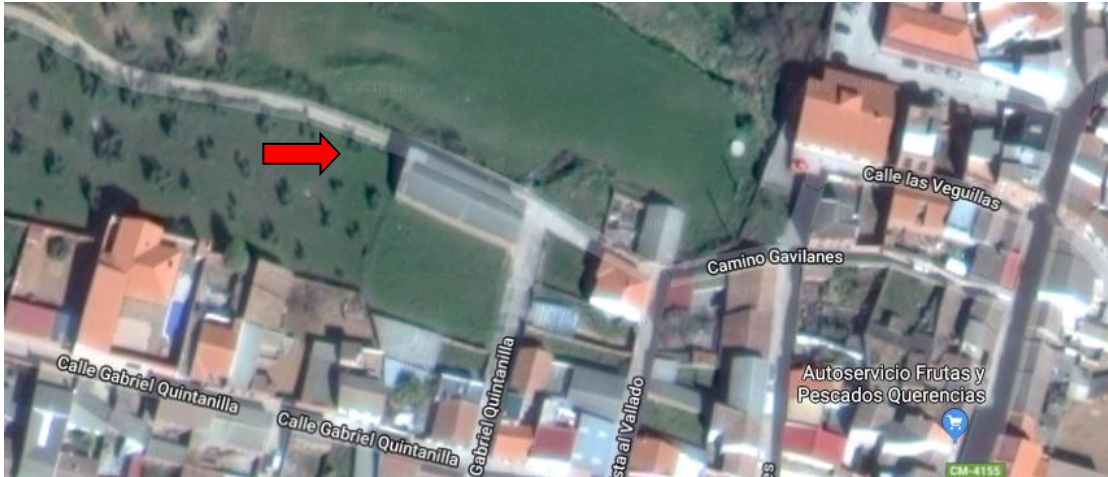
Nº	Nº Registro	Interesado	Situación
3	2017-E-RC-1074	Regino Campillos Magán	Camino de los Gavilanes

**Resumen de la alegación**

Solicita que se califique como suelo urbano un terreno situado en el Camino de los Gavilanes por tener cercanas las redes de infraestructuras.

**Informe de la alegación**

La parcela objeto de alegación se refleja en la imagen adjunta y se encuentra la oeste de la población apoyada en un camino que no se encuentra urbanizado en su totalidad. La parcela da frente a la zona del camino sin urbanizar, y que corresponde con un olivar.



Este terreno se ha clasificado como suelo urbanizable dentro del sector SUB.14, debido a que el mismo carece de las condiciones para ser considerado como suelo urbano al no cumplir con las determinaciones del artículo 45 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo. Por este motivo no se puede clasificar como suelo urbano consolidado, debiéndose desarrollar a través del correspondiente planeamiento de desarrollo.

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LOS NAVALUCILLOS. 2017**

Nº	Nº Registro	Interesado	Situación
4	2017-E-RC-1092	Jesús Yepes Nevado	Vial de circunvalación y zona sur

**Resumen de la alegación**

Efectúa un análisis sobre el vial estructurante previsto en el documento de POM al este de la población, pero que en el documento se vincula a una ejecución por parte de la Junta de Comunidades.

El interesado entiende que este vial debe quedar integrado en la estructura del desarrollo, e indica que debe quedar encuadrado dentro de los sistemas generales del municipio y ejecutarse con cargo a los ámbitos de suelo urbanizable del POM, en proporción a los aprovechamientos de los mismos o a través de una distribución de costes. Indica que el vial no puede ser a cargo de unos pocos propietarios a los que se expropian los terrenos, debido a que beneficia a todo el pueblo.

Por tanto solicita que se clasifiquen los terrenos afectados por el vial como urbanizable a obtener por los distintos sectores, y no como suelo no urbanizable de protección de infraestructuras.

En segundo lugar alega en el sentido de efectuar un análisis y elegir otra alternativa a este vial, como trasladar la rotonda proyectada a 2 Kilómetros de la rotonda prevista en el POM. Añade que debería existir la necesaria previsión económica de la administración regional para la ejecución del vial.

En tercer lugar alega sobre la clasificación como suelo rústico de protección ambiental de los terrenos situados junto al arroyo Las Fuentes, mientras que los terrenos de la zona este (arroyo Los Vallejos) se han clasificado como urbanizable.

**Informe de la alegación**

1. En primer lugar se indica que el vial estructurante, objeto de la alegación, corresponde con el trazado de previsto en un anteproyecto o proyecto de trazado redactado por la Junta de Comunidades hace varios años y que se proporcionó al Ayuntamiento con el fin de poder prever su ubicación en previsión de poder efectuar las afecciones correspondientes.

No obstante en el informe de 20 de abril de 2017 de la Dirección General de Carreteras de la Junta de Comunidades se ha informado desfavorablemente al documento de POM de Los Navalucillos, fundamentalmente debido a que considera que el vial debe estudiarse en otro momento procedimental, y tras los procedimientos ambientales que considere la administración de Carreteras. Esto significaría que la Junta de Comunidades podría modificar el trazado que en su día proporcionó, y para ello considera oportuno analizar con mayor detenimiento.

A la vista de este informe parece oportuno que en el documento de POM se suprima el trazado previsto, ya que no hay una certeza de que el mismo sea el que finalmente se lleve a cabo.

En la línea de lo indicado por el interesado, no obstante se indica, que resulta inviable que la obtención del suelo y la ejecución del vial citado fuera asumido por los desarrollos de suelo urbanizable previstos en el POM, debido a que el costo de la actuación no es sostenible económicamente. Cualquier vial como este u otro similar, que además afecta a más de un a población debería ser asumido por la administración competente. Únicamente se podría asumir con cargo a los futuros desarrollos viales que se pudieran imbricar en los propios sectores, con independencia de que sean sistema general o local, pero que permitieran una mejor movilidad.

Por tanto, y en esta misma línea de actuación, se considera necesario efectuar una nueva propuesta viaria para la zona este de la población, que se pueda asumir económicamente por los futuros desarrollos o por el propio Ayuntamiento.

2. En segundo lugar se indica que el trazado de la futura circunvalación será consecuencia del nuevo estudio que efectúe la Dirección General de Carreteras, en el momento que lo considere dicha administración.

3. Con respecto a la tercera alegación se indica que se desconoce el emplazamiento exacto del arroyo de Los Vallejos que cita el interesado. En el POM se ha empleado la documentación que se puede consultar en la página web de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de las que se adjunta una imagen de la zona central de la población. En la misma se puede ver los arroyos de la zona oeste de la población que se han previsto con las zonas de protección de la zona de policía de 100 metros, al igual que el arroyo situado al sur de la población.



Por este motivo es conveniente que se aclare por parte del interesado el emplazamiento del arroyo que se cita en la alegación por ver si existe la contradicción que se indica en la misma.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LOS NAVALUCILLOS. 2017			
Nº	Nº Registro	Interesado	Situación
5	2017-E-RC-1095	Marceliano Illán Toledano	Vial de circunvalación y zona sur

### Resumen de la alegación

Efectúa un análisis sobre el vial estructurante previsto en el documento de POM al este de la población, pero que en el documento se vincula a una ejecución por parte de la Junta de Comunidades.

El interesado entiende que este vial debe quedar integrado en la estructura del desarrollo, e indica que debe quedar encuadrado dentro de los sistemas generales del municipio y ejecutarse con cargo a los ámbitos de suelo urbanizable del POM, en proporción a los aprovechamientos de los mismos o a través de una distribución de costes. Indica que el vial no puede ser a cargo de unos pocos propietarios a los que se expropian los terrenos, debido a que beneficia a todo el pueblo.

Por tanto solicita que se clasifiquen los terrenos afectados por el vial como urbanizable a obtener por los distintos sectores, y no como suelo no urbanizable de protección de infraestructuras.

En segundo lugar alega en el sentido de efectuar un análisis y elegir otra alternativa a este vial, como trasladar la rotonda proyectada a 2 Kilómetros de la rotonda prevista en el POM. Añade que debería existir la necesaria previsión económica de la administración regional para la ejecución del vial.

En tercer lugar alega sobre la clasificación como suelo rústico de protección ambiental de los terrenos situados junto al arroyo Las Fuentes, mientras que los terrenos de la zona este (arroyo Los Vallejos) se han clasificado como urbanizable.

### Informe de la alegación

1. En primer lugar se indica que el vial estructurante, objeto de la alegación, corresponde con el trazado de previsto en un anteproyecto o proyecto de trazado redactado por la Junta de Comunidades hace varios años y que se proporcionó al Ayuntamiento con el fin de poder prever su ubicación en previsión de poder efectuar las afecciones correspondientes.

No obstante en el informe de 20 de abril de 2017 de la Dirección General de Carreteras de la Junta de Comunidades se ha informado desfavorablemente al documento de POM de Los Navalucillos, fundamentalmente debido a que considera que el vial debe estudiarse en otro momento procedimental, y tras los procedimientos ambientales que considere la administración de Carreteras. Esto significaría que la Junta de Comunidades podría modificar el trazado que en su día proporcionó, y para ello considera oportuno analizar con mayor detenimiento.

A la vista de este informe parece oportuno que en el documento de POM se suprima el trazado previsto, ya que no hay una certeza de que el mismo sea el que finalmente se lleve a cabo.

En la línea de lo indicado por el interesado, no obstante se indica, que resulta inviable que la obtención del suelo y la ejecución del vial citado fuera asumido por los desarrollos de suelo urbanizable previstos en el POM, debido a que el costo de la actuación no es sostenible económicamente. Cualquier vial como este u otro similar, que además afecta a más de un a población debería ser asumido por la administración competente. Únicamente se podría asumir con cargo a los futuros desarrollos viales que se pudieran imbricar en los propios sectores, con independencia de que sean sistema general o local, pero que permitieran una mejor movilidad.

Por tanto, y en esta misma línea de actuación, se considera necesario efectuar una nueva propuesta viaria para la zona este de la población, que se pueda asumir económicamente por los futuros desarrollos o por el propio Ayuntamiento.

2. En segundo lugar se indica que el trazado de la futura circunvalación será consecuencia del nuevo estudio que efectúe la Dirección General de Carreteras, en el momento que lo considere dicha administración.

3. Con respecto a la tercera alegación se indica que se desconoce el emplazamiento exacto del arroyo de Los Vallejos que cita el interesado. En el POM se ha empleado la documentación que se puede consultar en la página web de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de las que se adjunta una imagen de la zona central de la población. En la misma se puede ver los arroyos de la zona oeste de la población que se han previsto con las zonas de protección de la zona de policía de 100 metros, al igual que el arroyo situado al sur de la población.



Por este motivo es conveniente que se aclare por parte del interesado el emplazamiento del arroyo que se cita en la alegación por ver si existe la contradicción que se indica en la misma.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LOS NAVALUCILLOS. 2017			
Nº	Nº Registro	Interesado	Situación
6	2017-E-RC-1101	María Teresa Romero Corroto	Vial de circunvalación y zona sur

### Resumen de la alegación

Efectúa un análisis sobre el vial estructurante previsto en el documento de POM al este de la población, pero que en el documento se vincula a una ejecución por parte de la Junta de Comunidades.

El interesado entiende que este vial debe quedar integrado en la estructura del desarrollo, e indica que debe quedar encuadrado dentro de los sistemas generales del municipio y ejecutarse con cargo a los ámbitos de suelo urbanizable del POM, en proporción a los aprovechamientos de los mismos o a través de una distribución de costes. Indica que el vial no puede ser a cargo de unos pocos propietarios a los que se expropian los terrenos, debido a que beneficia a todo el pueblo.

Por tanto solicita que se clasifiquen los terrenos afectados por el vial como urbanizable a obtener por los distintos sectores, y no como suelo no urbanizable de protección de infraestructuras.

En segundo lugar alega en el sentido de efectuar un análisis y elegir otra alternativa a este vial, como trasladar la rotonda proyectada a 2 Kilómetros de la rotonda prevista en el POM. Añade que debería existir la necesaria previsión económica de la administración regional para la ejecución del vial.

En tercer lugar alega sobre la clasificación como suelo rústico de protección ambiental de los terrenos situados junto al arroyo Las Fuentes, mientras que los terrenos de la zona este (arroyo Los Vallejos) se han clasificado como urbanizable.

### Informe de la alegación

1. En primer lugar se indica que el vial estructurante, objeto de la alegación, corresponde con el trazado de previsto en un anteproyecto o proyecto de trazado redactado por la Junta de Comunidades hace varios años y que se proporcionó al Ayuntamiento con el fin de poder prever su ubicación en previsión de poder efectuar las afecciones correspondientes.

No obstante en el informe de 20 de abril de 2017 de la Dirección General de Carreteras de la Junta de Comunidades se ha informado desfavorablemente al documento de POM de Los Navalucillos, fundamentalmente debido a que considera que el vial debe estudiarse en otro momento procedimental, y tras los procedimientos ambientales que considere la administración de Carreteras. Esto significaría que la Junta de Comunidades podría modificar el trazado que en su día proporcionó, y para ello considera oportuno analizar con mayor detenimiento.

A la vista de este informe parece oportuno que en el documento de POM se suprima el trazado previsto, ya que no hay una certeza de que el mismo sea el que finalmente se lleve a cabo.

En la línea de lo indicado por el interesado, no obstante se indica, que resulta inviable que la obtención del suelo y la ejecución del vial citado fuera asumido por los desarrollos de suelo urbanizable previstos en el POM, debido a que el costo de la actuación no es sostenible económicamente. Cualquier vial como este u otro similar, que además afecta a más de un a población debería ser asumido por la administración competente. Únicamente se podría asumir con cargo a los futuros desarrollos viales que se pudieran imbricar en los propios sectores, con independencia de que sean sistema general o local, pero que permitieran una mejor movilidad.

Por tanto, y en esta misma línea de actuación, se considera necesario efectuar una nueva propuesta viaria para la zona este de la población, que se pueda asumir económicamente por los futuros desarrollos o por el propio Ayuntamiento.

2. En segundo lugar se indica que el trazado de la futura circunvalación será consecuencia del nuevo estudio que efectúe la Dirección General de Carreteras, en el momento que lo considere dicha administración.

3. Con respecto a la tercera alegación se indica que se desconoce el emplazamiento exacto del arroyo de Los Vallejos que cita el interesado. En el POM se ha empleado la documentación que se puede consultar en la página web de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de las que se adjunta una imagen de la zona central de la población. En la misma se puede ver los arroyos de la zona oeste de la población que se han previsto con las zonas de protección de la zona de policía de 100 metros, al igual que el arroyo situado al sur de la población.



Por este motivo es conveniente que se aclare por parte del interesado el emplazamiento del arroyo que se cita en la alegación por ver si existe la contradicción que se indica en la misma.



**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LOS NAVALUCILLOS. 2017**

Nº	Nº Registro	Interesado	Situación
7	2017-E-RC-1156	Jesús Hermoso Querencias	Calle Sargento Ramos

**Resumen de la alegación**

Alega en relación con una parcela situada en la calle Sargento Ramos 1, que el POM ha calificado con un uso industrial. Indica que en esta misma zona existen tres manzanas con un uso residencial y una con uso industrial. Indica que en la presente manzana existen varias naves sin uso en concreto y alguna construcción residencial.

