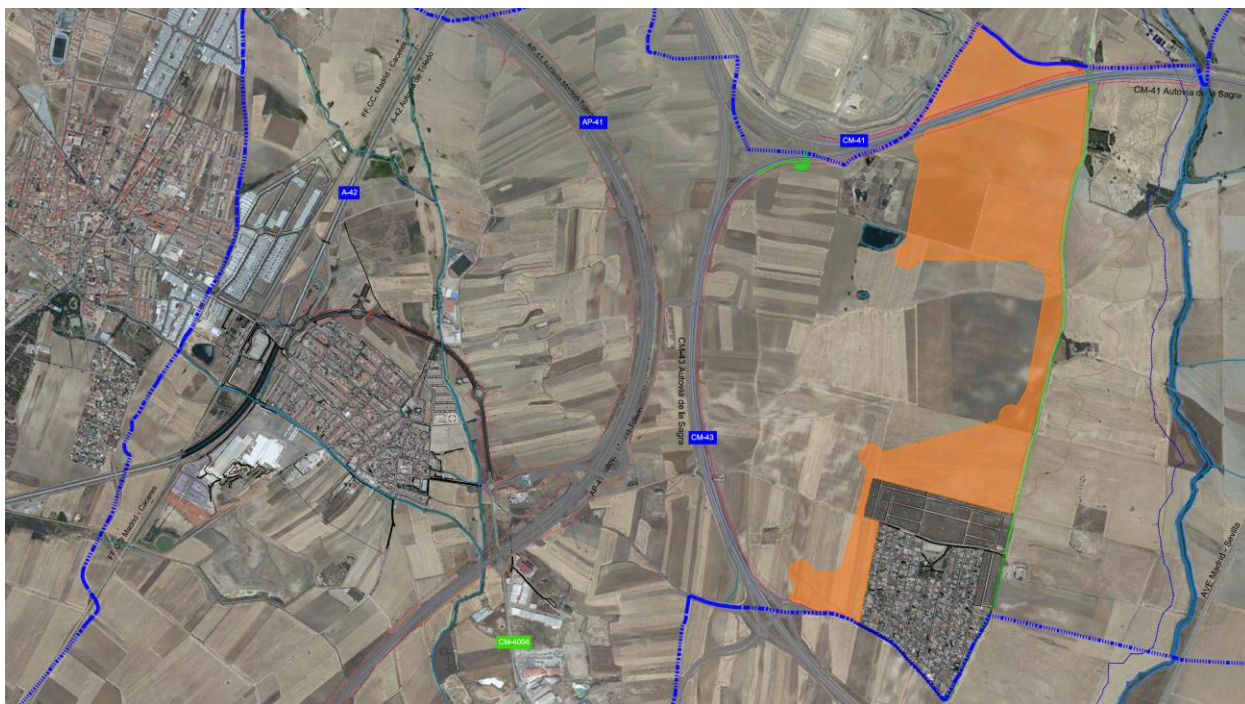


MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº12 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE NUMANCIA DE LA SAGRA (TOLEDO)

Reclasificación de Suelo Rústico de Reserva en Suelo Urbanizable de Uso Industrial.

Adaptación del Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental relativo a la Vereda de Magán a su paso por el Término Municipal de Numancia de la Sagra.



PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE NUMANCIA DE LA SAGRA
(TOLEDO)



NORMAS SUBSIDIARIAS (NNSS)

MARZO 2019
MODIFICA REVISION NNSS 1992

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº12 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE NUMANCIA DE LA SAGRA (TOLEDO)

Reclasificación de Suelo Rústico de Reserva en Suelo Urbanizable de Uso Industrial.

Adaptación del Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental relativo a la Vereda de Magán a su paso por el Término Municipal de Numancia de la Sagra.

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE NUMANCIA DE LA SAGRA
(TOLEDO)



NORMAS SUBSIDIARIAS (NNSS)

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº12 PARA RECLASIFICACION DE SUELO RUSTICO RESERVA EN SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL Y REAJUSTE DEL SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LA VEREDA DE MAGÁN

MARZO 2019

MODIFICA REVISION NNSS 1992

INDICE

1. MEMORIA.....	4
1.1.MEMORIA INFORMATIVA.....	5
1.1.1. INICIATIVA	5
1.1.2. AUTOR DEL TRABAJO.....	5
1.1.3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	5
1.1.4. MARCO TERRITORIAL.	6
1.1.5. DEFINICION DE LOS DIFERENTES ESCENARIOS.....	23
1.1.6. ÁREAS AFECTADAS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN	41
1.1.7. PLANEAMIENTO VIGENTE.....	65
1.1.8. LEGISLACION APLICABLE	67
1.2.MEMORIA JUSTIFICATIVA	69
1.2.1 CONVENIENCIA Y JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS Y FINES PREVISTOS EN EL TITULO I DEL TRLOTAU.	69
1.1.9. BASES JURIDICAS DE LA MODIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN LEGAL.	73
1.2.2 PLANEAMIENTO PROPUESTO PARA EL NUEVO SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL: ORDENACION ESTRUCTURAL (OE) Y ORDENACIÓN DETALLADA (OD).....	79
1.2.3 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA (ART.30 TRLOTAU)	98
2. NORMATIVA.....	104
3. DISPOSICION FINAL.....	106
4. ANEXOS.....	108



ANEXOS: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ANEXO 1: PLANO 01 NNSS 1992 Y POSTERIORES MODIFICACIONES PUNTUALES.
CLASIFICACION DEL SUELO. ESTADO ACTUAL

ANEXO 2: PLANO 01 NNSS 1992 Y POSTERIORES MODIFICACIONES PUNTUALES.
CLASIFICACION DEL SUELO. PLANEAMIENTO MODIFICADO

ANEXO 3: FICHA NUEVO SECTOR SUB Co 05 de las NNSS DE NUMANCIA DE LA
SAGRA.

ANEXO 4: ORDENANZA PARTICULAR NUEVO SECTOR SUB Co 05.

ANEXO 5: DOCUMENTO AVANCE POM NUMANCIA DE LA SAGRA. AGOSTO 2018
PLANO 0E-01.0 ORDENACION DEL TERMINO MUNICIPAL.
PLANO 0E-01.1 ORDENACION DEL TERMINO MUNICIPAL
PLANO 0E-03. COMUNICACIONES-CONEXIONES, EXISTENTES Y
PROPUESTAS, NUEVOS DESARROLLOS. DOCUMENTO AVANCE
POM NUMANCIA DE LA SAGRA. AGOSTO 2018

ANEXO 6: PLANOS NUEVO SECTOR SUB Co 05

PLANOS DE INFORMACION

PI.01 Situación. Localización

PI.02 Topográfico y catastral.

PI.03 Afecciones.

PLANOS DE ORDENACION

PO.01 Ordenación Y Zonificación.

PO.02 Estructura Urbana.

PO.03 Itinerario Libre de Barreras Arquitectónicas.

ANEXO 7: DOCUMENTACION EN SOPORTE DIGITAL



1. MEMORIA



1.1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.1. INICIATIVA

La iniciativa para la formulación de la presente Modificación Puntual de las NNSS de Planeamiento Municipal de Numancia de la Sagra, es del **AYUNTAMIENTO DE NUMANCIA DE LA SAGRA**.

1.1.2. AUTOR DEL TRABAJO

El presente trabajo ha sido realizado a instancias del Ayuntamiento de Numancia de la Sagra (Toledo), por los Servicios Técnicos Municipales, por el Arquitecto D. Federico Sánchez Morla, Colegiado N.º 3.995 del COACM.

1.1.3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto del presente documento es la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento (en adelante NNSS) de Numancia de la Sagra, en la provincia de Toledo, con un doble objetivo:

- I. En primer lugar ante la fuerte demanda de suelo industrial con la que actualmente cuenta el municipio de Numancia de la Sagra, como consecuencia de un repunte de la economía y fundamentalmente del sector logístico y de distribución multifuncional, se hace necesario proponer la **RECLASIFICACIÓN COMO SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL DE PARTE DEL SUELO RÚSTICO DE RESERVA**, así definido en las vigentes NNSS, con el objetivo fundamental de generar suelo suficiente que permita la creación de un sector de suelo industrial adaptado a los nuevos modelos de desarrollo basados en la generación de manzanas y parcelas, que permitan el asentamiento de grandes empresas, de continuidad con las ya establecidas en diferentes sectores de localidades cercanas, como el Polígono Industrial La Veredilla III, SUB Co10 del POM, en Illescas, limítrofe con las actuaciones que se proponen en esta modificación de las NNSS. Todo ello de conformidad con el modelo de crecimiento que el documento de avance del POM actualmente en fase de consultas previas, ya prevé para el municipio mediante la inclusión de suelos urbanizables de uso industrial adecuados para este tipo de industrias, tal y como se observa en el Plano OE.01.0 y OE.01.1. ORDENACIÓN DEL TERMINO MUNICIPAL, incluidos como Anexo 5 dentro del presente documento.



II. Y, en segundo lugar, **AJUSTAR LA DELIMITACIÓN DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE PROTEGIDO CONTEMPLADO EN LAS NNSS VIGENTES** en la actualidad, que pudiera verse afectado por las actuaciones previstas en el punto anterior, y mas concretamente en la alternativa propuesta, conforme a lo estipulado tanto en el Artículos 4 y ss. del Decreto 242/2004, de 27 de julio de 2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de la Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, como en las diferentes legislaciones sectoriales referidas a Vías pecuarias, carreteras (estatales y autonómicas), dominio público hidráulico, afecciones al patrimonio cultural, etc.

Es necesario señalar que las actuaciones objeto de la presente modificación deberán justificar expresa y concretamente cuáles son las mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el número 1 del artículo 6 TRLOTAU y de los estándares legales de calidad, de tal forma que para ello se han analizado escenarios o alternativas que conllevarían diferentes modelos de crecimiento, al objeto de realizar una reclasificación adecuada, racional, coherente y adecuada del Suelo Rústico de Reserva existente, conforme al mandato establecido en los Artículos 4 y ss. del citado cuerpo legal, que establece los criterios, fines de la actividad y de la actuación de los poderes públicos, todo ello en consonancia con el modelo planteado por el POM en redacción.

1.1.4. MARCO TERRITORIAL.

Los artículos 30 del TRLOTAU y artículo 41 Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística (en adelante RPTRLOTAU), establecen que, formará parte de la Memoria Informativa de los planes, y por tanto y conforme al artículo 39 del TRLOTAU, del instrumento de innovación que los modifica, el estudio de las características básicas y generales del Término Municipal, en este caso de Numancia de la Sagra, en el momento de redacción del mismo.

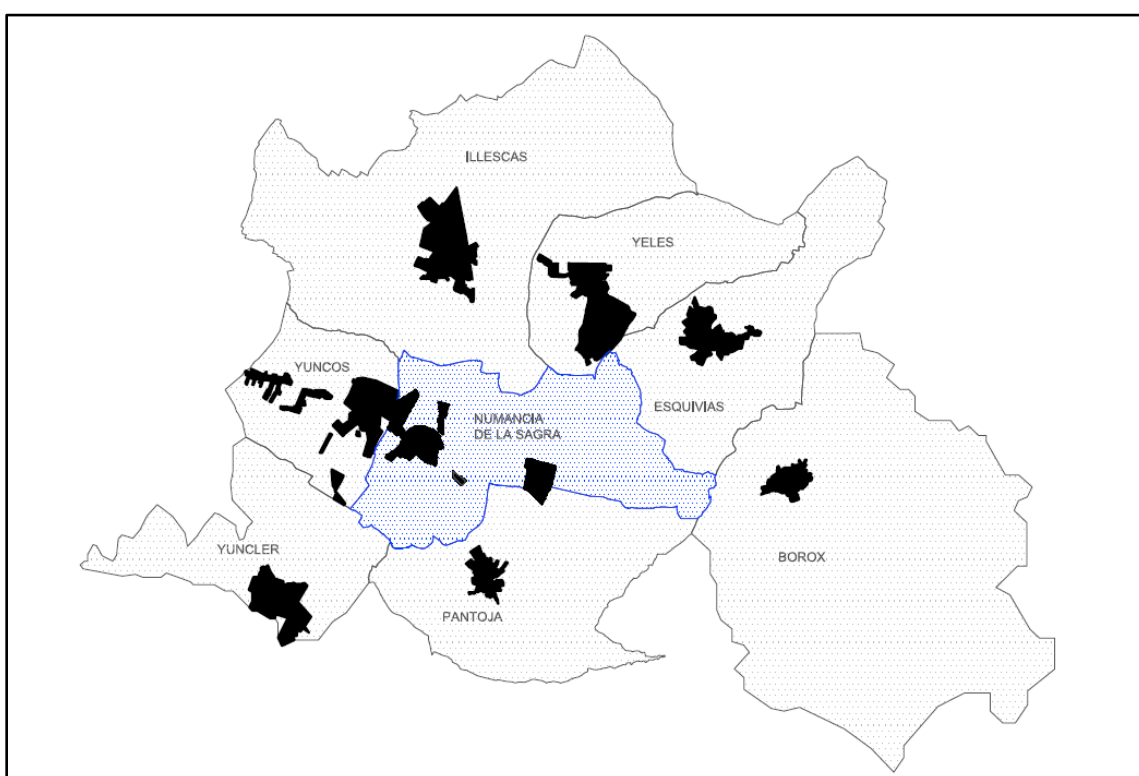
De esta manera y en virtud de la información contenida dentro del Documento Inicial Estratégico que acompaña al presente documento (previo a la elaboración del Documento de Evaluación Ambiental Estratégica que prevé la Ley 21/2013, de 9 de noviembre, de Evaluación Ambiental) se describen a continuación los aspectos relativos a:



a) DATOS BÁSICOS.

El término municipal de Numancia de la Sagra se encuentra en la comarca de la Sagra, comarca mesetaria, ondulada y de pendientes suaves, exceptuando los bordes de los ríos, especialmente el Tajo y el Jarama, donde las pendientes son muy acusadas.

Está situado en el borde noroeste, tanto de la provincia de Toledo como de la comarca de La Sagra, casi en el límite con la Comunidad de Madrid. Está limitado por los términos municipales de Illescas y Yeles, al norte, Esquivias y Borox al este, Pantoja al sur y Yuncos y Yuncles al oeste. La altura media es de 550 m sobre el nivel del mar. Tiene una superficie aproximada de 2.900 Ha.

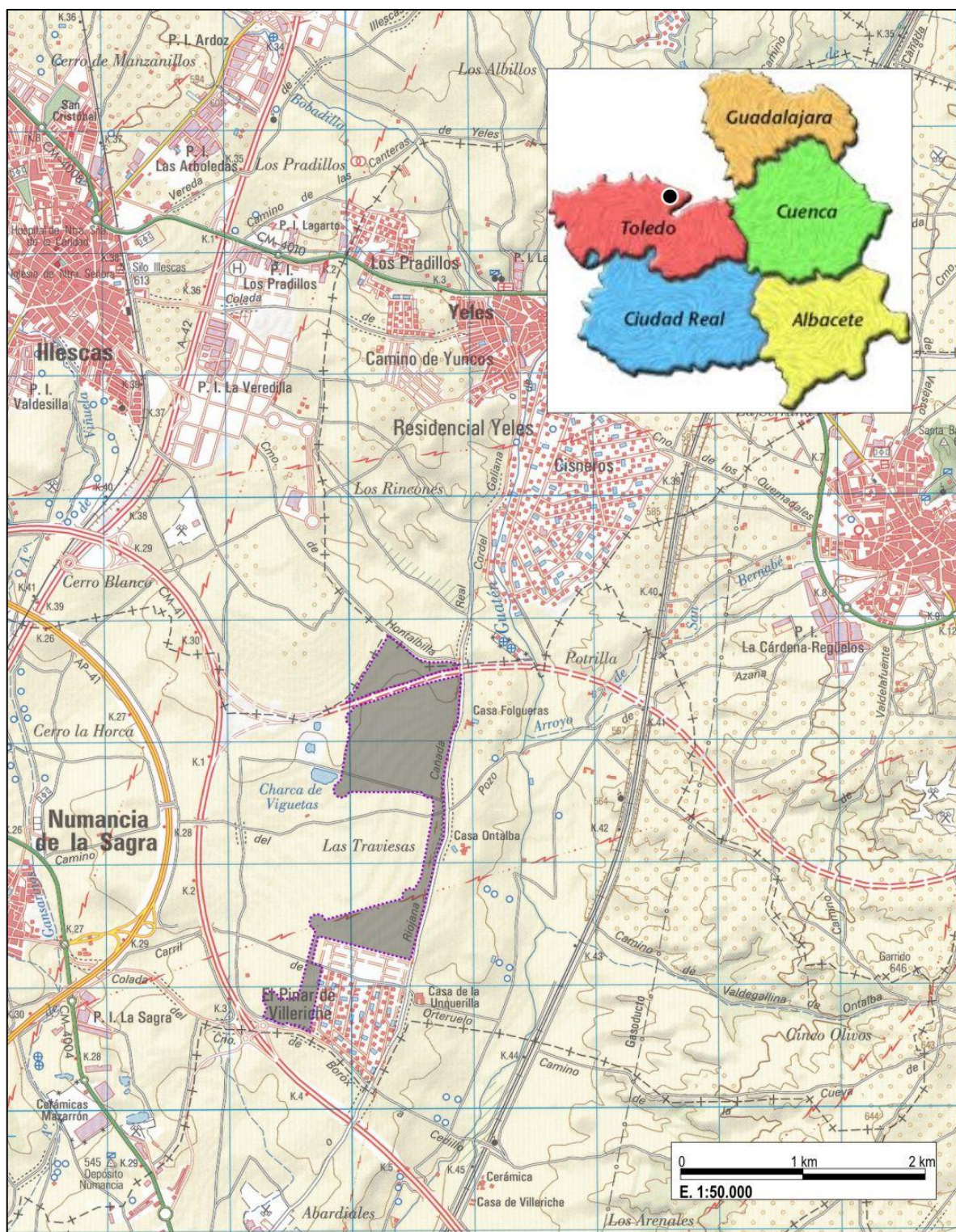


Mapa T.M. y casco urbano de Numancia de la Sagra y municipios colindantes. Elaboración propia

Se encuentra ubicado gráficamente en las hojas nº 604 y 605 (Aranjuez) del Mapa Topográfico Nacional de España a E: 1/50.000 del Instituto Geográfico Nacional:

Se adjuntan a continuación un Plano de Localización Geográfica con los límites de la zona de actuación a E. 1:50.000.





Fuente: Mapa Topográfico Nacional de España a E: 1/50.000. Elaboración propia.



b) GEOLOGÍA Y LITOLOGÍA.

El municipio de Numancia de la Sagra se ubica geológicamente en el sector centro-meridional de la Cuenca de Madrid, que, junto a la Depresión Intermedia y la zona de Campo de Arañuelo, integran la Cuenca Alta del Río Tajo.

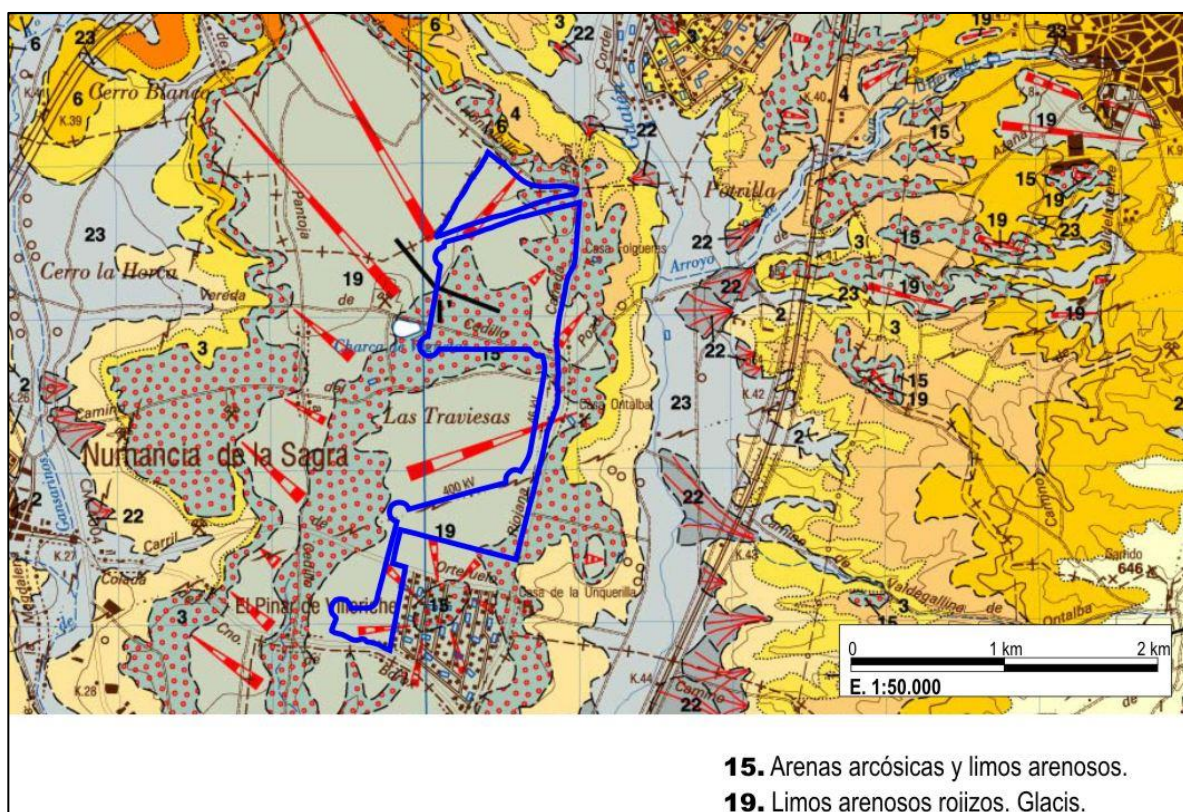
La Cuenca de Madrid es una depresión intraplaca generada por la deformación alpina (VEGAS y BANDA, 1982) y está constituida por sedimentos continentales de edad terciaria cuyo espesor oscila entre 800 y 3.000 metros. En el entorno en general y en la zona en particular afloran materiales del Mioceno y del Pleistoceno, y en la zona de estudio en particular, sólo materiales del Pleistoceno.

En el registro sedimentario del Cuaternario, se identifican en la zona de estudio dos unidades cartográficas de las cuatro que conforman esta unidad:

- *Limos arenosos rojos (glacis) (Pleistoceno superior)*. Se trata de unos depósitos delgados formados por escorrentía superficial y por aparatos aluviales de escasa entidad, que tapizan superficies de enlace relacionadas con los últimos pulsos de encajamiento fluvial. Su litología depende del sustrato local, pero dominan los materiales finos, limos y arenas arcósicas,
- *Arenas arcósicas y limos arenosos (Pleistoceno inferior a medio)*. Estos depósitos aparecen asociados al nivel de terraza de +15-40 m que con una dirección NNE-SSO afloran en el centro de la Depresión Prados- Guatén. Están compuestos fundamentalmente por arenas arcósicas, con cantos rodados de cuarzo, calizas y sílex, y niveles de arcillas verdes (greda) en facies de llanura de inundación. Éstos representan un nivel de terraza complejo, compuesto por al menos cuatro episodios fluviales superpuestos y/o solapados, y cuyas características sedimentológicas, litológicas y mineralógicas son muy similares a las de los depósitos del río Manzanares. Los niveles de terraza más recientes, situados a +9 y +2 sobre el actual Arroyo Guatén, poseen un carácter fundamentalmente areno-arcilloso, compuesto por arenas arcósicas, muy contaminadas por aportes locales. El nivel inferior, situado a +2 m, constituye la actual llanura de inundación (fondo de valle) del arroyo Guatén y tiene un carácter más arcilloso con desarrollo de suelos de tendencia vértica.

Se adjunta a continuación un esquema geológico donde se plasma gráficamente lo expuesto anteriormente.





Fuente: Mapa Geológico de España a E: 1/50.000 del Instituto Geológico y Minero de España.
 Elaboración propia.

c) EDAFOLOGÍA.

A partir de las características geomorfológicas, así como de, en parte, la climatología existente en el conjunto de la comarca, las principales formaciones edáficas se consideran poco evolucionadas. En general, los suelos pueden definirse como terrenos areno-arcillosos, con textura de media a suelta.

d) CLIMATOLOGÍA.

El municipio se encuentra dentro del clima mediterráneo templado, presentando las siguientes condiciones invernales frías y relativamente largas que pueden tener una duración de hasta 5 meses y períodos estivales calurosos, con una temperatura máxima absoluta registrada en agosto de 42º y la mínima absoluta en invierno de -10º.

TEMPERATURA MEDIA MENSUAL													
ESTACIÓN	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	AÑO
ILLECAS	4,9	6,0	8,7	11,7	17,4	21	25,8	24,2	20,7	14,3	8,0	5,0	14,0

Fuente: Datos pluviométricos y térmicos de la estación meteorológica más cercana: Illescas. Elaboración propia.



En cuanto a las precipitaciones destaca el periodo de sequía estival, entre 5 y 6 meses y las lluvias primaverales y otoñales, que establecen una precipitación media anual de 430mm.

PRECIPITACIÓN MEDIA MENSUAL													
ESTACIÓN	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	AÑO
ILLECAS	48	52	39	46	35	23	5	10	28	43	55	49	433

Fuente: Datos pluviométricos y térmicos de la estación meteorológica más cercana: Illescas. Elaboración propia.

El periodo de máxima de humedad relativa del aire se sitúa entre los meses de diciembre y enero, siendo esta del 79%, y el mínimo en julio con un 42%.

Para la definición del clima en el área de estudio se han utilizado los datos pluviométricos y térmicos de la estación meteorológica más cercana: Illescas.

e) **HIDROLOGÍA.**

El conjunto de la zona en estudio pertenece a la Cuenca Hidrográfica del Tajo, en concreto está situada en el sector centro-oriental, presentando una forma alargada y estrecha de Este a Oeste enmarcada por el Sistema Central al Norte, la Cordillera Ibérica al Este y los Montes de Toledo, barrera algo difusa que cierra la cuenca en su borde Sur.

La localidad de Numancia de la Sagra está situada en la Cuenca del Arroyo de Guatén (tributario del río Tajo por su margen derecha), entre las cuencas de los ríos Jarama y Guadarrama.

La impermeabilidad, no muy profunda en el subsuelo, permite la formación de mantos acuíferos, de tipo freático cuyas aguas emergen en algún pequeño arroyo, venero y fuente. Casi ninguno es contante a lo largo de todo el año.

f) **VALORES PAISAJISTICOS, ECOLOGICOS E HISTORICO ARTISTICOS.**

En el término municipal de Numancia de la Sagra, se identifican tres unidades paisajísticas presentando entre ellas una clara diferenciación volumétrica y cromática debido a estructura vegetal que las caracterizan y que son:

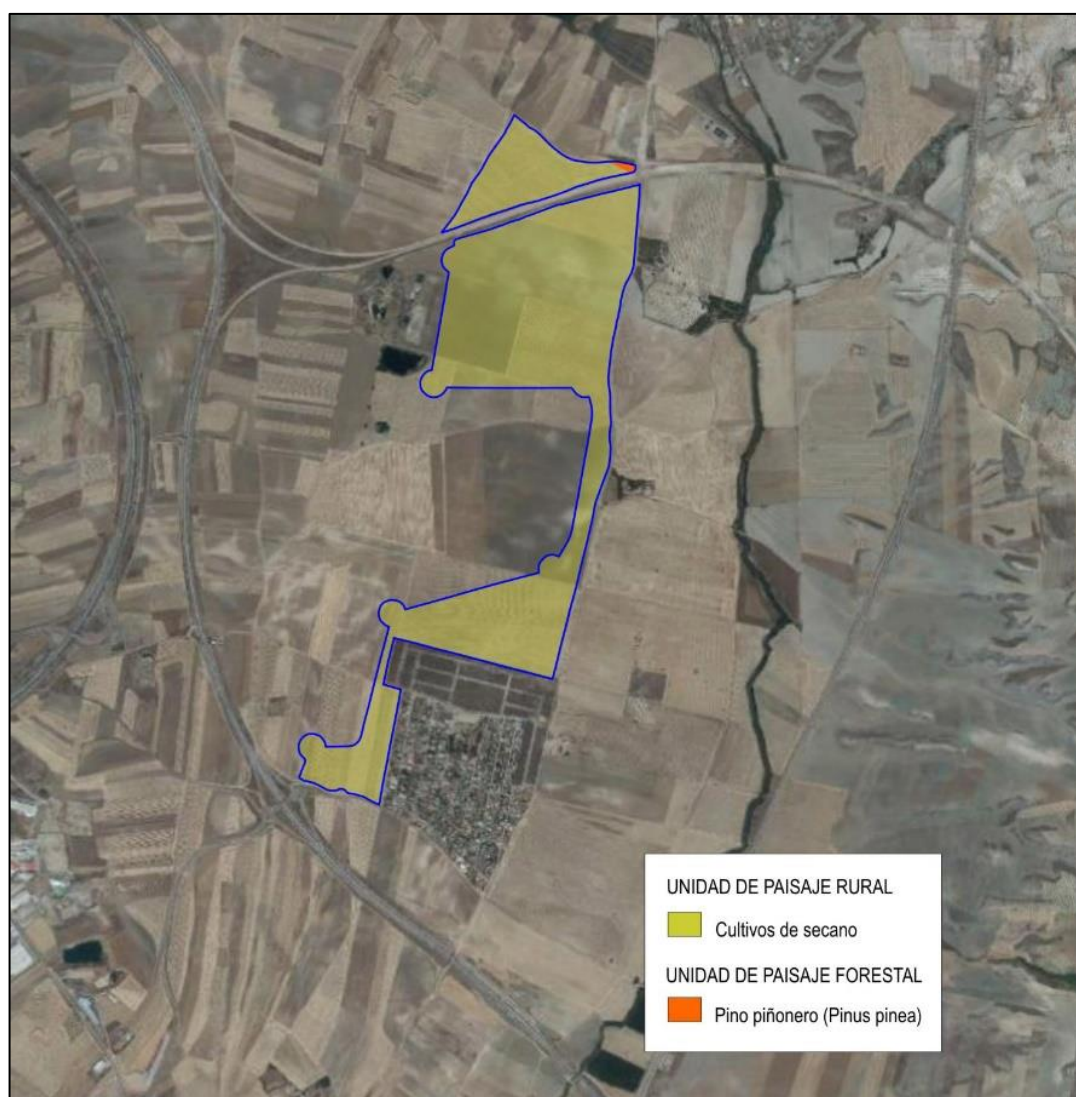
- Tipología de paisaje rural (2 unidades): la primera unidad está formada por cultivos de secano sobre topografía llana y la segunda se corresponde con una masa de olivos situada al noreste del espacio.
- Tipología de paisaje forestal (1 unidad): plantación monoespecífica de pino piñonero (*Pinus pinea*), de mediano porte, sin cambios cromáticos estacionales y



escaso valor tanto paisajista como ambiental), con escasa representación superficial, presentando entre ellas una clara diferenciación volumétrica y cromática debido a estructura vegetal que las caracterizan.

Podríamos referirnos a una tercera tipología: el **paisaje urbano**, representado por la "Urbanización Pinar de Villeriche", pero queda fuera de la zona propuesta, aunque quedará influenciado por las actuaciones que se produzcan en la zona de estudio.

Se adjunta a continuación el plano de unidades de paisaje.

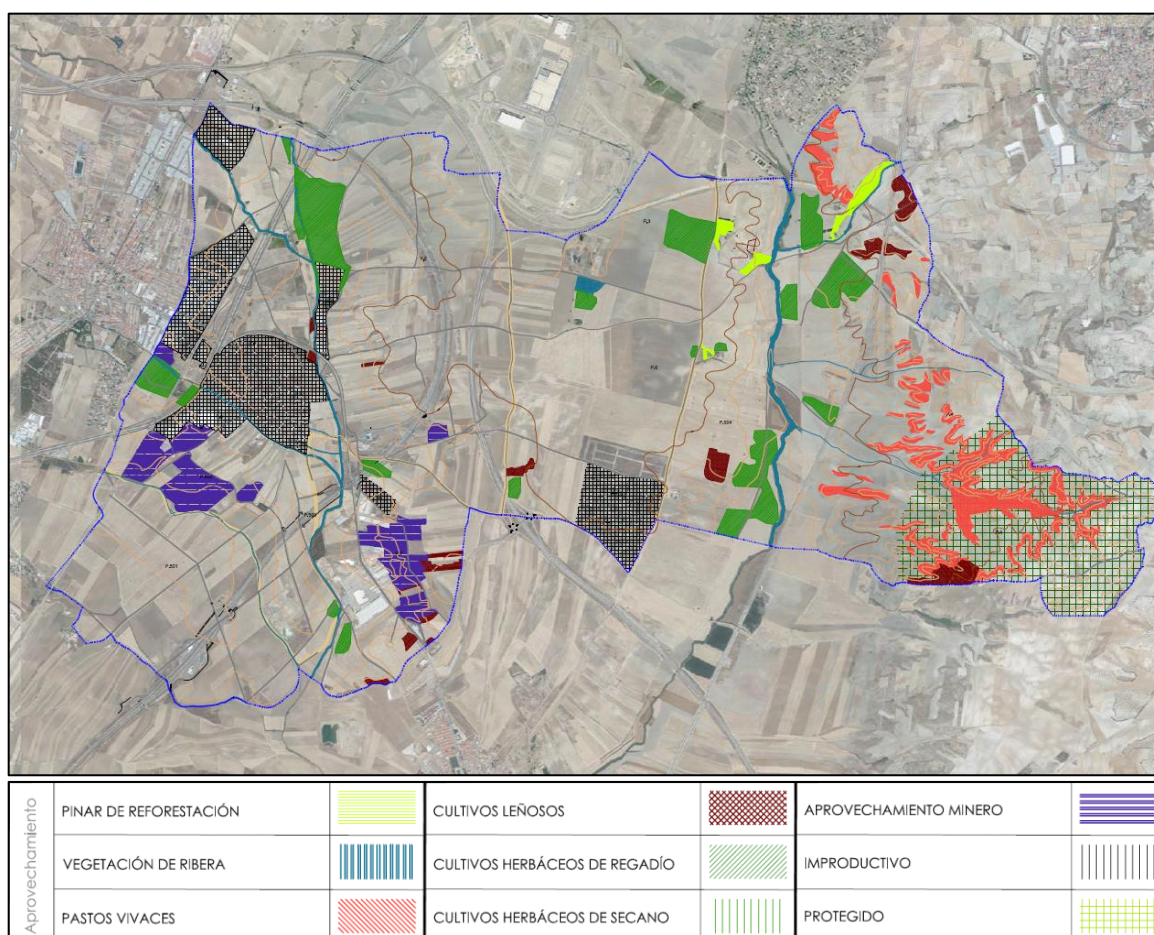


Fuente: Elaboración propia sobre ortofotomapa.