Solicita que se califique con un uso residencial la manzana en la que se encuentra la presente parcela.

**Informe de la alegación**

La citada manzana se encuentra entre las calles Sargento Ramos y Gargantas, que se había calificado en el documento de POM con un uso industrial, debido a que en la actualidad cuenta con varias naves, probablemente vinculadas a un uso agropecuario anterior, sin que se aprecie un uso residencial. Por este motivo se había mantenido el uso que actualmente tenía.

Además en la información catastral de las mismas se recoge el uso industrial o de almacén en las mismas, en aquellas en las que existen construcciones. Esta misma circunstancia se produce en bastantes manzanas de la población de Los Navalucillos.



Se indica que se puede cambiar la calificación de esta parcela para destinarlo a un uso residencial, lo que conllevaría el cambio de la manzana completa entre las dos citadas calles.

No obstante se indica que debido a que el uso actual es agropecuario en estas parcelas deberían quedar dentro del suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento por el citado cambio de uso, debiéndose valorar la diferencia entre el aprovechamiento existente y el aprovechamiento derivado del nuevo uso, de acuerdo con el apartado b)A) del punto 3 del artículo 45 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, modificado por la Ley 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas, por la que se modifica el (DOCM 06.09.2017), que establece lo siguiente:

*b) El planeamiento les atribuya, sea por cambio del uso a uno de mayor rentabilidad, sea por incremento de la edificabilidad, un aprovechamiento objetivo superior al preexistente. Para su materialización se podrá optar por la aplicación de la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico.*

*En el caso de ausencia de edificabilidad preexistente, ésta se considerará de 1 metro cuadrado construible por metro cuadrado de suelo cuando el uso mayoritario de la zona de ordenación urbanística en que se encuentren los terrenos sea el residencial, y de 0,7 metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo, cuando sea el industrial o terciario. Si el planeamiento atribuyera a los terrenos o a la zona de ordenación urbanística menor edificabilidad se considerará la señalada en el mismo.*

De acuerdo con el mismo texto legal Aprovechamiento objetivo preexistente, queda definido en el apartado 3.5 de la disposición preliminar que lo define como:

*3.5. Aprovechamiento objetivo preexistente la edificabilidad y el uso establecidos por el planeamiento general municipal vigente sobre una parcela o solar en el momento de la redacción de una nueva ordenación. En aquellos municipios que no cuenten con planeamiento general, se estará a la edificabilidad lícitamente realizada.*

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LOS NAVALUCILLOS. 2017**

Nº	Nº Registro	Interesado	Situación
8	2017-E-RC-1162	Jesús Ortiz Pérez	Calle Carrera de los Caballos

**Resumen de la alegación**

Indica que la clasificación del suelo en el POM está sobredimensionada y no sujeta a demanda real. En esta línea se alega en contra de la clasificación de suelo industrial en la población citando varios emplazamientos.

En la alegación se concreta en relación con la calle Carrera de los Caballos y en concreto en relación con la parcela 92264-22, propiedad del interesado, en la que se prevé un uso residencial y una edificabilidad de 0,70 m2/m2 en la ZOU.05, menor de la prevista para las zonas residenciales colindantes.

Solicita que se modifique la parcela citada de la ZOU.05 y se incluya dentro del suelo residencial

**Informe de la alegación**

1. En primer lugar se indica que en la memoria del POM se ha incluido un pequeño estudio poblacional en el que se indica que en el municipio no existe crecimiento poblacional, ya que hay un descenso acusado del número de habitantes en los últimos años. Pero esta circunstancia no presupone que no sea necesario el desarrollo de nuevos suelos, debido a que, en el momento actual, la demanda de viviendas se produce sobre suelos de nueva factura más que en la rehabilitación de las construcciones existentes. Además la existencia de un nuevo planeamiento en el que se prevean nuevos suelos implica una oferta de suelo hasta ahora inexistente y de mejor calidad en la mayoría de los casos al estar dotado de viales con dimensiones más adecuadas y mejores redes de infraestructuras.

En cualquier caso es la Corporación Municipal la que debe establecer el criterio de desarrollo urbano para los siguientes años.

2. Con respecto al uso previsto en la parcela 9226422UJ5992N0001JW se indica que el POM únicamente ha recogido, en la misma, la situación que actualmente tiene y que responde a un suelo con tres almacenes, tal y como se puede ver en la ficha catastral adjunta, en la que no se observa que exista ningún uso residencial:

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN		00		32
ALMACEN		01		32
ALMACEN		00		87

Se indica que el uso de almacén está adscrito en el Reglamento de Planeamiento vigente a un uso industrial, de ahí que se haya mantenido el uso actualmente existente. Para calificar este uso industrial se ha obtenido desde la información suministrada en los datos catastrales a través de las bases de datos que suministra la Dirección General del Catastro.

Esta situación es practicamente la misma en la mayoría de las parcelas de esta calle en las que existen bastantes naves en la actualidad, existiendo en varias de ellas actividades productivas. Colindante con la parcela del interesado se advierte que se mantiene una actividad productiva como es la derivada de una almazara en régimen de cooperativa.



Por tanto el POM ha recogido la situación actual, debido a que un cambio de dicho uso podría conllevar dejar fuera de ordenación la actividad existente lo que significaría crear un importante problema a la empresa correspondiente.

Con respecto a las distintas edificabilidades en las zonas de ordenación urbanística se indica que son consecuencia de la propia tipología derivada del uso residencial o industrial. En este uso es imprescindible mantener zonas vacantes de construcción que permitan las operaciones de carga, descarga, y propocionen zonas vacantes para el almacenamiento. Para ello es habitual que en los planeamientos se prevean ocupaciones entre el 60 y el 80% del suelo neto. Además esta

edificabilidad opera en la totalidad de la superficie de las parcelas, ya que en el uso industrial no es de aplicación los fondos edificables previstos en el POM.

No obstante en los usos residenciales en los que se permiten dos o tres plantas esta edificabilidad es superior en las zonas de suelo urbano consolidado de la zona más compacta de las poblaciones. En las ZOU.01 y ZOU.02 se ha previsto una edificabilidad neta de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que puede llegar a ser 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el suelo por incremento de aprovechamiento, lo que supone considerarlo como un suelo urbano no consolidado. Además en estas zonas residenciales se ha previsto un fondo edificable lo que puede limitar la disponibilidad de la totalidad de la parcela para las construcciones de dicho uso

Hay que pensar que el mantenimiento de un uso industrial colindante con usos residenciales siempre genera incomodidades en relación con la movilidad, emisión de humos y gases, y ruidos, aspecto que habría que tener en cuenta.

En cualquier caso es la Corporación la que debe determinar el uso de esta parcela o de todas las manzanas que se de la zona oeste de la calle Carrera de los Caballos, pudiendo calificarse estas zonas para un uso residencial. No obstante a la vista de las bastantes actividades existentes habría que permitir el mantenimiento de las mismas o establecer un proceso de reconversión.

Por último se indica que debido a que el uso actual de la parcela es de almacenamiento, debería quedar dentro del suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento por el citado cambio de uso, debiéndose valorar la diferencia entre el aprovechamiento existente y el aprovechamiento derivado del nuevo uso, de acuerdo con el apartado b)A) del punto 3 del artículo 45 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, modificado por la Ley 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas, por la que se modifica el (DOCM 06.09.2017), que establece lo siguiente:

*b) El planeamiento les atribuya, sea por cambio del uso a uno de mayor rentabilidad, sea por incremento de la edificabilidad, un aprovechamiento objetivo superior al preexistente. Para su materialización se podrá optar por la aplicación de la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico.*

*En el caso de ausencia de edificabilidad preexistente, ésta se considerará de 1 metro cuadrado construible por metro cuadrado de suelo cuando el uso mayoritario de la zona de ordenación urbanística en que se encuentren los terrenos sea el residencial, y de 0,7 metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo, cuando sea el industrial o terciario. Si el planeamiento atribuyera a los terrenos o a la zona de ordenación urbanística menor edificabilidad se considerará la señalada en el mismo.*

De acuerdo con el mismo texto legal Aprovechamiento objetivo preexistente, queda definido en el apartado 3.5 de la disposición preliminar que lo define como:

*3.5. Aprovechamiento objetivo preexistente la edificabilidad y el uso establecidos por el planeamiento general municipal vigente sobre una parcela o solar en el momento de la redacción de una nueva ordenación. En aquellos municipios que no cuenten con planeamiento general, se estará a la edificabilidad lícitamente realizada.*

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LOS NAVALUCILLOS. 2017**

Nº	Nº Registro	Interesado	Situación
9	2017-E-RC-1166	Mª Pilar, Mª Ángeles y Paloma Rey Magán	Cercado de La Indiana

**Resumen de la alegación**

Solicita que se suprima la unidad UA.06 prevista en el POM en la calle Cercado de la Indiana, debido a que la misma se encuentra pavimentada en función del acuerdo plenario de 31 de agosto de 1995.

**Informe de la alegación**

En el POM se había previsto en esta zona una unidad de actuación con el fin de regularizar la apertura del vial que se había observado en este ámbito y que se denomina Cercad de la Indiana o Calle Don Tomás, y cuyo trazado se puede ver en la imagen adjunta.



A la vista de la alegación presentada se observa que este vial surge como consecuencia de un acuerdo plenario con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Como consecuencia de ello se considera que se puede suprimir esta unidad y mantener el suelo de este ámbito como suelo urbano consolidado.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LOS NAVALUCILLOS. 2017			
Nº	Nº Registro	Interesado	Situación
10	2017-E-RC-1181	José Manuel de Paz Illán	Calle Carrera de los Caballos

### Resumen de la alegación

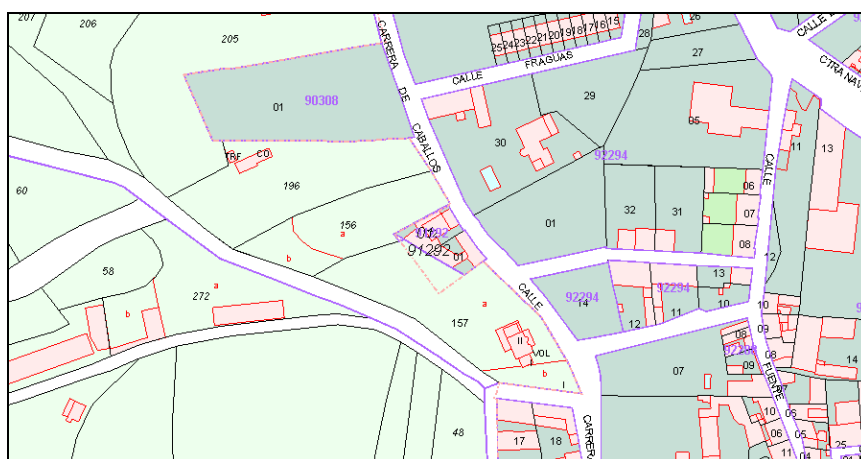
En la alegación se concreta en relación con dos parcelas sitas en la calle Carrera de los Caballos números 27 y 29. En la primera se indica que la parcela cuenta con dos clasificaciones como urbano y rustico e indica que la delimitación de las parcelas en esta zona no siempre tiene el mismo fondo. Solicita que se tire una línea recta que delimite el suelo urbano del rústico, proponiendo que llegue hasta el fondo de la cooperativa.

Añade que considera que se debe calificar como suelo residencial la parcela del número 27, al existir una vivienda desde hace años.

Por último indican que el crecimiento previsto en el POM es excesivo y proponen redactar una delimitación de suelo en lugar del citado POM.

### Informe de la alegación

Con respecto a la delimitación del fondo en la parte posterior de la calle se ha seguido el criterio de mantener un fondo similar en todos los caso, pero ampliándolo en aquellas parcelas en las que existe una actividad actualmente en las que se ha delimitado el fondo existente aunque sea mayor que en el resto. Para ello se ha empleado la delimitación que establece la Dirección General del Catastro que se adjunta, en la que se puede ver que la cooperativa de piensos ocupa una dimensión muy superior a las parcelas del resto. Además se puede ver que la mayor parte de los terrenos de esta zona no se encuentran catastrados como suelo urbano por el catastro.



Se indica que en el POM se habían trasladados los datos de las bases de la Dirección General del catastro para conocer los usos existentes, advirtiéndose que el terreno del interesado no se recogía dentro del suelo urbano, como se uede ver en la imafgen anterior. De ahí que no figurara como uso residencial, uso que tras comporbarlo nuevamente es evidente, por lo que el POM recogerá dicho uso. De igual forma parece coherente que este uso se pueda incorporaer en las parcelas colindantes como indica la alegación.

En cualquier caso es la Corporación la que debe determinar el uso de esta parcela o de todas las situadas al oeste de la calle Carrera de los Caballos, pudiendo calificarse estas zonas para un uso residencial. No obstante a la vista de las bastantes actividades existentes habría que permitir el mantenimiento de las mismas o establecer un proceso de reconversión.

Por último se indica que la posibilidad de clasificar como suelo urbano la zona existente entre la calle Carrera de los Caballos y el camino oeste, debería efectuarse dentro de una unidad de actuación en suelo urbano no consolidado, debido a que el citado camino no se encuentra urbanizado, aspecto que se debería realizar.

En la actualidad este camino carece de servicios que deberían ejecutarse para que las parcelas a las que da frente tuvieran la consideración de suelo urbano consolidado, en la línea de lo establecido en el artículo 45 TRLOTAU.

En la siguiente imagen se puede ver el encuentro de este camino con la calle Carrera de los Caballos, advirtiéndose el camino citado.



Existiría también una opción intermedia y es establecer un suelo urbano consolidado con un fondo similar al establecido en el POM a lo largo de la alineación de la citada calle Carrera de los Caballos, y dejar el resto hasta el camino como suelo urbano no consolidado.

2. En relación con los crecimientos previstos en el POM, se indica que en la memoria del POM se ha incluido un pequeño estudio poblacional en el que se indica que en el municipio no existe crecimiento poblacional, ya que hay un descenso acusado del número de habitantes en los últimos años.

Esta circunstancia no presupone que no sea necesario el desarrollo de nuevos suelos, debido a que, en el momento actual, la demanda de viviendas se produce sobre suelos de nueva factura más que en la rehabilitación de las construcciones existentes. Además la existencia de un nuevo planeamiento en el que se prevean nuevos suelos implica una oferta de suelo hasta ahora inexistente y de mejor calidad en la mayoría de los casos al estar dotado de viales con dimensiones más adecuadas y mejores redes de infraestructuras.

En cualquier caso es la Corporación Municipal la que debe establecer el criterio de desarrollo urbano para los siguientes años.

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LOS NAVALUCILLOS. 2017**

Nº	Nº Registro	Interesado	Situación
11	2017-E-RC-1187	Constancio Pavón Élez	Calle San José 96 y 98

**Resumen de la alegación**

En la alegación se refiere a dos parcelas de la calle San José 96 y 98, que el POM ha calificado con un uso industrial.

Solicita que se califique con un uso residencial dichas parcelas sitas en la carretera CM-4155, al sur del casco urbano, suprimiendo el uso industrial que preveía el documento de POM.