En cuanto al valor ecológico, no se considera ningún ámbito de dicho municipio como Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) ni está dentro de la Red Natura 2000 según recoge la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza.



Respecto al valor histórico de dicho municipio debemos hacer mención a la primera referencia que se tiene de él, en un documento de 1158 en el que Sancho III cede cinco yugadas de heredad en Azaña a cambio de la mitad de Ciruelos. En 1399 vuelve a aparecer, esta vez como «*Hazaña*» en un documento en el que Enrique III indica las cantidades que los pueblos de Toledo y Madrid deben pagar. La coincidencia de su antiguo nombre con el de Manuel Azaña, presidente de la Segunda República Española, fue motivo para que el 19 de octubre de 1936, las fuerzas franquistas encabezadas por el comandante Velasco, alzadas en armas contra la República, decidieran cambiar el nombre histórico del pueblo por el de Numancia, nombre del regimiento que lo tomó, seguido del nombre de su comarca. Respecto a los lugares y personajes ilustres que ha tenido o tiene dicho municipio, cabe destacar a Juana de la Cruz, una monja franciscana en cuyo lugar de nacimiento se erige la actual Ermita de Santa Juana, edificada en 1662 con aportaciones de los vecinos con licencia de Baltasar Moscoso y Sandoval arzobispo de Toledo.

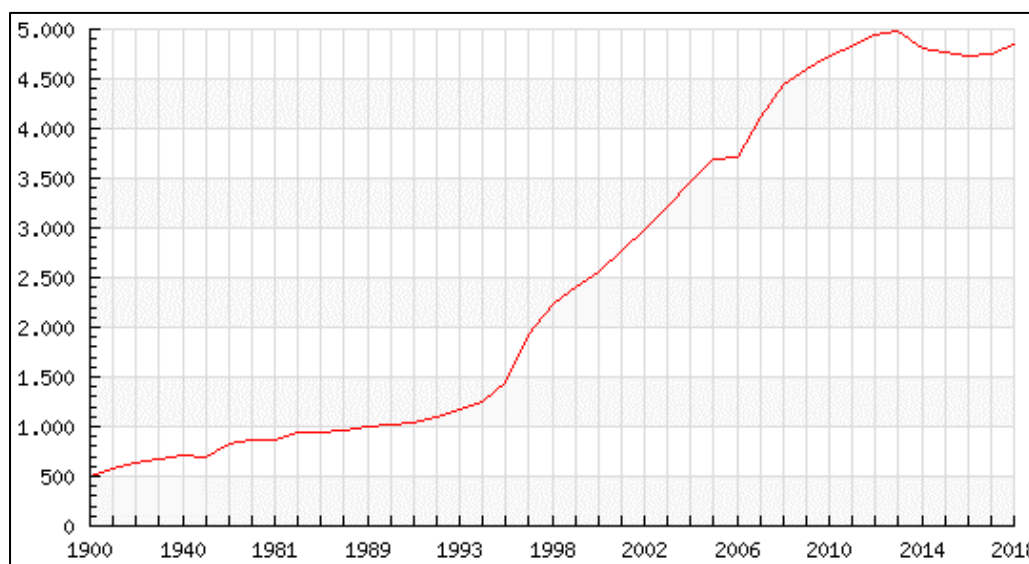


Fuente: Mapa aprovechamiento natural. Elaboración propia.



g) CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONOMICAS.

Numancia de la Sagra cuenta con una población de 4.876 habitantes (datos publicados por el INE a 1 de enero de 2018), incrementándose considerablemente la población en los últimos años, debido a su cercanía con las ciudades de Madrid y Toledo, convirtiéndose en una opción habitacional para muchos usuarios de ambos lugares.



Fuente: Evolución de la población de Numancia de la Sagra desde 1900 hasta 2018. Foro Ciudad

En la actualidad el sector predominante es el de servicios, con un 51,6 % del total de empresas que operan en el municipio, seguido por los de la construcción con un 28,6 %, la industria con un 17,5 % y finalmente la agricultura con tan sólo un 2,4 %.

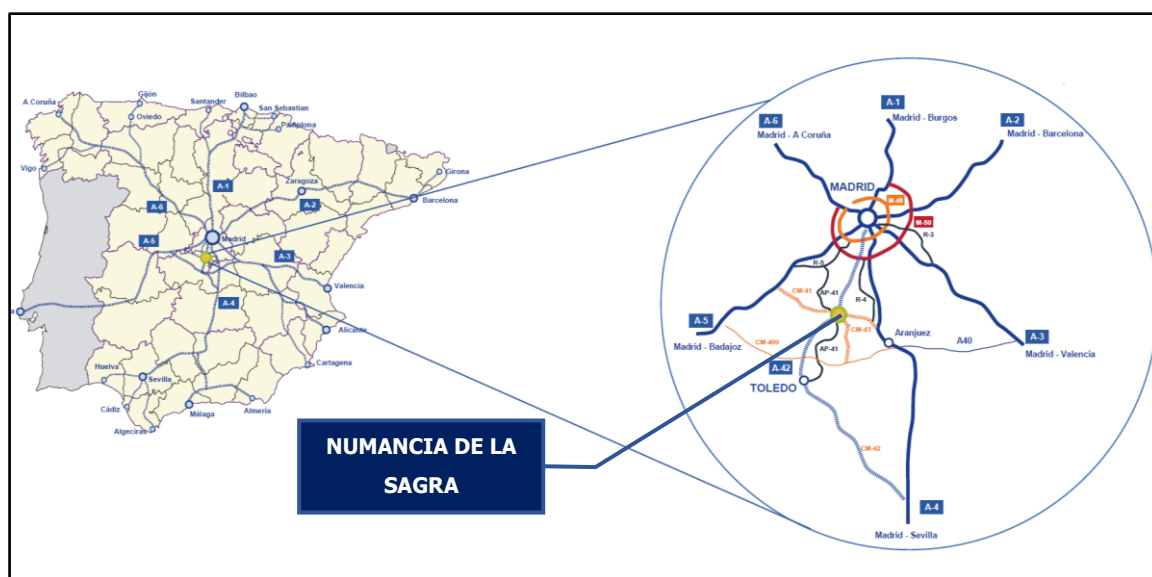
Dentro del sector industrial destacan el de la cerámica y las industrias de tamaño mediano y pequeño, que, aunque en su momento dieron estabilidad a la economía local, en el momento actual después del periodo de recesión económica, ha dejado de aportarla, no disponiendo el municipio de suelo adecuado que permita el desarrollo y la implantación de nuevas industrias basados entre otros en el sector logístico y de distribución multifuncional, de continuidad con las ya establecidas en diferentes sectores de localidades cercanas, como el Polígono La Veredilla III, en Illescas.



Además, se tienen en cuenta a la hora de promover la presente Modificación Puntual de las NNSS de Numancia de la Sagra, entre otros los siguientes aspectos condicionantes de la actuación que se persigue:

a) ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN EXISTENTES, ASÍ COMO LAS CONEXIONES ENTRE LAS DIFERENTES VÍAS

Numancia de la Sagra se encuentra en la comarca de la Sagra, Alta, al Norte de la provincial de Toledo, a una distancia del centro de Madrid de aproximadamente de 40 km, y a unos 30 km de Toledo.



Fuente: Accesos y vías de comunicación existentes que comunican Numancia de la Sagra con el territorio nacional.

Elaboración propia.

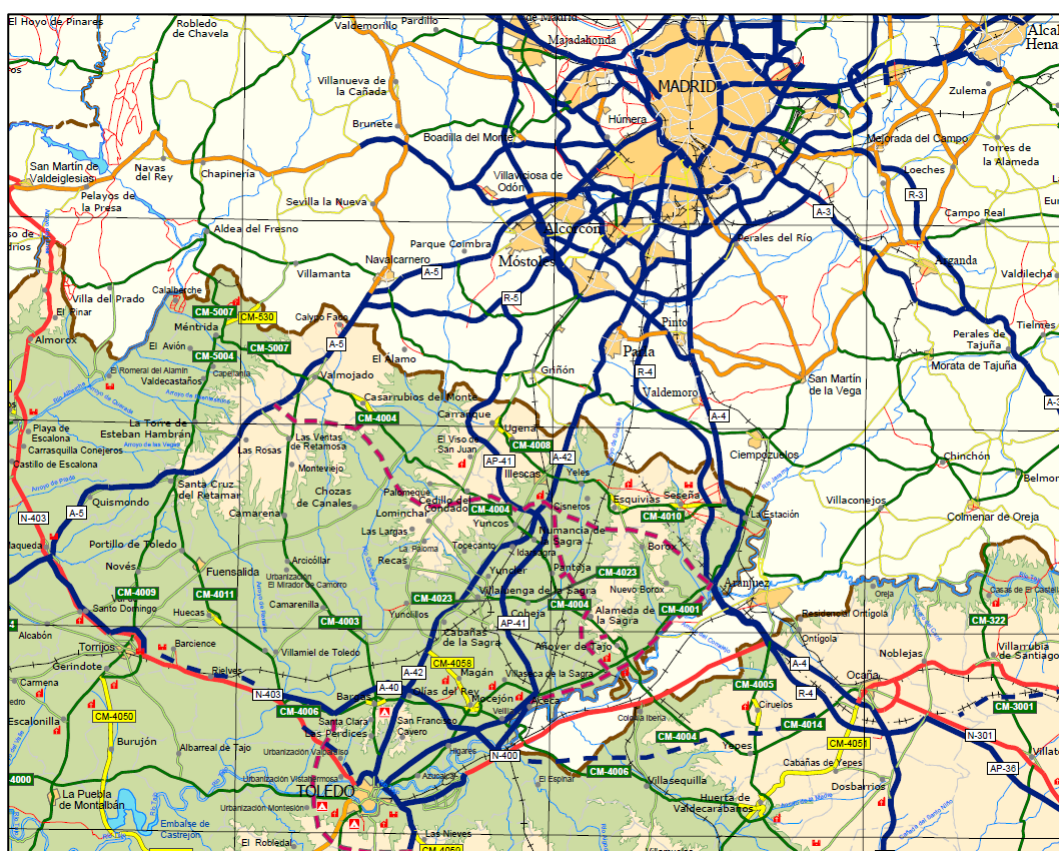
A través de su Termino Municipal discurren alguna de las principales infraestructuras viarias de comunicación:

- De ÁMBITO NACIONAL: Autovía A-42 Madrid-Toledo y la Autopista AP-41
- De ÁMBITO AUTONÓMICO: la Autovía de la Sagra, que presenta dos ramales (CM-41 y CM-43) que permiten la interconexión entre las principales carreteras nacionales como la A-5 (Autovía de Extremadura), A-42 (Autovía Madrid-Toledo), CM-42 (Autovía de los Viñedos) y la A-4 (Autovía de Andalucía), tal y como se especifica en el siguiente cuadro:



Denominación	Tramo
CM-41	A-5 Valmojado - Illescas CM-43
	Tramo CM-41 : (CM-43 Illescas - Aranjuez CM-4001 A-4 R-4)
CM-43	CM-41 Illescas - Añover de Tajo
CM-43	Añover de Tajo - CM-4001
	CM-4001 - Mora CM-42

- De AMBITO LOCAL: la Carretera CM-4004, que permita la conexión entre Valmojado (en la A-5) y Ocaña (en la carretera A-4), actuando como principal vial de comunicación entre las localidades colindantes con Numancia de la Sagra.

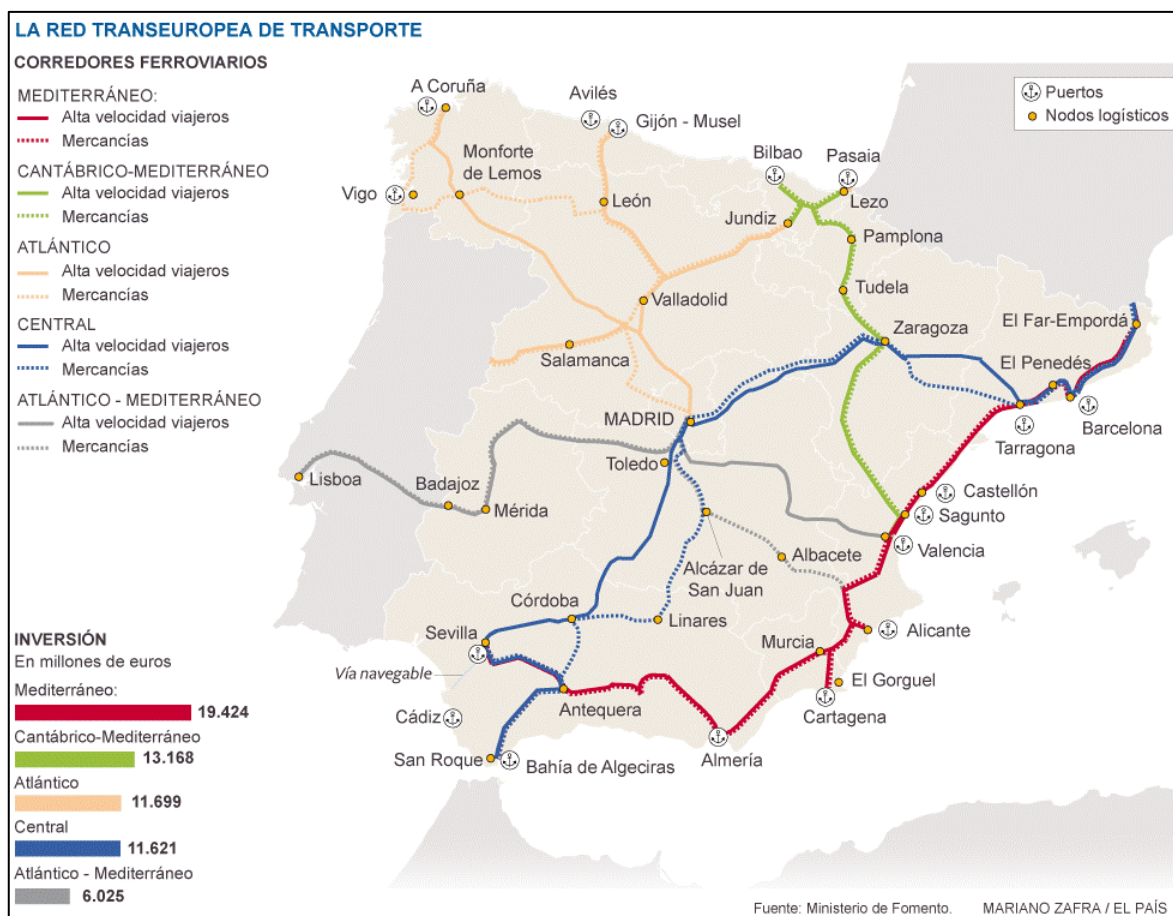


Mapa de Carreteras. Gobierno de Castilla La Mancha

Estas conexiones harán al nuevo ámbito propuesto de suelo urbanizable, objeto de esta modificación puntual, un emplazamiento clave una vez ejecutados los sistemas viarios interiores de comunicación, con infraestructuras no saturada, que permitan dar un servicio adecuado al nuevo desarrollo, evitando la presencia de cuellos de botella.



Por otro lado, nos encontramos con una serie de infraestructuras ferroviarias, al Oeste la línea Madrid-Badajoz-Lisboa, y al Este la línea Madrid-Toledo y la Línea de Alta Velocidad Madrid-Toledo, enlazando con las líneas de Alta Velocidad que comunican con el Sur de España, si bien no existen en el municipio ningún tipo de parada de las mismas, si se da en localidades cercanas como Illescas a 5 km del municipio, donde a su vez existe en previsión la realización de un nuevo ámbito que incluirá una plataforma intermodal de transporte de la que de un modo directo también se aprovechará el nuevo desarrollo propuesto.

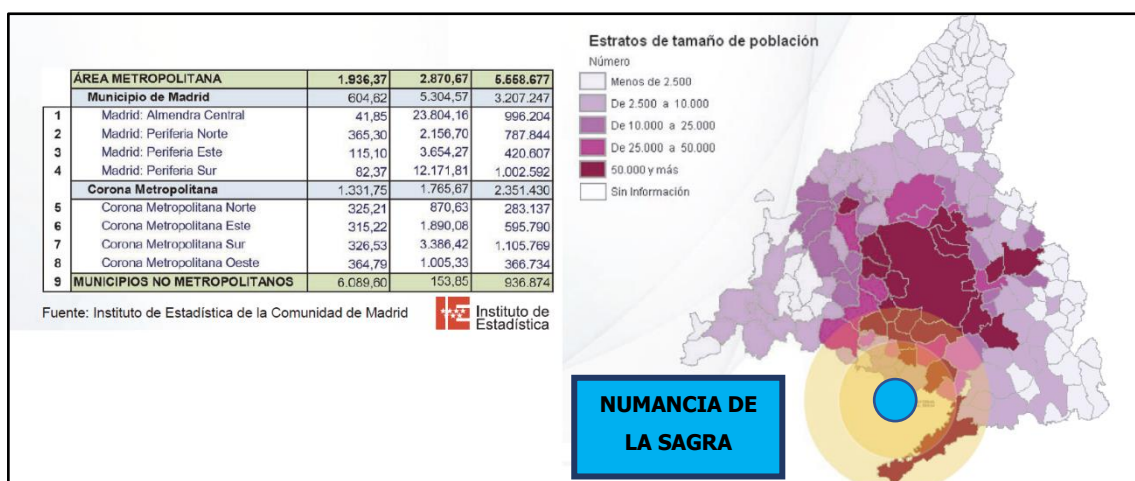


Fuente: Red transeuropea de transporte ferroviario. Elaboración Ministerio de Fomento.

b) ÁREAS DE INFLUENCIA.

Numancia de la Sagra se encuentra próximo al sur metropolitano de Madrid, zona que concentra el mayor número de habitantes de la Comunidad de Madrid, con 1.105.000 habitantes, frente por ejemplo a los 590.000 habitantes del Este madrileño (corredor del Henares, A-2).

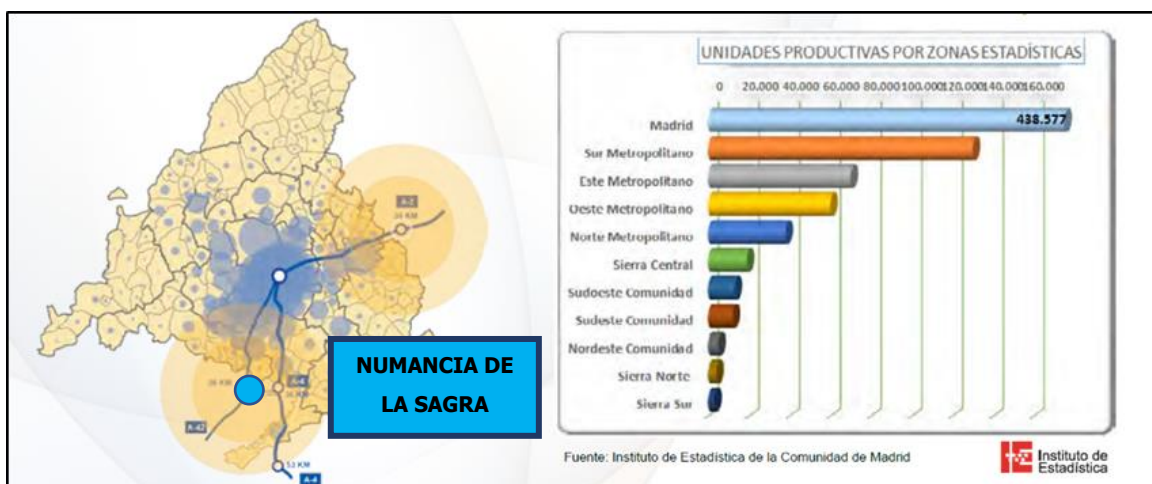




Fuente: Estratos de tamaño de población Elaboración: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

c) ANÁLISIS DEL TEJIDO PRODUCTIVO Y EXISTENCIA DE SUELO ADECUADO PARA LA IMPLANTACIÓN DE GRANDES INDUSTRIAS.

El área de influencia de Numancia de la Sagra concentra la mayor actividad industrial del centro peninsular al situarse como una prolongación del desarrollo industrial de Toledo, con los polígonos, entre otros, de "La Veredilla II" y "La Veredilla III" (que conforman actualmente el sector conocido como Plataforma Central Iberum) situados en Illescas, y del cinturón industrial de Madrid (Fuenlabrada, Parla, Getafe, Leganés y Pinto).



Fuente: Unidades Productivas por zonas estadísticas. Elaboración: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

De las 438.000 unidades productivas en la Comunidad de Madrid, 125.000 (28,5%) se sitúan en el Sur metropolitano, lejos de los 65.000 del Este metropolitano.



d) LÍMITES FÍSICOS (NATURALES Y ARTIFICIALES).

En el estudio de Numancia de la Sagra se debe prestar especial atención a los límites físicos para definir las diferentes posibilidades de un futuro desarrollo urbanístico basado en criterios de ecología, sostenibilidad y cohesión social que permita salvaguardar los valores intrínsecos del municipio y generando las condiciones socioeconómicas óptimas que den como resultado la evolución del lugar y sus habitantes.

Para ello dividiremos el análisis de los límites físicos en dos según el origen por el cual aparecen en el territorio, aunque en este caso, ambos sean igual de restrictivos debido a que todos ellos generan una serie de afecciones como muestran los siguientes planos y que se explicaran en detalle más adelante en el punto 1.1.5 DELIMITACION ÁREA AFECTADA POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN de esta memoria.

En el caso de los **LÍMITES FÍSICOS NATURALES** tenemos en cuenta cuatro elementos:

a. Los ARROYOS y la vegetación de ribera:

- Arroyo Guatén (1) al este
- y el Arroyo Seco de Viñuela (2) al oeste.

b. Las VÍAS PECUARIAS en orden de oeste a este,

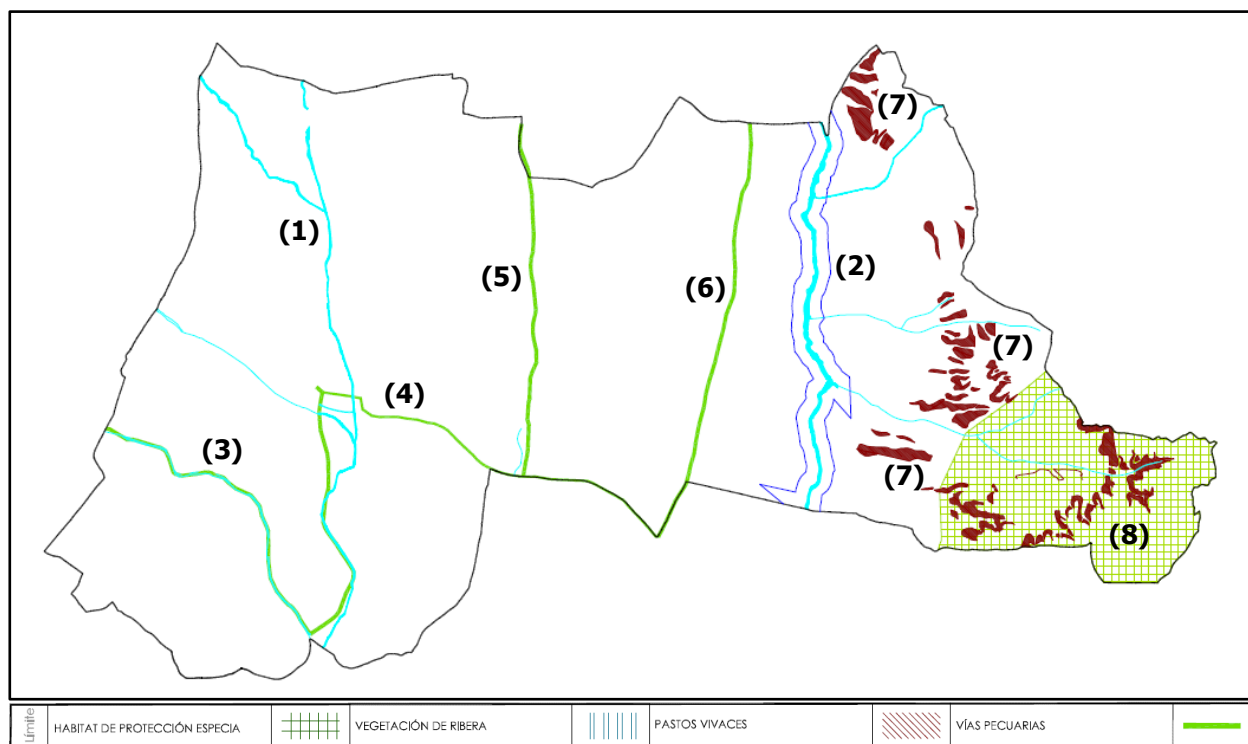
- Vereda de la Magdalena (3),
- Colada del camino de Borox (4),
- Vereda de Pantoja a Cedillo (5)
- y la Vereda de Magán-Cañada Real Galiana (6).

c. Los PRADOS VIVACES (7) que se localizan a lo largo del este del Término Municipal

d. Y un HÁBITAT DE PROTECCIÓN ESPECIAL (8) con halófilas y gipsófilas que se concentran en el extremo sureste

Tal y como se muestra en el siguiente plano resumen con la localización dentro del Término Municipal de Numancia de la Sagra cada uno de los límites mencionados anteriormente.





Fuente: Límites naturales (Arroyo, vías pecuarias, pastos y vegetación de ribera). Elaboración propia.

En el caso de los **LÍMITES FÍSICOS ARTIFICIALES** podemos agruparlos en tres categorías fundamentalmente:

a. Los correspondientes a la RED DE COMUNICACIONES y DOTACIONES VIARIAS, donde destacamos:

- La Autovía de la Sagra, ramales CM-41 (1) y CM-43 (2), por el Norte y Este del casco urbano actual del municipio
- La autopista de peaje AP-41 (3), rodeando al casco urbano y cerca de desarrollos industriales ya existentes.
- La carretera A-42 (4), alrededor del cual se organizan actualmente los usos industriales basados en pequeñas parcelas y modelo de nave-nido. Actúa además como límite real de separación entre el uso industrial y el residencial eminentemente del casco urbano.
- La carretera CM-4004 (5), que circunvala el casco urbano por el Norte, alrededor de la cual se han establecido los futuros sectores urbanizables de uso residencial, como crecimiento lógico del casco urbano, en el modelo propuesto en el Documento de Avance del POM.



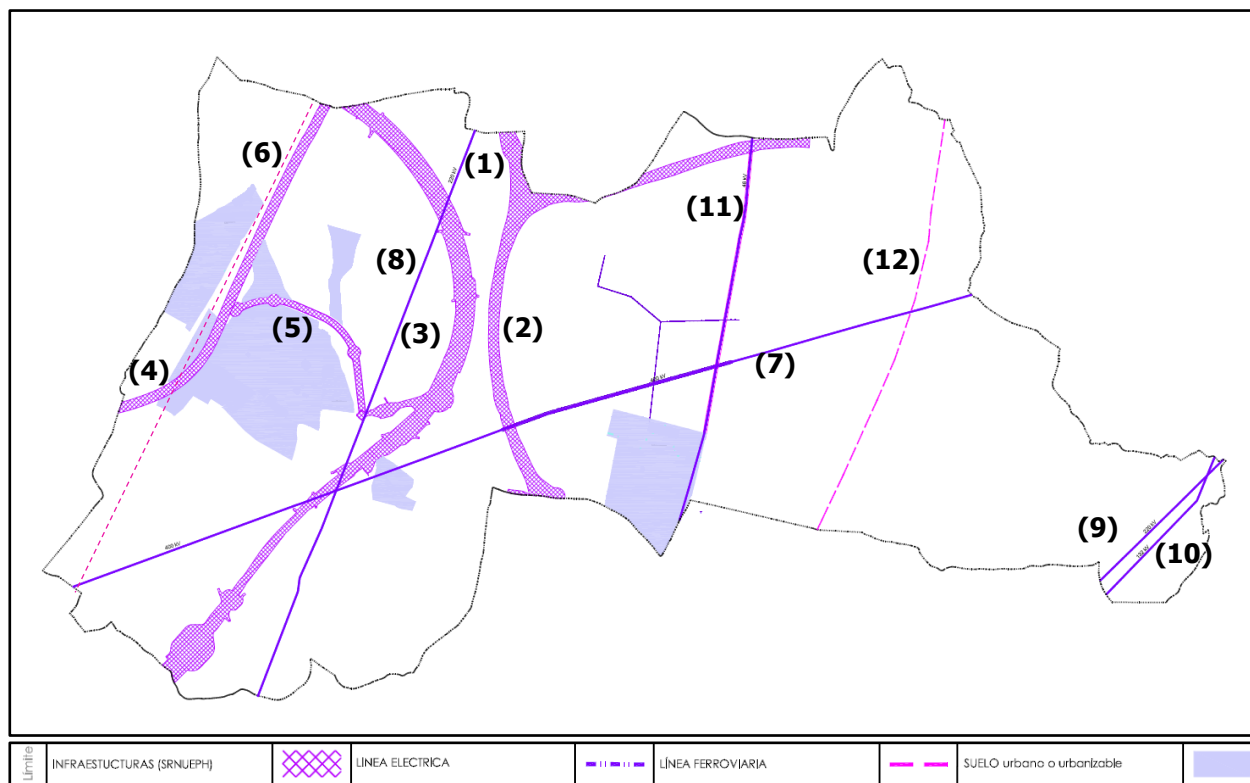
- b.** Por otro lado, los correspondientes a las LÍNEAS FERROVIARIAS descritas en puntos anteriores, fundamentalmente la línea Madrid-Lisboa (6), en paralelo a la carretera A-42, actuando como límite físico entre el uso residencial y el industrial, y el AVE Madrid-Sevilla (12) al Este del municipio.
- c.** Así mismo las LÍNEAS DE ALTA TENSION y sus zonas de protección existente, con las restricciones que ello conlleva en cuanto a usos, ocupación, etc., del suelo por ellas recorrido, concretamente nos referimos a:
- Línea de 400 kV (7), que recorre del municipio por debajo del casco urbano en sentido Este-Oeste.
 - Líneas de 220 kV, una de ellas que lo atraviesa en sentido Norte-Sur (8) cerca del casco urbano y la otra que atraviesa el municipio en sentido noreste-suroeste en su límite con el T.M. de Borox (9).
 - Línea de 132 kV (10), en paralelo a la línea de 220 kV (9), el este del municipio, descrita anteriormente.
 - Línea de 46 kV (11), ídem a la anterior, limítrofe con la urbanización Pinar de Villeriche.



Fuente: Líneas eléctricas Alta Tensión. Instituto Geográfico Nacional.



- d.** Y por último la disposición actualmente del suelo urbano y urbanizable de tal forma que el ámbito propuesto se adecue a las necesidades futuras del municipio para dar respuesta a la demanda existente especificada en el punto 1.1.3 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN de la presente memoria informativa.