Indica que las parcelas situadas al oeste de estas cuentan con un fuerte desnivel, por lo que tendrán problemas de evacuación, por lo que propone que se reconsidere su inclusión.

**Informe de la alegación**

Se considera que procede el cambio de calificación de esta parcela para destinarlo a un uso residencial, lo que conllevaría el cambio de la manzana completa entre la citada carretera (Calle de San José) y al Camino del Bosque, por lo menos en las zonas que dan a la primera calle, pudiéndose mantener con el uso industrial las parcelas que únicamente tienen acceso por el camino y carecen de uso residencial.



Con respecto a las parcelas que quedan al oeste de esta zona se indica que se trata de construcciones vinculadas a usos rurales y que debido a su situación requerirán un posterior desarrollo para ejecutar las redes. Por este motivo se podrían incluir dentro de una unidad de actuación en suelo urbano no consolidado. Por parte de la Corporación se podría reconsiderar el uso industrial propuesto por otro uso residencial para mantener así el mismo uso en esta manzana de la población.

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LOS NAVALUCILLOS. 2017**

Nº	Nº Registro	Interesado	Situación
12	2017-E-RC-1188	Antonio Pavón Elez	Calle San José 92 y 94

**Resumen de la alegación**

En la alegación se refiere a dos parcelas de la calle San José 92 y 94, que el POM ha calificado con un uso industrial.

Solicita que se califique con un uso residencial dichas parcelas sitas en la carretera CM-4155, al sur del casco urbano, suprimiendo el uso industrial que preveía el documento de POM.

Indica que las parcelas situadas al oeste de estas cuentan con un fuerte desnivel, por lo que tendrán problemas de evacuación, por lo que propone que se reconsidere su inclusión.

**Informe de la alegación**

Se considera que procede el cambio de calificación de esta parcela para destinarlo a un uso residencial, lo que conllevaría el cambio de la manzana completa entre la citada carretera (Calle de San José) y al Camino del Bosque, por lo menos en las zonas que dan a la primera calle, pudiéndose mantener con el uso industrial las parcelas que únicamente tienen acceso por el camino y carecen de uso residencial.



Con respecto a las parcelas que quedan al oeste de esta zona se indica que se trata de construcciones vinculadas a usos rurales y que debido a su situación requerirán un posterior desarrollo para ejecutar las redes. Por este motivo se podrían incluir dentro de una unidad de actuación en suelo urbano no consolidado. Por parte de la Corporación se podría reconsiderar el uso industrial propuesto por otro uso residencial para mantener así el mismo uso en esta manzana de la población.



**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LOS NAVALUCILLOS. 2017**

Nº	Nº Registro	Interesado	Situación
13	2017/E-RC-1189	Santos Illán Pavón	Calle Canarias 3

**Resumen de la alegación**

En la alegación se refiere a una parcela de la calle Canarias, situada en una manzana al sur de la población de Los Navalucillos, que el POM ha calificado con un uso industrial.

Solicita que se califique con un uso residencial dichas parcelas sitas en la carretera CM-4155, al sur del casco urbano, suprimiendo el uso industrial que preveía el documento de POM.

**Informe de la alegación**

Se considera que procede el cambio de calificación de esta parcela para destinarlo a un uso residencial, lo que conllevaría el cambio de la manzana completa entre la citada carretera (Calle de San José) y al Camino del Bosque, por lo menos en las zonas que dan a la primera calle, pudiéndose mantener con el uso industrial las parcelas que únicamente tienen acceso por el camino y carecen de uso residencial.



**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LOS NAVALUCILLOS. 2017**

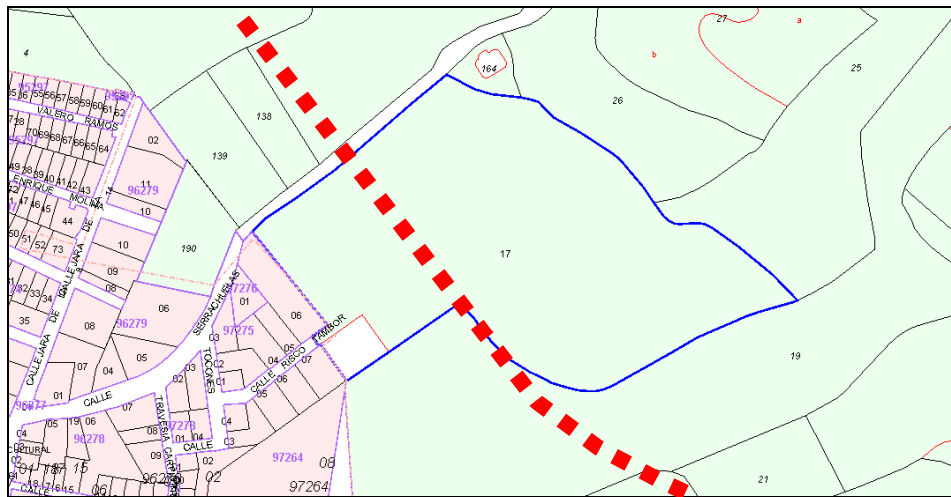
Nº	Nº Registro	Interesado	Situación
14	2017-E-RC-1204	José Antonio Olmedo Serrano	Parcela 17 Polígono 11

**Resumen de la alegación**

En la alegación se solicita que la parcela 17 del polígono 11 se clasifique como suelo urbanizable a desarrollar, y que dentro de este suelo se recoja que el terreno de los actuales depósitos de agua, con 1.256 m2, figure como suelo cedido al Ayuntamiento.

**Informe de la alegación**

Este terreno figuraba en el documento de POM como rústico, en previsión de mantener esta clasificación como protección del futuro vial de circunvalación que inicialmente se había previsto, el cual atravesaba esta parcela, como se puede ver en la imagen siguiente:



Al mismo tiempo en el POM se había previsto el terreno de los actuales depósitos de agua como sistema general dentro del suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras.

La Corporación Municipal debe ser la que valore la clasificación de este terreno como sector urbanizable, si bien se considera que se debería limitar a la zona existente entre el casco urbano y el trazado de la posible carretera, con el fin de no impedir la ejecución del mismo en un futuro.

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LOS NAVALUCILLOS. 2017**

Nº	Nº Registro	Interesado	Situación
15	2017/E-RC-1217	Mª Carmen Príncipe Magán	Calle Carrera de los Caballos

**Resumen de la alegación**

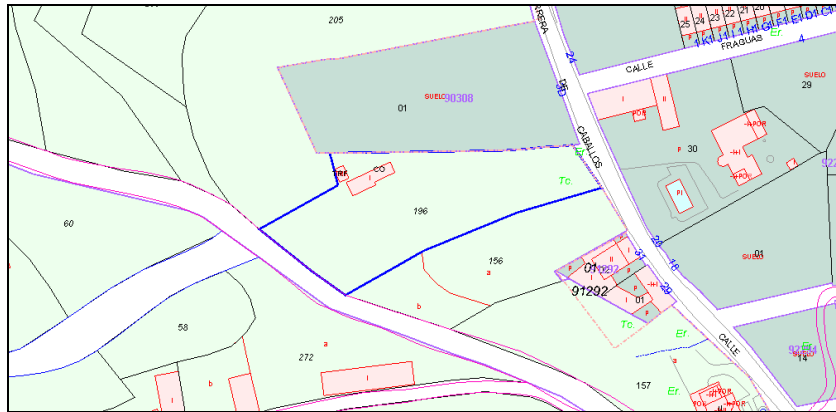
En la alegación se concreta en relación con un terreno sito en la calle Carrera de los Caballos, que corresponde con la parcela 196 del polígono 4, y que el POM ha calificado con un uso industrial.

Solicita que se modifique dicho uso y se califique con un uso residencial.

**Informe de la alegación**

Se indica que en el POM se habían trasladados los datos de las bases de la Dirección General del catastro para conocer los usos existentes, advirtiéndose que el terreno del interesado no se recogía dentro del suelo urbano, como se uede ver en la imafgen anterior. De ahí que no figurara como uso residencial.

En cualquier caso es la Corporación la que debe determinar el uso de esta parcela o de todas las situadas al oeste de la calle Carrera de los Caballos, pudiendo calificarse estas zonas para un uso residencial. No obstante a la vista de las bastantes actividades existentes habría que permitir el mantenimiento de las mismas o establecer un proceso de reconversión.



Con respecto a la delimitación del fondo en la parte posterior de la calle se ha seguido el criterio de mantener un fondo similar en todos los caso, pero ampliándolo en aquellas parcelas en las que existe una actividad actualmente en las que se ha delimitado el fondo existente aunque sea mayor que en el resto. Para ello se ha empleado la delimitación que establece la Dirección General del Catastro que se adjunta, en la que se puede ver que la cooperativa de piensos ocupa una dimensión muy superior a las parcelas del resto. Además se puede ver que la mayor parte de los terrenos de esta zona no se encuentran catastrados como suelo urbano por el catastro.

Por último se indica que la posibilidad de clasificar como suelo urbano la zona existente entre la calle Carrera de los Caballos y el camino oeste, debería efectuarse dentro de una unidad de actuación en suelo urbano no consolidado, debido a que el citado camino no se encuentra urbanizado, aspecto que se debería realizar.

En la actualidad este camino carece de servicios que deberían ejecutarse para que las parcelas a las que da frente tuvieran la consideración de suelo urbano consolidado, en la línea de lo establecido en el artículo 45 TRLOTAU.

Existiría también una opción intermedia y es establecer un suelo urbano consolidado con un fondo similar al establecido en el POM a lo largo de la alineación de la citada calle Carrera de los Caballos, y dejar el resto hasta el camino como suelo urbano no consolidado.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LOS NAVALUCILLOS. 2017			
Nº	Nº Registro	Interesado	Situación
16	2017-E-RC-1240	Francisco Javier Yepes Nevado	Zona oeste industrial

#### **Resumen de la alegación**

En la alegación se efectúa una serie de consideraciones en relación con las zonas que se han clasificado en el POM, y en especial sobre los usos en concreto en varias zonas del entorno de Los Navalucillos. En la misma se solicita que se reconsidere la calificación con el uso industrial de la zona oeste de la población, con un uso compatible industrial.

Solicita que se modifique dicho uso y se califique con un uso residencial.

#### **Informe de la alegación**

Se indica que en el POM se habían trasladados los datos de las bases de la Dirección General del catastro para conocer los usos existentes, advirtiéndose que casi todos los terrenos mencionados por el interesado, situados al oeste de la población de Los Navalucillos, figuran catastrados como suelo industrial. Por este motivo el POM

En cualquier caso es la Corporación la que debe determinar el uso en esta zona situada al oeste de la calle Carrera de los Caballos, pudiendo calificarse estas zonas para un uso residencial. No obstante a la vista de las bastantes actividades existentes habría que permitir el mantenimiento de las mismas o establecer un proceso de reconversión.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LOS NAVALUCILLOS. 2017			
N°	N° Registro	Interesado	Situación
17	2017-E-RC-1241	José Muñoz Simón	Cercado de La Indiana

### Resumen de la alegación

Solicita que se clasifique la parcela situada en el número 41B del camino de la Indiana como suelo urbano consolidado, suprimiendo la unidad UA.06 prevista en el POM, debido a que la misma se encuentra pavimentada en función del acuerdo plenario de 31 de agosto de 1995, y se efectuaron contribuciones especiales.

### Informe de la alegación

En el POM se había previsto en esta zona una unidad de actuación con el fin de regularizar la apertura del vial que se había observado en este ámbito y que se denomina Cercad de la Indiana o Calle Don Tomás, y cuyo trazado se puede ver en la imagen adjunta.



A la vista de la alegación presentada se observa que este vial surge como consecuencia de un acuerdo plenario con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Como consecuencia de ello se considera que se puede suprimir esta unidad y mantener el suelo de este ámbito como suelo urbano consolidado.

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LOS NAVALUCILLOS. 2017**

Nº	Nº Registro	Interesado	Situación
18	2017-E-RC-1244	José Redondo Romero	Unidad UA.05

**Resumen de la alegación**

Analiza la situación que tiene un terreno de su propiedad situado dentro de la unidad UA.05 prevista en el POM, en la que existe una segregación efectuada sobre la base de un acuerdo plenario de 2 de septiembre de 1981, que establecía la partición de la finca matriz, para poder resolver una herencia.

Indica que el POM incluye estos terrenos con otros dentro de la unidad UA.05, sin que se haya independizado ni recogido la partición indicada, por lo que consideran que conlleva una imposible gestión.

Solicita que se recoja en el POM una unidad para la partición aprobada por el Ayuntamiento en el año 1981, recogiendo el vial aprobado en tal momento.

**Informe de la alegación**

En el POM se había previsto en esta zona una unidad de actuación con el fin de poder completar el desarrollo de este suelo situado en el centro de la población de Los Navalucillos. Para ello preveía la ejecución de la urbanización de los viales necesarios para permitir el mejor desarrollo de la zona. No obstante en tal momento se desconocía la existencia de una partición previa de esta zona ni el vial que se había previsto en el año 1981. Además y dado que el vial mencionado por el interesado no se encuentra ejecutado es imposible pensar la existencia del mismo, de ahí que se mantuviera este espacio como suelo urbano no consolidado.

En la siguiente imagen se puede ver la unidad prevista en el POM y la ordenación del terreno objeto de esta alegación con el posible trazado del vial previsto.



A la vista de la alegación presentada y de la situación existente en esta zona se observa que se debe prever una nueva ordenación de este ámbito de manera que se subdivida en dos o tres unidades, manteniéndose una de ellas de acuerdo con el acuerdo municipal de 1981, a pesar de no estar ejecutado el vial, debido a que se encuentra parcelado aparentemente.

En cualquier caso se tratará de varias unidades de actuación que deberán coordinarse de forma que se resuelvan los problemas advertidos de viario a ejecutar e infraestructuras.

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LOS NAVALUCILLOS. 2017**

Nº	Nº Registro	Interesado	Situación
19	2017-E-RC-1253	Juliana Megías de Paz	Calle Las Gargantas

**Resumen de la alegación**

Manifiesta no estar de acuerdo con la calificación del suelo previsto en el POM como suelo urbanizable, en el terreno de su propiedad, debido a que desde el año 1990 están pagando el IBI como suelo urbano.

Indica que este terreno tenía originalmente 8.438 m2 y se han reducido a 7954,50 por cesión al Ayuntamiento, de 483,50 m2, para ampliar la calle Gargantas.

Solicita que al menos se clasifiquen como suelo urbano consolidado dos parcelas a cada una de las solicitantes de 22 x 22 metros cuadrados cada una de ellas.

**Informe de la alegación**

En el POM se había previsto en esta zona dentro de un sector de suelo urbanizable con el fin de poder ejecutar el ensanchamiento de la calle Gargantas que afectaría a este sector y a la unidad de actuación UA.06.



A la vista del estado actual de este suelo es imposible prever que toda la zona pueda ser clasificada como suelo urbano debido a que carece de las condiciones previstas en el artículo 45 TRLOTAU, como se puede ver de las dos imágenes adjuntas.