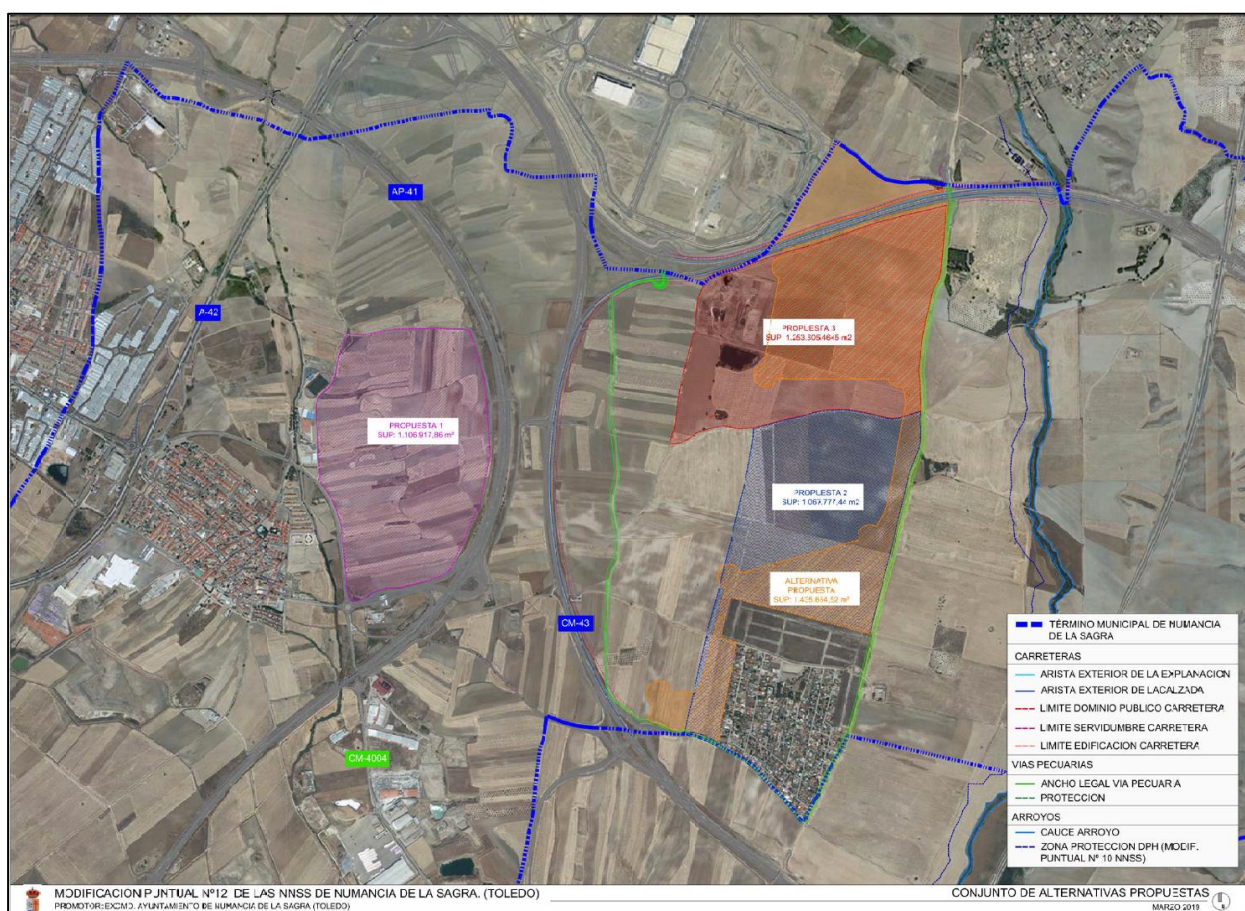
Fuente: Límites artificiales actuales (red viaria, red ferroviaria, líneas eléctricas y suelo urbano y urbanizable). Elaboración propia.



1.1.5. DEFINICION DE LOS DIFERENTES ESCENARIOS

De esta manera, y teniendo en cuenta la información que se desprende del análisis del Marco Territorial que nos ocupa y del modelo planteado en el Documento Avance del POM actualmente en fase de consultas previas, para llegar a definir el ámbito objeto de la presente modificación se contemplan los siguientes **ESCENARIOS POSIBLES**, incluyendo en el Documento Inicial Estratégico, que acompaña al presente documento de Modificación Puntual NNSS, un estudio del medio físico que analiza cada una de las alternativas señaladas, con sus efectos tanto positivos como negativos, en aras de ajustar en la medida de lo posible tanto la localización, como la superficie del ámbito que se propone, de tal forma que se produzca un desarrollo sostenible.

De los escenarios analizados, 3 de ellos se incluyen dentro de un futuro sector de Suelo Urbanizable de uso industrial planteado desde el Documento de Avance del POM acorde al modelo de desarrollo industrial de conformación de grandes manzanas y parcelas, capaces de albergar los nuevos modelos demandados y que generan la necesidad de realizar la presente modificación puntual, mientras otro de ellos se adecua al entorno inmediato del casco urbano.



Fuente: Mapa de escenarios objeto de estudio. Elaboración propia.



Teniendo como denominador común y generador de la actuación, la idoneidad del momento elegido para realizar esta modificación que se debe principalmente a la voluntad del Ayuntamiento de propiciar la inmediata obtención de suelo urbanizable industrial, en consonancia y similitud con los sectores desarrollados en localidades limítrofes, buscando una mayor flexibilidad y aprovechamiento de las sinergias que los desarrollos ya establecidos garantizan en cuanto servicios, accesos, redes de distribución, etc., y que asegure la adaptación a la coyuntura económica cambiante actualmente, facilitando el aumento de la oferta de suelo, con la correspondiente participación pública en las plusvalías que se generen, dando así satisfacción a las demandas existentes en la actualidad del municipio.

Una oportunidad que reúne las condiciones de un desarrollo acorde a la economía de futuro, que permita:

- La generación de un valor añadido para el municipio y sus habitantes, a través de la delimitación de nuevo ámbito de suelo urbanizable que permita aprovechar las sinergias que los desarrollos ya establecidos han generado y promueva además otras nuevas que, no solamente den servicio a este nuevo suelo, si no al ya existente, mejorando o resolviendo carencias que pudiesen existir en cuanto a servicios, accesos, comunicaciones, redes de distribución, etc.
- La dinamización de una zona en depresión por su actual estructura económica
- Y todo ello manteniendo un desarrollo sostenible no solo desde el punto de vista medioambiental, sino también social y económico, y de conformidad con el modelo de ordenación y gestión planteado para la totalidad del municipio en el POM.

Siendo lo anteriormente expuesto coincidente con la normativa de aplicación, concretamente el Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de suelo Rústico de la LOTAU, que en su Artículo 13. Actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva, establece:

1. Existirá la posibilidad de proponer, por cualquier interesado, una actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva siempre que, de forma concurrente, se justifique el cumplimiento de las siguientes circunstancias:

a) Que la organización del modelo de desarrollo urbanístico así lo permita, por lo que deberán considerarse las directrices resultantes del modelo de evolución y de ocupación del territorio que definan las previsiones de expansión urbana contenidas en los planes urbanísticos.



b) Que la organización temporal de la ejecución del planeamiento así lo permita, por lo que deberán considerarse las previsiones contenidas en los planes urbanísticos sobre su secuencia lógica de desarrollo. En especial, deberán consultarse las concretas condiciones objetivas definidoras del orden básico de prioridades para la ejecución de las diferentes actuaciones urbanizadoras, establecidas en los planes."

Así mismo el Artículo 36 del citado Decreto establece que:

"... la delimitación geométrica del ámbito, responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana aledaña. Su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos contiguos, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo."

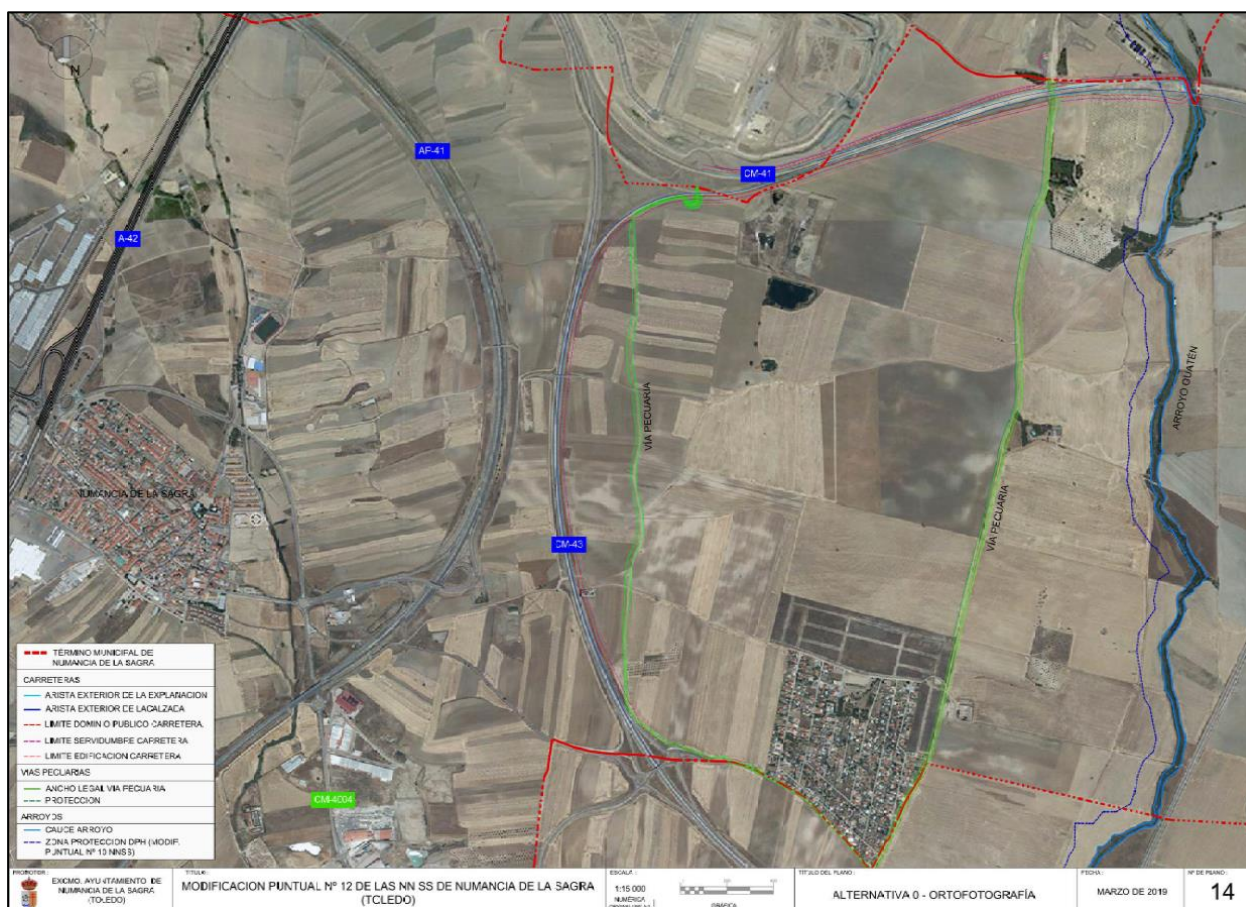
De esta manera el presente documento, junto con la documentación ambiental necesaria, sienta las bases para poder contar con el documento de planeamiento idóneo para establecer la ordenación detallada de este tipo de suelo urbanizable de uso industrial, referida en el Artículo 109 a) del TRLOTAU.

Pasamos a continuación al análisis pormenorizado de cada una de las Alternativas estudiadas, así como la elección del escenario más adecuado.



ALTERNATIVA 0

Se refiere a la posibilidad de obviar por parte de este Ayuntamiento la demanda existente, en el momento actual, de suelo industrial y por tanto no realizar ningún tipo de actuación de innovación en el planeamiento municipal de manera inmediata, de tal forma que no se genere ningún tipo de nuevo sector capaz de absorber las necesidades actuales en cuanto a la disponibilidad de suelo adecuado y suficiente que permita la implantación de desarrollos industriales basados en los nuevos modelos, configurados en sectores de municipios colindantes, de grandes parcelas orientados entre otros al sector logístico y de distribución multifuncional.



Plano Alternativa 0. Ortofotografía. Numancia de la Sagra. Marzo 2019. Fuente: Elaboración propia.

En este sentido es conveniente señalar los principios que han de regir la actuación pública territorial establecidos en el Artículo 5 del TRLOTAU concretamente en su apartado g) que establece como uno de los fines de la actuación pública territorial, la promoción del desarrollo económico y social a través del fomento de actividades productivas y generadoras de empleo estable.



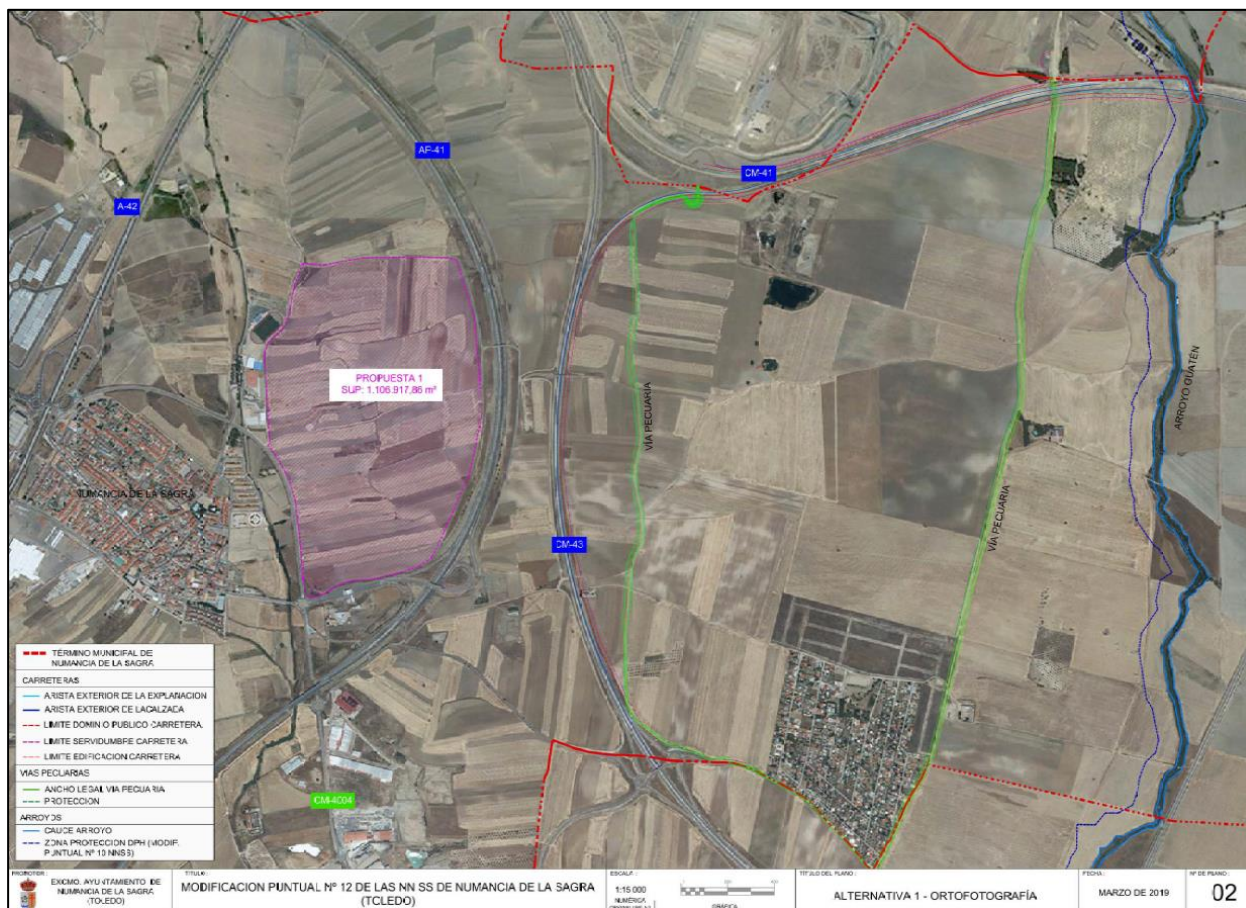
Para lo cual y en consonancia con lo anteriormente expuesto, el Artículo 34.2 del citado cuerpo legal remarca la obligatoriedad de los municipios de contar en todo momento con suficiente suelo ordenado, para satisfacer las posibles necesidades, debiendo promover en caso necesario las revisiones y modificaciones del planeamiento que fueran precisas con este fin, como es el caso que nos ocupa.

Por tanto, no parece adecuada la opción de no realizar actuación alguna, que permitiera la clasificación de un suelo rústico reserva en suelo urbanizable de uso industrial que una vez desarrollado fuera capaz de satisfacer plenamente las necesidades del municipio, en cuanto a contar con suelo suficiente de uso industrial que favoreciera la implantación de grandes industrias, acorde al modelo desarrollado en localidades limítrofes, con los prejuicios que ello supondría tanto a nivel económico, como social y de generación de empleo para el mismo, que permita paliar la crisis que ha venido afectando al municipio como consecuencia de basar gran parte de su economía en el buen funcionamiento de la industria cerámica.



ALTERNATIVA 1:

Reclasificación de suelo rústico de reserva al Noreste del casco urbano entre la carretera CM-4004 y la Autopista AP-41 a su paso por el municipio, en una extensión aproximada de 1.100.000 m².

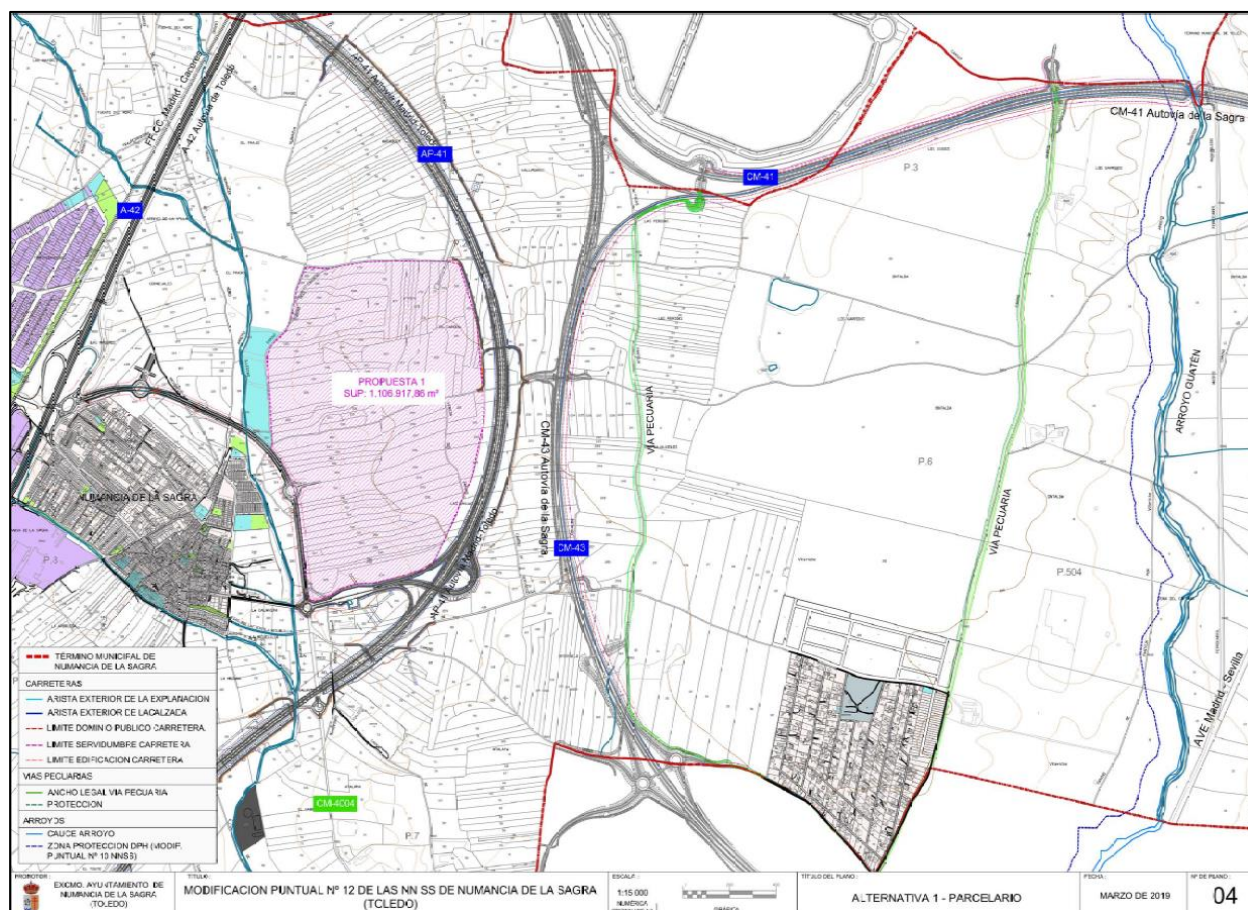


Plano Alternativa 1. Situación. Numancia de la Sagra. Marzo 2019. Elaboración propia

Sin duda parece una delimitación adecuada por su proximidad a dos de las principales vías de comunicación de las que dispone el municipio, como son la Carretera CM-4004 y la Autopista de peaje AP-41, que permitirían dotar de un acceso directo desde las mismas al futuro desarrollo.

Si bien su ubicación, cerca del casco urbano eminentemente residencial, así como de la zona dotacional que alberga el campo de fútbol y colegios del municipio, desaconsejan su elección, fundamentalmente por el volumen continuo de tráfico de vehículos pesados que provocaría el tipo de industrias que demanda grandes manzanas y parcelas y que motivan la realización de esta modificación al no disponer el municipio de suelo adecuado para la implantación de las mismas.





Plano Alternativa 1. Clasificación del suelo propuesto. Numancia de la Sagra. Marzo 2019. Elaboración propia

Por otro lado, la ubicación de la Propuesta nº1 limitaría el previsible crecimiento residencial del municipio. Como se observa en el plano anterior, su área de expansión natural es alrededor de un anillo concéntrico del casco urbano ya existente, que permita optimizar las infraestructuras ya existentes en cuanto a servicios, accesos, redes de distribución, etc., como así aparece reflejado en el modelo territorial y de crecimiento propuesto desde en el documento de avance del POM actualmente en fase de consultas previas.

Es importante señalar que, tal y como se desprende del documento inicial estratégico ambiental, que acompaña a la presente memoria, la elección de este emplazamiento agravaría, por su proximidad al casco urbano, las afecciones relacionadas con el Medio Ambiente Atmosférico, tanto en la fase de ejecución, de proyectos como durante el funcionamiento, en aspectos relativos a contaminación atmosférica, lumínica, acústica..., que la implantación de este tipo de industrias lleva asociada.

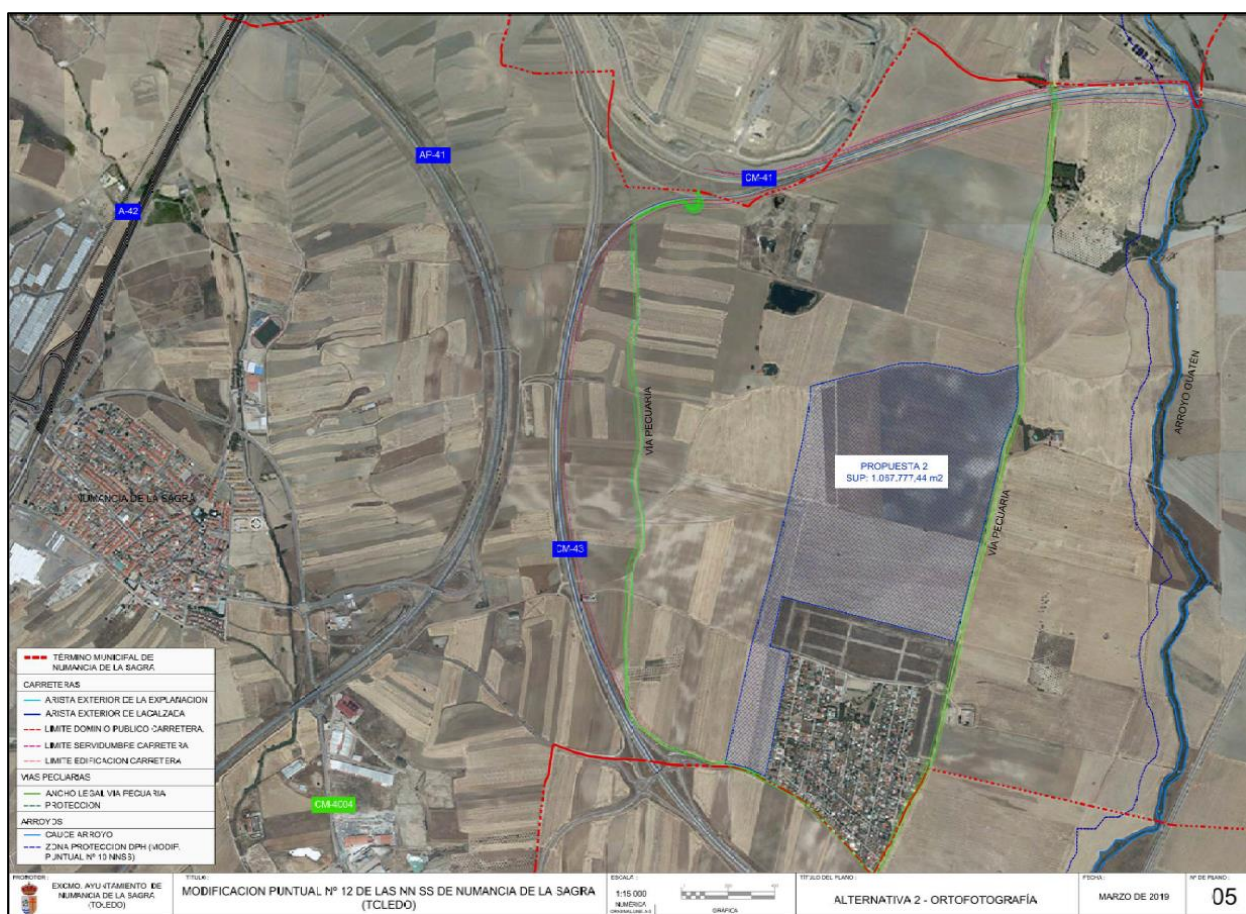


Del mismo modo , esta propuesta, por su carácter autolimitante en el futuro, en cuanto a la posible expansión del núcleo residencial existente ,necesario sin duda para satisfacer la demanda que debido a la implantación de nuevas industrias acordes al modelo planteado conlleva, será necesario desarrollar, hace que no sea adecuada para conseguir los objetivos planteados a través de esta modificación sin generar un perjuicio para el municipio y sus habitantes, a pesar de que desde el punto de vista económico sea viable, por la generación de ingresos así como de empleo, que requeriría tanto en la fase de construcción y desarrollo como en la posterior explotación y funcionamiento de las diferentes industrias allí asentadas.



ALTERNATIVA 2

Reclasificación del Suelo Rústico de Reserva colindante con el Suelo Urbanizable de uso residencial, donde se localiza el Sector La Unquerilla y con el Suelo Urbano donde se sitúa la urbanización residencial Pinar de Villeriche, con una superficie aproximada de 1.070.000 m², dentro del ámbito de suelo urbanizable industrial propuesto en el PLANO 0E-01.1 ORDENACION DEL TERMINO MUNICIPAL incluido en el Documento de Avance del POM actualmente en fase de consultas previas, adjuntado como Anexo 5, de la presente memoria.

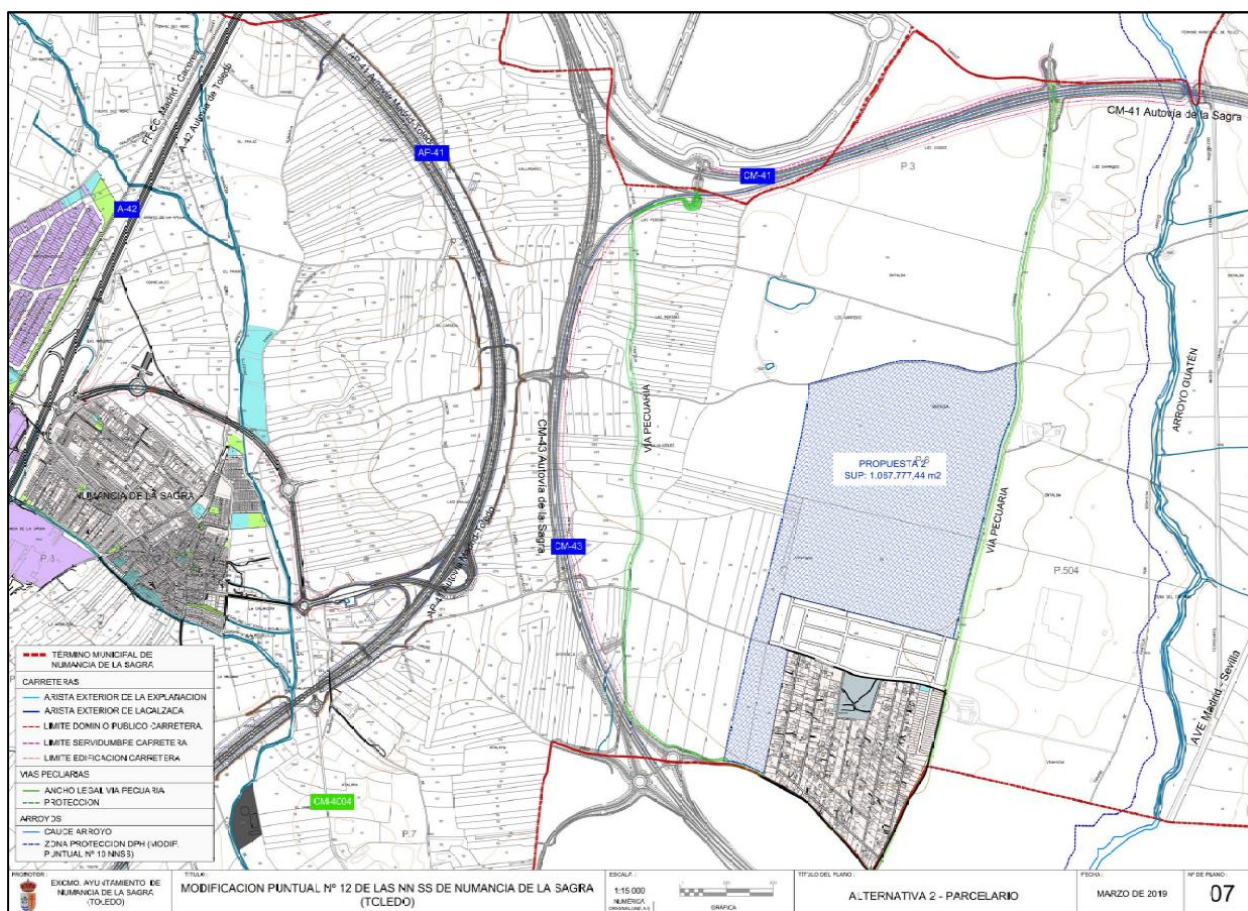


Plano Alternativa 2. Situación. Numancia de la Sagra. Marzo 2019. Elaboración propia

En este caso la delimitación del suelo rústico de reserva propuesta para su reclasificación en suelo urbanizable de uso industrial se aleja del casco urbano consolidado del municipio, y aprovecha para su desarrollo el acceso existente en la CM-43, envolviendo las urbanizaciones La Unquerilla (suelo urbanizable con uso residencial) y el Pinar de Villeriche (suelo urbano con uso residencial), y teniendo como límite físico natural al Este la vía pecuaria Vereda de Magán.



De esta manera se generarían similares afecciones como en el caso anterior, al desarrollarse colindante a un ámbito de suelo residencial, aunque no de modo tan invasivo al tratarse de una urbanización residencial aislada y no del casco urbano, de tal forma que no se limitaría el posible crecimiento residencial del municipio, de tal forma que hace aconsejable no tenerlo en cuenta para la implantación de un desarrollo industrial, sino se prevén unas medidas en cuanto al diseño de dicho ámbito que permitan, en cierto modo, aislarlo de ambas urbanizaciones o al menos poner todos los medios necesarios que evite que afecten a la población los condicionantes ambientales negativos (ruido, polución, ...) que se generarían tanto en las fases constructivas como de explotación de las diferentes industrias allí localizadas.



Plano Alternativa 2. Clasificación del suelo propuesto. Numancia de la Sagra. Marzo 2019. Elaboración propia

Del mismo modo, la reclasificación de este ámbito en estos momentos supondría la generación de un núcleo aislado, en este caso con un uso industrial, similar al existente ya con las urbanizaciones actuales, dado que no permitiría dar continuidad y comunicación con el suelo urbano, ni por un lado a los desarrollos residenciales y el casco urbano de Numancia, ni por otro a los sectores industriales ya desarrollados, acordes al modelo planteado, concretamente al sector



La Veredilla III en la localidad de Illescas, que permita la optimización de los recursos y servicios existentes.