Únicamente se podría clasificar la zona existente en la calle Gargantas situada entre la última construcción en el lindero este de la misma hasta la esquina enfrentada con la construcción sita enfrente de este terreno. De esta manera se mantendrían los dos lados de la calle como suelo urbano consolidado. Lógicamente el fondo de la zona urbana debería estar en torno a 20 o 25 metros como máximo.

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LOS NAVALUCILLOS. 2017**

Nº	Nº Registro	Interesado	Situación
20	2017-E-RC-1302	Gregorio Simón Acevedo	Calle Carrera de los Caballos

**Resumen de la alegación**

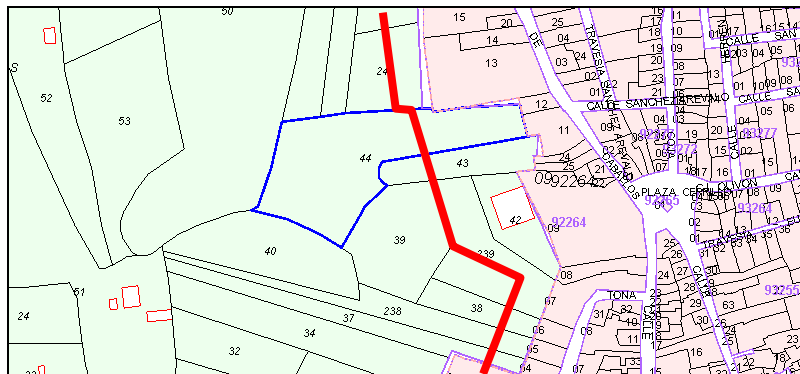
Solicita que se clasifique como suelo urbanizable la parcela 44 del polígono de esta zona, situado en la calle Carrera de los Caballos.

**Informe de la alegación**

Se indica que en el POM se habían trasladados los datos de las bases de la Dirección General del catastro para conocer los usos existentes, advirtiéndose que el terreno del interesado no se recogía dentro del suelo urbano, como se puede ver en la imagen anterior. De ahí que no figurara como uso residencial ni que se hubiera previsto su clasificación, ya que carece de acceso a vía pública en el momento actual.

La clasificación de esta parcela como suelo urbanizable se debería analizar, en el caso de que por parte de la Corporación se considerase, en unión de otras colindantes ya que la misma carece de posibilidades de conexión de viarios actuales, ya que la única calle actual es Carrera de los Caballos, pero carece de acceso viable. Además el camino posterior supondría la necesidad de tener que clasificar una superficie de suelo elevada.

En cualquier caso es la Corporación la que debe determinar si se quiere ampliar el suelo clasificado en esta zona a pesar de que tiene problemas de acceso viario desde las calles urbanas actuales. La única posibilidad consistiría en la apertura de otros viales que deberían afectar a construcciones existentes, aspectos que complicaría la gestión de este suelo..



Se considera que únicamente se podría ampliar el fondo edificable de esta zona previsto en el POM, tal y como se puede ver en la imagen adjunta.



**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LOS NAVALUCILLOS. 2017**

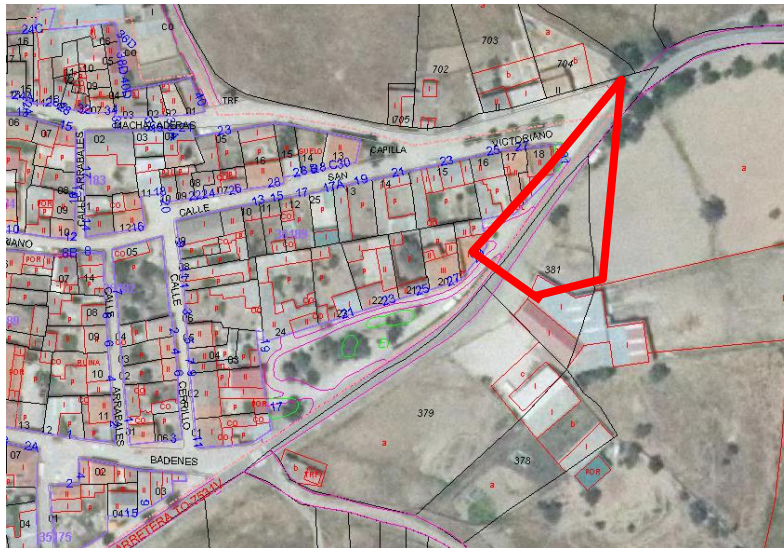
Nº	Nº Registro	Interesado	Situación
21	2017-E-RC-1305	Begoña Yepes Gómez	Carretera Navaltoril

**Resumen de la alegación**

Solicita que se clasifique como suelo urbanizable la parcela sita en la carretera de Navaltoril, para permite en un futuro parcelas.

**Informe de la alegación**

Se trata de un terreno situado en Robledo del Buey en la zona opuesta al actual suelo urbano de esta población, como se puede ver en la imagen adjunta



Esta zona se apoya unicamente en la carretera de acceso a esta población y se ubica contigua con inmuebles de uso agropecuario o almacenaje, por lo que no va a existir una continuidad con la zona que se propone. Además la zona que se propone cuenta con una superficie muy reducida al estar por debajo de 2.000 m2, lo que implicaría problemas en la futura ordenación.

Por tanto clasificar esta zona como suelo urbanizable no parece lo más opción más adecuada.

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LOS NAVALUCILLOS. 2017**

Nº	Nº Registro	Interesado	Situación
22	2017-E-RC-1306	José Vicente Alía Pinto	Calle Maestro D. José Antonio

**Resumen de la alegación**

Solicita que se incorpore una ordenación que al parecer está aprobada por el Ayuntamiento y que cuenta con una calle de nuevo trazado denominada Calle Maestro D. Jose Antonio.

Solicita que se incluya en el POM la ordenación ejecutada de la que se adjunta un plano de la misma.

**Informe de la alegación**

Se trata de un terreno situado al suroeste de la población de Los Navalucillos en la que se ha efectuado una ordenación con apertura de un nuevo vial y 13 parcelas. En el POM esta zona se había clasificado como suelo urbanizable para un uso residencial.



La presente ordenación se debería haber ejecutado siguiendo las determinaciones que establece el TRLOTAU y sus reglamentos de desarrollo para municipios carentes de planeamiento. En este sentido se debe conocer la aprobación por parte del Ayuntamiento de esta ordenación, para poder incluir en el POM como unidad incorporada o a través de una unidad a regularizar.

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LOS NAVALUCILLOS. 2017**

Nº	Nº Registro	Interesado	Situación
23	2017-E-RC-1307	Antonio Pinto Muñoz	Calle Joya

**Resumen de la alegación**

Solicita que se modifique la propuesta de ordenación del POM con el fin de suprimir un vial previsto en la parcela del interesado, situada en la calle Joya.

**Informe de la alegación**

Se trata de un terreno situado en el centro de la población de Los Navalucillos que el POM había previsto dentro de una actuación remitida a reforma interior como UA.01. En la misma se preveía la apertura de un vial central con el fin de poder desarrollar todo el espacio existente, que tiene una elevada superficie y por su situación en el centro de la población es de interés.

A la vista de la alegación se puede reconsiderar la dimensión de esta unidad de manera que se mantenga como suelo urbano consolidado parte de la unidad en la zona que da frente de fachada a la calle Joya. El resto del espacio interior de esta manzana sería el que se mantendría como unidad para permitir un nuevo vial que enlace la calle Palo con la calle Sol.

Tal aspecto es fundamental ya que, en caso contrario, este espacio de grandes dimensiones carecería de aprovechamiento ya que no dispondría de alineaciones a calle pública ni frente de fachada.



En la actualidad todavía existe una parcela sin edificar en la calle Sol y sería el único enlace posible para efectuar la ordenación indicada.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LOS NAVALUCILLOS. 2017			
Nº	Nº Registro	Interesado	Situación
24	2017-E-RC-1475	Jesús Ángel Higuera Higuera	Camino de las Espineras

### Resumen de la alegación

Solicita que se modifique la propuesta de ordenación del POM con el fin de incluir la finca de su propiedad dentro del suelo urbano.

### Informe de la alegación

Se trata de un terreno situado al este del centro de la población de Los Navalucillos en un emplazamiento que en la actualidad carece de las condiciones necesarias para ser considerado como suelo urbano, de acuerdo con el artículo 45 TRLOTAU. Debido a esta circunstancia y a la necesidad de tener que desarrollar el suelo urbanizable previsto en esta zona, este terreno y los colidantes se habían mantenido como suelo rústico, ya que su desarrollo no se prevé para un futuro cercano al tener que depender de la ejecución de otros suelos más cercanos.

De ahí que no se hubiera previsto su clasificación como suelo urbanizable, a pesar de estar en colindancia de los sectores 07 y 08 previstos en el POM, que les separa por el Camino de las Espineras.



Por tanto en el caso de que por parte de la Corporación se considere la clasificación de esta zona se debería modificar el perímetros de los sectores colindantes de manera que fueran consecuencia de la ordenación prevista en el citado Camino.

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LOS NAVALUCILLOS. 2017**

Nº	Nº Registro	Interesado	Situación
25	2017-E-RC-1476	Soledad Higuera Higuera	Camino de las Espineras

**Resumen de la alegación**

Solicita que se modifique la propuesta de ordenación del POM con el fin de incluir la finca de su propiedad dentro del suelo urbano.

**Informe de la alegación**

Se trata de un terreno situado al este del centro de la población de Los Navalucillos en un emplazamiento que en la actualidad carece de las condiciones necesarias para ser considerado como suelo urbano, de acuerdo con el artículo 45 TRLOTAU. Debido a esta circunstancia y a la necesidad de tener que desarrollar el suelo urbanizable previsto en esta zona, este terreno y los colindantes se habían mantenido como suelo rústico, ya que su desarrollo no se prevé para un futuro cercano al tener que depender de la ejecución de otros suelos más cercanos.

De ahí que no se hubiera previsto su clasificación como suelo urbanizable, a pesar de estar en colindancia de los sectores 07 y 08 previstos en el POM, que les separa por el Camino de las Espineras.



Por tanto en el caso de que por parte de la Corporación se considere la clasificación de esta zona se debería modificar el perímetros de los sectores colindantes de manera que fueran consecuencia de la ordenación prevista en el citado Camino.

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LOS NAVALUCILLOS. 2017**

Nº	Nº Registro	Interesado	Situación
26	2017-E-RC-1477	María del Carmen Higuera Higuera	Camino de las Espineras

**Resumen de la alegación**

Solicita que se modifique la propuesta de ordenación del POM con el fin de incluir la finca de su propiedad dentro del suelo urbano.

**Informe de la alegación**

Se trata de un terreno situado al este del centro de la población de Los Navalucillos en un emplazamiento que en la actualidad carece de las condiciones necesarias para ser considerado como suelo urbano, de acuerdo con el artículo 45 TRLOTAU. Debido a esta circunstancia y a la necesidad de tener que desarrollar el suelo urbanizable previsto en esta zona, este terreno y los colindantes se habían mantenido como suelo rústico, ya que su desarrollo no se prevé para un futuro cercano al tener que depender de la ejecución de otros suelos más cercanos.

De ahí que no se hubiera previsto su clasificación como suelo urbanizable, a pesar de estar en colindancia de los sectores 07 y 08 previstos en el POM, que les separa por el Camino de las Espineras.



Por tanto en el caso de que por parte de la Corporación se considere la clasificación de esta zona se debería modificar el perímetros de los sectores colindantes de manera que fueran consecuencia de la ordenación prevista en el citado Camino.

**6.5. Emisión de la Declaración de Impacto Ambiental**

El órgano ambiental, una vez finalizado el análisis técnico del expediente completo, formulará la declaración de impacto ambiental, en el plazo de un mes a partir de la recepción del expediente completo desde el Ayuntamiento.

La Resolución por la que se emita la Declaración de Impacto Ambiental se publicará en el DOCM, y deberá ser remitida al Ayuntamiento.

## ANEXO 1. ANEXO SOBRE EL SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

### A.1.1. Superficie de suelos clasificados

El Plan de Ordenación Municipal clasifica la totalidad del municipio en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico. El análisis que se efectúa a continuación se centra en aquellas clasificaciones de suelo que tengan aprovechamiento urbanístico, y que están incluidas en ámbitos sujetos al proceso urbanizador, concretamente el suelo urbano y urbanizable.

El POM clasifica las siguientes zonas de ordenación urbanística, siguiendo el criterio de crecimiento concéntrico de la población:

ZOU	Denominación	Superficie POM m2	Superficie const. m2c	Nº vivs.	Nº habitantes
ZOU.01	Casco urbano	120.959	115.132	2.545	2.481
	SUNC por incremento		17.166	-	111
ZOU.02	Ampliación casco urbano	500.915	257.240	*	0
	SUNC por incremento		123.715	-	804
ZOU.03	SUC Ensanches exteriores	228.921	116.716	*	422
ZOU.04	SUC Robledo	51.656	32.297	-	111+266
	SUC Los Alares	90.503	69.545	-	
	Valdeazores	27.271	16.485	-	
ZOU.05	SUC Industrial	109.462	57.591	0	0
ZOU.06	UA	24.412	21.276	160	309
	PERI	9.675	3.136	0	0
ZOU.07	SUB Los Navalucillos	176.612	70.645	530	924
ZOU.08	SUB núcleos exteriores	54.880	16.464	83	210
ZOU.09	SUB Industrial Los Navalucillos	46.609	17.436	0	0
<b>Total</b>		<b>1.441.875</b>	<b>950.034</b>		<b>5.638</b>

En la anterior tabla hay que hacer las siguientes consideraciones.

- El número de habitantes censadas en el 2011 en las ZOU.01, ZOU.02 y ZOU.03 es de 2.481.
- El número de habitantes en los núcleos urbanos exteriores es de 111.
- El número de viviendas en los cuatro núcleos urbanos asciende a 2.592.

El **número máximo de habitantes** que se estima en el POM, tal y como se puede ver en las tablas de cada tipo de suelo, asciende a **5.638**, que se dividen en:

- Población existente: 3.280 habitantes.
- Población en suelo urbano consolidado y no consolidado: 1.224 habitantes.
- Población en suelo urbanizable en sectores: 1.134 habitantes.

La densidad poblacional se ha descrito en el punto 0.2 de esta memoria justificativa, y se resumen en el siguiente:

- 1,53 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup>c residenciales plurifamiliares o de protección.
- 1,42 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup>c residenciales en viviendas unifamiliares libres.
- 0,65 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup> c en las zonas consolidadas existentes, cifra que es superior al valor obtenido de 0,62 actuales.

Esta población se estima sobre m<sup>2</sup> construidos brutos de uso residencial sobre rasante. Este valor es inferior al establecido en el TRLOTAU, y es el que se estima para el dimensionamiento de los servicios y dotaciones públicas. En cualquier caso este número de habitantes resulta de la total y completa compactación de todo el suelo previsto en el POM, aspecto que es difícil de que ocurra, ya que significaría, entre otras cosas, que se ocuparan todas las parcelas residenciales previstas con la superficie construida máxima que le otorga las ordenanzas del POM, incluso en las edificaciones existentes que no tienen agotada su superficie máxima.

Por este motivo esta población debe entenderse desde el punto de vista de cumplimiento de la legislación vigente, y para el dimensionamiento máximo de las redes de infraestructuras.

De esta forma el crecimiento previsto, cumpliendo la legislación vigente, sería de 3.149 habitantes, si bien se estima que según la lógica del crecimiento poblacional y de la densidad habitual de habitantes por vivienda, esta población sería muy inferior.

### A.1.2. Resumen de superficies construidas

Las superficies construidas de las distintas ZOUs se indican a continuación:

ZOU	Denominación	Superficie const. m2c	Superficie RU+RP. m2c	Superficie VP.m2c	Superficie T. m2c	Superficie IA. m2c
ZOU.01	Casco urbano	115.132	80.592		34.540	
	SUNC por incremento	17.166	12.016		5.150	0
ZOU.02	Ampliación casco urbano	257.240	180.068		77.172	
	SUNC por incremento	123.715	86.600		37.115	0
ZOU.03	SUC Ensanches exteriores	116.716	93.373		23.343	
ZOU.04	SUC Robledo	32.297	22.608		9.689	
	SUC Los Alares	69.545	48.681		20.864	
	Valdeazores	16.485	11.539		4.946	
ZOU.05	SUC Industrial	57.591	0		57.591	
ZOU.06	UA	21.276	19.013	5.399	0	0
	PERI	3.136	0	0	3.870	0
ZOU.07	SUB Los Navalucillos	70.645	44.506	19.074	7.064	0
ZOU.08	SUB núcleos exteriores	16.464	16.464	0	1.645	0
ZOU.09	SUB Industrial Los Navalucillos	32.626	0	0	0	32.626
<b>Total</b>		<b>950.034</b>	<b>615.460</b>	<b>24.473</b>	<b>315.615</b>	

### A.1.3. Necesidades previstas de agua

Como datos de partida para el cálculo de las redes se considerarán las siguientes dotaciones mínimas para los diferentes usos previstos dentro del ámbito:

#### Red de abastecimiento de agua residencial

- Uso Vivienda 200 litros por habitante y día
- Hidrantes de incendios 16,67 litros por segundo, en punta.
- Para uso comercial se tomará una equivalencia de 4 viviendas por cada 1.000 m2 de edificabilidad.

#### Red de abastecimiento de agua industrial

- Industria pequeña, talleres y almacenes 11 m3 por hectárea y día.
- Industria logística, 3 m2 por hectárea y día.
- Hidrantes de incendios 16,67 litros por segundo, en punta.

#### Red de agua para riego

- Riego de zonas verdes 1,50 litros por m2 y día.
- Limpieza de calles 0,5 litros por m2 y día.

De acuerdo con los artículos 60.3 de la Ley de Aguas y 93.3 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico:

*El abastecimiento es prioritario sobre usos, incluyendo en su dotación la necesaria para industrias de poco consumo de agua situadas en los núcleos de población y conectadas a la red municipal.*

Por tanto las actividades industriales integradas en el núcleo urbano podrán considerarse incluidas en el abastecimiento de dicho núcleo.

El consumo de agua para el abastecimiento de polígonos industriales que sobrepasen el poco consumo referido anteriormente no puede ser servido por la concesión para uso de abastecimiento que disponga el núcleo urbano, debiendo solicitarse una concesión independiente.

### A.1.4. Procedencia del agua

El abastecimiento de agua del municipio es de titularidad municipal e independiente de las competencias de la Agencia del Agua en Castilla-La Mancha. El mismo se produce en diversas captaciones de los distintos núcleos urbanos con que cuenta.

Según la encuesta de Infraestructura y Equipamientos Locales (EIEL) del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, realizada en el año 2010 la capacidad de los actuales depósitos de Los Navalucillos asciende a 1.800 m3. En dicha encuesta se indica que la longitud de la redes de distribución asciende a 38,55 Km. Estos datos se dividen entre los cuatro núcleos urbanos tal y como se indica a continuación, según la información de dicha encuesta obtenida de la información de la Diputación Provincial de Toledo



En el núcleo urbano de Los Navalucillos el depósito cuenta con una capacidad de 600 m<sup>3</sup> y se encuentra ubicado al noreste de la población. Este depósito se abastece fundamentalmente desde la captación de agua situada al sur de la población en el denominado Arroyo del Chorro, que conduce hasta la potabilizadora con una tubería de 160 mm de diámetro de PVC, de más de 6.003 metros de longitud.

Existen asimismo otras dos captaciones, también al sur de la población y más cercanas a ella, denominadas como El Guindillo y los Lagares, desde las que se conduce al agua a un primer depósito situado al sur de la población que cuenta con 150 m<sup>3</sup> de capacidad con sendas tuberías de cuatro y un kilómetro respectivamente y de 140 y 50 mm de diámetro. Desde este primer depósito se conduce por gravedad hasta la potabilizadora, 4.666 metros con una tubería de 140 mm de diámetro de PVC, hasta la potabilizadora que está situada cercana a la plaza de Toros.

Desde esta potabilizadora se abastece con una tubería de 160 mm de diámetro de PVC al citado depósito general, y desde. Desde el depósito se conduce hacia el citado núcleo con una tubería de 160 mm de diámetro de PVC y una longitud de 1.978 metros. El depósito se encuentra en la parcela 164 del polígono 11 del catastro de rústica que cuenta con una superficie de 1.218 m<sup>2</sup>., cuyo emplazamiento se puede ver en la imagen adjunta.

La planta de potabilizadora existente utiliza un método de desinfección por cloraminas y que mantiene el propio Ayuntamiento.

El núcleo urbano de Robledo del Buey se abastece desde dos depósitos situados al oeste de la población que cuenta con una capacidad de 200 y 150 m<sup>3</sup>. Respectivamente. Desde el último de ellos se distribuye a la población por una tubería de 63 mm de diámetro de PVC. El primer depósito se abastece desde una captación situada al oeste de este núcleo urbano en el sitio denominado La Deprizuela, a través de una conducción por gravedad de 40 mm de diámetro de polietileno y de 1.380 metros de longitud.

El segundo depósito se abastece desde una captación situada al suroeste de este núcleo urbano en el sitio denominado Valle El Toro, a través de una conducción por gravedad de 50 mm de diámetro de polietileno y de 2.622 metros de longitud.

El núcleo urbano de Los Alares se abastece desde un depósito situado al este de la población que cuenta con una capacidad de 75 m<sup>3</sup>. Desde este se distribuye a la población por una tubería de 75 mm de diámetro de PVC. El depósito se abastece desde una captación situada al este de este núcleo urbano en el sitio denominado La Tejea, a través de una conducción por gravedad de 75 mm de diámetro de PVC y de 5.609 metros de longitud.

El núcleo urbano de Valdeazores se abastece desde un depósito situado al este de la población que cuenta con una capacidad de 75 m<sup>3</sup>. Desde este se distribuye a la población por una tubería de 63 mm de diámetro de PVC. El depósito se abastece desde dos sondeos existentes junto a las Escuelas al este de este núcleo urbano, a través de una conducción por gravedad de 75 mm de diámetro de PVC y de 379 metros de longitud. Existe una segunda captación al noroeste de este núcleo urbano en un manantial que conduce a la población por gravedad con una tubería de 75 mm de diámetro de PVC y de 2.120 metros de longitud.

Dentro de municipio existe otro depósito de abastecimiento de agua para beneficiar a la Mancomunidad del Río Pusa, que va a permitir garantizar el suministro de agua y solventar los problemas hídricos, especialmente en los meses de verano, a más de 15.000 habitantes, concentrados en los doce núcleos de población e dicha mancomunidad. El depósito es prefabricado de hormigón con una capacidad para 263 m<sup>3</sup> de agua. No obstante de este depósito no se abastece Los Navalucillos.

#### **A.1.5. Cálculo de las necesidades de agua**

De acuerdo con las previsiones de crecimiento marcadas en el presente POM, y que se han detallado anteriormente en el que se indica que la población futura del municipio tras el desarrollo completo del POM, es de 5.748 habitantes, requerirá de las ampliaciones necesarias que permitirán ampliar la dotación actual de los depósitos de agua en el núcleo urbano de Los Navalucillos, ya que la capacidad de los depósitos actuales garantiza una población aproximada de 3.000 habitantes.

En los otros núcleos urbanos la capacidad de los depósitos actuales garantiza la siguiente población:

- Robledo del Buey, 1.200 habitantes para una dotación de un día.
- Los Alares, 300 habitantes para una dotación de un día.
- Valdeazores, 300 habitantes para una dotación de un día.

Para determinar las nuevas necesidades de consumo de agua, se puede estimar en función del número de habitantes y viviendas previstos. Se ha calculado las necesidades de abastecimiento de agua de acuerdo a las dotaciones de cálculo indicadas, con el siguiente resultado:

	<b>SUC+SUNC+SUB m3/día</b>
Consumo residencial	1.110
Consumo riego	30
Consumo limpieza	30
Consumo total	1.170

Este consumo con carácter anual asciende a un máximo de 1.170 m3 al día en el caso de abastecer a todo el desarrollo y superficie prevista, para los cuatro núcleos urbanos.

El caudal necesario para la población máxima prevista en el núcleo urbano de Los Navalucillos requiere de una ampliación de los depósitos de 350 m3 hasta una capacidad total de 1.100 m3. En cualquier caso este volumen se debería obtener a lo largo de toda la vigencia del POM, por lo que en el momento actual la dotación existente es suficiente.

El aumento de la población se estima a lo largo de la vigencia del POM, haciendo constar que la población en el suelo urbano consolidado y no consolidado se debería distribuir entre toda la vigencia del POM. De igual forma la población de las UAs se considera, que en función de los problemas de gestión de algunas de las unidades, se debería considerar entre las dos primeras fases de ejecución del POM. De esta forma se puede estimar el siguiente resumen:

<b>Los Navalucillos</b>	<b>Actual</b>	<b>Primer periodo</b>	<b>Segundo periodo</b>	<b>Tercer periodo</b>	<b>Total</b>
Población actual Hab.	2.481	0	0	0	2.481
Desarrollo SUC+SUNC	0	300	400	605	1.305
Desarrollo UAs+PERIs	0	309	0	0	309
Desarrollo SUB	0	0	478	500	1.134
<b>Total</b>	<b>2.481</b>	<b>609</b>	<b>878</b>	<b>1.105</b>	<b>5.229</b>

Por tanto se obtendrían las siguientes fases para la ampliación de los depósitos de agua:

- Primer cuatrienio, desarrollo de las unidades de actuación en suelo urbano, y parte del suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento, hasta una población máxima de 2.927 habitantes. En este caso no es necesario efectuar ampliación alguna de los depósitos de agua.
- Segundo cuatrienio, desarrollo de los sectores previstos en el segundo periodo del plan de etapas, con una población estimada máxima de 3.805 habitantes.
- Tercer cuatrienio, desarrollo del resto de los sectores residenciales para la población máxima prevista en el núcleo urbano de Los Navalucillos de 5.229

La ejecución de los sectores previstos para el tercer periodo en el núcleo de Los Navalucillos están condicionados a la existencia de recursos de agua suficientes, aspecto que se deberá justificar en cada uno de los desarrollos previstos con antelación a la aprobación del programa de actuación urbanizadora correspondiente. Este aspecto es consecuencia del informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que limita las dotaciones actuales al vigente Plan Hidrológico, por lo que únicamente se podrán desarrollar los ámbitos del primer y segundo periodo de este POM en el núcleo de Los Navalucillos, que es donde se puede producir una falta de recursos de agua, como indica la citada Confederación.

En el momento de redactar cada programa de actuación se deberá revisar la existencia de dichos recursos, ya que la inexistencia de ellos (como indica la Confederación) se produce tras considerar la total y completa compactación de todos los suelos, incluido el suelo urbano, lo cual no suele ser habitual. En este suelo no suele ser habitual que se construya la totalidad de las edificabilidades

permitidas en el POM, de ahí que la población prevista en este documento, que asciende a 4.202 habitantes, esté lejos de la que realmente se obtendrá.

Los costes suplementarios de las infraestructuras públicas derivadas de las acciones urbanísticas se deben repercutir en los titulares de los terrenos a desarrollar. Para ello se han previsto los correspondientes sistemas generales de ampliación de los depósitos de agua a cargo de los sectores de suelo urbanizable y que se estiman en lo siguiente:

- Ampliación Depósito de aguas. Se prevé un coste por la ejecución de las obras de 200.000 euros a ejecutar en dios fases distintas de manera que la puesta en servicio sea gradual en función de los nuevos desarrollos. El coste se repercutirá proporcionalmente a los sectores de suelo urbanizable de uso residencial.

El suelo para los futuros depósitos es el mismo existente en la actualidad por lo que no hay que prever costo por la obtención de este suelo.

#### **A.1.6. Características de la red de abastecimiento y riego**

Siguiendo las directrices marcadas dentro del Plan Hidrológico de la Cuenca, el TRLOTAU y la normativa medioambiental de aplicación, en los nuevos ámbitos delimitados se plantea un sistema de distribución separativo en el cual el agua para usar en riegos de todo tipo, incluyendo los jardines de parcelas privadas, no sea procedente de la red de agua potable sino reutilizada de la canalización de las aguas pluviales o de la recuperación del sistema de depuración de aguas residuales del municipio.

Este planteamiento se irá incorporando en la medida de lo posible en el núcleo urbano, que en estos momentos cuenta con una red de riego que se abastece desde la red general, siendo uno de los objetivos del municipio, el generalizar este sistema de riego a partir de agua regenerada.

Dentro del ámbito de los nuevos desarrollos, se instalarán canalizaciones independientes para riego y abastecimiento. Dichas redes, serán de tipo mallado y cada sector e interiormente cada manzana o grupo, quedarán aislados mediante llaves con válvula de compuerta. Todos los puntos altos de la red dispondrán de ventosas de aireación y en los puntos bajos y finales de ramales de distribución se instalarán desagües conectados a la red de saneamiento de aguas pluviales.

En los casos en los que sea pertinente se realizará un desdoblamiento de la red, discurriendo ésta por ambas aceras para suministrar a las parcelas y evitar así el paso de canalizaciones bajo la calzada.

El trazado se realizará, preferentemente, en lo que se refiere a los tramos más generales, con tubería Fundición Dúctil UNE-EN-545 y en los tramos secundarios (acometidas y redes de riego) con canalización de polietileno PE-AD100-PN de 16 atmósferas.

En ambos casos irán colocadas en zanja, como mínimo a 60 centímetros de profundidad, asentada sobre cama de arena de río. En los cruces de calzada se reforzará con envolvente de hormigón, lo mismo se hará en los trazados a parcela donde se produzca el paso de tráfico rodado. Las canalizaciones deben ir como mínimo 50 cm por encima de las conducciones de alcantarillado y separadas 30 cm de cualquier canalización de alta tensión eléctrica o telefónica y a 20 cm de las canalizaciones de baja tensión eléctrica.

Todos los nuevos desarrollos deberán contar con una red contra incendios compuesta por hidrantes de incendio de 100 mm situados a menos de doscientos (200) metros de longitud entre ellos.