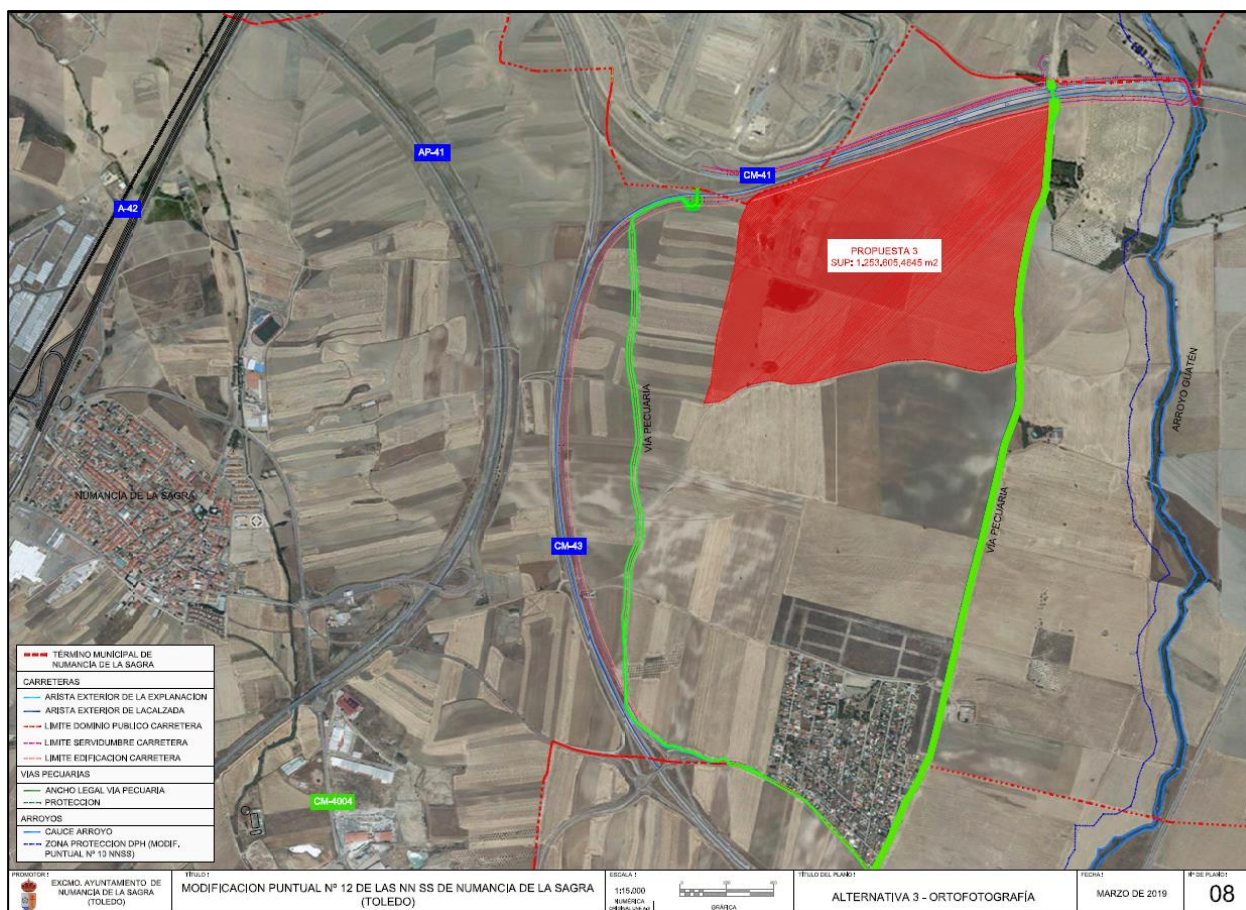
Si bien y de cara al futuro, y en función del modelo de crecimiento que se plantea desde el POM en fase de consultas previas, se preverá la integración y desarrollo del mismo en la trama industrial, dado que dicha actuación permitiría solucionar problemas existentes en dicha urbanización, como mejora de accesos, adecuación de viales, ejecución de acometidas y redes de saneamiento que conecten con las del municipio (actualmente se realiza a través de una depuradora propia existente in situ), así como la integración dentro del casco urbano de una actuación urbanística aislada como es la de la urbanización Pinar de Villeriche.

Manteniéndose la afección positiva con respecto al medio socio-económico por la demanda y generación de empleo y de ingresos que conlleva dicha actuación.



ALTERNATIVA 3:

En este caso se propone la delimitación de un suelo rústico reserva en el Noreste del Término Municipal, colindante con la Carretera CM-41, y la Vereda de Magán, con una superficie aproximada de 1.250.000 m², y al igual que el caso anterior se incluye dentro del ámbito de suelo urbanizable de uso industrial propuesto en el documento de avance del POM en fase de consultas previas.



Plano Alternativa 3. Situación. Numancia de la Sagra. Marzo 2019. Elaboración propia

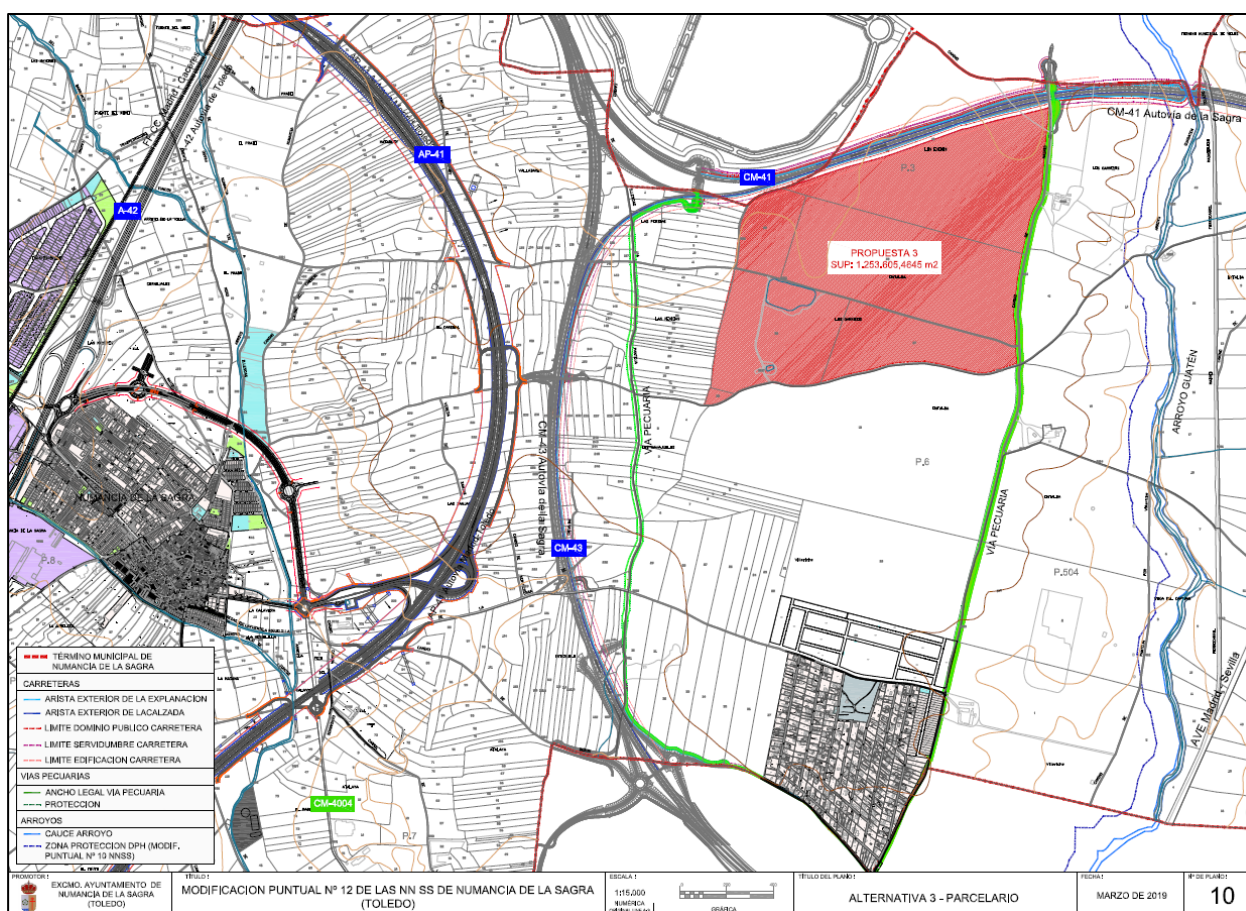
Si bien en este caso, y a pesar de que no se producirían los efectos negativos sobre la población, al desarrollarse alejado de cualquier núcleo residencial, no parece su delimitación la más adecuada, ya que no se encuentra integrado efectivamente en la trama de dotaciones y servicios del municipio o colindantes, de tal forma que genera un asentamiento aislado, con las necesidades que ello conlleva, en cuanto a nuevas redes, servicios, comunicaciones, etc. Integración que tampoco se da al no establecer la conexión con el Sector La Veredilla III SUB Co10 del POM de Illescas a través de un vial con acceso directo desde la Glorieta 10 del citado



sector, que permitirá dar continuidad a la trama industrial existente, permitiendo el crecimiento y expansión del mismo.

Por tanto, no se dan los condicionantes ambientales (ruido, polución...) negativos que hacía las alternativas anteriores no fueran las más adecuadas, en cuanto la posible afección a núcleos urbanos con uso mayoritario residencial.

Por el contrario, si mantiene los beneficios socio-económicos perseguidos con la reclasificación del suelo rústico reserva en un suelo urbanizable de uso industrial y que ya aparecían en las alternativas anteriores.



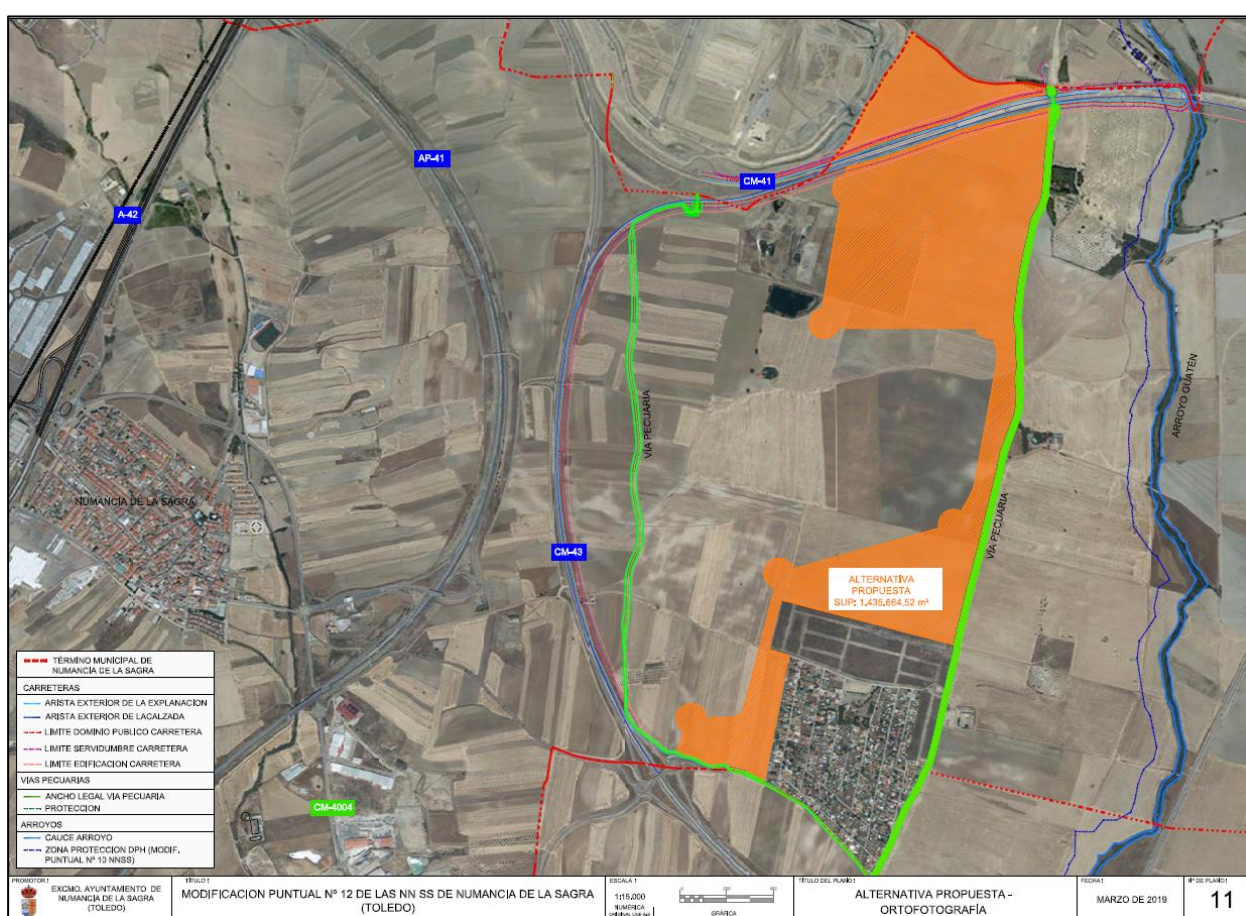
Plano Alternativa 2. Clasificación del suelo propuesto. Numancia de la Sagra. Marzo 2019. Elaboración propia

Por tanto, dada su ubicación, limítrofe con la Autovía de la Sagra (con la posibilidad de crear un acceso directo desde la misma) y cercano al sector La Veredilla III de Illescas, sector de suelo industrial actualmente ocupado por grandes empresas, con un modelo de ordenación similar al pretendido con la realización de esta modificación puntual, hace que no pueda ser descartado del todo, de tal forma que la alternativa propuesta versará sobre la delimitación aquí contenida, realizando los ajustes necesarios que permitan paliar los defectos detectados en la misma.



ALTERNATIVA PROPUESTA (OBJETO DE MODIFICACION PUNTUAL):

La alternativa propuesta se desarrolla al igual que las dos anteriores, dentro del ámbito de suelo urbanizable de uso industrial propuesto en el documento de avance del POM actualmente en fase consultas previas, al Noreste del Término Municipal de Numancia de la Sagra, límite con los Términos municipales de Illescas y Yeles, y supone la reclasificación de aproximadamente 1.436.000 m² de suelo rústico reserva, a suelo urbanizable de uso industrial, colindante con la carretera CM-41 (Autovía de la Sagra), el sector de uso industrial La Veredilla III, Sub Co 10 del POM de Illescas, las vías pecuarias Vereda de Magán, Vereda de Pantoja a Cedillo y la Colada del Camino de Borox, y las urbanizaciones El Pinar de Villeriche y La Unquerilla.



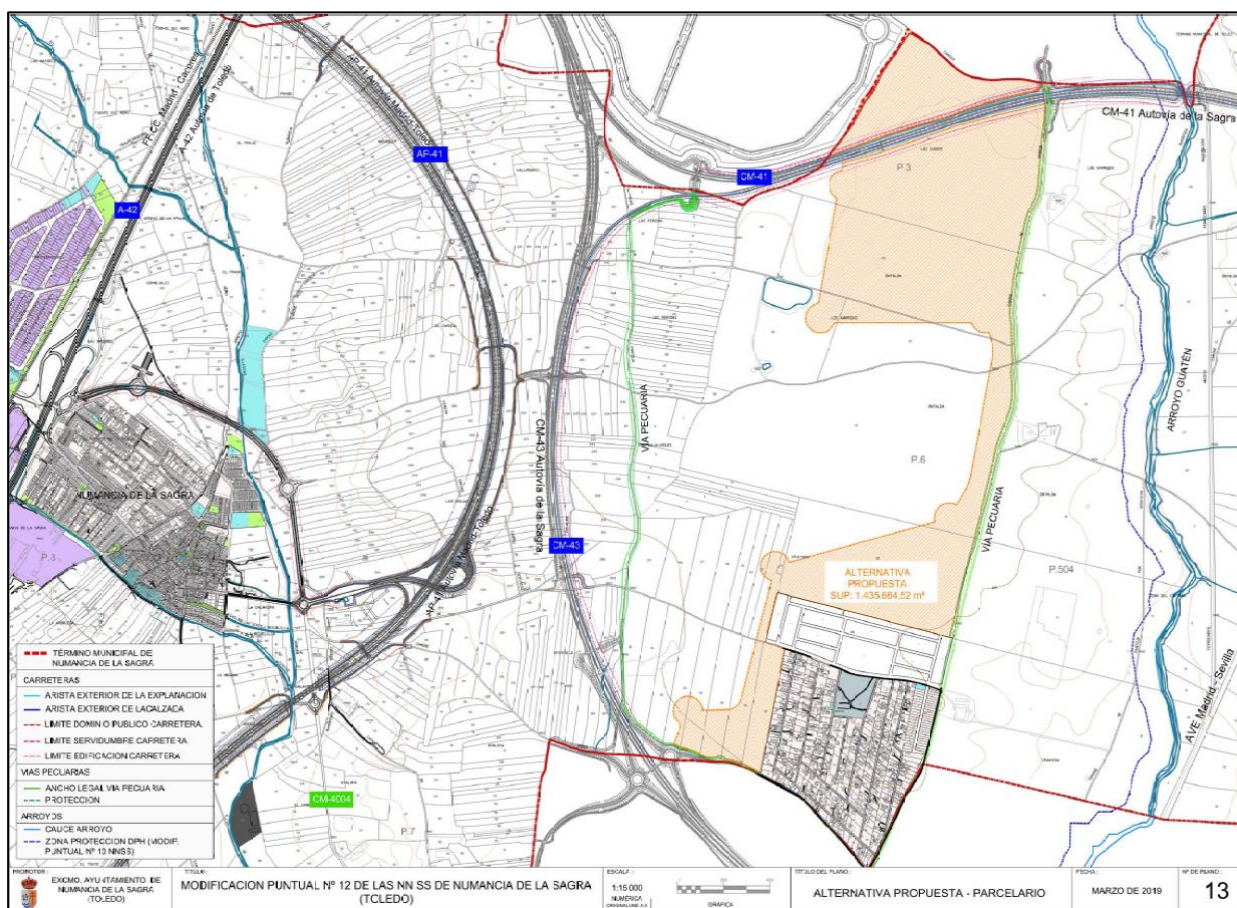
Plano Alternativa PROPUESTA. Situación. Numancia de la Sagra. Marzo 2019. Elaboración propia

El ámbito propuesto se desarrolla en todo momento sobre un suelo clasificado como rústico reserva en las actuales NNSS y lleva aparejado la necesidad de reajustar el Suelo Rústico No -- Urbanizable de Protección Ambiental del Dominio Público Pecuario de la Vereda de Magán que recorre el ámbito propuesto en su lado Este y en sentido Norte- Sur.



Igualmente respeta y mantiene en todo momento los anchos legales de las vías pecuarias (Vereda de Magán, Vereda de Pantoja a Cedillo y Colada del Camino de Borox), así como sus zona de protección fuera de la propuesta, salvo que las zonas de protección de la vías pecuarias sean colindantes con el suelo urbanizable, en cuyo caso la zona de protección se incorporará dentro del ámbito objeto de reclasificación en virtud de la Disposición Adicional Novena del Decreto 242/2004, en su nueva redacción dada por el Decreto 86/2018 de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios.

La delimitación de los terrenos propuesto se basa fundamentalmente en criterios de sostenibilidad tanto económicos, como sociales y medioambientales, así como un uso racional del suelo y de los recursos e infraestructuras existentes, tal y como se concreta en el punto siguiente con respecto a la descripción de las superficies afectadas.



Plano Alternativa PROPUESTA. Clasificación del suelo propuesto. Numancia de la Sagra. Marzo 2019. Elaboración propia

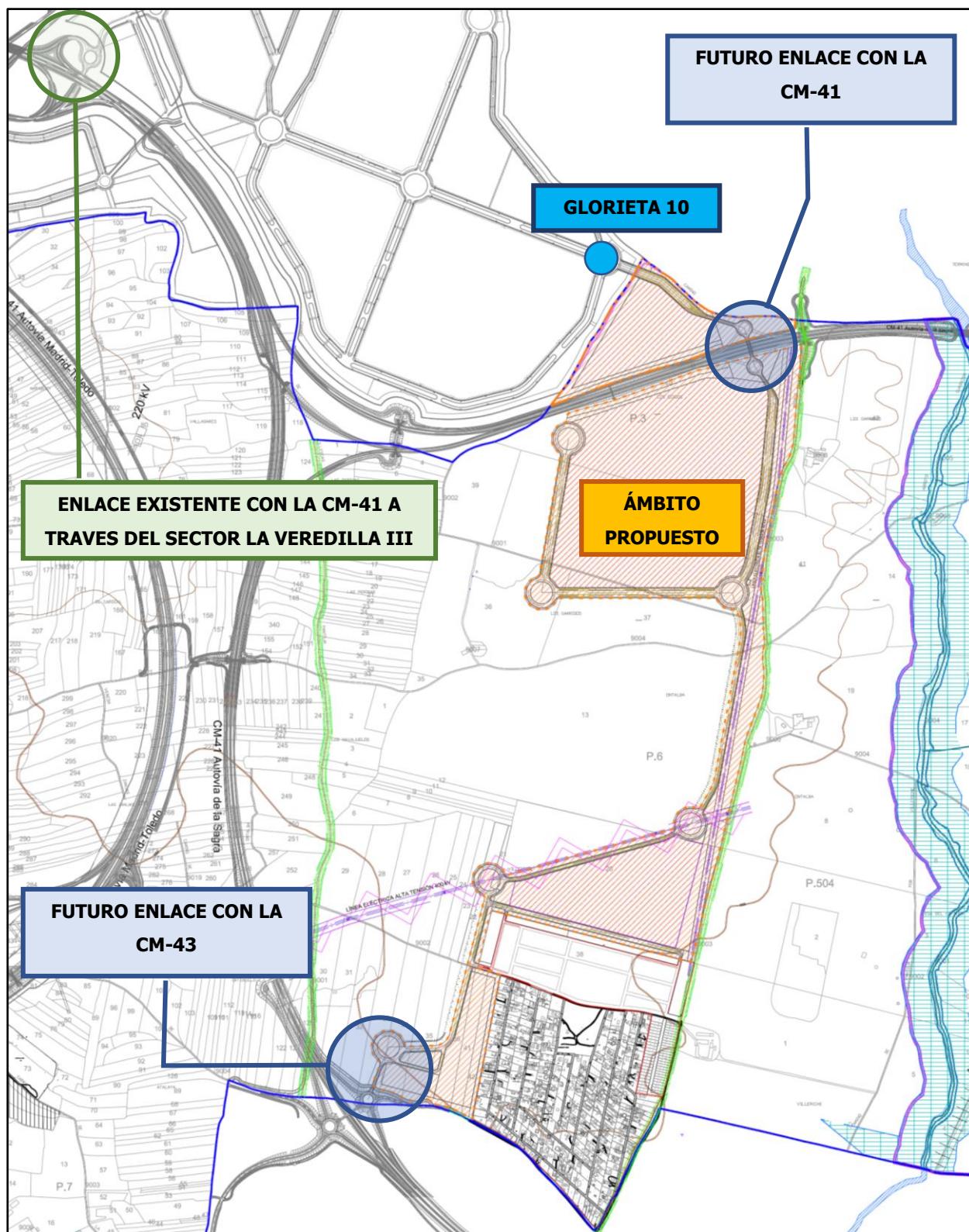


Permite dar un uso más coherente a un suelo que con motivo de los trazados de la CM-41 y CM-43 había quedado aislado entre la misma y los nuevos desarrollos industriales de municipios colindantes, y que actúa como punto de conexión entre el nuevo desarrollo y los existente, permitiendo por tanto el crecimiento natural de estos últimos.

Así mismo, este emplazamiento permitirá la conexión con el Sector La Veredilla III SUB Co10 del POM de Illescas a través de un vial con acceso directo desde la Glorieta 10 del citado sector, que permitirá dar continuidad a la trama industrial existente, permitiendo el crecimiento y expansión del mismo.

La elección de esta alternativa permite la posibilidad por tanto de enlazar los sectores industriales existentes en localidades cercanas, la Autovía de la Sagra en sus dos ramales, CM-41 y CM-43, con el nuevo desarrollo así como con las urbanizaciones actualmente aisladas (Pinar de Villeriche o la futura Unquerilla) y el casco urbano de Numancia de la Sagra, mediante la realización de un viario estructurante que permita la optimización de las redes y vías tanto existentes como futuras (generación de nuevos accesos) dando una solución de conjunto a los diferentes problemas que aisladamente existen en la actualidad, tal y como se muestra en la siguiente imagen:





Accesos existentes y previstos entre el nuevo sector y La Veredilla III. Futuros nudos de comunicaciones en la CM-41 y conexión con el existente en la CM-43.



En lo que se refiere al medio natural, los terrenos donde se desarrolla la alternativa propuesta no se encuentran protegidos bajo ninguna figura legislativa, no tienen calidad paisajística reconocida y sus valores faunísticos y de vegetación tampoco son notables. No existen en la zona aspectos relevantes desde el punto de vista ambiental, por lo que los valores naturales no deberían impedir su desarrollo. La no modificación de la NNSS no supondría la protección de destacados valores naturales. Desde el punto de vista del Patrimonio, con la no aplicación del Plan propuesto se perdería la oportunidad de poner en valor las Vías pecuarias existentes, la Vereda de Magán y la Vereda de Pantoja a Cedillo, resultando ambas integradas en un proyecto que va más allá del cambio de uso del suelo.

Este documento servirá, por tanto, de base para su tramitación de acuerdo con la legislación vigente en este momento, concretamente con el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), así como el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba su Reglamento de Planeamiento.

Como consecuencia se procederá a modificar los planos de Clasificación del Suelo afectados de las actuales NNSS del municipio, incluyendo la nueva delimitación del Suelo Rústico No Urbanizable Protegido, y un nuevo sector de Suelo Urbanizable de Uso Industrial, junto con la Ficha urbanística y Ordenanza de aplicación en el mismo, dado que las especialidades concretas que requieren este tipo de empresas no encuentran cabida en las actuales Ordenanzas de las presentes NNSS de Numancia de la Sagra, para el Uso industrial. El documento que nos ocupa definirá la Ordenación Detallada del nuevo ámbito de suelo urbanizable, de tal forma que se asegura y garantiza que el uso y los aprovechamientos se destinan exclusivamente al fin propuesto, dado que la unidad que se genera cuenta con único uso destinado al industrial, con ordenanza exclusiva y sin posibilidad de otros usos distintos a los regulados en la misma.

Conviene indicar que con la presente propuesta se garantiza al municipio de Numancia de la Sagra, incluso a los colindantes, la posibilidad de contar con suelo con un uso demandado ampliamente en la zona, que permita generar grandes perspectivas de crecimiento futuro del mismo, tal y como ya se refleja en el Avance del POM, actualmente en fase redacción. En base a las consideraciones indicadas anteriormente se encuentra plenamente justificada la redacción del presente documento.



1.1.6. ÁREAS AFECTADAS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN

Una vez definido en el punto anterior el ámbito de actuación y elegida la alternativa optima, el presente documento, tal y como se ha señalado en el Punto 1.1.3, se redacta con el fin de modificar las NNSS actualmente en vigor del municipio de Numancia de la Sagra en lo referente:

- I. RECLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO DE RESERVA A SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL** conforme a la alternativa propuesta descrita anteriormente.
- II.** Y por otro lado y en paralelo a lo anterior, reajustar la **DELIMITACIÓN DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCION AMBIENTAL COMO CONSECUENCIA DE LA EXISTENCIA DE LA VEREDA DE MAGÁN**, limítrofe con el ámbito de suelo urbanizable de uso industrial de la alternativa propuesta.

I. RECLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO DE RESERVA A SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL.
--

I.1 SITUACIÓN

El ámbito incluido dentro de la alternativa propuesta para la reclasificación de Suelo Rústico Reserva en Suelo Urbanizable de Uso Industrial, se localiza en el Noreste del Término Municipal de Numancia de la Sagra, limitando:

- Al Norte, con el Sector La Veredilla III SUB Co10 del POM de Illescas, así como la carretera CM-41 Autovía de la Sagra, y el Termino Municipal de Yeles.
- Al Sur, con las vías pecuarias denominada Vereda de Pantoja a Cedillo y la Colada del Camino de Borox, colindante con el desarrollo en sentido Oeste a Este, así como con la futura urbanización La Unquerilla (suelo urbanizable con uso residencial actualmente en fase de urbanización), la carretera CM-43 Autovía de la Sagra y el Término Municipal de Pantoja.
- Al Este, con la vía pecuaria denominada Vereda de Magán, colindante con el desarrollo en sentido Norte a Sur, así como con las urbanizaciones de La Unquerilla y Pinar de Villeriche (suelo urbano consolidado con uso residencial).
- Al Oeste nuevamente con el Sector La Veredilla III SUB Co10 del POM de Illescas, y suelo rústico reserva.



La delimitación responde a criterios de racionalidad acordes con la estructura industrial que va a ser propuesta, quedando determinados y dando continuidad armónica con la ordenación ya existente en el colindante Polígono Industrial de La Veredilla III, del Término Municipal de Illescas, aprovechando los recursos y sinergias que el mismo ofrece en cuanto accesos, servicios, redes, etc.

I.2 SUPERFICIE AFECTADA. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Los terrenos objeto de reclasificación ocupan una superficie aproximada de 1.435.664,52 m² del Suelo Rústico de Reserva de uso agrícola (a falta de medición real topográfica y posibles cambios de delimitación que pudieran derivarse de los diferentes informes sectoriales que deberán ser concretadas durante la redacción del futuro Plan Parcial de Desarrollo del mismo), de los parajes de los Egidos, Ontalba y los Garridos, del Polígono 3 del Catastro de Rústica del municipio; y en los Parajes de Ontalba y Villeriche, del Polígono 6 del Catastro de Rústica del municipio; incluyendo parte del Camino de Yuncos-Esquivias, Camino de Numancia-Esquivias y Carril de Orteruelo, caminos de dominio público propiedad del Ayuntamiento de Numancia, tal y como se refleja en el documento gráfico correspondiente, con una altitud media de 560 metros sobre el nivel del mar.

Se adjunta a continuación cuadro de parcelas catastrales afectadas por la presente modificación:

PARAJE	POLIGONO	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	USO	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²)	SUPERFICIE AFECTADA ALTERNATIVA PROPUESTA (m ²)
LOS GARRIDOS	3	36	45120A003000360000TS	AGRARIO	233.120,00	20.027,97
LOS GARRIDOS	3	37	45120A003000370000TZ	AGRARIO	166.244,00	33.803,79
ONTALBA	3	38	45120A003000380000TU	AGRARIO	398.296,00	321.996,81
LOS EGIDOS	3	40	45120A003000400000TZ	AGRARIO	631.331,00	210.667,92
				AGRARIO		339.095,93
CAMINO YUNCOS-ESQUIVIAS-NUMANCIA DE LA SAGRA	3	9001	45120A003090010000TU	CAMINO DE DOMINIO PUBLICO	7.780,00	3.440,86



PARAJE	POLIGONO	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	USO	SUPERFICIE CATASTRAL (m²)	SUPERFICIE AFECTADA ALTERNATIVA PROPUESTA (m²)
CAMINO NUMANCIA-ESQUIVIAS	3	9004	45120A003090040000TA	CAMINO DE DOMINIO PUBLICO	10.203,00	435,29
CARRIL DE ORTERUELO	6	9002	45120A006090020000TG	CAMINO DE DOMINIO PUBLICO	3.303,00	123,30
ONTALBA	6	13	45120A006000130000TL	AGRARIO	777.017,00	87.323,50
VILLERICHE	6	20	45120A006000200000TO	AGRARIO	352.017,00	264.945,34
VILLERICHE	6	21	45120A006000210000TK	AGRARIO	4.413,00	1.972,65
VILLERICHE	6	22	45120A006000220000TR	AGRARIO	35.672,00	16.926,48
VILLERICHE	6	23	45120A006000230000TD	AGRARIO	21.893,00	2.232,45
VILLERICHE	6	33	45120A006000330000TU	AGRARIO	52.677,00	8.239,80
VILLERICHE	6	34	45120A006000340000TH	AGRARIO	52.404,00	18.611,79
VILLERICHE	6	35	45120A006000350000TW	AGRARIO	54.159,00	19.575,69
VILLERICHE	6	36	45120A006000360000TA	AGRARIO	52.787,00	35.783,69
VILLERICHE	6	41	45120A006000410000TY	AGRARIO	25.642,00	25.355,19
VILLERICHE	6	42	45120A006000420000TG	AGRARIO	25.642,00	25.106,07
TOTAL AMBITO ALTERNATIVA PROPUESTA						1.435.664,52

I.3 DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES CONOCIDAS

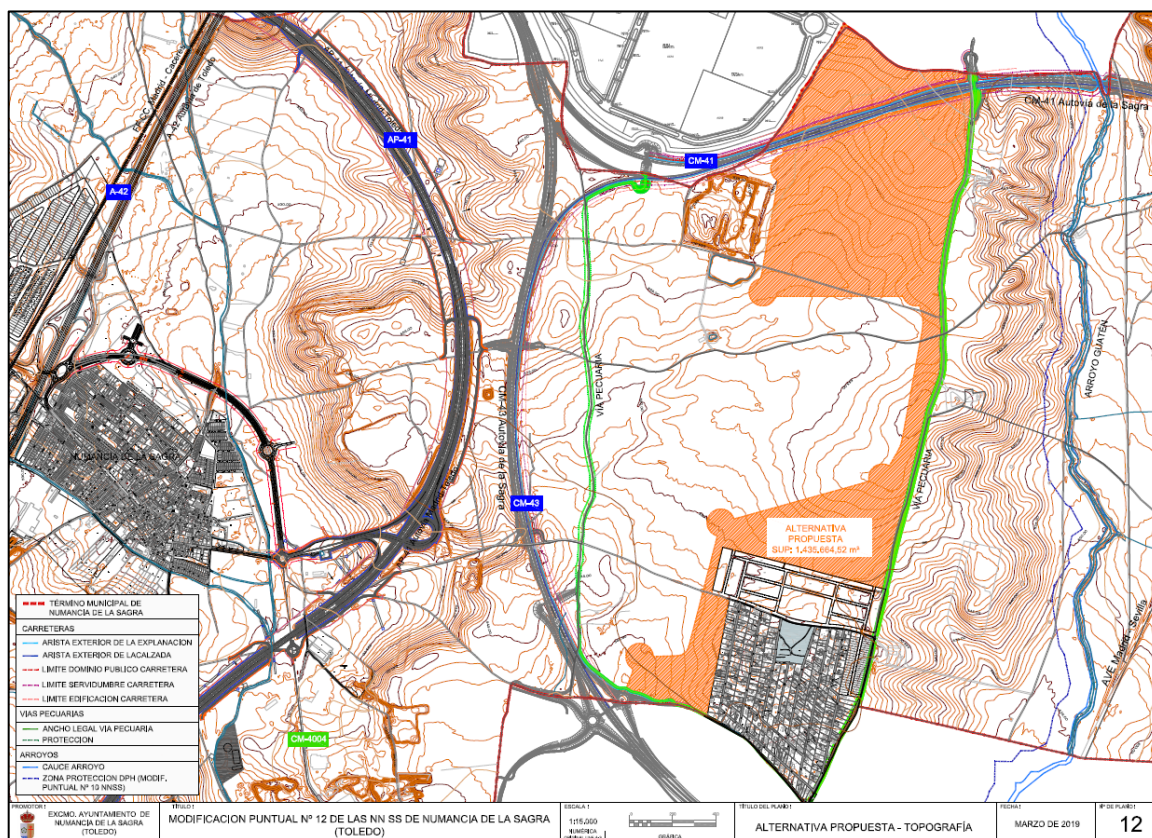
a) **TOPOGRAFÍA:** Se trata de un terreno dedicado a tierras de labor, diferenciado topográficamente dos zonas fundamentalmente.