## ANEXO 2. ANEXO SOBRE EL SISTEMA DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

### A.2.1. Sistema de saneamiento y estación depuradora actual.

La red de alcantarillado recoge el agua con la totalidad de los cuatro núcleos urbanos. La red es unitaria y discurre según se puede ver en el plano de información que incluye las redes actuales del saneamiento existente en el suelo urbano del municipio. Esta documentación ha sido facilitada por la Diputación Provincial de Toledo. No obstante el Ayuntamiento ha empezado a ejecutar una red de pluviales en el núcleo urbano de Los Navalucillos.

Según la encuesta de Infraestructura y Equipamientos Locales (EIEL) del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, realizada en el año 2010 la red de saneamiento cuenta con las siguientes longitudes:

- Ramales: 22 Km.
- Colectores: 4.761 metros.
- Emisarios: 1.779 metros.

Existe una estación depuradora de aguas residuales (EDAR) para la población de Los Navalucillos, con una capacidad para tratar un caudal de 1.133 m<sup>3</sup> al año, que corresponde con una población equivalente de 5.667 habitantes. El caudal medio de entrada de 2014 hasta el momento ha sido de 952 m<sup>3</sup>/día. El sistema de depuración es de tratamiento biológico mediante aireación prolongada y deshidratación mecánica de los fangos.

Esta EDAR se encuentra ubicada al oeste de la población en la parcela 90 del polígono 7, en el sitio denominado Valle del Moral, ocupando una superficie de 3.660 m<sup>2</sup> de dicha parcela. La EDAR dista 1.150 metros de la población de Los Navalucillos.

En los otros tres núcleos urbanos se vierte directamente a los arroyos cercanos, no existiendo, en función de la población actual, ningún sistema de depuración.

### A.2.2. Red de saneamiento actual

La red de saneamiento existente da servicio a todo el núcleo urbano con diámetros suficientes. Está realizada con tuberías de hormigón con diversos diámetros y a escasa profundidad debido a la presencia constante de material de gran dureza en el subsuelo. La red de saneamiento llega a todo el suelo urbano, tal y como se detalla en los planos de información que se han obtenido según los datos suministrados por la Excma. Diputación Provincial de Toledo.

### A.2.3. Necesidades de depuración de aguas

Para determinar las nuevas necesidades de depuración de aguas, se puede estimar en función del número de habitantes y viviendas previstos en el núcleo urbano actual de Los Navalucillos, el cual se estima en 5.110 habitantes.

Paras ello se ha calculado las necesidades de depuración de aguas en un 80% de las demandas de agua potable, que de acuerdo a las dotaciones de cálculo indicadas, son:

	SUC+SUNC+SUB m3/día
Consumo residencial	817
Consumo industrial	50
Consumo limpieza	10
Consumo total	877

El caudal máximo estimado de depuración de aguas asciende a un máximo de 847 m<sup>3</sup> al día en el caso de abastecer a todo el desarrollo y superficie prevista, para el núcleo y urbano de Los Navalucillos. Este volumen es inferior al caudal máximo previsto en la EDAR existente.

Por este motivo se considera que no se requiere ninguna ampliación de la citada EDAR, en función de la población máxima prevista en el POM.

#### **A.2.4. Descripción de la red de saneamiento**

El Plan Hidrológico de la Cuenca así como el TRLOTAU, establecen que el diseño de las redes de saneamiento de poblaciones ha de realizarse utilizando sistema separativo. Siguiendo este criterio se proyectan redes de saneamiento independientes para la recogida de aguas pluviales y aguas fecales. Ambas redes de canalizarán con sendos emisarios desde el sector hasta la EDAR ubicada en los terrenos citados.

En la construcción de ambas redes se utilizarán canalizaciones subterráneas de hormigón en masa con enchufe por campana HM serie C-9000 kP/m<sup>2</sup> de acuerdo al pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de saneamiento del MOPT en diámetros superiores a 315 mm, permitiéndose la utilización de tubería de PVC corrugado doble pared rigidez 8 KN/m<sup>2</sup> (SN-8) para diámetros hasta 315 mm con unión por copa con junta elástica según norma UNE EN 1456 y UNE EN 13476. En ambos casos la instalación será en zanja, de forma que la generatriz superior de la misma quede a una profundidad igual o mayor a 1 metro para pluviales y mayor a 1,5 metros para fecales, respecto al nivel del pavimento rematado. Estas zanjas irán localizadas en la zona destinada a aceras, aparcamientos o eje de viales, procurando la mejor accesibilidad a los pozos.

Cuando por motivos justificados las canalizaciones no alcancen una profundidad superior a un (1) metro, se reforzarán con envolvente de hormigón en masa.

Sobre la red de colectores se intercalarán los pozos de registro necesarios no distando en ningún caso más de cincuenta (50) metros. Las acometidas domiciliarias se realizarán en arquetas ciegas intercaladas en la red o directamente a pozo no permitiéndose la utilización de injertos directos en las canalizaciones. Los sumideros para aguas pluviales serán de hormigón en masa contruidos in situ, con rejilla de fundición modelo municipal no sifónicos.

En todas las cabeceras de colectores de la red de aguas fecales se instalarán cámaras de descarga de un metro cúbico (1 m<sup>3</sup>) de capacidad.

El diseño de las redes tendrá en cuenta su futura extensión hacia actuaciones colindantes, previendo en estos puntos una sección de canalización suficiente. Se preverán igualmente suficientes puntos de entronque para las redes existentes. El cálculo de las redes se realizará considerando las siguientes hipótesis para el caso de pluviales y de fecales.

#### **A.2.5. Hipótesis para el cálculo de aguas pluviales**

El método que se propone para el cálculo de los caudales de cada tramo de la red de saneamiento es el método hidro-meteorológico descrito en la instrucción 5.2-IC del MOPU (1990) *Drenaje superficial*. Las principales hipótesis de este método son:

- La precipitación es uniforme en el espacio y en el tiempo.
- La intensidad de lluvia es la correspondiente a un aguacero de duración el tiempo de concentración de la cuenca, ya que se considera que esta duración es la más desfavorable.
- Existe un coeficiente de escorrentía constante para cada tipo de uso del suelo.

Cada tramo de colector se calcula a partir de toda la cuenca vertiente al punto final del mismo. Para evitar un sobredimensionado innecesario, su caudal de diseño no se obtendrá como suma de caudales de las conducciones que se encuentren aguas arriba.

El cálculo de la red se realizará considerando una precipitación máxima diaria de 50mm, calculada para un período de retorno de 10 años en la localidad, con datos extraídos de la publicación de 1999 del Ministerio de Fomento *Precipitaciones máximas diarias en la España peninsular*.

#### **A.2.6. Hipótesis para el cálculo de aguas fecales**

El caudal de aguas fecales se calculará para cada tramo de colector de acuerdo a las parcelas vertientes al mismo, y será equivalente al caudal de abastecimiento de agua. Se tendrá en cuenta en cálculo el aporte de todos los núcleos de población y asentamientos existentes y los previstos por el POM.

En los sectores industriales tal y como se fija en el POM deberán de garantizar un vertido de las aguas adecuado, de manera que previo al vertido a la red general, deberán de realizar un acondicionamiento de dicho vertido dentro del ámbito del sector.

## ANEXO 3. ANEXO DEL SISTEMA DE ABASTECIMIENTO ELECTRICO.

### A.3.1. Potencia prevista

La potencia prevista para dar servicio a los nuevos desarrollos se ha calculado de acuerdo a los diferentes usos previstos dentro del mismo considerando en cada caso los ratios de potencia y coeficientes de simultaneidad establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o en su caso en las normas de la compañía suministradora.

A modo de resumen se han considerado los siguientes:

- Vivienda 5.750 vatios por vivienda.
- Servicios comunes portal edificio 17.250 vatios por unidad.
- Garajes 20 vatios por m2.
- Uso comercial 100 vatios por m2.
- Uso industrial 100 vatios por m2.
- Alumbrado público de viales y espacios peatonales 1,50 vatios por m2

La superficie sobre la que se realizará el cálculo será la correspondiente a la edificabilidad prevista para cada uso en cada parcela. El número de portales para cálculo de la potencia de servicios comunes y la superficie de garaje, se determinan a partir del número de viviendas de cada bloque. Sobre las potencias así calculadas se aplicarán los siguientes coeficientes de simultaneidad, que serán conformes siempre a los utilizados por la empresa suministradora:

- Potencia de suministro en baja tensión: Según ITC BT 10 REBT
- Carga total en centros de transformación:
  - 0,4 (viviendas y comercios)
  - 0,5 (oficinas e industrias)
  - 0,6 (oficinas y comercios)
- Carga de MT respecto a la línea de MT: 0,85
- Carga simultaneidad en barras subestación: 0,95

El resultado final de la carga estimada para el conjunto del POM resulta de los nuevos desarrollos previstos en el POM para el núcleo urbano de Los Navalucillos, y es el siguiente:

ZOU	Denominación	Superficie POM m2	Uso	Superficie const. m2c	Nº vivs.	Nº habitantes
ZOU.01	Casco urbano	120.959	R+T	115.132	2.545	2.481
	SUNC por incremento		R+T	17.166	-	1111
ZOU.02	Ampliación casco urbano	500.915	R+T	257.240	*	0
	SUNC por incremento		R+T	123.715	-	804
ZOU.03	SUC Ensanches exteriores	228.921	R	116.716	*	377
ZOU.05	SUC Industrial	109.462	I	57.591	0	0
ZOU.06	UA	25.248	R	21.276	160	309
	PERI	35.588	T	3.136	0	0
ZOU.07	SUB Los Navalucillos	176.612	R	70.645	530	924
ZOU.09	SUB Industrial Los Navalucillos	46.609	I	32.626	0	0
<b>Total</b>		<b>1.244.314</b>		<b>815.243</b>	<b>3.179</b>	<b>5.638</b>

Por tanto se obtendría el siguiente resumen:

- Carga total en media tensión 11.752 kw
- Carga respecto a la línea de MT 9.990 kw
- Carga simultánea en barras ST 9.490 kw

### A.3.2. Características de la red de distribución de energía eléctrica

La distribución de energía eléctrica al municipio será estudiada conjuntamente con la empresa suministradora en la zona.

El suministro a las parcelas de preverá en Baja Tensión, Media Tensión o con posibilidad de ambas de acuerdo a los siguientes rangos de potencia:

Parcelas de viviendas Baja Tensión en todo caso.

- P < 150 kVA Baja Tensión
- P > 150 kVA Media Tensión, con una previsión de 50kVA en baja tensión

Para atender los suministros en Baja Tensión se propone la instalación preferente de centros de transformación convencionales enterrados compactos homologados por la empresa suministradora, instalado en montaje enterrado bajo envoltorio de hormigón prefabricado, de 2x630 kVA de potencia nominal, que irán instalados en parcelas específicas ubicadas en espacios libres, zonas verdes, peatonales o zonas de aparcamiento.

Toda la red de distribución de Media y Baja tensión se instalará en montaje enterrado y bajo tubo de PE doble pared de 160 mm de diámetro, instalando como máximo un circuito o termo de cables por tubo. El número de tubos será tal que exista siempre al menos un tubo de reserva. Conjuntamente con los tubos de los circuitos eléctricos se preverá la instalación de uno ó dos tubos de 125 mm de diámetro para comunicaciones. En los cruces de vías se reforzarán las canalizaciones mediante el hormigonado de las mismas.

En los circuitos de Media Tensión se utilizarán conductores de aislamiento seco tipo RHZ1 12/20 kV Al, mientras que para baja tensión se utilizarán de tipo RV 0,6/1 kV Al.

Toda la instalación de distribución de energía eléctrica será consensuada con la correspondiente compañía suministradora y se ejecutará de acuerdo a sus normas.

## ANEXO 4. PROGRAMA ESPECÍFICO DE ACCESIBILIDAD

### A.4.1. Objeto

Se redacta este anexo es establecer un Programa Específico en materia de Accesibilidad para el municipio de Los Navalucillos.

El artículo 25 de la Ley 1/1994 de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, que establece lo siguiente:

*Artículo 25.- Barreras arquitectónicas urbanísticas.*

*Las vías públicas, los demás espacios de uso común existentes, así como las respectivas instalaciones de servicios y mobiliario urbano, serán adaptados gradualmente en el plazo máximo de 10 años a lo previsto en el Capítulo 1 del Título Primero de la presente Ley y su desarrollo.*

*Las Entidades Locales deberán establecer, en el plazo de 1 año desde la aprobación de esta Ley, Programas Específicos de actuación para adaptar las vías públicas, parques y demás espacios de uso público a las normas sobre accesibilidad. Dichos Programas Específicos deberán contener, como mínimo un inventario de los espacios objeto de adaptación, el orden de prioridades con que se ejecutarán, y los plazos de realización.*

Asimismo el artículo 12 Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha establece lo siguiente

*Artículo 12.- Adaptación de espacios urbanos existentes.*

*1.- Las vías públicas, parques y otros espacios de uso público existentes y, además, las respectivas instalaciones de servicios y mobiliario urbano se adaptarán gradualmente en la forma que determina la Ley 1/1994 y el presente Decreto.*

*2.- A los efectos que establece el apartado anterior, las entidades locales deben elaborar Programas Específicos de actuación para adaptar las vías públicas, parques y demás espacios de uso público a las normas establecidas en el presente Decreto. Dichos Programas Específicos deberán contener, como mínimo un inventario de los espacios objeto de adaptación, el orden de prioridades con que se ejecutarán, y los plazos de realización.*

En ninguno de los dos artículos citados se indica que el POM deba ser el documento que contenga el citado Programa Específico en materia de accesibilidad.

Asimismo en el Decreto 178/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planos municipales (DOCM 07.07.2010), no figura en ningún apartado que se deba aportar en la memoria justificativa un Programa Específico de actuación en materia de accesibilidad.

En esta Norma se detalla completamente toda la documentación que debe tener un POM, tanto a nivel de memoria como de planos y en ningún caso se cita la necesidad de contar con un Programa de Accesibilidad. En la misma se indica que se debe incluir un apartado en la memoria (punto 5.2 de la Norma) en el que se informe sobre la red viaria. Por este motivo en el presente POM se ha incluido un punto de accesibilidad (3.4.7 del POM) dentro el apartado de viario.

En el punto relativo al diagnóstico (punto 8 de la Norma) se indica el objeto del mismo, pero en ningún caso se cita nada al respecto de accesibilidad, ni la exigencia de aportar la documentación que se requiere en el informe citado.

En los apartados correspondientes a la memoria justificativa de la Norma no se indica la exigencia de aportar ningún Programa Específico en materia de accesibilidad, aspecto que se recoge en el citado informe.

Con respecto a la exigencia de que en los planos del POM se deban incluir la señalización, definición y detalles acotados de los elementos de urbanización (plazas para personas de movilidad reducida-PMR, pasos de peatones y/o rebajados...) y el mobiliario urbano, se indica que tampoco esta exigencia está recogida dentro de la Norma. Además y siguiendo el criterio de las escalas exigidas en esta se advierte que los planos de ordenación detallada se exigen a 1:2.000, por lo que la definición de los aspectos requeridos en el informe son imposibles de describir en dichos planos.