- Una primera formando una pequeña loma en su zona Norte cerca del encuentro



con la carretera CM-41, Autovía de la Sagra, y que descendien en su vertiente Este hacia el Arroyo Guatén,

- Y una segunda zona en su parte Sur y central con una topografía más regular y bastante llana,



Plano PI.02 Topográfico. Alternativa PROPUESTA. Marzo 2019. Elaboración propia

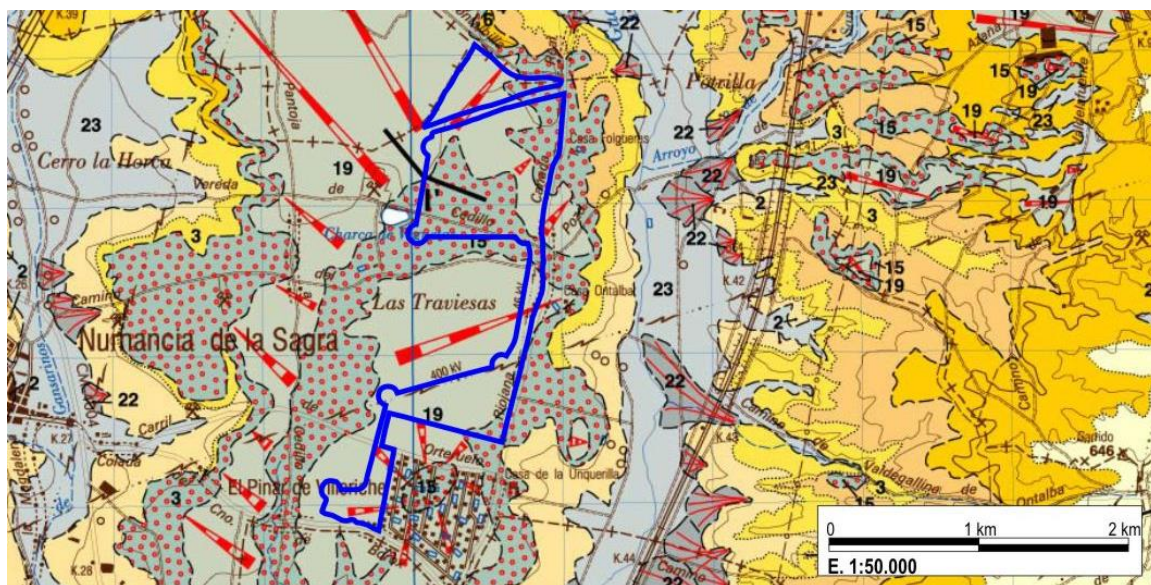
b) GEOLOGIA Y GEOMORFOLOGIA: Los terrenos objeto de la modificación pertenecen a la era del Cuaternario.

Los principales registros cuaternarios se encuentran relacionados con el sistema fluvial Jarama-Tajuña-Tajo y los que se encuentran rellenando la depresión de Prados- Guatén, ligados en parte a la existencia de un antiguo curso fluvial identificado como el tramo bajo del antiguo río Manzanares. También tienen en la zona una gran representación cartográfica los depósitos de glacia, que aparecen tapizando distintas superficies relacionadas con episodios de encajamiento fluvial.

Las unidades cartográficas que forman parte de la zona en estudio son las siguientes:



- *Limos arenosos rojos*
- *Arenas arcósicas y limos arenosos*



Fuente: Mapa Geológico de España. E: 1/50.000 del Instituto Geológico y Minero de España. Elaboración propia.

Las unidades miocenas se corresponden con las tres unidades mayores definidas para el relleno mioceno de la Cuenca de Madrid denominadas Unidad Superior, Unidad Intermedia y Unidad Inferior, correspondiendo a esta última los materiales arenas arcósicas y limos arenosos representados con el número 15 en el plano y limos arenosos rojizos con el número 19, los cuales afloran en el ámbito de la modificación. La edad de esta Unidad abarca desde el Ramblense hasta el Aragoniense Medio.

c) VEGETACION: La vegetación actual no se corresponde con la potencial definida en el documento inicial estratégico, que acompaña a este documento, debido a la fuerte presión de actividad humana (cultivo cereal) a la que históricamente se ha sometido zona.

Esto ha hecho que dominen plenamente, en el ámbito incluido en la modificación, las especies resistentes a estas actividades, frente a otras que, pese a ser características son más delicadas, salvo en zonas limítrofes entre fincas y espacios abandonados, donde vuelven a presentarse estas especies, aliviadas de la presión de estas actividades

La vegetación arbórea existente en la zona cercana consiste en dos pequeños grupos de ejemplares de pino piñonero (*Pinus pinea*), una de ellas cerca del Arroyo Guatén, con valor paisajístico, que queda, no obstante, fuera del ámbito objeto de reclasificación en suelo urbanizable de uso industrial de la alternativa propuesta.

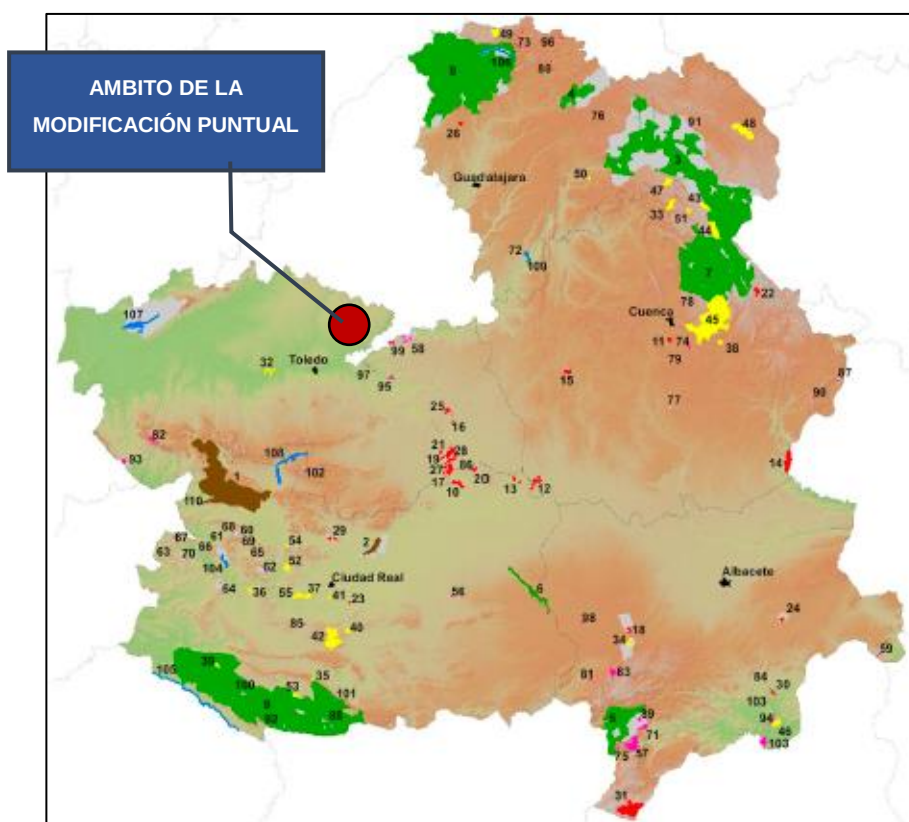


Todas las parcelas englobadas en el plan de actuación están actualmente en cultivo o en barbecho, lo que hace que la vegetación natural se encuentre relegada a las lindes de las fincas y el borde de los caminos, por lo que, no aparecen ejemplares de la vegetación potencial en su fase arbustiva, habiendo presencia de ejemplares sueltos, escasos y de pequeño porte de almendros (*Prunus amygdalus*) asilvestrados.

d) ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y ZONAS SENSIBLES: En la zona no se localizan especies vegetales protegidas por el Decreto 33/1998 de 05/05/1998, por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla y la Mancha, por no ser su hábitat característico, o por el estado de degradación del medio debido a la fuerte presión de la actividad humana.

Del mismo modo no se encuentran en el ámbito de la modificación Puntual, Espacios Naturales Protegidos, zonas sensibles o demás recursos naturales especialmente protegidos por la legislación de conservación de la naturaleza.

Se adjunta a continuación un plano de los Espacios Naturales en Castilla – La Mancha, donde puede apreciarse la inexistencia de éstos en la zona de estudio.



Fuente: Dirección General de Espacios Protegidos y Biodiversidad. Junta Castilla La Mancha. Elaboración propia



e) EDAFOLOGIA Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO: Se corresponde con suelos pobres en humus, con tendencia a la acidificación, con una alta erosionabilidad, agravada por la falta de cobertura protectora que facilita el arrastre de materiales por la Lluvia.

En cuanto al aprovechamiento, el cultivo predominante es el del cereal con alternancia de año y vez, o bien con rotación de cereales, leguminosas y barbechos, estando actualmente en barbecho tal y como se ha señalado en el apartado anterior.

f) HABITATS PROTEGIDOS: No se ha registrado hábitats protegidos por la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.

g) FAUNA: El ámbito incluido dentro de la Modificación Puntual se encuentra fuera de los límites de espacios protegidos (ZEPA e IBA's). También se encuentra fuera, aunque próximo a un espacio protegido que forma parte de los Planes de Recuperación y Conservación Especies Protegidas, en concreto del buitre negro (*Aegypius monachus*) y del águila imperial ibérica (*Aquila adalberti*), si bien se pueden considerar áreas de campeo, por ser avistados in situ, ejemplares de buitre negro.

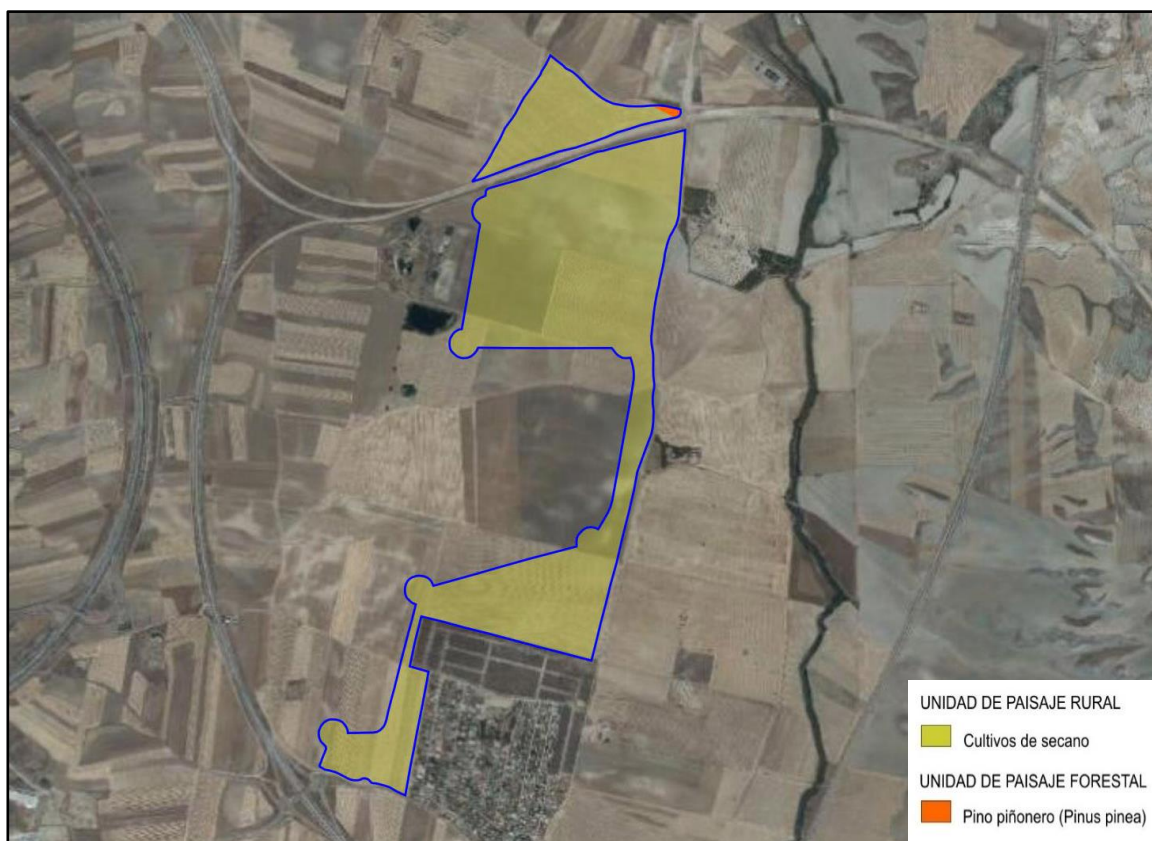
h) PAISAJE: En el término municipal de Numancia de la Sagra, provincia de Toledo, en el polígono nº 3, parcelas 36, 37, 38, 40, 9001 y 9004, y en el polígono nº6, parcelas 13, 20, 21, 22, 23, 33, 34, 35, 36, 41, 42 y 9002, objeto de este análisis, el estudio del paisaje comprende desde la mera descripción del territorio a una tipificación o clasificación en unidades homogéneas y el estudio de la percepción visual.

Las dos unidades paisajísticas identificadas en este espacio se engloban en las tipologías de paisaje rural y paisaje forestal.

La unidad dominante es la formada por cultivos de secano sobre topografía llana, sin variables paisajísticas relevantes en cuanto a cualidades visuales, pero con un gran alcance visual.

La segunda unidad de paisaje forestal cercana al área propuesta, situada al norte del espacio, está caracterizada por una plantación monoespecífica de pino piñonero (*Pinus pinea*), de mediano porte, sin cambios cromáticos estacionales y escaso valor tanto paisajista como ambiental.





Fuente: Elaboración propia sobre ortofotomapa.

- i) **HIDROLOGÍA:** El ámbito incluido dentro de la modificación, se encuentra cercano al Arroyo Guatén, perteneciente a la Cuenca Hidrográfica del Tajo, con un curso de carácter intermitente y caudal bajo, con áreas de drenaje difuso y tendencias endorreicas.
- j) **PATRIMONIO:** Si bien el ámbito incluido dentro de la modificación puntual que nos ocupa, no se encuentra afectado inicialmente por ningún espacio catalogado como de protección arqueológica, se deberá tener en cuenta para el desarrollo del sector en todo momento el contenido Ley Protección del Patrimonio Arqueológico, así como del contenido de los posibles informes de los diferentes organismos competentes en la materia.
- k) **INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES PREEXISTENTES:** De las infraestructuras descritas dentro del punto 1.1.4. MARCO TERRITORIAL de la presente Memoria informativa, nos encontramos incluidas, o limítrofes con la alternativa propuesta, con la Autovía de la Sagra (Carretera CM-41 y Carretera CM-43), así como las líneas de Alta Tensión de 46 kV, que discurre al Este del desarrollo, en sentido Norte-Sur y 400 kV, que discurre en mitad del desarrollo, en sentido Oeste-Este.

- I) **EDIFICACIONES EXISTENTES**: Dentro de los terrenos incluidos en la alternativa propuesta objeto de reclasificación en suelo urbanizable por la presente modificación puntual de las normas no existen edificaciones de ningún tipo.

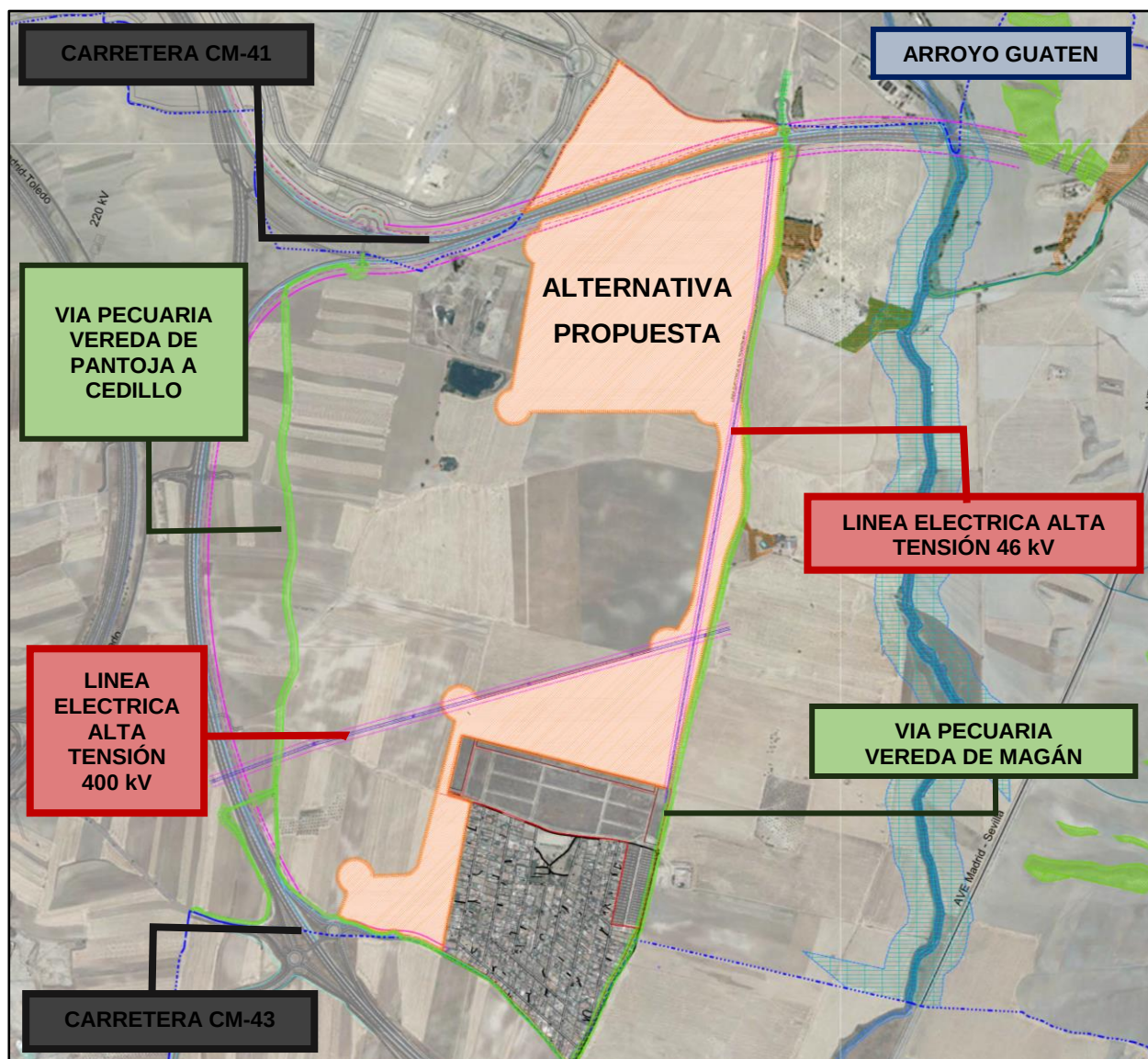
I.4 DETERMINACIONES DE LAS NNSS VIGENTE SOBRE LOS TERRENOS OBJETO DE ACTUACION.

Con respecto a las determinaciones del NNSS de los suelos incluidos dentro de la modificación objeto del presente documento, tal y como se ha señalado anteriormente, la reclasificación se realizará siempre sobre Suelo Rústico Reserva, clasificado como tal en las NNSS actualmente en vigor y teniendo en cuenta tanto las disposiciones establecidas tanto en el Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de suelo Rústico de la LOTAU, como en la normativa sectorial correspondiente sobre las posibles afecciones y zonas de protección que pudieran derivarse debido a la presencia de carreteras, vías pecuarias, líneas eléctricas, cauces fluviales, etc. que se describen en el punto siguiente.



I.5 AFECCIONES

En lo que se refiere a las afecciones que se han tenido en cuenta a la hora de realizar la delimitación y ordenación del nuevo ámbito previsto, se ha considerado:



Fuente: Esquema de posibles afecciones al ámbito propuesto. Elaboración propia

- a) **CARRETERAS:** Se ha dejado fuera de la actuación la zona de dominio público de carreteras de la Autovía de la Sagra (CM-41 y CM-43), así como con las carreteras de acceso y servicio de las mismas, según establece la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos, en su Artículo 23 dado que se trata de un Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.

Por su parte los terrenos incluidos **entre la zona de dominio público y zona de servidumbre** establecida en el citado cuerpo legal, se han incorporado al sector tal y como posibilita el Artículo 27.5 de la ley y 112 del Reglamento que la desarrolla, que establece que:

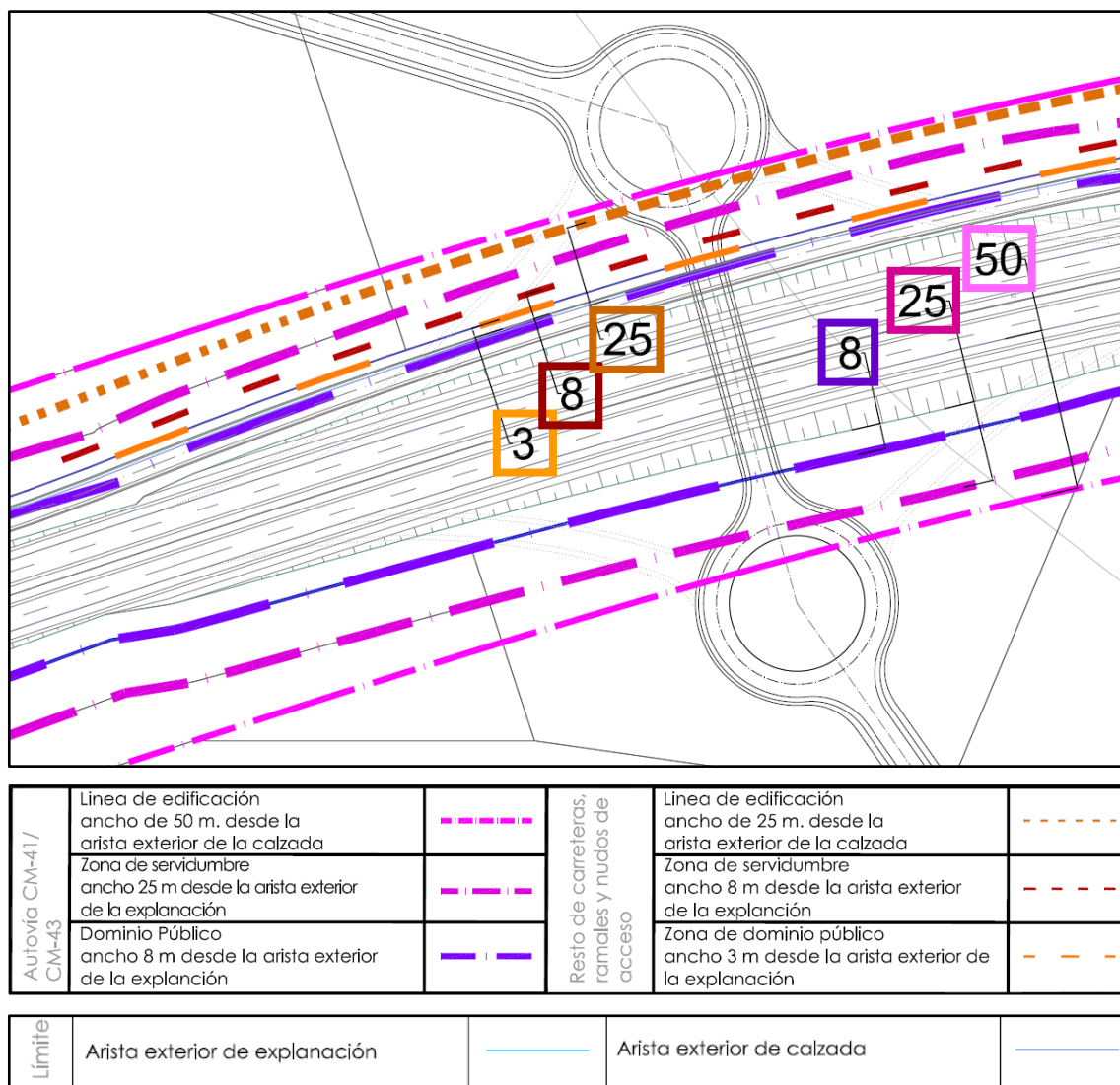
"Cuando estos terrenos (zona servidumbre) formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular 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"

Se adjunta a continuación cuadro resumen con las distancias consideradas en función de lo establecido la Ley 9/90 para cada una de las zonas de afección:

TIPO DE VIA	Desde la Arista exterior de la explanación		Desde la Arista Exterior de la Calzada
	Dominio público	Zona de servidumbre	Línea limite edificación
Autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población: Carretera CM-41 y CM-43 (Autovía de la Sagra)	8 m.	25 m.	50 m
Resto Carreteras, ramales y nudos de acceso	3 m.	8 m.	25 m

Las anteriores medidas se tomarán, según establece la Ley 9/90 de Carreteras de Castilla La Mancha, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación o arista exterior de la calzada según corresponda.





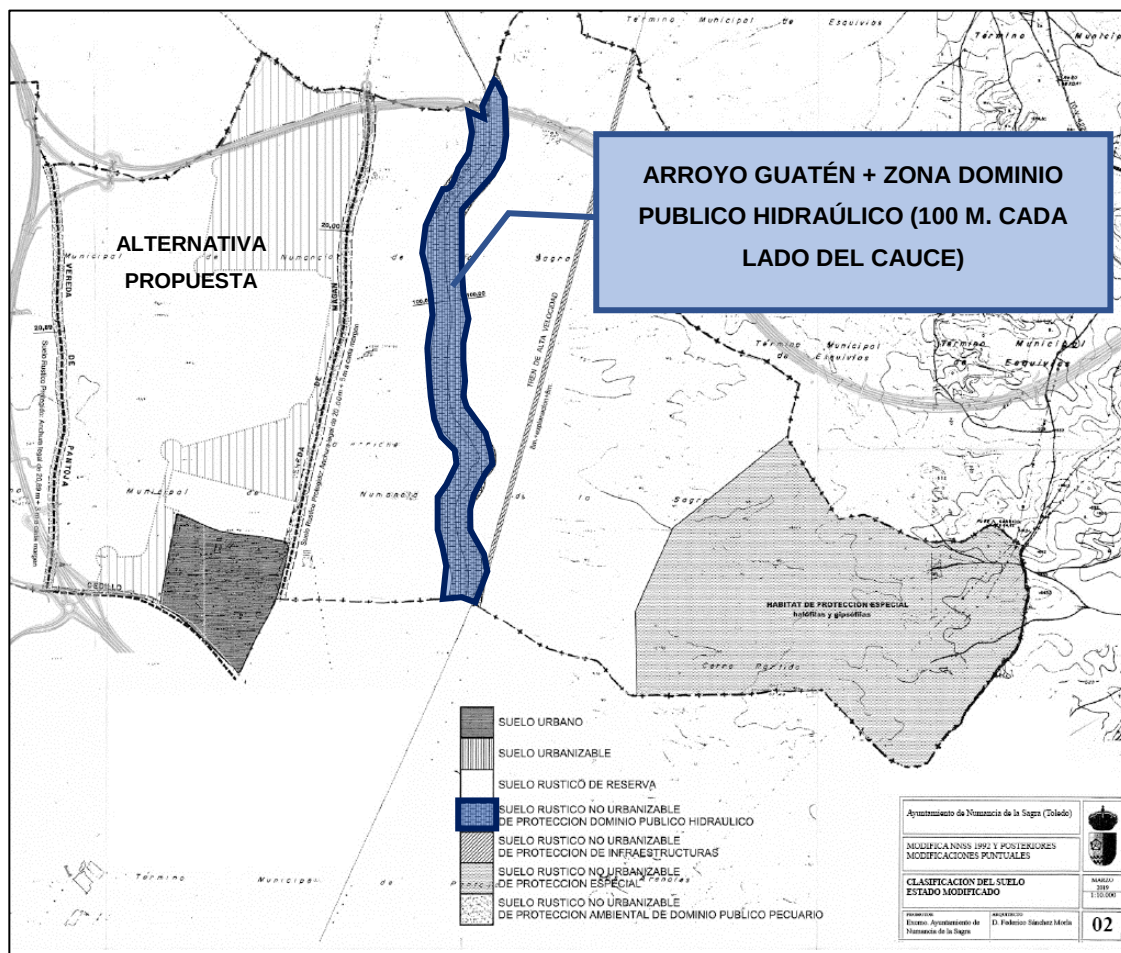
Fuente: Zoom afecciones de la Autovía de la Sagra o CM-41 y del nudo de acceso. Elaboración propia.

b) ARROYOS Y CAUCES: No se produce afección al Arroyo Guatén, que discurre en paralelo al ámbito propuesto.

De esta manera quedan fuera, en todo momento, de los terrenos objeto de reclasificación, los suelos clasificados conforme a la Modificación Nº10 de las vigentes NNSS de Numancia de la Sagra, como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección del Dominio Público Hidráulico (100m a cada lado del cauce) tal y como se señala en el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Aguas.



Se deberá tener en cuenta no obstante lo establecido en la normativa sectorial en todo lo referente al Dominio Público Hidráulico, así como la realización y autorización de obras en las zonas de policía, cauce, etc. que requerirán en todo caso autorización del organismo competente en la materia. Se muestra a continuación plano de clasificación de suelo resultante de la modificación propuesta, donde se aprecia lo anteriormente referido:



Plano 02. Clasificación Suelo Propuesta Modificación Puntual N°12 NNSS Numancia de la Sagra. Marzo 2019

c) VIAS PECUARIAS: El nuevo sector de suelo urbanizable limita en su vertiente Este con la Vereda de Magán, objeto así mismo de esta Modificación Puntual, con el fin de reajustar al ámbito de suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental del Dominio Público Pecuario una vez que la misma fue deslindada administrativamente en el año 2012, incidiendo dicho deslinde en la delimitación del ámbito que nos ocupa.

A su vez, el sector colinda en el sur con la Vereda de Pantoja a Cedillo y la Colada del Camino de Borox, concretamente en un tramo desviado de la misma con motivo de la



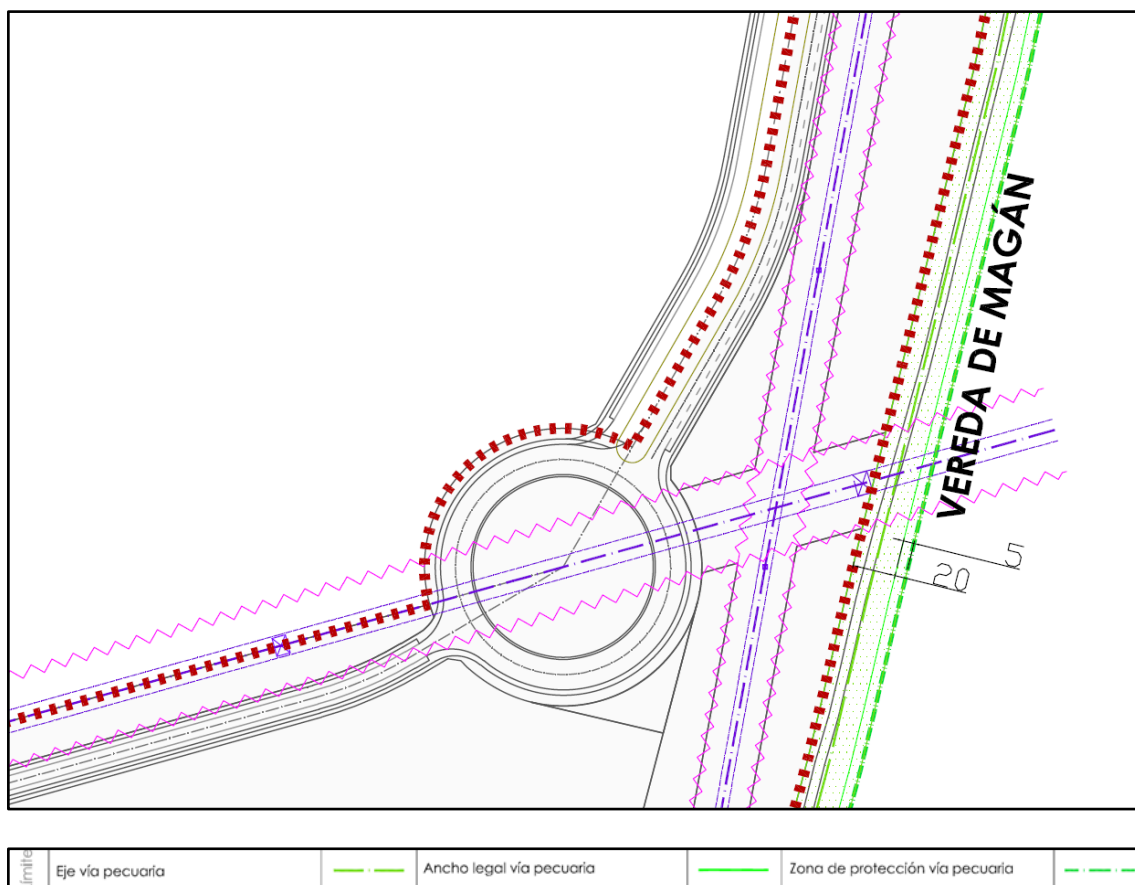
realización de la Autovía de la Sagra, ramal CM-43 y en el tramo limítrofe con la urbanización Pinar de Villeriche



Plano situación vías pecuarias afectas por la modificación.

De tal forma que tanto las vías pecuarias (con su ancho legal) como su zona de protección, con las determinaciones y excepciones establecidas recientemente por el Decreto 86/2018 de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios, que modifica el Decreto 242/2004, quedarán fuera del ámbito de suelo rústico de reserva objeto de reclasificación en suelo urbanizable industrial.





Fuente: Zoom afección de la Vereda de Magán. Elaboración propia

d) **LÍNEA ELÉCTRICA DE ALTA TENSION:**

Dentro del ámbito propuesto discurre en sentido Norte-Sur el trazado de la **LÍNEA DE ALTA TENSIÓN DE 46 KV** y en sentido Este-Oeste la **LÍNEA DE ALTA TENSIÓN DE 400 KV**.

La ordenación propuesta, descrita en la MEMORIA JUSTIFICATIVA que acompaña al presente documento, integra las líneas eléctricas dentro del sector, de tal forma las mismas junto con la zona de servidumbre de vuelo legalmente establecida, se calificarán como Sistemas Generales de Infraestructuras a lo largo de su trazado por el interior del sector.

Para su delimitación se ha tenido en cuenta a las disposiciones y directrices establecidas en el RD 1955/2000, por el que se regulan actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, así como RD 223/2008, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones



técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión, que en ningún caso podrán ser inferiores, en cuanto a la zona de protección y servidumbre de vuelo a los parámetros calculados en función de lo establecido en el Artículo 5.12.2 del RD 223/2008:

Conforme a lo establecido en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, no se construirán edificios e instalaciones industriales en la servidumbre de vuelo, incrementada por la siguiente distancia mínima de seguridad a ambos lados:

$$D_{add} + D_{el} = 3,3 + D_{el} \text{ en metros,}$$

con un mínimo de 5 metros. Los valores de D_{el} se indican en el apartado 5.2 en función de la tensión más elevada de la línea.

Análogamente, no se construirán líneas por encima de edificios e instalaciones industriales en la franja definida anteriormente.

No obstante, en los casos de mutuo acuerdo entre las partes, las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios o construcciones que se encuentren bajo ella, serán las siguientes:

- Sobre puntos accesibles a las personas: $5,5 + D_{el}$ metros, con un mínimo de 6 metros.
- Sobre puntos no accesibles a las personas: $3,3 + D_{el}$ metros, con un mínimo de 4 metros.

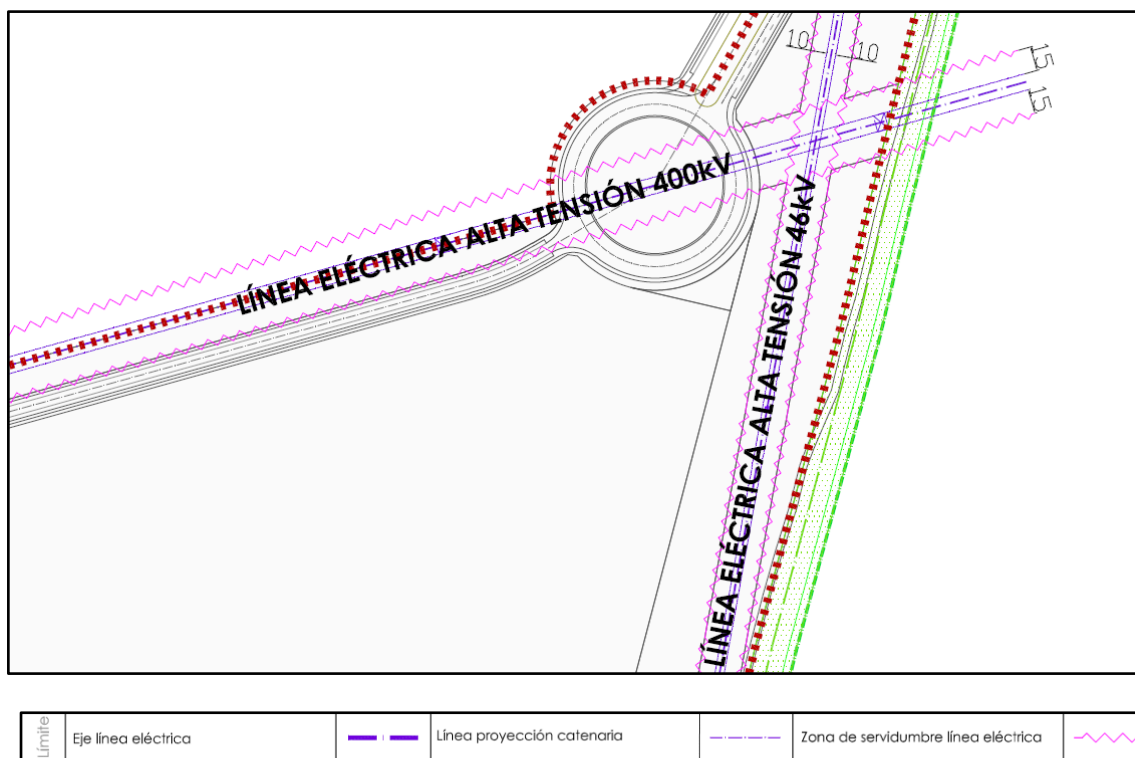
Siendo los parámetros establecidos en el apartado 5.2, relativos a D_{el} los siguientes:

Tabla 15. Distancias de aislamiento eléctrico para evitar descargas

Tensión más elevada de la red U_s (kV)	D_{el} (m)	D_{pp} (m)
3,6	0,08	0,10
7,2	0,09	0,10
12	0,12	0,15
17,5	0,16	0,20
24	0,22	0,25
30	0,27	0,33
36	0,35	0,40
52	0,60	0,70
72,5	0,70	0,80
123	1,00	1,15
145	1,20	1,40
170	1,30	1,50
245	1,70	2,00
420	2,80	3,20

No obstante, y en aras de la seguridad, se ha establecido una franja de servidumbre de vuelo de 10 metros medida desde la proyección de la catenaria para cada lado de la línea eléctrica de 46 kV y una franja de servidumbre de vuelo de 15 metros medida desde la proyección de la catenaria para cada lado de la línea eléctrica de 400 kV, distancias superiores a las legalmente establecidas, que marcará la delimitación de los Sistema General descritos anteriormente y que se muestra a continuación en el siguiente plano.





Fuente: Zoom afectación de las líneas eléctricas de 46 kV y 400 kV. Elaboración propia



II. DELIMITACIÓN DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DEL DOMINIO PÚBLICO PECUARIO DE LA VEREDA DE MAGÁN

II.1 SITUACIÓN

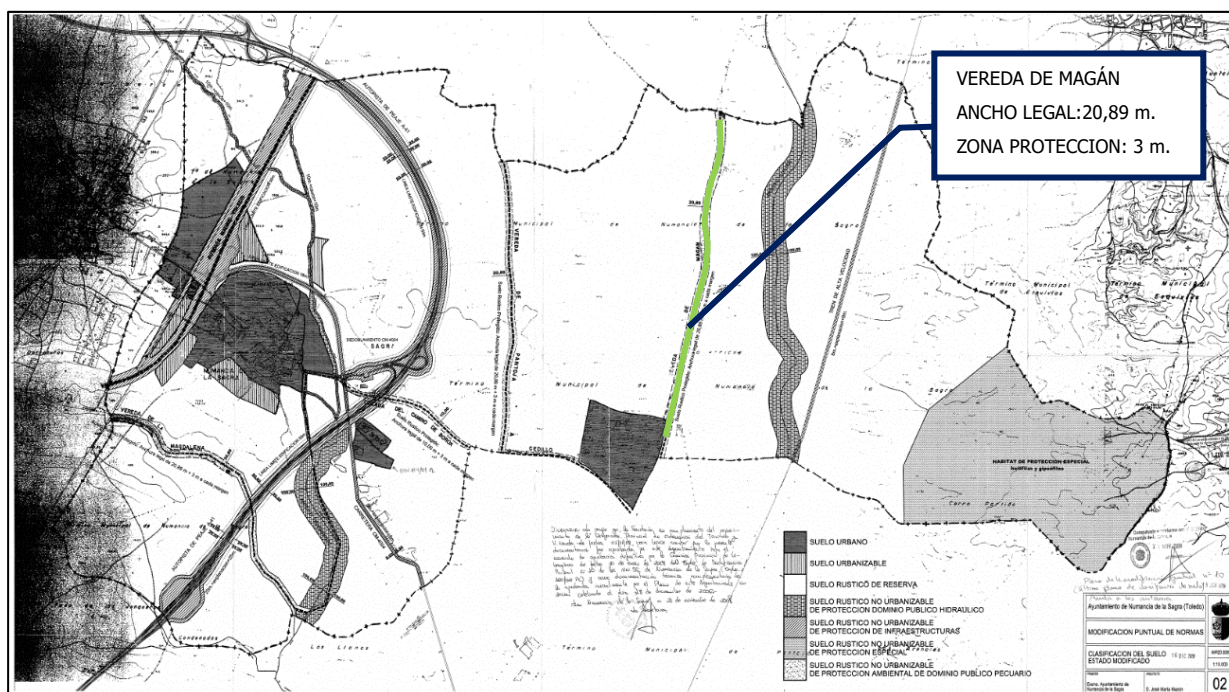
La Vereda de Magán (Cañada Real Galiana) discurre por el Este del municipio, atravesando el Termino Municipal en sentido Norte-Sur, y es limítrofe con el ámbito de suelo urbanizable de uso industrial propuesto en la presente Modificación Puntual.

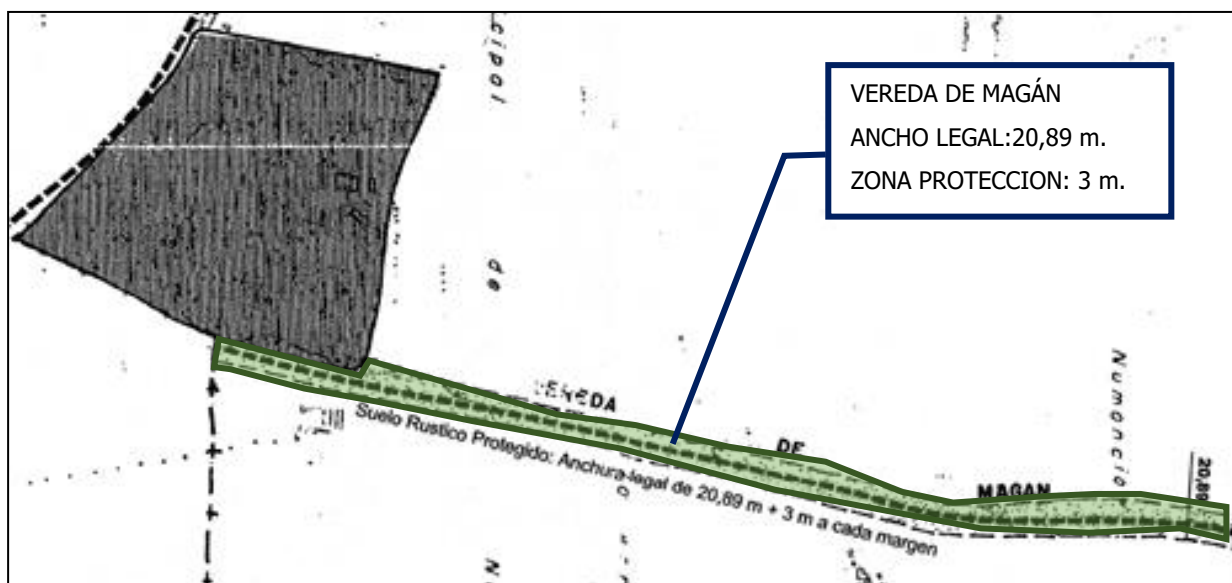
II.2 SUPERFICIE AFECTADA

La presente modificación puntual afectara a toda la superficie ocupada por el ancho legal de la vía pecuaria denominada Vereda de Magán, así como su zona de protección a lo largo de su paso por el término Municipal de Numancia de la Sagra.

II.3 DETERMINACIONES DE LAS NNSS VIGENTES SOBRE LOS TERRENOS OBJETO DE ACTUACIÓN.

La Vereda de Magán aparece clasificada como **SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DEL DOMINIO PÚBLICO PECUARIO** en el Plano 02 de la Modificación Puntual N°10 de las NNSS, aprobada definitivamente el 30 de enero del 2008, con un ancho legal de 20,89 metros, y una zona de protección de 3 metros a cada lado, conforme se muestra en la siguiente imagen extractada de dicho plano:





Plano 02. Clasificación Suelo. Modificación Puntual Nº10 NNSS Numancia de la Sagra. Detalle

En este sentido la Orden de 20 de noviembre 2012, de la Consejería de Agricultura, que establece la creación de un Registro Público de Vías Pecuarias de la Red Regional, publicado en el Diario Oficial de Castilla la Mancha el día 4 de diciembre de 2012, fija un ancho legal de 20 metros a la Vereda de Magán, a lo largo de su paso por este municipio según cuadro que se muestra a continuación, encontrándose así mismo deslindada administrativamente, y no los 20,89 metros conforme a los que la Modificación Puntual Nº10 anteriormente referida:

INVENTARIO DE VÍAS PECUARIAS DE LA PROVINCIA DE TOLEDO									
Municipio	N	Nombre local vía pecuaria	Nombre del Gran Recorrido	Longitud (m)	Anchura legal (m)	Superficie (ha)	Características		
Numancia de la Sagra	1	Vr de Magán	Cñ Real Galiana	3.003	20,00	6,5746	D		
				590	10,45	0,6163	D		Pantoja
	2	Vr de Pantoja a Cedillo		2.572	20,89	5,3737			
				515	10,45	0,5381			Illescas
				1.306	10,45	1,3642			Pantoja
Numancia de la Sagra	3	Vr de la Magdalena		5.082	20,89	10,6167			
	4	Cl del Camino de Borox		1.660	10,00	1,6597			
				275	5,00	0,1376			Pantoja
				2.465	18,81	4,6349			Garciotun
Ocaña	1	Cñ Real del Camino de la Barca		2.630	75,00	19,7250			
	2	Cr de la Carrera		2.890	37,50	10,8375			
	3	Vr de la Senda Galiana		45	20,00	0,0447			
	4	Cl del Camino Toledo		8.435	10,00	8,4350			
	5	Cl de Ciruelos a Aranjuez		3.860	10,00	3,8600			
	6	Cl del Camino de Cabañas de Yepes a Aranjuez		7.685	8,00	6,1480			
Olas del Rey	1	Cr de Olas	Cñ Real Galiana	549	10,00	0,5492			
				4.651	12,50	5,8132			
				1.265	20,00	2,5306			
				3.193	60,00	19,1551			
				546	6,25	0,3416			Cabañas de la Sagra

Inventario Vías pecuarias contenido dentro de la Orden de 20 de noviembre 2012, de la Consejería de Agricultura, por el que se crea Registro Público de Vías Pecuarias de la Red Regional



Así mismo, el Artículo 5 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de suelo Rústico, en relación a la delimitación de las bandas de suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental, establece en su apartado a), que:

"... formaran parte del Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, en todo caso los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección.

A estos efectos se considerarán zonas de protección del dominio público hidráulico y de las vías pecuarias:

*ii) En el caso de las **vías pecuarias**: aquellas **franjas de terreno que se indiquen, en informe emitido por la Consejería competente para su gestión**, situadas a ambos lados de las mismas que por su disposición o naturaleza resulten precisas siquiera accesoriamente para el desarrollo de las funciones ganaderas, ecológicas y sociales de las vías pecuarias."*

De esta manera se hace necesario produce un reajuste de la citada ZONA DE PROTECCIÓN establecida en el Decreto 242/2004, fijada en la Modificación Puntual Nº10 de las NNSS, en 3 metros, pasando a 5 metros a cada lado de la misma, según un informe de fecha 14 de julio de 2008, de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, realizado con motivo de la concertación que se realizó en el pasado sobre el documento-avance del Plan de Ordenación Municipal (POM), que en ese momento el Ayuntamiento de Numancia de la Sagra se propuso tramitar, que se adjunta a continuación:



	Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural Dirección General de Política Forestal C/ Quintanar de la Orden, s/n. - 45071 TOLEDO	JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA REGISTRO ÚNICO Servicios Centrales de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural - TOLEDO	
		17 JUL. 2008 SALIDA N.º ENTRADA N.º 663.621	
Fecha: 14 de julio de 2008 Su Referencia: Nuestra Referencia: DGPF/SREF-764/ACL Asunto: Remisión de informe relativo al POM de Numancia de la Sagra (Toledo). Concertación interadministrativa.		EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NUMANCIA DE LA SAGRA Plaza del Ayuntamiento, 1 45230 Numancia de la Sagra (Toledo)	

En contestación a su solicitud recibida con fecha 4 de abril de 2008, de conformidad con el artículo 10 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de la Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística (LOTAU), relativa al trámite de concertación interadministrativa del Plan de Ordenación Municipal (POM) de Numancia de la Sagra (Toledo), esta Dirección General hace constar que dentro del término municipal citado se hallan los siguientes bienes y recursos naturales cuya competencia le está atribuida a esta Dirección General:

Vías Pecuarias:

En el término municipal de Numancia de la Sagra se hallan las vías pecuarias *Vereda de Magán*, *Vereda de Pantoja a Cedillo*, *Vereda de la Magdalena* y *Colada del Camino de Borox*.

Dentro de las competencias de esta Dirección General, se recuerda que cualquier actuación que requiera su ocupación estará sometida a otorgamiento previo de autorización por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Toledo (en adelante la Delegación Provincial). Su afectación en cualquier sentido por parte del plan, deberá cumplir lo establecido al respecto en la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha, de 20 de marzo. No obstante, el trazado preciso de dichos bienes y sus límites legales deberán ser consultados en la Delegación Provincial.

Para la redacción del Plan de Ordenación Municipal, todas las vías pecuarias deberán ser identificadas e incluidas íntegramente, junto con una franja mínima de 5 metros de protección a ambos márgenes de su anchura legal, en la categoría de suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, en función de lo señalado en el Decreto 242/2004, de 27 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.



No obstante, el Decreto 86/2018 de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios («D.O.C.M.» 30 noviembre de 2018), vigente desde el 20 de diciembre de 2018, modifica el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico.

El cambio aparece reflejado en su apartado siete del artículo primero, que introduce la Disposición Adicional Novena en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico, en relación al Dominio Público Pecuario y sus zonas de protección que se encuentren en el interior de cascos urbanos o completamente rodeados por suelo urbano o urbanizable, como el caso que nos ocupa, de tal forma que establece que:

“ Cuando el dominio público pecuario y, en su caso, sus zonas de protección, a las que se refiere el párrafo a) del número 1 del artículo 5 se encuentren en el interior de casco urbano o completamente rodeadas por suelo urbano o urbanizable, se podrán clasificar como suelo urbano o urbanizable, según corresponda, si bien, la calificación y el tratamiento específicos que disponga el planeamiento deberá tener en cuenta la naturaleza jurídica y la integridad del suelo y ser compatible con ella. Asimismo, los planes podrán prever trazados alternativos por terrenos de naturaleza rústica para que quede asegurada la continuidad de la vía pecuaria.

En todo caso, la aprobación de estos planes requerirá previo informe favorable de la Consejería competente para la gestión del dominio público pecuario.”

II.4 AFECCIONES.

Los terrenos ocupados actualmente por la Vereda de Magán (Cañada Real Galiana) se encuentran clasificados como un **SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE DOMINIO PÚBLICO PECUARIO**, con una franja de protección de 3 metros a cada lado de su ancho legal, fijado, conforme a lo reflejado por la Modificación Puntual Nº 10 de las NNSS, en 20,89 metros.

De esta manera deberá reajustarse parte del mismo conforme a los criterios expuestos en puntos anteriores y las disposiciones establecidas en las NNSS vigentes en el municipio, para adaptar el ancho legal de la misma (que pasa de 20,89m a 20,00m) y la nueva zona de protección establecida en 5 metros (por los 3 metros anteriores conforme a la Modificación Puntual Nº10 de las NNSS).



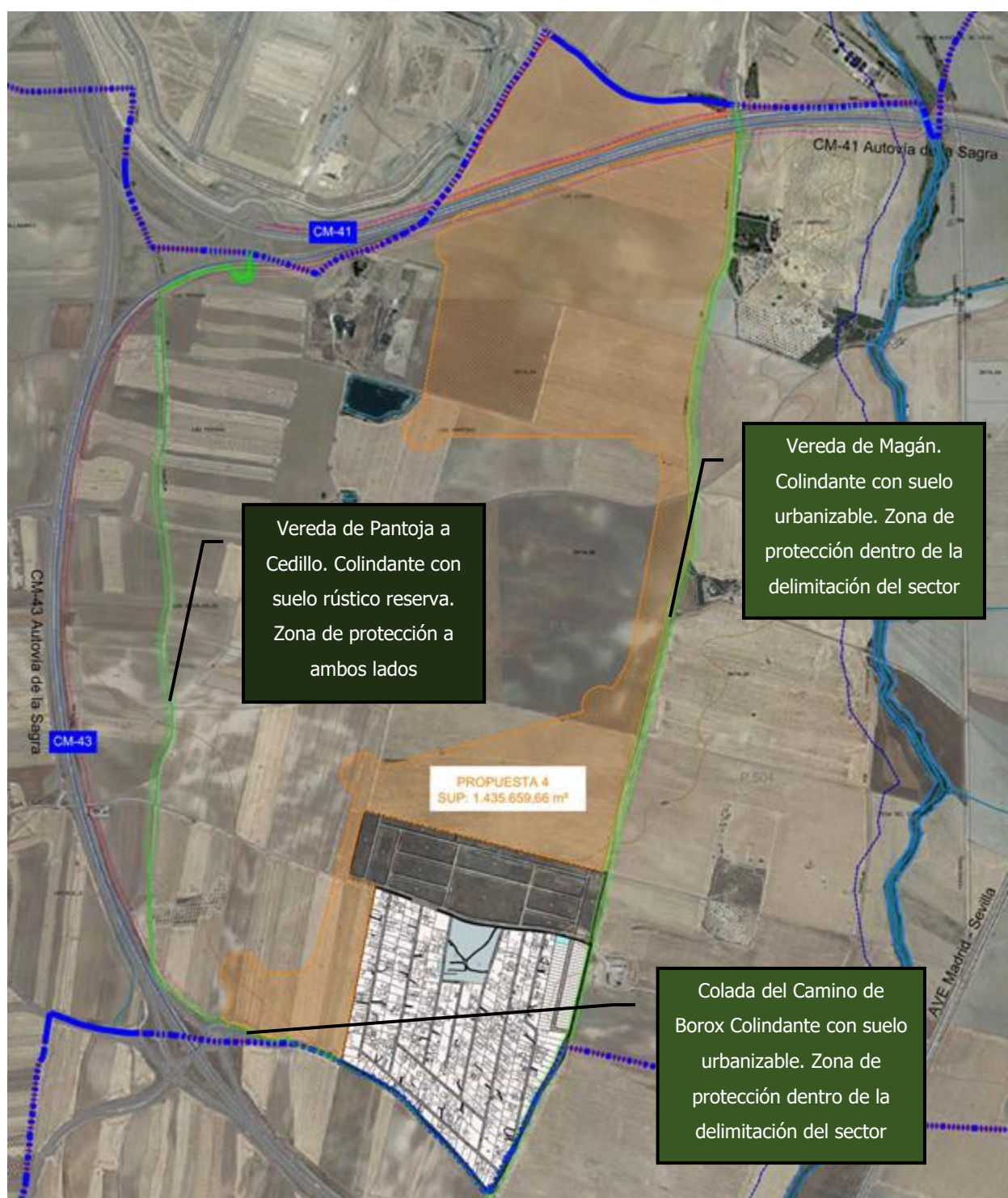
Se produce una redefinición de los valores naturales que según el punto 7.3 de las NNSS de Numancia de la Sagra son merecedoras de protección, tal y como se denota del cuadro resumen que se adjunta a continuación:

VIA PECUARIA VEREDA DE MAGÁN	ANCHO LEGAL (m)	ZONA PROTECCION A CADA LADO (m)
NNSS VIGENTES	20,89	3,00
MODIFICACION PUNTUAL Nº12	20,00	5,00

Todo ello teniendo en cuenta que en aquellos tramos donde la vía pecuaria sea colindante con suelo urbanizable, como es el caso que nos ocupa, dicha zona de protección se integrará dentro del mismo, manteniéndose la zona de protección de 5 metros en aquellos tramos colindantes con suelo rústico.

Se adjunta a continuación imagen explicativa de lo anteriormente señalado.





Vía Pecuaria Vereda de Magán, colindante con amito suelo urbanizable. Elaboración propia



1.1.7. PLANEAMIENTO VIGENTE

El término municipal de Numancia de la Sagra cuenta con NNSS aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo, con fecha 28 de julio de 1992, habiéndose realizado hasta el momento presente diferentes modificaciones puntuales, conforme se enuncian a continuación:

- I. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1**, aprobada definitivamente por la CPU el 21 de septiembre de 1994. Relativa a la modificación del trazado de vía pública que afecta al P-4 de las vigentes NNSS.
- II. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2**, aprobada definitivamente por la CPU el 8 de junio de 1995. Relativa a la clasificación de zona industrial Grado 1 Cerámica La Milagrosa.
- III. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3**, aprobada definitivamente por la CPU el 25 de noviembre de 1995. Consiste en la reclasificación de suelo rústico a suelo urbanizable, de uso residencial unifamiliar, creando dos sectores denominados A y B con una superficie total de 10,45Has, situados al noreste del casco urbano y de los sectores P-12 y P-14, al oeste de la variante.
- IV. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4**, aprobada definitivamente el 10 de septiembre de 1997. Modifica los usos de la ordenanza residencial unifamiliar.
- V. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5**, el objeto de esta modificación es la clasificación de los terrenos de propiedad pública situados en el paraje Prado Valverde como suelo urbano para uso deportivo público.
- VI. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº6**, se tramitó conjuntamente con el PAU se aprueba con informe favorable de la CPU el 9 de agosto del 2002. La innovación de planeamiento clasifica como suelo urbanizable de uso industrial las parcelas 7,8,9 completas y parte de la parcela 13 del polígono 7 para la creación del Polígono Industrial La Sagra.
- VII. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº7**, aprobada definitivamente el 1 de marzo del 2004. Proponía la clasificación de terrenos situados en el polígono 1 como suelo urbanizable de uso industrial para la formación de los Sectores Industriales S-5 y S-6.
- VIII. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8**, aprobada definitivamente por la CPU el 17 de marzo de 2006. Consiste en la recalificación de suelos de propiedad pública municipal situados junto al Campo de Fútbol existente en el paraje Prado Valverde, para uso de Equipamiento



Deportivo Público, con el fin de dotar al municipio de suelo apto para la ubicación de espacios rotacionales de uso público.

- IX. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº9**, aprobada definitivamente el 31 de Julio del 2008. Modifica la Ordenanza de la zona de casco antiguo en relación a los retranqueos de la edificación, y la Ordenanza residencial unifamiliar (condiciones de las cubiertas y de diseño espacial).
- X. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº10**, aprobada definitivamente el 30 de enero del 2008. Se reclasifica una parte de suelo no urbanizable común que estaba incluido en las NNSS aprobadas en 1992 a suelo rústico no urbanizable de especial protección.
- XI. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº11**, aprobada definitivamente el 30 de enero del 2008. Calificación de los terrenos situados en el paraje Prado Valverde para uso deportivo y educativo.

Estas tienen carácter puntual, existiendo alguna modificación fruto del procedimiento innovador previsto en el vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha.

De esta manera las presentes NNSS son el documento urbanístico con que cuenta el municipio de Numancia de la Sagra, siendo un planeamiento actualmente en revisión, habiéndose reactivado por parte del Ayuntamiento de Numancia de la Sagra, en paralelo a la Modificación de NNSS que se propone, el proceso para la redacción del Plan de Ordenación Municipal (en adelante POM), que definirá la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal, y organizará la gestión de su ejecución de manera conjunta.

En lo que respecta al POM, ya en el año 2006 se solicitaron informes previos de los diferentes organismos correspondientes, entre otros CHT, Medio Ambiente, Cultura, etc. de cara a la elaboración del mismo. Dichos informes fueron demorándose en el tiempo, recabándose a lo largo de 2008 y 2009 la mayor parte de los mismos, en base a los cuales se redactó un primer Documento de Avance conforme a lo señalado en los Artículos 9 y 10 del TRLOTAU relativo a la concertación interadministrativa de los instrumentos de planeamiento, no obstante dicha tramitación quedo en suspenso debido fundamentalmente a la crisis que sumió a España y por ende al municipio de Numancia de la Sagra, que paralizó cualquier tipo de desarrollos, haciendo necesario destinar los recursos disponibles a otro tipo de necesidades, si bien y dado que si se



obtuvo respuesta por parte de los organismos consultados, se ha podido incorporar en esta Modificación puntual algunos de los requeridos que se señalaban en los mismos.

Por ello, y ante la gran demanda actualmente y la falta de suelo urbanizable en el municipio de uso industrial que permita la implantación de grandes empresas, se hace necesario tramitar la presente Modificación Nº12 de las Normas Subsidiarias de Numancia de la Sagra, acorde al modelo territorial previsto en el POM con el objetivo fundamental de aprovechar los recursos, oportunidades del mercado, sinergias, infraestructuras existentes, etc.

1.1.8. LEGISLACION APLICABLE

La presente Modificación Puntual se redacta de acuerdo con la siguiente legislación aplicable:

- a) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- b) Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha.
- c) Reglamento Planeamiento de CLM, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 septiembre.
- d) Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de los planes municipales, aprobada por Decreto 178/2010.
- e) Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de suelo Rústico de la citada ley.
- f) Orden de 31 de marzo de 2003 por el que se aprueba la Instrucción Técnica de planeamiento para distintos requisitos sustantivos del suelo rústico.
- g) Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- h) Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística
- i) Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.



- j) Ley del Patrimonio Histórico Español 16/1985, de 25 de junio y Reglamento que la desarrolla.
- k) Ley 4/90 del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.
- l) Ley 9/90, de 28 de diciembre, de Carreteras de Castilla La Mancha.
- m) 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.
- n) Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación ambiental de Castilla la Mancha.
- o) Decreto 178/2002, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla La Mancha y se adaptan sus anexos.
- p) Ley 21/2013, de 9 de noviembre, de evaluación ambiental
- q) Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las AAPP.
- r) Directiva 2011/92/UE de evaluación de repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
- s) Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en medio ambiente.
- t) Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla La Mancha.
- u) NNSS de Planeamiento Municipal de Numancia de la Sagra, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de fecha 28 de julio de 1992, y publicado en el DOCM de fecha 4 de septiembre de 1992, junto con sus posteriores modificaciones.

De esta forma el presente documento desarrolla las anteriores disposiciones legales en el ámbito municipal de Numancia de la Sagra, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el artículo 24 del TRLOTAU.



1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.2.1 CONVENIENCIA Y JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS Y FINES PREVISTOS EN EL TITULO I DEL TRLOTAU.

La presente Modificación Puntual de las NNSS de Numancia de la Sagra, como actuación pública urbanística, y en lo que se refiere concretamente a la reclasificación de Suelo Rústico de Reserva en Suelo Urbanizable de Uso Industrial, se ajusta a los fines enunciados en el artículo 6 del TRLOTAU.

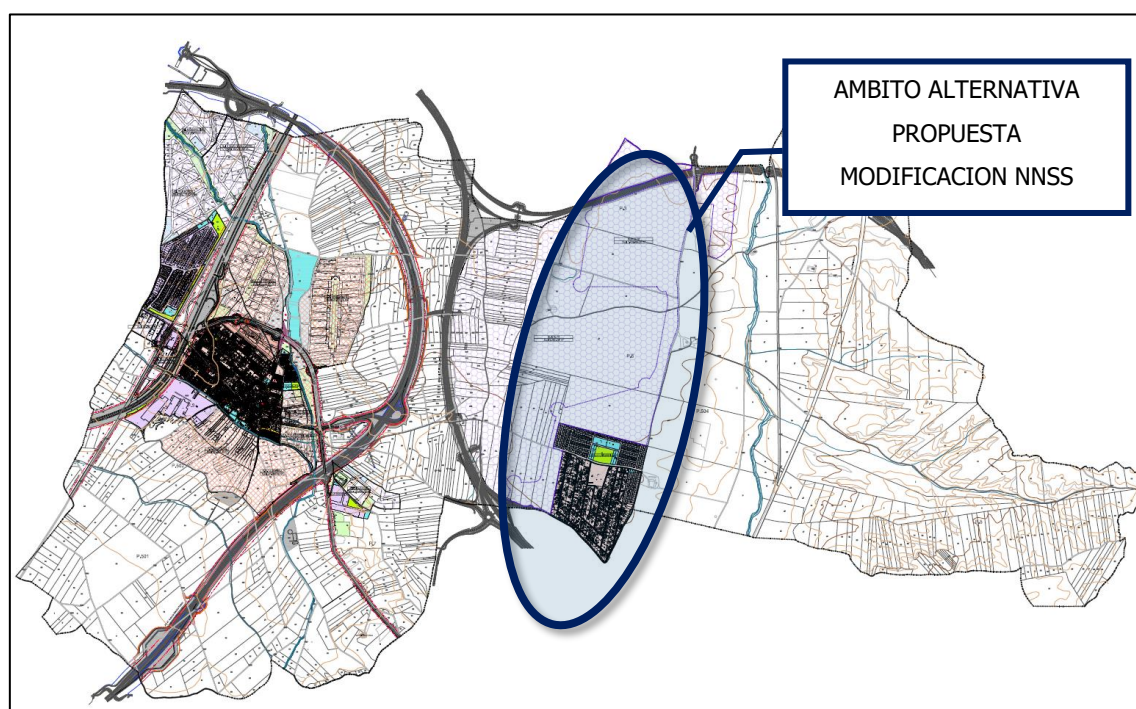
Así mismo encuentra su fundamento, entre otras, en las siguientes consideraciones:

- 1) La **FALTA DE SUELO INDUSTRIAL** que permita la implantación de grandes empresas en el municipio, en consonancia con los nuevos modelos desarrollados en localidades cercanas. No obstante, conviene señalar a este respecto que, si existen en contraposición pequeños polígonos industriales basados en la implantación de Naves nido, en la zona Noroeste, del T.M., los cuales no reúnen los requisitos necesarios que permitan albergar este tipo industria.
- 2) La implantación de este tipo de industrias potenciará un **CRECIMIENTO ECONÓMICO** y ayudará a paliar los altos índices de paro existentes en la comarca de la Sagra, basada en el monocultivo de la industria cerámica, tan asolada por la crisis que afectó a este país en años anteriores, en aras de lo señalado en el Artículo 5 apartado g) del TRLOTAU, donde se fija como uno de los fines de la actuación pública territorial, *"el promover el desarrollo económico y social a través del fomento de actividades productivas y generadoras de empleo estable."*
- 3) Por otro lado, es importante señalar que, las NNSS vigentes en la actualidad constituyen un planeamiento en revisión vía POM para todo el Término Municipal de Numancia de la Sagra, donde se **MODIFICA EL MODELO TERRITORIAL DE CRECIMIENTO** planteado potenciando el desarrollo industrial que permita la implantación de grandes industrias (siguiendo el modelo de sectores como el Sector La Veredilla III de la localidad de Illescas, limítrofe con el Término Municipal), frente a los mini polígonos existentes, con pequeñas naves nido como el Polígono Industrial Villa de Azaña, al Noroeste del Municipio. No obstante, lo anterior, manifestar que ya han sido realizadas diferentes modificaciones de Normas Subsidiarias similares en el municipio, conforme se ha especificado en el punto 1.1.5, anteriormente descrito, ajustando la modificación propuesta en este documento a ese modelo de crecimiento y de ordenación del territorio que contendrá el nuevo POM, tal y como se observa en el plano de clasificación de suelo contenido dentro del Documento de Avance del mismo.