Hay que pensar que a la escala marcada por la Norma Técnica una calle de 10 metros de anchura se representa con 5 milímetros. De igual forma una plaza de aparcamiento a esa escala se representaría con 1 milímetro de anchura por 2 de longitud, lo que impide su representación adecuada, y únicamente conduce a obtener un dibujo muy confuso.

Estos aspectos se deberían analizar entre las Consejerías de Fomento y la de Sanidad para poder concertar el alcance real del documento de accesibilidad que debe tener un POM. No obstante y con el fin de cumplir con lo indicado en el informe se redacta este anexo en el que se incluye las propuestas en materia de accesibilidad

#### **A.4.2. Criterios básicos de actuación**

El objetivo fundamental de este anexo es la mejora de la calidad de vida de los habitantes del municipio, mediante el estudio de las barreras del mismo que impiden la movilidad en personas, y la adopción de propuestas para efectuar dicha mejora.

Un entorno integrado significa la existencia de espacios públicos abiertos, equipamientos y medios de transporte y de comunicación adaptados para el mayor número de personas, para que la movilidad sea lo más sencilla posible, mejorando la calidad de vida.

Es necesario completar e integrar las actuaciones de una manera global para realizar una propuesta general de actuación municipal que se deberá llevar a cabo a lo largo de los siguientes años. Este cumplimiento deberá extenderse a todos los planeamientos y proyectos que se acometan en el municipio.

Para ello en primer lugar se analiza la situación del municipio (aspecto que se ha recogido en el punto 3.4 de la memoria informativa), para proponer una serie de medidas en segundo lugar. Estas últimas difieren entre las actuaciones directas que deben acometer las administraciones en su gestión directa y las que deben realizar la iniciativa privada a través de la exigencia en el cumplimiento de la normativa vigente tanto en el planeamiento como en los posteriores desarrollos.

Esto significa que se debe proyectar el futuro del municipio sin barreras urbanísticas ni arquitectónicas, y al mismo tiempo se debe adaptar el medio urbano existente en la actualidad para la eliminación de las barreras existentes.

Por tanto los criterios básicos de actuación en las vías y en los espacios públicos son los siguientes:

- Todos los planeamientos y los proyectos de urbanización a desarrollar en el municipio deberán justificar el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad.
- Antes de la recepción de las obras de urbanización ejecutadas se deberá especificar explícitamente el cumplimiento de la normativa citada.
- En las actuaciones que se vayan a realizar en la vía pública, ya sean de ampliación, reforma, adecuación o mejora de las mismas o de las redes de infraestructuras, se deberá velar por ajustar el espacio a las condiciones establecidas en materia de accesibilidad.

#### **A.4.3. Diagnóstico global del viario**

El diagnóstico de la situación del viario en el municipio se ha efectuado, en el apartado 3.4.6 de la memoria informativa, de forma global, si bien se han analizado los distintos ámbitos del mismo. En primer lugar se ha analizado la movilidad rodada y peatonal general del mismo para después analizar la situación de todas las unidades urbanísticas del mismo.

En primer lugar, se ha analizado el viario, fundamentalmente según su jerarquización y el uso del ámbito en el que se encuentra, y también en función del entorno del mismo ya que la génesis urbana es la que incide más en la morfología urbana y en el viario existente.

En segundo lugar se ha analizado las anchuras de las calles, así como sus pendientes, las anchuras de las aceras y la existencia de vados peatonales. Las discontinuidades de las redes peatonales y los acabados de los espacios ajardinados también se han comprobado.

En tercer lugar se han comprobado los modelos de mobiliario urbano empleado en el municipio, así como los acabados de los elementos de las distintas redes (resaltos, alcorques, rejillas, etc). En este

caso es fundamental analizar la ubicación de los elementos urbanos en las vías accesibles, de forma que no interfieran al viandante (farolas, papeleras, bolardos, etc).

Del conjunto de todos los datos se puede efectuar un diagnóstico genérico de la situación del municipio, que es básico para la propuesta de actuación en el mismo.

#### **A.4.3.1. Tipologías de viario**

Dentro de las tipologías de las calles hay que distinguir entre las siguientes:

- Vías rápidas
- Calles con circulación diferenciada, con acera y calzada a distinto nivel.
- Calles de coexistencia circulación compartida, con tránsito peatonal preferente.
- Calles peatonales exclusivamente.
- Caminos en espacios públicos y zonas verdes.

Lógicamente los mayores problemas surgen en las calles de circulación diferenciada y en las vías rápidas, ya que requieren un diseño específico para permitir la accesibilidad y aumentar la seguridad de los peatones.

Dada la trascendencia que debe tener la pendiente de una calle para que sea accesible es fundamental analizar el número de vías con pendientes superiores al 6%. Por debajo del 3% se puede considerar la calle prácticamente plana.

Al mismo tiempo otro de los elementos fundamentales es conocer la situación de los aparcamientos, en espacial las necesidades espaciales y de maniobra dependiendo del tipo de vía.

#### **A.4.3.2. Tipologías de aceras e itinerarios peatonales**

Dentro de las anteriores conviene distinguir entre los distintos tipos de aceras que serán el espacio destinado al paso peatonal. En este caso pueden existir los siguientes:

- Aceras de anchura insuficiente.
- Aceras de anchura suficiente.
- Zonas sin aceras.

Las condiciones básicas a tener en cuenta han sido las siguientes:

- Anchura libre de paso superior a 180 centímetros.
- Altura libre de paso superior a 220 centímetros.
- Inexistencia de escalones o resaltes.
- Pavimento según artículo 11 Orden TMA
- Iluminación mínima de 20 luxes.
- Señalización y comunicación según capítulo XI Orden TMA.

Las pendientes deberán ser las siguientes:

- Pendiente longitudinal máxima del 6%.
- Pendiente transversal máxima del 2%.
- Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17.
- Rampas menores de 3 metros de longitud podrán tener una pendiente del 10%.
- Rampas menores de 10 metros de longitud podrán tener una pendiente del 8%.

Excepcionalmente, en las zonas urbanas consolidadas, y en las condiciones previstas por la normativa autonómica, se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50 metros.

El pavimento de los itinerarios peatonales accesibles deberá ser duro, estable, antideslizante (seco/mojado), sin piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación y mantenimiento debe asegurar su continuidad y la inexistencia de resaltes.

En las aceras y en los itinerarios peatonales se deberán utilizar franjas de pavimento táctil indicador de dirección y de advertencia siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 45 de la Orden

TMA 851/2021 de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

Como elemento de continuación de las aceras se deben analizar los vados peatonales. Estos deben tener un diseño muy concreto y ajustar las distintas anchuras y pendientes, para permitir la continuidad del tránsito peatonal con independencia del tipo de vial, tal y como se reseña en el citado artículo 45.

#### **A.4.3.3. Aparcamientos**

Aspecto fundamental es la consideración de los aparcamientos en los espacios públicos. En las zonas urbanas consolidadas deberá ser el Ayuntamiento el que efectúe las modificaciones necesarias para ir ubicando plazas para personas con movilidad reducida en el viario actual, ya que los principales centros de actividad de las ciudades deben disponer de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas con movilidad reducida, a razón de una (1) plaza por cada cuarenta (40) plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada y cumplirá con los requisitos dispuestos en este artículo.

Estas plazas deberán seguir las determinaciones establecidas en el artículo 35 de la Orden TMA y deberán tener una dimensión mínima de quinientos por doscientos veinte (500 x 220) centímetros. Deberán disponer de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y con un ancho mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.

#### **A.4.3.4. Zonas verdes**

Los problemas fundamentales son como consecuencia del estado de los materiales empleados en los itinerarios peatonales y en la colocación del mobiliario urbano y los juegos infantiles.

En este caso los suelos terrizos deben tener un especial mantenimiento que asegure el estado de su compactación para permitir su tránsito adecuado, de forma que al menos exista un itinerario peatonal accesible. En estos itinerarios abundan los acabados en arena o tierra suelta.

En estas zonas se debe contar con una compactación superior al 90% del proctor modificado, que permita el tránsito de peatones de forma estable y segura, sin ocasionar hundimientos ni estancamientos de aguas.

En estas zonas es fundamental resolver bien el drenaje del terreno, reconduciendo adecuadamente al agua de lluvia y el sobrante del agua de riego, para evitar alteraciones en su estado.

En las zonas verdes, tanto el mobiliario urbano, como los juegos infantiles deben cumplir con la Orden TMA y deberá contar con la señalización correspondiente.

Dentro del mantenimiento de estas zonas verdes hay que prestar atención al crecimiento de las ramas de los árboles y arbustos de forma que no interrumpen los espacios de circulación peatonal, así como se la retirada de las hojas caídas por resultar deslizantes ante la presencia de agua.

#### **A.4.3.5. Tipología de mobiliario**

Los elementos de mobiliario urbano se diseñarán y ubicarán para que puedan ser utilizados de forma autónoma y segura por todas las personas.

Los elementos de mobiliario urbano se deben analizar desde el punto de vista de su diseño propiamente dicho, y de su emplazamiento en el espacio público. De esta forma puede existir mobiliario que por su colocación impida el paso al peatón, e incluso resulte peligroso para el mismo al ser un obstáculo de difícil detección.

De igual forma hay que evaluar la colocación de los elementos de señalización, incluso las señales de tráfico. Su ubicación y diseño responderá a las siguientes características:

- Su instalación no invadirá el itinerario peatonal accesible.
- Se dispondrán preferentemente alineados junto a la banda exterior de la acera, y a una distancia mayor a cuarenta (40) centímetros del límite de la calzada.
- Se podrán detectar a una altura mínima de quince (15) centímetros del nivel del suelo.
- No podrán tener salientes de más de diez (10) centímetros.

- No podrán tener cantos vivos en cualquiera de las piezas que los conforman.
- Los adosados a la fachada estarán a una altura superior a doscientos veinte (220) centímetros.

Dentro del mobiliario urbano hay que considerar también los juegos infantiles o de mayores, así como aquellos que complementan las infraestructuras del municipio (contenedores de basuras, buzones, fuentes, jardineras, semáforos, etc). Todos ellos deberán seguir las determinaciones de los artículos 25 y siguientes de la Orden TMA

#### **A.4.3.6. Transporte público**

Se debe analizar el transporte público existente y su repercusión en el espacio urbano, con el fin de localizar las paradas de forma que cumplan con los requisitos de accesibilidad necesarios, y conocer los itinerarios correspondientes.

En este municipio no existen paradas estables de transporte público, por lo que no se ha estudiado estos aspectos.

#### **A.4.3.7. Obras en la vía pública**

Uno de los aspectos que se debe tener presentes es que la existencia de obras en la vía pública altera las condiciones existentes y modifica los itinerarios peatonales, reduciendo la movilidad peatonal. Estas obras producen mayores problemas en las personas con problemas visuales.

Las obras actualmente disponen en una señalización deficiente tanto para la movilidad peatonal como incluso para la rodada.

Por este motivo es fundamental que en todas estas obras exista una señalización adecuada que reduzca las limitaciones al tránsito peatonal accesible. La colocación de vallas, andamios o túneles es primordial, combinados con una mejora de la iluminación en las zonas afectadas. En este caso es fundamental incidir en una mejora de la formación del personal de mantenimiento para que la señalización sea más adecuada y evite problemas.

#### **A.4.3.8. Situación advertida**

En este municipio hay que incidir en las diferencias existentes entre las distintas zonas urbanas con que cuenta el municipio y sobre las que el diagnóstico es muy distinto. Sobre esta base se deben distinguir las siguientes:

- Suelo urbano tradicional del pueblo.
- Desarrollos urbanos de las últimas décadas.

El suelo urbano central se apoya en la antigua carretera convertida en travesía, que es el acceso principal, y que atraviesa los cuatro núcleos poblacionales del municipio.

En el núcleo urbano de Los Navalucillos, esta travesía dispone de las dimensiones insuficientes para que el trazado de la calle permita un vial con circulación diferenciada entre peatones y vehículos, al menos en una parte muy importante de la misma. Por este motivo este vial cuenta con distintas secciones que varían en función de la anchura de la misma, como se puede ver en las imágenes del punto 3.1 de esta memoria.



La pendiente de esta calle no ofrece problemas ya que la misma no supera el 6% en su trazado.

En las calles de menor anchura la mayoría del mobiliario no está adecuadamente colocado, con farolas o contenedores que impiden el tránsito peatonal para personas con movilidad adecuada. Asimismo se observa que el mobiliario (banco, y farolas fundamentalmente) está mal situado e impide la movilidad, a lo que hay que añadir la existencia de viales sin aceras.



Incluso las paradas de autobuses existentes se ubican de forma inadecuada, ya que aparecen en la propia calzada, sin permitir una accesibilidad adecuada, al tiempo que existe cierta peligrosidad ya que no se integran con las zonas peatonales de las aceras.

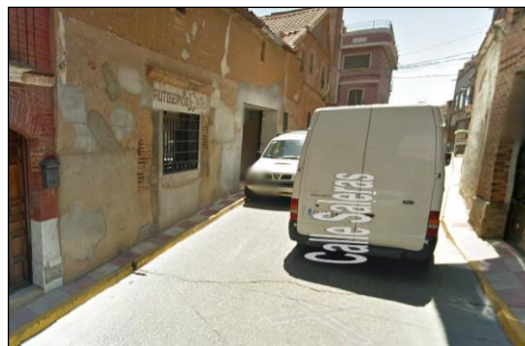
Cercano a esta zona se encuentra la plaza del Ayuntamiento, que es accesible desde una de las calles que la rodean, pero su mobiliario no está colocado ajustado a los criterios de accesibilidad.

En el centro de la población existen zonas donde es imposible diferenciar las aceras de la calzada debido a la estrechez de sus vías.



En estas zonas cualquier elemento de mobiliario urbano es prácticamente imposible ubicarlo en las aceras, por lo que las farolas se adosan en las fachadas.

En estas calles las aceras son inexistentes o con cuentan con una anchura simbólica, muy lejos de la medida mínima exigida. Además en estas zonas es prácticamente imposible resolver los aspectos de accesibilidad a no ser de que se analice la posibilidad de que las calles tengan un único sentido de circulación, o que las calles se pavimenten al mismo nivel entre calzada y acerado.



Por tanto en esta zona central es difícil poder tener las anchuras mínimas en todas las aceras, por lo que el Ayuntamiento debería prever la ejecución de viales de coexistencia, con calzadas y aceras al mismo nivel pero con diferenciación de la circulación rodada y peatonal. Esta zona debería estar controlada por una velocidad máxima de 30 Km/hora para permitir la citada coexistencia.

En esta zona de la población todavía existen redes de electricidad y telefonía aéreas con postes de madera o torres de media tensión en las aceras que dificulta la movilidad. También las farolas ocupan a veces la anchura de todo el espacio para el tránsito peatonal. Esta situación se acrecienta en los cruces de las distintas calles presentan problemas de accesibilidad debido a la inexistencia de vados peatonales. Estos únicamente existen en las vías principales y en la travesía de acceso.