Plano Clasificación Y Usos Globales del Suelo. Estado actual. NNSS de Numancia de la Sagra.

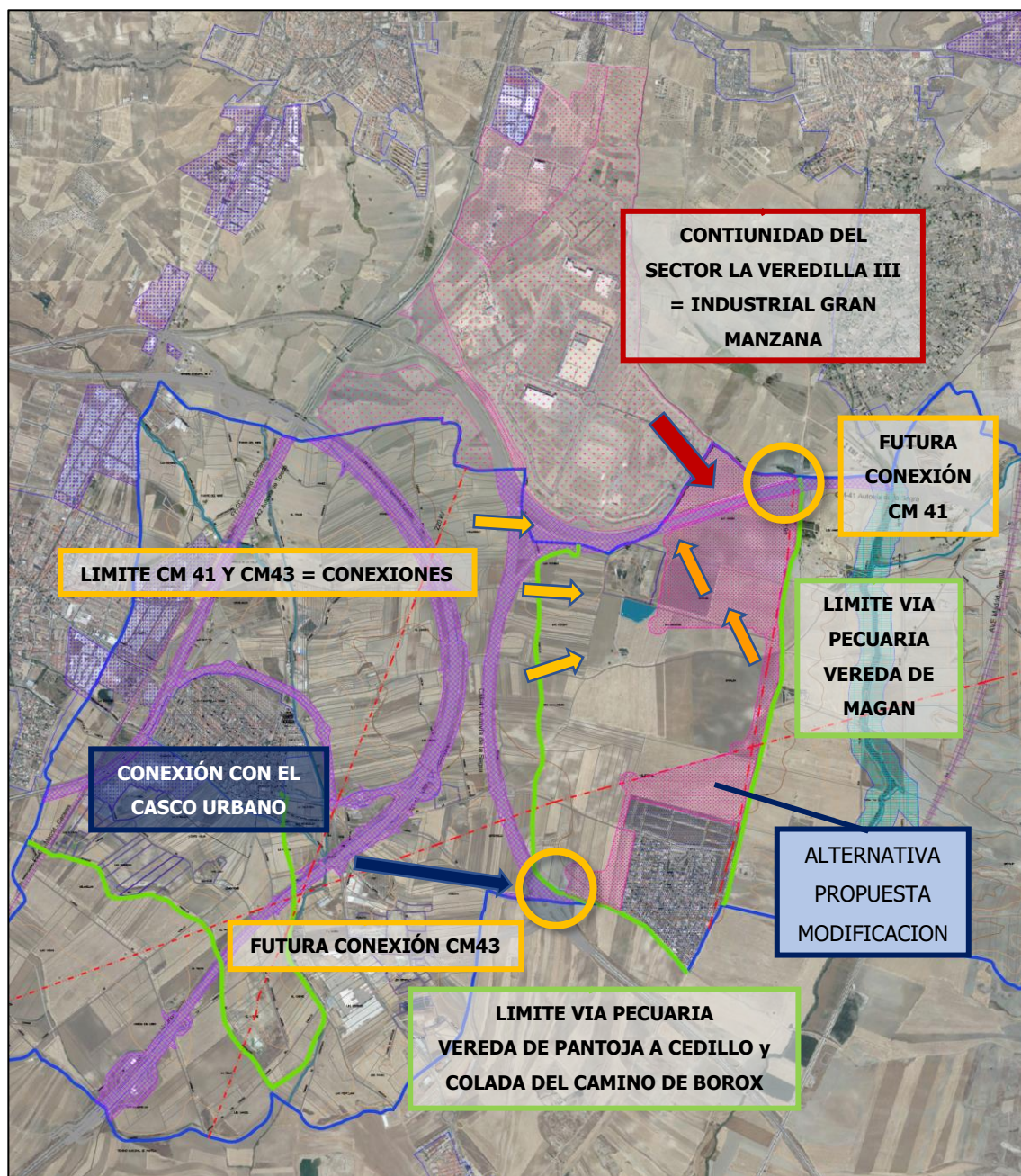


Suelo urbano	GLOBAL RESIDENCIAL	
	GLOBAL INDUSTRIAL	
	GLOBAL DOTACIONAL	
Suelo rústico	RÚSTICO DE RESERVA	
	GLOBAL RESIDENCIAL	
Suelo urbanizable	GLOBAL INDUSTRIAL	
	GLOBAL RESIDENCIAL	
Suelo urbanizable	INFRAESTRUCTURAS	
	TERMINO MUNICIPAL	
	LIMITE SECTOR	

*Plano Clasificación y Usos Globales del suelo. Modelo crecimiento
Documento Avance POM Numancia de la Sagra. Agosto de 2018*



- 4) Que la presente modificación de NNSS, en su alternativa propuesta, supone una **AMPLIACIÓN Y UN CRECIMIENTO DE UN DESARROLLO EXISTENTE** en el municipio de Illescas, tal y como se muestra en la imagen siguiente:



Suelo Rust. No Urb. Esp. Prot. (SRNUEP)	DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (SRNUEPA-CA)	
	VÍAS PECUARIAS (SRNUEPA-VP)	
	INFRAESTRUCTURAS (SRNUEPH)	

Usos	INDUSTRIAL MANZANA GRANDE	
	INDUSTRIAL MANZANA PEQUEÑA	
	CASCO URBANO	

Límite INFRAEST.	LÍNEA FERROVIARIA	
	LÍNEA ELÉCTRICA	
	TERMINO MUNICIPAL	

Factores determinantes crecimiento urbano zonas industriales.



Concretamente nos referimos al sector La Veredilla III SUB Co10 del POM de la citada localidad, aprovechando la posibilidad de conurbación y sinergias que este desarrollo ofrece, cumpliendo con la máxima fundamental que sugiere que, el urbanismo, no debe ceñirse a límites administrativos ni territoriales conforme a lo señalado en el Artículo 4 apartado c del TRLOTAU, con respecto a los criterios de la actuación pública territorial donde se especifica que:

"1. Son criterios a los que debe responder toda actuación pública de ordenación del territorio y de la utilización o uso del suelo o que repercuta de forma relevante en una u otro: ...

*c) La **promoción de la cohesión e integración sociales, así como de la solidaridad regional, intermunicipal y municipal.***

*2. Las decisiones adoptadas con motivo de la actuación a que se refiere el número anterior deberán basarse y justificarse en una suficiente **identificación y determinación de todos los intereses, públicos y privados**, relevantes, así como en una adecuada y objetiva ponderación recíproca de éstos a la luz del orden constitucional, teniendo en cuenta las **circunstancias de tiempo y lugar** y los costes de sustitución de los usos existentes e implantación de los seleccionados."*

- 5) Esta modificación puntual, en su alternativa propuesta, posibilita **OPTIMIZAR EL USO Y GESTIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y RECURSOS** tanto existente como futuras, en particular los concernientes a los accesos a las zonas industriales desde la Autovía CM-41 y CM-43 (Autovía de la Sagra), así como viales interiores del sector limítrofe de La Veredilla III, como las redes de distribución y colectores de saneamiento de pluviales y fecales, continuidad de las zonas verdes en aras de la creación de un gran parque periurbano, etc. así como la integración y mejora de las infraestructuras, accesos, dotaciones,...de los sectores residenciales de Pinar de Villeriche, así como la futura urbanización de La Unquerilla, actualmente aislados del casco urbano, de conformidad con los apartados a) del Artículo 4 del TRLOTAU, donde se manifiesta la necesidad de:

*"a) El **desarrollo racional y equilibrado de las actividades en el territorio**, que, en todo caso, garantice la diversidad y complementariedad de éstas, impida el excesivo e injustificado predominio de unas sobre otras y asegure tanto el óptimo aprovechamiento del recurso singular que representa el suelo como la suficiencia en la dotación y efectiva implantación de infraestructuras y servicios.*



1.1.9. BASES JURIDICAS DE LA MODIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN LEGAL.

La Administración promotora de la presente innovación es el Excmo. Ayuntamiento de Numancia de la Sagra por lo que cabe enmarcar la presente actuación como una expresión del ius variandi o prerrogativa de la Administración pública, traducible como derecho o poder de modificación, en uno de los ámbitos en el que ejerce sus potestades, que es el urbanismo.

Dicha potestad viene amparada en lo establecido en el artículo 34.1 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en lo sucesivo TRLOTAU), artículo que viene a establecer que "...corresponderá a los Municipios elaborar, modificar y revisar sus respectivos Planes de Ordenación Municipal...", así como al contenido de las propias NNSS.

Concretamente, la **RECLASIFICACIÓN DE SUELO RUSTICO DE RESERVA A SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL** objeto de esta modificación puntual encuentra su amparo en el mandato de legislador castellano manchego quien en el artículo 34.2 TRLOTAU donde se establece que:

"Los Municipios deberán contar, en todo momento, con suficiente suelo ordenado con el grado de detalle previsto en el número 2 del artículo 24, debiendo promover las revisiones y modificaciones de planeamiento que sean precisas con ese fin, así como elaborar, de oficio, proyectos de urbanización que faciliten la programación de los terrenos."

Esto es acorde con los objetivos de la revisión destacados en el CAPÍTULO III de las vigentes NN.SS. apartado 3.2 Objetivos específicos, siendo objetivo como tal recogido con el número 13.- Posibilitar el crecimiento inmediato tanto industrial como como residencial.

El artículo 7.3 de las NNSS vigentes de Numancia de la Sagra, en lo referente al Suelo no urbanizable y siguiendo la nomenclatura del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana vigente en el año 1992, éste se clasifica en:

- a) Suelo no urbanizable sujeto a régimen normal
- b) Suelo no urbanizable protegido.

Estando la delimitación de dicha categoría (Suelo no urbanizable sujeto a régimen normal) definida gráficamente en el plano de Ordenación de Clasificación de Suelo, plano aprobado con la Modificación Puntual Nº10 de las citadas NNSS.



El Suelo no urbanizable sujeto a régimen normal que es donde se pretende actuar en virtud de esta innovación de planeamiento, es asimilable al suelo rústico de reserva del artículo 47.1 TRLOTAU (de manera residual y breve de él se predica que es aquel rústico que no tiene ningún valor protegible medioambientalmente de entre los señalados en el artículo 47.2.1 TRLOTAU). Como se ha significado con la presente innovación se pretende su reclasificación a suelo urbanizable.

En cuanto a su objeto, la innovación pretendida, no altera las directrices de ordenación de las vigentes NNSS que se basan en el equilibrio del territorio del municipio, de forma que responde a lo establecido en el artículo 24.1 a) del TRLOTAU y el artículo 19 del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en lo sucesivo RPTRLOTAU).

La reconsideración del contenido de las NNSS objeto de este documento es subsumible en el concepto de "Modificación puntual de las aludidas NNSS", dado que no representa un replanteamiento global y sustantivo del modelo territorial municipal definido en dichas NNSS. Por tanto, en este procedimiento de modificación se efectúa la ordenación sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que van a garantizar el equilibrio del territorio y respeta las reglas establecidas en el artículo 119 del Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha.

En cuanto al contenido documental y procedimiento administrativo de tramitación de la presente innovación, el artículo 39.1 del TRLOTAU, establece que en relación con el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes:

"Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales, conforme a lo dispuesto en las letras B) b), a y b), y C) del apartado primero del artículo 17".

Esto es coincidente con lo que establece a su vez el artículo 152.1 RPTRLOTAU:

"Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes de ordenación urbanística (OU) deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones".



En línea con lo anterior, nos remitiremos en cuanto a contenido documental a los artículos 40 y ss. del RPTRLOTAU, en relación a los artículos 19 y 20 de dicho Reglamento, recogiendo estos artículos, respectivamente la obligación de justificación de los criterios básicos de la ordenación estructural y la detallada, lo que debe ser introducido en la MEMORIA JUSTIFICATIVA de esta Modificación.

Por otro lado, al no establecer esta modificación determinaciones de desarrollo del régimen urbanístico del suelo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 del TRLOTAU, no requiere documento completo de "Normas Urbanísticas" (art 40.3 RPTRLOTAU), manteniendo el contenido dentro de las mismas, ya que la innovación introducida a través del presente documento afecta, únicamente, a la documentación gráfica del de las Normas Subsidiarias, si bien y dadas las especialidades del uso industrial previsto, se hace necesario adecuar las ordenanzas vigentes con la introducción de una nueva ordenanza acorde a las nuevas necesidades del uso previsto, en el nuevo sector urbanizable de uso industrial.

Dicha ordenanza, **ANEXO 4** del presente documento, del que hemos denominado Sector SUB Co 05, en continuación con la nomenclatura propuesta en el documento de avance del POM actualmente en fase de consultas previas, recoge los parámetros básicos de retranqueos, alturas, edificabilidad, ocupación, etc. acordes a las necesidades del uso previsto.

Conforme al artículo 39.7 c) TRLOTAU:

"La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el número 1 del artículo 6 y de los estándares legales de calidad".

En este sentido y en cumplimiento de lo preceptuado en dicho artículo, nos remitimos a lo pormenorizado en el apartado 1.2.1 CONVENIENCIA Y JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS Y FINES PREVISTOS EN EL TITULO I DEL TRLOTAU, de esta Memoria Justificativa.

Por otro lado se hace necesario aprovechar la innovación de planeamiento objeto de este expediente para realizar el **REAJUSTE DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE ESPACIALMENTE PROTEGIDO AMBIENTALMENTE** referido a la Vereda de Magán (Cañada Real Galiana) a su paso por el Termino Municipal, y colindante con el ámbito de suelo que se pretende reclasificar ya que según el artículo 120.2 RPTRLOTAU, " *El suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) no podrá ser objeto de reclasificación a través de figuras de planeamiento de desarrollo,*



requiriendo, por tanto, la correspondiente modificación del planeamiento municipal que justifique la pérdida de los valores en que en su día le hicieron merecedor de protección”.

Como ya se ha señalado anteriormente dicha Vereda ha sido deslindada administrativamente conforme a la Orden de 20 de noviembre de 2012, de la Consejería de Agricultura, que establece la creación del Registro Público de Vías Pecuarias de la Red Regional, publicado en el DOCM en día 4 de diciembre de 2012, donde se asigna un ancho legal de 20 metros a la misma.

Como ya se ha indicado, en el artículo 7.3 de las NNSS vigentes de Numancia de la Sagra, el Suelo no urbanizable se clasifica además de Suelo no urbanizable sujeto a régimen normal, en Suelo no urbanizable especialmente protegido coincidiendo dicha terminología de la ley del suelo de 1976 con la del TRLOTAU. Igualmente, la delimitación dicha categoría aparece definida gráficamente en el plano de Ordenación de Clasificación de Suelo, aprobado con la Modificación Puntual Nº10 de las citadas NNSS.

Fijan las citadas NNSS que son zonas de protección especial todas las vías pecuarias que discurren por el término municipal, entre las que se encuentra la Vereda de Magán y que conforme a tal delimitación gráfica aparece definida con un ancho legal de 20,89 m y una zona de protección de 3 metros a cada lado.

Así, con la presente modificación puntual se pretende aprovechar y hacer la redefinición anunciada y concretar las zonas merecedoras de protección, en este caso reduciendo el ancho legal de la misma en virtud del deslinde administrativo que se produjo en el año 2012, pero ampliando la banda de protección a 5 metros a cada lado, conforme a lo estipulado en Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de suelo Rústico de la LOTAU en su nueva redacción dada por el Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios, así como lo establecido en la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias de Castilla La Mancha, de 20 de marzo y el informe de fecha 14 de julio de 2008, de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, realizado con motivo de la concertación que se realizó en el pasado sobre el documento-avance del Plan de Ordenación Municipal (POM), que en ese momento el Ayuntamiento de Numancia de la Sagra se propuso tramitar

Por tanto, queda justificado la redefinición de valores naturales que según el punto 7.3 de las NNSS de Numancia de la Sagra las hacía merecedoras de protección.



Respecto del **PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN** de este documento de innovación se ajustará a lo establecido en el artículo 152 del RPTRLOTAU en relación con los artículos 135 y 136 de la señalada norma, así como 36 y 37 del TRLOTAU.

Así y una vez concluida la redacción técnica del Plan correspondiente, la Administración promotora del mismo lo someterá simultáneamente a:

- a) Información pública de toda su documentación, incluida, en su caso, la correspondiente a este trámite en el procedimiento de evaluación ambiental, por un período mínimo de un mes o el que establezca la legislación medioambiental, anunciada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión en esta..
- b) Informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias salvo que, previamente, se hubieran alcanzado acuerdos interadministrativos.
- c) Dictamen de los municipios colindantes al que promueva el Plan o, si éste hubiera sido promovido por Administración no municipal, de todos los municipios afectados, en el caso de que la clasificación de suelos contiguos entre los municipios comporte la conurbación de los mismos, o con la finalidad de armonizar el tratamiento de los respectivos usos del suelo en terrenos colindantes, salvo que se hubiera alcanzado con éstos previamente acuerdo sobre el contenido de la ordenación a establecer.

Como forma de participación pública en la tramitación, en los requerimientos de los informes y dictámenes se indicará expresamente que éstos implican la apertura del trámite de consulta previsto en los artículos 9 y 10 del TRLOTAU para la concertación interadministrativa de las soluciones de ordenación durante todo el plazo previsto para la emisión de informes sectoriales y dictámenes.

"Artículo 9. El deber de concertación interadministrativa

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

Artículo 10. La concertación interadministrativa de instrumentos territoriales

- 1. Quedan sujetos a la concertación interadministrativa:*



a) Los instrumentos de planeamiento para la ordenación territorial y urbanística previstos en esta Ley, su revisión y su modificación cuando ésta afecte a su ordenación estructural, así como cualesquiera otros instrumentos de ordenación que afecten al uso del suelo contemplados por Leyes especiales.”

En caso de desacuerdo entre municipios colindantes, respecto a las determinaciones previstas de la ordenación estructural (OE) o entre aquellos y otras Administraciones, dicho desacuerdo se solventará en todo caso sobre bases de coordinación interadministrativa, establecidas por la Comisión Provincial de Urbanismo y, de persistir el desacuerdo, mediante resolución del órgano competente en los términos establecidos en el artículo 154.3 del presente Reglamento.

Concluidos los trámites anteriores, y previa las correcciones o subsanaciones necesarias, el Ayuntamiento-Pleno, resolverá sobre su aprobación inicial y las alegaciones presentadas en el trámite de información pública, notificando dicho acuerdo a los interesados en el procedimiento. Tras lo anterior, se remitirá el Plan o instrumento, debidamente diligenciado y acompañado de su expediente administrativo, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística interesando su aprobación definitiva.

En este sentido y de conformidad con el artículo 136.1 RPTRLOTAU, será la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, una vez recibida la solicitud de aprobación definitiva del Plan correspondiente, la que realice tal aprobación.

De conformidad con el artículo 136.3 la aprobación definitiva corresponde al Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Finalmente, tal como refiere el citado artículo 120.2 RPTRLOTAU, en todo caso, la reclasificación de suelo rústico (SR) exige estudio y declaración o informe de su impacto ambiental, efectuada por el órgano competente conforme a la legislación aplicable, sin perjuicio de la excepción prevista en los artículos 57.2.c) y 89 de este Reglamento.

En este sentido, el carácter de la modificación requiere **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA** conforme lo señalado en el apartado a) del Artículo 6, Título I. Principios y disposiciones generales de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental para determinados planes y programas, por lo que se ha procedido la realización del **DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO**, previo a la redacción de la correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica, a los efectos de cumplir con la tramitación establecida.



1.2.2 PLANEAMIENTO PROPUESTO PARA EL NUEVO SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL: ORDENACION ESTRUCTURAL (OE) Y ORDENACIÓN DETALLADA (OD).

El documento que nos ocupa definirá la Ordenación Detallada del nuevo ámbito de suelo urbanizable, de tal forma que se asegura y garantiza que el uso y los aprovechamientos se destinan exclusivamente al fin propuesto, dado que la unidad que se genera cuenta con único uso destinado al industrial, con ordenanza exclusiva y sin posibilidad de otros usos distintos a los regulados. De esta manera, conforme a lo establecido en el artículo 59 del RPTRLOTAU, sobre la base del estudio de las características y las condiciones de carácter general de los terrenos objeto de ordenación anteriormente especificados en la MEMORIA INFORMATIVA, en esta parte se consignarán, como, los siguientes extremos referidos al ámbito correspondiente a la alternativa propuesta con la Modificación Puntual que nos ocupa:

- a) Justificación de la adecuación a la ordenación estructural (OE).
- b) Argumentación de la producción por la solución adoptada de una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes.
- c) Descripción y justificación de la ordenación detallada (OD) prevista.
- d) Definición y cómputo de los elementos propios de los sistemas locales de dotaciones y, en su caso, de los generales (SG), con justificación del respeto de los mínimos legales exigibles y de las características señaladas en el artículo 31 del TRLOTAU y 22 del Reglamento.
- e) Delimitación, en su caso, de las unidades de actuación urbanizadora (UA), con justificación de su cumplimiento de las condiciones legales y reglamentarias.
- f) Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de reajuste mediante Estudio de Detalle (ED), definiendo razonadamente el propósito específico del mismo.
- g) Ficha-resumen del ámbito de ordenación, y, en su caso, de cada unidad de actuación urbanizadora (UA), con cuadros de características que cuantifiquen superficies, densidades, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes de la ordenación prevista, que deberá figurar como anexo de la memoria.

En base a lo cual se redactan los siguientes puntos, a fin de dar cumplimiento a lo anteriormente referenciado.



A. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA (OE).

Tal y como se ha señalado en la MEMORIA INFORMATIVA, el origen de la propuesta de reclasificación de suelo rústico de reserva nace la de oportunidad de crear suelo urbanizable de uso industrial, ante la demanda de grandes empresas que permita su implantación, en consonancia con el modelo de crecimiento territorial contemplado para la redacción del nuevo POM. Aprovechando esta circunstancia se propone un sector que permita paliar deficiencias, así como mejorar las características y estado de otros ámbitos del municipio, concretamente la urbanización residencial aislada del Pinar de Villeriche, así como el nuevo desarrollo residencial denominado La Unquerilla, ya que entre otras, permitirá la mejora de la comunicación con el casco urbano, la integración de los núcleos aislados, la dotación de redes y servicios adecuados (abastecimiento, saneamiento...), etc.

De esta manera se la solución propuesta para este nuevo sector, responde a los siguientes criterios:

- a) Diseño del sector con una trama que permita la generación de grandes manzanas y parcelas que permitan dar respuesta a la falta de suelo adecuado y suficiente para la implantación de modelos industriales acordes a los desarrollados en sectores colindantes, tan demandados actualmente.
- b) Fijación de las edificabilidades y usos adecuados al objetivo final que permita la ordenación de un sector adecuado a las demandas existentes de suelo industrial.
- c) Generación de viales y conexiones adecuadas para un volumen de circulación y transporte de vehículos pesados y de grandes dimensiones, y que permitan dar continuidad a los sectores ya existentes, fundamentalmente el Sector La Veredilla III de la localidad de Illescas.
- d) Adecuación del sector al entorno urbano que lo circunda, así como a las infraestructuras existentes, principalmente la carretera CM-41 y CM-43, Autovía de la Sagra, vía de gran capacidad, de tal forma que permita definir unas conexiones y enlaces que mejoren el tráfico generado no solo por el nuevo desarrollo sino por los ya existentes, a través del establecimiento de un Sistema General de Comunicaciones adecuado a este fin.



- e) Establecimiento, cálculo y diseño de los estándares dotacionales públicos (Zonas verdes y Equipamientos) establecidos en el Artículo 31 del TRLOTAU.

Adquiere especial importancia la creación de un gran parque periurbano a lo largo del sector, que permite poner en valor el entorno del cauce del Arroyo Guatén así como las vías pecuarias colindantes (Vereda de Magán, Vereda de Pantoja a Cedillo y la Colada del Camino de Borox), que tendrá su continuidad en futuros sectores previstos en el POM en redacción, paliando de esta forma la falta de este tipo de dotaciones que actualmente tiene el municipio. Se trata de disponer las Zonas Verdes de manera estratégica, de tal forma que permitan actuar por un lado como barrera vegetal (aislando y mitigando de los posibles efectos medioambientales que pudieran generarse en la trama industrial a los desarrollos residenciales cercanos) y por otro dar una imagen homogénea y adecuada en todos los límites del sector acorde con el modelo de desarrollo sostenible perseguido.

Por su parte la cesión correspondiente al uso dotacional de equipamientos se sitúa en la zona más cercana al casco urbano y a las urbanizaciones residenciales ya existentes, e integrada dentro de este gran parte periurbano en una parcela situada al sureste del desarrollo, con un acceso privilegia desde el vial que une este sector con los desarrollos existentes, y el futuro acceso desde la CM-43.

Para ello se ha elaborado el diseño dando solución a los siguientes planteamientos fundamentales:

- Facilitar el desarrollo en el tiempo, mediante la ampliación de desarrollos ya existentes. Se integra de esta manera el diseño de los viarios principales dando continuidad a los existentes.
- Jerarquización en los trazados y dimensionamiento de los viales, primando la amplitud y anchura de los mismos, frente al número o proximidad entre ellos.
- Diseño de las manzanas con una estudiada disposición de los viales que permite la implantación y construcción de edificaciones y usos de tamaño diverso.



B. NORMATIVA Y PLANEAMIENTO APLICABLE.

Será de aplicación tal y como se ha especificado en la MEMORIA INFORMATIVA, el planeamiento contenido dentro del punto 1.1.7 PLANEAMIENTO APLICABLE, así como la legislación contenida en el punto 1.1.8 LEGISLACION APLICABLE.

En particular, pero no con carácter exclusivo el continuamente referenciado Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) de Castilla La Mancha, así como su Reglamento de Planeamiento.

Así mismo, en lo que la ordenación pormenorizada del uso global industrial se refiere, se ha llevado a cabo la redacción de unas **ORDENANZAS** propias (definidas dentro del ANEXO 4 del presente documento), actualizadas según las nuevas necesidades técnicas, productivas y económicas que se generan. Estas ordenanzas serán de aplicación a todas las parcelas aptas para el referido uso industrial, así como sus distintos usos pormenorizados.

En lo que se refiere a los usos dotacional de equipamientos e infraestructuras se incorpora una ordenanza específica igualmente con el fin de permitir dar respuesta en la medida de lo posible a las necesidades que se generen en el nuevo ámbito, como por ejemplo la implantación de zonas de aparcamientos para vehículos pesados, centros de formación, etc.

En lo referente a la red viaria, zonas verdes y espacios libres se tendrán en cuenta igualmente los parámetros recogidos dentro de las Ordenanzas contenidas en las actuales NNSS del municipio de Numancia de la Sagra

C. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PROPUESTA. NUMEROS DE LA SOLUCION.

De la documentación gráfica obrante en las NNSS y la información catastral obtenida de la Sede Electrónica del Catastro, y una vez ajustada los límites del Sector Urbanizable propuesto en la presente Modificación Puntual, se ha obtenido una superficie total del futuro ámbito del Sector SUB Co 05 de 1.073.284,08 m² suelo (a falta de medición real topográfica y posibles variaciones en la misma que pudieran producirse como consecuencia del resultado de los diferentes informes de los organismos competentes objeto de concertación interadministrativa).

Tal y como se refleja en la Ficha de Ordenación del sector SUB Co 05, incluida como Anexo 4 del presente documento, el **COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD MAXIMA BRUTO (OE)** sobre la superficie del Sector es: **0,46995 m²t/m²s**



De esta manera se toma como partida la edificabilidad total del sector y mediante el presente documento a cada una de las manzanas se les asigna una edificabilidad neta a construir, dentro de los parámetros de ocupación determinados en las correspondientes ordenanzas, independientemente de las adjudicaciones y/o segregaciones que puedan plantearse en el futuro.

No obstante, y dado que como no se sabe el tipo de empresa que finalmente pueda ser implantada, se propone una ordenanza de **trasvase de edificabilidad**, que permitirá trasvasar edificabilidad entre parcelas del mismo uso y tipología, o de diferentes usos mediante la aplicación de los correspondientes coeficientes de ponderación o coeficientes correctores según uso y/o tipología establecidos más adelante, mediante la tramitación del instrumento de planeamiento adecuado conforme a la legislación vigente, con el fin de reordenar la edificabilidad neta prevista en las manzanas, siempre y cuando ello no suponga la modificación de la edificabilidad total del ámbito de la actuación, altere la calificación del suelo ni aumente el aprovechamiento urbanístico.

C.1 EDIFICABILIDAD DEL SECTOR Y APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

De acuerdo con los criterios establecidos en la MEMORIA INFORMATIVA, en cuanto a la delimitación del ámbito de la ALTERNATIVA PROPUESTA y lo expuesto en los apartados precedentes, como resultado del diseño se obtiene una volumetría que deberá contener la edificabilidad neta que se asigna a cada una de las manzanas actualmente definidas y de las futuras parcelas que se definirán mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

De esta manera tenemos:

- Superficie del Sector.....1.435.664,52 m²suelo
- Coef. Edif. Bruta Máximo..... 0,46995 m²t/m²s
- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA BRUTA SECTOR..... 674.697,54 m²t**

C.2 APROVECHAMIENTO TIPO (OE)

Para el cálculo del Aprovechamiento Tipo el Artículo 71 TRLOTAU establece que *"se dividirá el aprovechamiento urbanístico ponderado total del Área de Reparto entre la superficie de esta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino."*

Por su parte el Artículo 72 TRLOTAU establece que *"cuando el Plan de Ordenación Municipal prevea, dentro de un área de reparto, usos globales o tipologías edificatorias, incluidos los relativos a vivienda sujeta a protección pública, que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos diferentes, en el cálculo del aprovechamiento tipo podrán utilizarse*



coeficientes correctores de ponderación, a fin de compensar las diferencias de rentabilidad económica resultante.”

En este sentido la Modificación Puntual prevé, dentro del área de reparto que nos ocupa, usos globales o tipologías edificatorias que pudieran dar lugar a rendimientos económicos distintos, de tal forma que es necesario aplicar coeficientes correctores de uso y tipología a fin de compensar las diferencias de rentabilidad económica resultante.

Se plantean varios coeficientes correctores o de ponderación por uso o tipología para los distintos usos, considerando que el uso característico o mayoritario es el Uso Industrial Grado 1 que es el que cuenta con mayor presencia en el ámbito de actuación, que permiten homogeneizar de esta manera las posibles diferencias de rentabilidad tal y como establece el articulado anterior fijándose en:

- Coeficiente corrector Uso Industrial Grado 1= 1,00
- Coeficiente corrector Uso Industrial Grado 2= 1,15

De esta manera el Aprovechamiento urbanístico del área de reparto es de 678.235,35 unidades de aprovechamiento (uu.aa. en adelante)

Por lo que:

- Superficie del Sector.....1.435.664,52 m²suelo
- Aprovechamiento Urbanístico Área de Reparto..... 678.235,35 uu.aa.
- **APROVECHAMIENTO TIPO.....0,47242 uu.aa./m²s**

Se incluye a continuación cuadro con el aprovechamiento y edificabilidad máxima de cada una de las manzanas previstas:

MANZANA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA POR MANZANA (m ² t)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD MÁXIMA POR MANZANA (m ² t/m ² s)	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN		APROVECHAMIENTO MÁXIMO POR MANZANA (uu.aa.)
MANZANA-01	102.264,60	81.811,68	0,80 m ² /m ²	1,00	INDUSTRIAL GRADO 1	81.811,680
MANZANA-02	533.000,57	426.400,46	0,80 m ² /m ²	1,00	INDUSTRIAL GRADO 1	426.400,460
MANZANA-03	178.625,00	142.900,00	0,80 m ² /m ²	1,00	INDUSTRIAL GRADO 1	142.900,000
MANZANA-04	7.931,33	7.138,20	0,90 m ² /m ²	1,15	INDUSTRIAL GRADO 2	8.208,930
MANZANA-05	18.274,67	16.447,20	0,90 m ² /m ²	1,15	INDUSTRIAL GRADO 2	18.914,280
Total	840.096,17	674.697,54				678.235,35



C.3 APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION PRIVADO Y DE LA ADMINISTRACION

Queda establecido en el TRLOTAU concretamente en su Artículo 68, el derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas respectivas del **noventa por ciento** del aprovechamiento tipo del área de reparto y la posibilidad del ejercicio de los derechos determinados en el Artículo 50.