En esta zona de la población las anchuras de las aceras son diversas y presentan distintas dimensiones. Dado que el trazado de las calles es muy orgánico no existe continuidad de alineaciones y por este motivo las aceras no presentan una continuidad en su trazado, lo que supone problemas de mantener unos adecuados itinerarios peatonales accesibles.

No obstante en algunos espacios públicos se observa que no todos los caminos son accesibles, y que la colocación de los elementos de mobiliario urbano no es el más adecuado.

En los viales de la población no existe ninguna reserva de aparcamientos para personas con movilidad reducida (PMR).

Todos estos aspectos son producto de la falta de planificación urbanística en el municipio que ha producido la ausencia de normativa expresa que contemple las condiciones generales de urbanización.

Las únicas posibilidades que tiene el presente POM para actuar en estas zonas es permitir una circulación de coexistencia en la que la movilidad peatonal y rodada ocupe toda la calle. Para ello se debería reducir el tránsito rodado en todas estas calles a un máximo de 30 kilómetros/hora.

#### **A.4.4. Propuesta de actuación**

La propuesta plantea un conjunto de medidas, en materia de accesibilidad, a partir de las necesidades analizadas que se deberán ir realizando a medida que se vayan ejecutando las distintas actuaciones en el municipio, en función del tipo de suelo y que la actuación sea pública o de iniciativa privada.

Las actuaciones públicas se basan en la ejecución de proyectos de obras directamente por el Ayuntamiento o por otras administraciones, en las que se deberán recoger las medidas a adoptar para la mejora de la movilidad y accesibilidad. En estas actuaciones se deberá justificar en todo momento el cumplimiento de la normativa vigente.

Básicamente las actuaciones públicas se producirán en las vías rápidas y en las zonas urbanas consolidadas, ya que el mantenimiento de estas es a cargo de la administración.

Especial importancia deben tener las acciones en las carreteras actuales y que transitan por el centro del casco urbano, ya que la vía debe ser considerada como calle pública a todos los efectos. En estos casos la administración titular de la carretera, debería establecer el ajuste de la misma a la normativa en materia de accesibilidad, en colaboración con el Ayuntamiento.

En el resto de los casos debe ser el propio Ayuntamiento el que vaya mejorando las calles existentes, y ajustando las mismas a las condiciones en materia de accesibilidad. En este caso se debe tener especial cuidado en el mobiliario urbano ya que, a veces, este se coloca sin proyecto ni control técnico alguno, lo que puede conllevar inhabilitar un vial peatonal por una mala colocación de un elemento urbano.

Las actuaciones de iniciativa privada se deben realizar sobre la base de los mismos principios de cumplimiento de la normativa de accesibilidad, si bien aquí el Ayuntamiento es el que debe velar por que dicho cumplimiento se lleve a la práctica. Para ello el Ayuntamiento deberá verificar dicho cumplimiento en dos momentos fundamentales, antes de la concesión de la licencia de obras y antes de la recepción de las obras de urbanización.

En este último caso es fundamental comprobar con anterioridad en el planeamiento el ajuste de las pendientes de los viales, y las anchuras de estos.

Con ocasión de la recepción de las obras de urbanización se deberá comprobar la colocación de todo el mobiliario urbano.

El objetivo de la propuesta es conseguir que el desplazamiento, la estancia, la percepción y la vivencia en el municipio estén al alcance de cualquier persona, mejorando la vida de las personas, en especial de aquellas que cuentan con alguna limitación física, psíquica o sensorial. La propuesta debe seguir todas o algunas de las siguientes actuaciones:

- Creación o mejora de aceras accesibles, por material, anchura o pendiente.
- Creación o mejora de vados peatonales.
- Implantación de dispositivos acústicos.
- Instalación de barandillas de protección o sujeción.
- Corrección de elementos de mobiliario urbano que suponen un obstáculo.
- Colocación adecuada de mobiliario urbano.

Algunas de estas actuaciones son inviables en las urbanizaciones exteriores debido a la limitación de anchura suficiente, por lo que se debe permitir una circulación de coexistencia en la que la movilidad peatonal y rodada. Para ello se propone reducir el tránsito rodado en todas estas calles a un máximo de 30 kilómetros/hora.

Varias de estas medidas deben ir paralelas con la transformación de la actual travesía en vial urbano, de forma que la circulación rodada se traslade a las nuevas vías previstas en la ordenación. Para ello el POM propone las siguientes medidas:

- Creación de viales estructurantes de la movilidad interna del casco urbano.
- Creación de rotondas en los accesos de la carretera desde Torrijos de forma que se pueda delimitar la travesía que defina el suelo urbano.

- Definir con mayor claridad los accesos a las distintas urbanizaciones a ambos lados de la carretera de acceso desde Torrijos.
- Articular toda la zona con viales de borde urbano de carácter estructurante, creando nuevas vías alternativas a la travesía.
- Crear una red de viales transversales en las zonas de reciente urbanización y las zonas consolidadas que articulen los distintos desarrollos.
- Regulación de las condiciones de urbanización en viarios y mobiliario urbano, adecuando a las determinaciones vigentes en materia de accesibilidad.

La actual travesía debe reducir su capacidad de circulación rodada de forma que se pueda sustituir por otros viales alternativos y de mayor capacidad. Para ello en primer lugar se prevé establecer una nueva circunvalación, a ejecutar por la Consejería de Fomento, que sustituya a aquella y englobe todos los posibles desarrollos de un futuro hacia el este de la población. De igual forma es fundamental la creación de otra serie de viales en los futuros desarrollos residenciales que permitan rematar adecuadamente las distintas unidades a regularizar.

Dentro del casco urbano de Los Navalucillos se deberán prever actuaciones de mejora de la urbanización rodada y mejora de pavimentación de zonas peatonales, sin que sea necesario modificación de alineaciones, al tratarse de un conjunto con características en las que se deben preservar las alineaciones.

Con respecto al resto de los núcleos urbanos de Robledo del Buey, Los Alares y Valdeazores, el diagnóstico es incluso más deficiente que el anterior, debido a la situación de la urbanización en estos núcleos, prácticamente rurales. En ellos hay ausencia de zonas urbanizadas y la mayoría de sus viales carecen de acerado.

En Los Alares las calles carecen de acerado y únicamente disponen de un encintado que separa la fachada, pero no en todos los casos. En Valdeazores esta situación es similar a la anterior, como se puede ver en las imágenes siguientes:



#### **A.4.5. Fases de actuación**

Se propone que las actuaciones se realicen sin que sea necesario ampararlas dentro de un programa concreto ya que deben ser constantes en el tiempo y en el espacio. No obstante se consideran las siguientes fases:

- Fase 1. Redacción de proyecto para actuación piloto.
- Fase 2. Actuación principal
- Fase 3. Actuaciones de mantenimiento.
- Fase 4. Actuaciones en nuevas unidades.

La primera fase debe conllevar la redacción y ejecución de un proyecto en un lugar significativo del municipio en el que se quiera indica el modelo a seguir. En este caso se puede considerar adecuado ejecutar una obra en la plaza del antiguo Ayuntamiento para permitir dar solución a todos los problemas existentes y diseñar nuevas soluciones que se lleven a cabo en las siguientes obras.

La segunda fase se deberá ejecutar, en el centro del casco urbano de una forma global en las calles existentes y consistirán básicamente en:

- Ejecución de vados peatonales.
- Colocación de barandillas de protección.
- Modificación del emplazamiento del mobiliario urbano.

- Mejora de los espacios ajardinados.

La tercera fase debe conllevar el mantenimiento de los viarios recepcionados por el Ayuntamiento, y velar por el adecuado estado de los materiales del viario y el mobiliario, y evitar la proliferación de alteraciones en el mismo que limiten su accesibilidad.

Se considera adecuada una cuarta fase consistente en la comprobación de que las obras de urbanización de las nuevas calles y de los espacios públicos se han ajustado adecuadamente a la normativa vigente y a las condiciones previstas en el planeamiento aprobado.



## ANEXO 5. ACRONIMOS

Con el fin de facilitar la lectura de los documentos escritos y gráficos del presente POM se incluyen a continuación los significados de los acrónimos utilizados en el mismo (Según el Diccionario de la Real Academia Española, se llama acrónimo (del griego ἄκρος - transliterado como *akros*- 'extremo', y ὄνομα - transliterado como *ónoma*- 'nombre') a la sigla que se pronuncia como una palabra: *OTAN*, *ovni*, *sida*... Los acrónimos suelen omitir para su formación los artículos, las preposiciones y las conjunciones que aparecen en la denominación completa, salvo si son necesarios para facilitar su pronunciación. Una vez incorporados al léxico común, los acrónimos forman el plural siguiendo las reglas generales de su formación en español: *ovnis*, *ucis*, *radares*, *transistores*).

Para ello también se han empleado los acrónimos utilizados en los textos legales vigentes y los que se recogían en el borrador de la NTP, aunque posteriormente no se recogieran:

Datos generales	
Acrónimo	Significado
TRLOTAU	Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística
RPLOTAU	Reglamento de Planeamiento
RSRLOTAU	Reglamento de Suelo Rústico
RAELOTAU	Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística
RDLOTAU	Reglamento de Disciplina Urbanística
ITP	Instrucción técnica de planeamiento
NTP	Normas técnicas de planeamiento
LS	Ley del Suelo
TRLS	Texto Refundido de la Ley del Suelo
RD	Real Decreto
POT	Plan de Ordenación Territorial
PSI	Proyecto de Singular Interés
POM	Plan de Ordenación Municipal
PDSU	Plan de Delimitación de Suelo Urbano
PP	Plan Parcial
PPD	Plan Parcial de Desarrollo
PPM	Plan Parcial de Mejora
PE	Plan Especial
PERI	Plan Especial de Reforma Interior
PERID	Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo
PERIM	Plan Especial de Reforma Interior de Mejora
PEI	Plan Especial de Infraestructuras
ED	Estudio de Detalle
PAU	Programa de Actuación Urbanizadora
CAT	Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
CSR	Catálogo de Suelo Residencial Público
PR	Proyecto de reparcelación
PU	Proyecto de Urbanización
OPO	Obra pública ordinaria
POPO	Proyecto de obra pública ordinaria
OT	Ordenación territorial
OU	Ordenación urbanística
OE	Ordenación estructural
OD	Ordenación detallada
BOE	Boletín Oficial del Estado
DOCM	Diario Oficial de Castilla-La Mancha
BOP	Boletín Oficial de la Provincia

Clasificación del suelo y ordenación	
Acrónimo	Significado
SU	Suelo urbano
SUC	Suelo urbano consolidado
SUNC	Suelo urbano no consolidado
SUR	Suelo urbano de reserva
SUB	Suelo urbanizable
SR	Suelo rústico
SRR	Suelo rústico de reserva
SRNUP	Suelo rústico no urbanizable de especial protección
SRNUPa	Suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental
SRNUPn	Suelo rústico no urbanizable de especial protección natural

SRNUPc	Suelo rústico no urbanizable de especial protección cultural
SRNUPp	Suelo rústico no urbanizable de especial protección paisajística o de entorno
SRNUPe	Suelo rústico no urbanizable de especial protección estructural
SRNUPi	Suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras y equipamientos
SG	Sistema general
SSGG	Sistemas generales
%SG	Porcentaje de sistemas generales adscrito a un ámbito
SG.DV	Sistema general de espacios libres o zonas verdes
SG.DE	Sistema general dotacional de equipamiento
SG.I	Sistema general de infraestructuras de carreteras (también SG.DC)
SG.DEIS	Sistema general dotacional de infraestructuras
S-SG	Superficie neta de un sector tras descontar los sistemas generales
SE	Sistema estructurante
ZOU	Zona de ordenación urbanística
S Ó SUB	Sector
UA	Unidad de actuación
AR	Área de reparto.
AO	Aprovechamiento objetivo
AT	Aprovechamiento tipo
ASA	Aprovechamiento susceptible de apropiación
ORU	Operaciones de renovación urbana
ARP	Áreas de rehabilitación preferente

<b>Usos del suelo y edificaciones</b>	
<b>Acrónimo</b>	<b>Significado</b>
R	Uso residencial
RU	Uso residencial unifamiliar
RP	Uso residencial plurifamiliar
VP	Uso residencial de protección pública
RC	Uso residencial comunitario
T	Uso terciario
TC	Uso terciario comercial
TH	Uso terciario hotelero
TO	Uso terciario de oficinas
TR	Uso terciario recreativo
I	Uso industrial
IP	Uso industrial productivo
IA	Uso industrial de almacenaje
D	Uso dotacional
DC	Uso dotacional de comunicaciones
DV	Uso dotacional de zonas verdes
DE	Uso dotacional de equipamiento
DEIS	Uso dotacional de equipamiento de infraestructuras y servicios
DEDU	Uso dotacional de equipamiento educativo
D-CU-DE	Uso dotacional de equipamiento cultural-deportivo
DAI	Uso dotacional de equipamiento administrativo-institucional
DSA	Uso dotacional de equipamiento sanitario-asistencial
D*-Prv	Cualquiera de los dotacionales anteriores, de titularidad privada
Ex	Existente

<b>Tipologías edificatorias</b>	
<b>Acrónimo</b>	<b>Significado</b>
EAV	Edificación alineada a vial
EMC	Edificación en manzana cerrada
EMA	Edificación en manzana abierta
EA	Edificación aislada
EAE	Edificación exenta
EAA	Edificación adosada
ETE	Edificación tipológica específica

<b>Otras unidades empleadas en las tablas</b>	
<b>Acrónimo</b>	<b>Significado</b>
m <sup>2</sup>	Metro cuadrado
m <sup>3</sup>	Metro cúbico
m <sup>2</sup> s - m <sup>2</sup> s	Superficie de suelo en metros cuadrados de suelo
m <sup>2</sup> c - m <sup>2</sup> c	Superficie construida en metros cuadrados construidos
m <sup>2</sup> cR	Superficie construida de uso residencial en metros cuadrados construidos
Edificab m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Edificabilidad en metros cuadrados construidos sobre metro cuadrado de suelo
S.const m <sup>2</sup> c	Superficie máxima construida en metros cuadrados construidos
Ha	Hectárea ó hectareas
Ua	Unidad o unidades de aprovechamiento urbanístico

AT	Aprovechamiento tipo en metros cuadrados contruidos sobre metro cuadrado de suelo
AO	Aprovechamiento objetivo en metros cuadrados contruidos sobre metro cuadrado de suelo
ASA	Aprovechamiento susceptible de apropiación en metros cuadrados contruidos sobre metro cuadrado de suelo
D viv/ha	Densidad de viviendas por hectárea
Nº vivó Vivs	Número de viviendas ó Viviendas
Nº Hab ó Hab	Número de habitantes ó Habitantes
P	Número de plazas de aparcamiento en zonas de dominio público
PMR	Número de plazas destinadas a personas con movilidad reducida
P* ó P-PMR	Diferencia entre P y PMR
Kw	Kilovatios
KV	Kilovoltios
€	Euros

TOLEDO, JULIO DE DOS MIL VEINTITRES  
 IGNACIO ALVAREZ TEXIDOR  
 LLUC ALVAREZ TEXIDOR  
 ARQUITECTOS