Señalar que la cesión obligatoria y gratuita del aprovechamiento que se realice a la Administración, está libre de cargas de urbanización, siendo la misma a costa de los propietarios en proporción a sus aprovechamientos.

Por tanto, el aprovechamiento susceptible de apropiación (A.S.A) resultante para los propietarios se obtiene de la siguiente fórmula:

$$\text{A.S.A.} = \text{Superficie aportada} \times \text{Aprovechamiento Tipo} \times 0,90$$

Teniendo en cuenta que como se ha señalado anteriormente el aprovechamiento total del ámbito es de 508.212,14 uu.aa. de uso industrial, tenemos que:

A.S.A. = 678.235,35 uu.aa. x 0,90 = **610.411,815 uu.aa.** o metros cuadrados construidos de uso industrial, correspondiendo la diferencia de aprovechamiento resultante al **Ayuntamiento de Numancia de la Sagra**, es decir un total de **67.823,535 uu.aa.** o metros cuadrados construidos de uso industrial grado 1.

	Superficie Neta Parcelas	Aprovechamiento total ámbito (uu.aa)	A.S.A. 90% (uu.aa)	CESION APROVECHAMIENTO LUCRATIVO 10% (uu.aa.)
Total Sector	840.096,170	678.235,350	610.411,815	67.823,535

D. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES URBANISTICOS ESTABLECIDOS EN EL TRLOTAU Y EN SU REGLAMENTO.

Conforme a lo preceptuado en el artículo 31 del TRLOTAU y 22 del RPTRLOTAU, se deben aplicar los módulos establecidos de reserva de suelo para dotaciones tipificados. Así se establece que:

"En sectores de suelo urbanizable de uso industrial, terciario o dotacional, la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, será como mínimo del 15% de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes."



Dicho calculo según se establece en el articulado anterior, deberá realizarse en función de la **SUPERFICIE ORDENADA** del sector, entendiéndose esta como la Superficie Total del ámbito menos los Sistemas Generales Adscritos al mismo, de tal forma que es necesario definir previamente los Sistemas Generales del Sector.

$$\text{Superficie Ordenada} = \text{Superficie del Sector} - \text{Sistemas Generales}$$

D.1 ESTABLECIMIENTO DE LOS SISTEMAS GENERALES (OE)

Establece el artículo 19.5 RPTRLOTAU que formará parte de las determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural (OE) el señalamiento de los sistemas generales (SS.GG.) que aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, distinguiendo entre otros y en aplicación al ámbito que nos ocupa:

- a) SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES. Se corresponderá con aquellas redes viarias de transporte y comunicaciones de carácter supramunicipal. En la ordenación propuesta se han reservado dos parcelas colindantes con la carretera CM-41, Autovía de la Sagra, de cara a la posibilidad futura de realizar un enlace de comunicaciones que permita el acceso directo desde la citada carretera, no solo al ámbito propuesto en esta modificación sino también a todos los desarrollos industriales situados al sur de la localidad vecina de Illescas, a través del sector La Veredilla III, SUB Co 10 del POM de la citada localidad.

Del mismo modo se ha previsto la realización de un gran vial de comunicación que permita y mejore la conexión no solo entre estos desarrollos industriales, sino con el casco urbano de Numancia de la Sagra, y a su vez permita dotar de un acceso adecuado a las urbanizaciones residenciales cercanas al ámbito propuesto con la modificación.

De tal forma que tenemos:

	ORDENACION PREVISTA	
SISTEMA GENERAL DOTACIONAL VIARIO	PARCELA	SUPERFICIE (m ²)
	SG- DV 01	23.344,73
	SG- DV 02	14.931,03
	SG- DV 03	127.495,81
TOTAL SG-DV		165.771,57



- b) SISTEMA GENERAL DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS. Así mismo se establece la posibilidad de señalar como sistema general aquellas infraestructuras, que, por su función o destino específico, deban integrarse en la estructura del desarrollo urbanístico.

En relación a lo anteriormente señalado y tal y como se especificaba en la MEMORIA INFORMATIVA en los parámetros del marco físico que delimitaban el ámbito de la actuación, el sector es recorrido en su lado Este por una Línea Eléctrica de alta Tensión de 46 kV, así como atravesándolo en sentido Este-Oeste, por la Línea Eléctrica de Alta Tensión de 400 kV, de tal forma el área ocupada tanto por las líneas como sus zonas de servidumbre de vuelo, calculadas conforme a la normativa sectorial correspondiente han sido incluidas en un suelo calificado como Sistema General Infraestructuras (SG-DEIS 03 y SG-DEIS 04)

Por su parte los terrenos incluidos **entre la zona de dominio público y zona de servidumbre** conforme a lo establecido en la Ley 9/90 de Carreteras y en su reglamento de desarrollo se han incorporado al sector, tal y como posibilita el Artículo 27.5 de la ley y 112 del Reglamento, como sistemas generales de infraestructuras, adscribiéndose al ámbito como SG-DEIS 01, SG-DEIS 02.

	ORDENACION PREVISTA	
SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS	PARCELA	SUPERFICIE (m ²)
	SG-DEIS-01	10.048,39
	SG-DEIS-02	10.987,20
	SG-DEIS-03	57.695,91
	SG-DEIS-04	12.806,79
TOTAL SG-DEIS		91.538,29

De esta manera el Total de Sistemas Generales adscritos al sector en virtud de lo anteriormente señalado son:

- SG-DV.....165.771,57 m²s
- SG-DEIS..... 91.538,29 m²s
- **TOTAL SS.GG.....257.309,86 m²s**



D.2 SISTEMAS LOCALES DOTACIONALES

Una vez especificados los Sistemas Generales adscritos al nuevo desarrollo, podemos calcular la SUPERFICIE ORDENADA, conforme a la expresión especificada anteriormente:

$$\text{Superficie Ordenada} = \text{Superficie del Sector} - \text{Sistemas Generales}$$

$$S.\text{Ordenada} = 1.435.664,52 \text{ m}^2\text{suelo} - 257.309,86 \text{ m}^2\text{s} = 1.178.354,66 \text{ m}^2\text{s}$$

De tal forma que los módulos mínimos de reserva en el presente desarrollo, conforme a lo preceptuado en el TRLOTAU serán los siguientes:

a) SISTEMA LOCAL DOTACIONAL DE ZONAS VERDES (SL-ZV).

Se establece en el artículo 31 de la TRLOTAU, que el 10% de la superficie ordenada del sector, se destinara a Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes.

En función de la superficie ordenada calculada anteriormente la reserva mínima de suelo para zonas verdes será de 117.835,47 m² suelo.

Una vez definidas las zonas destinadas al Sistema Local de Zonas Verdes, reflejadas en la ficha de ordenación correspondiente, las parcelas destinadas a tal fin son las que se indican en el siguiente cuadro, junto con la comparativa con el parámetro mínimo exigido por el TRLOTAU:

	ORDENACION PREVISTA		DIFERENCIA CON CESION OBLIGATORIA TRLOTAU
	PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (m ²)
SISTEMA LOCAL DOTACIONAL DE ZONAS VERDES	SL-ZV-01	3.685,30	
	SL-ZV-02	23.945,52	
	SL-ZV-03	11.904,23	
	SL-ZV-04	18.779,36	
	SL-ZV-05	11.476,49	
	SL-ZV-06	37.550,63	
	SL-ZV-07	5.551,33	
	SL-ZV-08	5.770,12	
	SL-ZV-09	16.008,30	
	SL-ZV-10	10.217,70	
	SL-ZV-11	4.496,40	
	SL-ZV-12	19.252,73	
TOTAL SL-ZV		168.638,11	50.802,64



Si bien de la ordenación resultante conforme a los criterios y objetivos municipales para la creación de un gran parque periurbano, que permita por un lado la integración y puesta en valor de zonas con interés paisajístico como el entorno inmediato de las vías pecuarias colindantes con la actuación, y por otro el establecimiento de medidas correctoras mediante la creación de una barrera verde que permita mitigar los efectos en las áreas residenciales de urbanizaciones cercanas, se establece una cesión superior a la anteriormente señalada.

Es conveniente señalar que la fijación de este exceso de cesión con respecto al dotacional de zonas verdes no supone una extralimitación de los derechos que corresponden al Ayuntamiento por cuanto el TRLOTAU configura ciertas prerrogativas, con las que son compatibles, ya que aunque esta cesión va más allá de la cesión obligatoria del 10% de la superficie ordenada, supone el reconocimiento de que la Administración tiene derecho a percibir parte de las plusvalías que se generen a través del desarrollo urbanístico por la acción pública, contemplado en el artículo 39 del citado cuerpo legal.

b) SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS (SL-DE).

Establece la Ley que el 5% de la Superficie Ordenada del sector se destine a este uso. Por tanto, para el ámbito propuesto le correspondería una superficie mínima por este concepto de 58.959,91 m² suelo, habiéndose destinado mediante la ordenación planteada lo siguiente:

	ORDENACION PREVISTA		DIFERENCIA CON CESION OBLIGATORIA TRLOTAU
SISTEMA LOCAL DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS	PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (m ²)
	SL-DE-01	59.306,33	
TOTAL SL-DE		59.306,33	388,60

c) SISTEMA LOCAL DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (SL-DEIS).

Son aquellos usos que comprenden las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, (almacenamiento, distribución y depuración), instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamientos de residuos, aparcamiento rotatorio al aire libre...

Así las se prevén parcelas en número suficiente para poder albergar los centros de transformación de la red eléctrica del sector, los depósitos de abastecimiento, los



depósitos para el riego de las zonas verdes, las zonas destinadas a puntos limpios, y cualquier otra que fuera necesaria para el correcto funcionamiento del sector.

Se acompaña a continuación cuadro con las superficies de las diferentes parcelas destinadas a los Sistemas Locales Dotacionales de Equipamientos de Infraestructuras y Servicios, si bien la superficie de la misma podrá verse incrementada en función de las dotaciones y servicios que finalmente sean llevadas a cabo:

	ORDENACION PREVISTA	
SISTEMA local DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	PARCELA	SUPERFICIE (m²)
	SL-DEIS 01	1.429,71
	SL-DEIS 02	5.255,33
	SL-DEIS 03	247,63
	SL-DEIS 04	840,25
	SL-DEIS 05	4.151,30
	SL-DEIS 06	808,43
TOTAL SL-DEIS		12.732,65

d) VIARIO (SL-DV).

Establece el TRLOTAU la obligatoriedad de ceder la superficie destinada al Sistema Local Viario, resultante de la ordenación prevista.

e) APARCAMIENTOS.

Según el artículo 22.5 del RPTRLOTAU:

"...la previsión de plazas de aparcamiento deberá hacerse en los siguientes términos:

1º) Plazas con carácter privado, a localizar dentro de la parcela edificable en la siguiente proporción:

b) En sectores de uso global industrial, terciario o dotacional, las necesarias para el uso específico a que se les destine y que en ningún caso resultarán inferiores a 1 plaza por cada 200 metros de techo potencialmente edificable del uso industrial.

2º) Plazas con carácter público a localizar en los espacios públicos anejos al viario, en número equivalente al 50% como mínimo de las previstas con carácter privado en el sector."



De esta manera con la Edificabilidad Máxima prevista (674.697,54 m²t), el número mínimo de plazas privadas sería de 3.373 plazas, por lo que el número de plazas con carácter público será como mínimo de 1.687 plazas.

En las zonas que se creen para estacionamiento de vehículos, conforme a lo señalado en el artículo 9 de la Ley 1/1994 de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha, deberá reservarse, como mínimo, una plaza de cada 50 o fracción, destinada a vehículos que transporten a personas con movilidad reducida permanente. Dicha plaza cumplirá con las especificaciones establecidas en el apartado de ACCESIBILIDAD dentro del ANEXO 4 relativo a las ordenanzas de aplicación en el nuevo ámbito, y se situará tan cerca como sea posible de los accesos peatonales. Estas plazas estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad y la prohibición de aparcar en ellas a personas que no se encuentren en situación de movilidad reducida.

De esta manera será necesario reservar como mínimo un total de 34 plazas en el viario público de la ordenación definitiva, con las condiciones anteriormente señaladas, para vehículos que transporten a personas con movilidad reducida permanente.

E. USOS Y TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

E.1 Consecuentemente con lo preceptuado en el TRLOTAU y en la presente Modificación Puntual en relación con el ámbito propuesto, se establecen como **USOS**:

a) USO GLOBAL (OE).

Son los correspondientes a las actividades y sectores económicos básicos. De acuerdo con el Anexo I del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística los usos globales se diferencian en las categorías siguientes: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

En el caso que nos ocupa el Uso Global es el INDUSTRIAL (I)

b) USOS PORMENORIZADOS (OD).

Son los usos en los que puede desagregarse el uso global. No se corresponde con tipologías edificatorias.

Para el sector que nos ocupa, se especifican los siguientes usos pormenorizados, INDUSTRIAL PRODUCTIVO (IP) e INDUSTRIAL ALMACENAJE (IA).



c) USO MAYORITARIO.

En una actuación urbanizadora es el que dispone de mayor superficie edificable. En el caso que nos ocupa es el INDUSTRIAL (I).

d) USO COMPATIBLE

Es el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario. En este caso son el DOTACIONAL (excepto el Dotacional Equipamientos destinado a Cementerio) y el TERCARIO

e) USO ALTERNATIVO

Es el uso que, de acuerdo con el régimen de tolerancia previsto en la ordenanza, al referirnos a los Usos Compatibles, puede coexistir con el uso mayoritario de una parcela, pudiendo incluso sustituir al mismo íntegramente. En este caso son el DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (excepto el Dotacional Equipamientos destinado a Cementerio), y el TERCARIO, en cualquiera de sus usos pormenorizados.

f) USO PROHIBIDO

Es aquel que no se permite dentro de una parcela o edificación. Dentro de la Ordenanza SUB Co 05 los usos prohibidos serán todos aquellos no establecidos como mayoritarios, compatibles o alternativos

E.2 DEFINICION DE USOS:

E.2.1.USO INDUSTRIAL

- 1) DEFINICION (OE): Es el que corresponde a las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, almacenaje, distribución o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos. Así mismo se incluyen en este uso las oficinas y zonas de exposición que afecten a la instalación industrial siempre y cuando no sea superior al 20% de la superficie total construida.
- 2) USOS PORMENORIZADOS (OD): Dentro del uso global industrial, como se ha indicado se desarrollarán pormenorizadamente:
 - a) USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO (IP): Comprende las actividades de producción de bienes propiamente dichas, destinadas a la obtención, reparación,



elaboración, transformación o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, reparación o eliminación de residuos o subproductos.

Dará lugar en consecuencia a los siguientes USOS ESPECIFICOS:

- INDUSTRIAL PRODUCTIVO GENERAL (IP)
- INDUSTRIAL PRODUCTIVO INTENSIVO (IPI)
- INDUSTRIAL PRODUCTIVO LOGISTICO (IPL)

- b) USO INDUSTRIAL DE ALMACENAJE (IA): Comprende el depósito, guarda y distribución mayorista, tanto de bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

Dará lugar en consecuencia a los USOS ESPECIFICOS:

- INDUSTRIAL ALMACENAJE GENERAL (IA)
- INDUSTRIAL ALMACENAJE INTENSIVO (IAI)
- INDUSTRIAL ALMACENAJE LOGISTICO (IAL)

E.2.2. USO TERCIARIO

- 1) DEFINICION (OE): Es aquel en el que se incluyen todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, aparcamientos y similares.
- 2) USOS PORMENORIZADOS (OD): Dentro del uso global terciario, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:
 - a) USO COMERCIAL (TC): comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público, mediante la venta al por menor y prestación de servicios particulares
 - b) USO HOTELERO (TH): comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realiza en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras, incluidos en la apartahoteles y los campamentos de turismo juveniles y centros de vacaciones o similares.
 - c) USO DE OFICINAS (TO): comprende los locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.
 - d) USO RECREATIVO (TR): comprende las actividades vinculadas con el ocio, y el



esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juego, parques de atracciones u otros análogos.

E.2.3. USO DOTACIONAL

- 1) DEFINICION (OE): Es el que comprende las diferentes actividades públicas o privadas, destinadas a la enseñanza, a la formación intelectual, al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamientos de vehículos, tanto públicos como privados.
- 2) USOS PORMENORIZADOS (OD): Dentro del uso global dotacional, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Uso de Comunicaciones (DC): comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.
 - b) Uso de Zonas Verdes (DV): comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según se establezca en el planeamiento. Para las zonas verdes públicas, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.
 - c) Uso de Equipamientos (DE): comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativos de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

Se diferenciarán los equipamientos siguientes:

- Uso de infraestructuras-servicios urbanos (DE-IS): comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio y cementerios.
- Uso Educativo (DE-DU): comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria, y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En el caso de titularidad privada, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.



- **Uso Cultural (DE-CU):** comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En el caso de titularidad privada, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
- **Uso Deportivo (DE-DE):** comprende las actividades destinadas a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En el caso de titularidad privada, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
- **Uso Administrativo Institucional (DE-AI):** comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones Públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil u otros análogos.
- **Uso Sanitario- Asistencial (DE-AS):** comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En el caso de titularidad privada, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

F. ASIGNACION DE USOS Y APROVECHAMIENTOS

En lo que a la ordenación pormenorizada del Uso industrial se refiere, la presente Modificación Puntual, con el fin de regularizar adecuadamente el uso global industrial previsto, y siendo consciente de las nuevas necesidades técnicas, productivas y de distribución, así como económicas propias de los usos industriales y servicios más avanzados, ha optado por incluir un Ordenanza Específica de aplicación para el sector.

Esta Ordenanza será de aplicación a todas las parcelas resultantes aptas para el referido uso global industrial. Se establece además una Ordenanza de EQUIPAMIENTOS e INFRAESTRUCTURAS, dada las especiales condiciones del sector.



En lo que se refiere a la red viaria, zonas verdes, y espacios libres, se tendrá en cuenta los parámetros recogidos dentro de las vigentes Ordenanzas integrantes de las NN.SS. vigentes en el municipio de Numancia de la Sagra.

De esta manera mediante la presente Modificación Puntual, basándose en la nueva ordenanza que se incorpora como Anexo 4, define y concreta pormenorizadamente los usos a que se destinan los suelos y futuras edificaciones que tengan lugar en una unidad o aérea, y así mismo determina los criterios de ordenación funcional y ambiental del territorio, persiguiendo una organización equilibrada de las actividades, la regulación en sus relaciones así como la determinación del aprovechamiento de los suelos.

En consonancia con las determinaciones del TRLOTAU, el presente documento, establece la asignación detallada de los usos en los suelos sobre los que se va a actuar, reflejándose en el cuadro adjunto, detalladamente, los valores asignados a cada una de las manzanas:

MANZANA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA POR MANZANA (m ² t)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD MÁXIMA POR MANZANA (m ² t/m ² s)	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN		APROVECHAMIENT O MÁXIMO POR MANZANA (uu.aa.)
MANZANA-01	102.264,60	81.811,68	0,80 m ² /m ²	1,00	INDUSTRIAL GRADO 1	81.811,680
MANZANA-02	533.000,57	426.400,46	0,80 m ² /m ²	1,00	INDUSTRIAL GRADO 1	426.400,460
MANZANA-03	178.625,00	142.900,00	0,80 m ² /m ²	1,00	INDUSTRIAL GRADO 1	142.900,000
MANZANA-04	7.931,33	7.138,20	0,90 m ² /m ²	1,15	INDUSTRIAL GRADO 2	8.208,930
MANZANA-05	18.274,67	16.447,20	0,90 m ² /m ²	1,15	INDUSTRIAL GRADO 2	18.914,280
Total	840.096,17	674.697,54				678.235,35

G. INFRAESTRUCTURAS COMUNES Y RELACION CON OTROS AMBITOS

Tal y como se ha especificado al inicio de la MEMORIA JUSTIFICATIVA, la presente modificación de NNSS, en su alternativa propuesta, supondrá desde el punto de vista industrial, de una ampliación y crecimiento de un desarrollo existente en el municipio de Illescas. Concretamente nos referimos al sector La Veredilla III SUB Co10 del POM de la citada localidad, aprovechando de esta manera la posibilidad que la conurbación con este desarrollo se presentan.

De esta manera las nuevas infraestructuras con las que contará el sector propuesto permitirán optimizar el uso y gestión de las infraestructuras y recursos tanto existente como futuras, en particular los concernientes a los accesos a las zonas industriales desde la Autovía CM-41 (Autovía de la Sagra), así como viales interiores del sector limítrofe de La Veredilla III.



Con la creación de un nuevo acceso desde la CM-43, en la parte sur del desarrollo, se potenciará tal y como se ha señalado en puntos anteriores, la comunicación no solo entre los desarrollos industriales, sino entre el casco urbano y las urbanizaciones residenciales de Pinar de Villeriche y La Unquerilla, mejorando las redes y comunicaciones actuales.

De esta manera, las redes de distribución y colectores de saneamiento de pluviales y fecales, la continuidad de las zonas verdes en aras de la creación de un gran parque periurbano, etc. completarán, mejorarán y optimizarán el uso y aprovechamiento de las redes e infraestructuras de los desarrollos tanto industriales como residenciales colindantes con el ámbito propuesto.

El sector deberá no obstante establecer las infraestructuras necesarias para solucionar adecuadamente el abastecimiento y los vertidos (pluviales y fecales), conforme a los criterios establecidos por parte del Ayuntamiento de Numancia de la Sagra y organismos competentes. Dichas infraestructuras deberán ser resueltas teniendo en cuenta que la alternativa propuesta forma parte de un ámbito más amplio, conforme al modelo de crecimiento establecido en el Documento de Avance del POM actualmente en fase de consultas previas, y deberá prever la posible integración con las ya existentes en las urbanizaciones residenciales colindantes (Pinar de Villeriche y la futura urbanización de La Unquerilla).

H. UNIDADES DE EJECUCIÓN

La presente Modificación puntual no divide el Sector propuesto en varias Unidades de Ejecución, sino que todo el ámbito constituye una única Unidad de Ejecución, siendo definida en el articulado de Normativa y siendo señalados sus límites en los planos contenidos dentro de la Ficha de Gestión Urbanística que se adjunta dentro del Anexo 4 de la presente memoria de Modificación Puntual de las NNSS de Numancia de la Sagra.

No obstante, a efectos de desarrollo y dada la singularidad del ámbito, se podrá acometer la obra urbanizadora del Sector por fases conforme a Proyecto de Urbanización único, debiendo recogerse esta circunstancia en el convenio urbanístico que formalice la adjudicación del mismo.



1.2.3 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA (ART.30 TRLOTAU)

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana en su artículo 22.4 establece que:

"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Condición que ya se reflejaba en el vigente RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, en su art.3.1 que establece que:

"De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta."

Por tanto, y en cumplimiento de la legislación estatal de aplicación directa mencionada, se redacta el presente **INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA** que se incorpora como parte integrante del documento correspondiente a la MODIFICACION PUNTUAL Nº12 DE LAS NNS DE NUMANCIA DE LA SAGRA.



IMPACTO DEL DESARROLLO PROGRAMADO EN LAS HACIENDAS LOCALES

A. PROPUESTA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, FUNCIONAMIENTO Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

La Modificación puntual nº12 de las NNSS de NUMANCIA DE LA SAGRA responde la iniciativa municipal de generar suelo suficiente y adecuado de uso industrial que permita la implantación de grandes empresas acordes al modelo desarrollado en municipios colindantes. Mediante la misma, se reclasificará parte del suelo rústico de reserva, definido así en las vigentes NNSS, permitiendo la creación de nuevo ámbito de suelo urbanizable de uso industrial.

Dicho ámbito, que podrá ser desarrollado mediante el sistema de Gestión Directa o Indirecta conforme lo señalado en la Ficha de Gestión Urbanística contenida dentro del Anexo 3 del presente documento, por tanto, conllevará que será el promotor (público o privado) de la iniciativa quien deba soportar la totalidad de los gastos de urbanización derivados de la actuación, en la medida que le sean compensados en metálico o en terrenos edificables por los propietarios de los terrenos urbanizados, de manera que **el coste para la administración local como consecuencia de la ejecución de la urbanización es cero.**

Por otro lado, en lo relativo al funcionamiento y mantenimiento del futuro polígono reseñado, se plantea una propuesta alternativa a la llevado a cabo hasta estos momentos, la cual consistía en primer lugar la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento y posteriormente la puesta en marcha de los servicios urbanos a cargo del mismo, que permitía un funcionamiento y mantenimiento óptimo durante su uso.

Así, haciendo un análisis del funcionamiento y mantenimiento de los polígonos industriales urbanizados y operativos en la actualidad en NUMANCIA DE LA SAGRA, se ha observado una pequeña carencia con respecto al mantenimiento y los servicios urbanos existentes que son necesarios para satisfacer las demandas de los industriales ya instalados.

Esta carencia deriva de varias cuestiones, entre las que destacan:

- Falta de concisión en la programación de los desarrollos urbanísticos.
- Falta de diligencia de los privados (urbanizadores y usuarios finales) para la agilización de constitución de Entidades de Conservación Urbanísticas.
- El sentido marginal con el que se ha tratado tradicionalmente a las zonas industriales desde la propia administración, en relación con el celo y esfuerzo que se realiza de cara a los espacios públicos residenciales.



De esta manera, desde el Ayuntamiento de Numancia de la Sagra se pretende atajar estas causas a través de la fijación de principios a cumplir para el desarrollo y mantenimiento de los futuros polígonos y desarrollos industriales, desde el momento inicial en que se produzca la tramitación urbanística, que permita plasmar uno de los principios rectores de su política medioambiental: el adecuado mantenimiento de los desarrollos existentes en el municipio.

Para ello se apuesta por la gestión de los servicios urbanos a través de la puesta en funcionamiento de una Entidad de Conservación conformada por los propietarios de los terrenos edificables de la actuación y en la que, a su vez, pueda participar la Administración Pública.

De esta manera el promotor de la actuación (público o privado en función del sistema de actuación elegido-Directa o Indirecta), para el futuro funcionamiento y mantenimiento del polígono deberá tener en cuenta las siguientes especificaciones:

1. Asunción de los gastos derivados de las obras de urbanización, conforme a lo establecido anteriormente.
2. Diseño de una urbanización que cumpla con las condiciones de:
 - a) Menor coste de mantenimiento posible, aplicando políticas de auto mantenimientos (jardinería), reducción de consumos energéticos (como iluminación LED), etc.
 - b) Menor impacto medioambiental posible, mediante la aplicación de medidas como el reciclado y reutilización de aguas pluviales, sistemas de depuración alternativos, posibles implantaciones de generación de energía alternativas, etc.
3. Una vez ejecutada la obra de urbanización deberá hacerse cargo del mantenimiento de la misma hasta la recepción del polígono por parte del municipio, mediante dotación presupuestaria contemplada en los costes de urbanización a definir e incluir en la propuesta jurídico-económica.
4. Promover la formación de la Entidad de Conservación Urbanística y dotarla de estructura orgánica para un funcionamiento efectivo desde su constitución.
5. Dicha Entidad de Conservación Urbanística se hará cargo de los siguientes servicios (siempre sujetos a la aprobación municipal):



- a. Contratación y sufragación de costes derivados de la iluminación de los espacios públicos (tanto consumo energético como reposición de los elementos de iluminación).
- b. Mantenimiento de zonas ajardinadas.
- c. Mantenimiento general de zonas públicas (viales, aceras, parques, etc.).
- d. Cualesquiera otros que se acuerden en sus propios Estatutos.

Los fines perseguidos con esta propuesta permitirán:

- 1- Reducir la repercusión económica en los presupuestos municipales de la puesta en marcha de los servicios urbanos.
- 2- Asegurar que el coste del servicio tenga una contraprestación de calidad,
- 3- Conseguir una imagen del polígono excelente que repercuta tanto en el municipio como en los usuarios, evitando imágenes que a día de hoy se dan en la mayoría de zonas industriales.

Una vez descrita la propuesta, se puede observar que los costes por la puesta en marcha del polígono para la administración serían muy reducidos.

Así mismo es conveniente realizar el análisis de la repercusión económica en las Haciendas Locales en el caso que finalmente se produzca una puesta en funcionamiento de los servicios urbanos desde la administración.

Para ello, vamos a hacer un análisis de los presupuestos municipales para cuantificar el coste de esos servicios urbanos descritos.



B. PONDERACIÓN DEL IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS :**B.1 IMPACTO SOBRE LOS INGRESOS EN LA HACIENDA LOCAL:**

Los ingresos de la Hacienda Local llegarán a través de los siguientes conceptos:

1. Cesión de aprovechamiento con destino al patrimonio municipal:

Según los datos resultantes de la Ordenación Detallada:

	Superficie Neta Parcelas	Aprovechamiento total ámbito (uu.aa)	A.S.A. 90% (uu.aa)	CESION APROVECHAMIENTO LUCRATIVO 10% (uu.aa.)
Total Sector	840.096,170	678.235,350	610.411,815	67.823,535

Con la actuación diseñada el Ayuntamiento recibirá 50.821,21 m² de edificabilidad lo que supone un incremento patrimonial de 63.526,51 m² de suelo industrial, libre de cargas de urbanización y urbanizado.

2. Impuestos y tasas:

- a. Tasa por estudio Licencia de obras.
- b. Tasa por estudio Licencia Apertura.
- c. ICIO.
- d. IBI
- e. IAE

En total vemos que el impacto sobre los Ingresos en la Hacienda Local en un periodo estimado de 15 años, aun sin incluir la valoración del aprovechamiento correspondiente a la cesión obligatoria del 10%, podría estimarse en torno a los **15-18 millones de euros**.

B.2 IMPACTO SOBRE LOS GASTOS EN LA HACIENDA LOCAL:

En particular, se tienen en cuenta los servicios urbanos que debería prestarse por el Excmo. Ayuntamiento de Numancia de la Sagra destacando fundamentalmente:

CAPITULO	€/UNIDAD	UNIDAD	TOTAL AÑO
- Recogida de basuras			84.009,62 €
TOTAL	0,10 €	€/M2S/año	84.009,62 €

En un horizonte temporal de 15 años vemos que el coste total derivado de la asunción del mantenimiento y funcionamiento del polígono suma la cantidad de: **1.260.144,26€**



CONCLUSIONES:

Las principales conclusiones que se desprenden del estudio de la posible evolución de los capítulos de ingresos y gastos municipales es la siguiente:

- El futuro desarrollo no implicará para el municipio la responsabilidad de sufragar ninguna de las obras correspondientes a las infraestructuras básicas, con lo cual los presupuestos municipales no se verán afectados negativamente por la necesidad de la construcción de nuevas obras, redes o servicios.
- Los únicos costes fijos que debería afrontar el municipio son los derivados de la gestión de las basuras, y la distribución de agua. No obstante, en lo referente a la distribución de agua y mantenimiento de la infraestructura hidráulica se sufraga a través del recibo de agua. Con lo cual no se estima que el futuro desarrollo provoque desequilibrios que impacten negativamente en los presupuestos municipales.
- El desarrollo significará un importante incremento de los ingresos municipales por impuestos directos y tasas. Además, el aprovechamiento de cesión obligatoria al Ayuntamiento suma más valor añadido a favor de las arcas municipales.

Todo lo anteriormente expuesto demuestra la viabilidad económica desde el punto de vista público, sin implicar recursos de carácter municipal.

Por último, ahondar en la propuesta de gestión, a través de los propios usuarios y propietarios del polígono, de los servicios de mantenimiento y funcionamiento del polígono, como alternativa de eficiencia frente a las posibles deficiencias existentes en la actualidad.

Esta alternativa permitiría al ayuntamiento mantener su nivel de ingresos, y dejar en manos de los máximos interesados el mantenimiento del área afectada. Consiguiendo así que los usuarios y propietarios de terrenos edificables tengan una relación directa entre su gasto en mantenimiento y el servicio recibido, salvando así las actuales disputas de muchas zonas industriales donde los servicios municipales parecen no satisfacer las necesidades de usuarios y propietarios.



2. NORMATIVA



Conforme a lo señalado en puntos anteriores se mantienen las NORMAS URBANISTICAS existente en las NNSS vigentes de Numancia de la Sagra, si bien se incorpora a esta modificación una **ORDENANZA PARTICULAR** de aplicación al suelo industrial, **ANEXO 4** del presente documento, del sector SUB Co 05 en la que se recojan los parámetros básicos de retranqueos, alturas, edificabilidad, ocupación, acordes a las necesidades del uso previsto.



3. DISPOSICION FINAL



En consecuencia, quedan sin validez todas aquellas determinaciones que, aun encontrándose en los documentos tramitados previos al presente, no se encuentren expresamente recogidos en este documento que nos ocupa.

En Numancia de la Sagra, marzo de 2019

Federico Sánchez Morla
Arquitecto Colegiado nº 3.995 COACM

