

**MODIFICACION  
DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR 7  
NUMANCIA DE LA SAGRA. TOLEDO**

**MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

**Documento octubre 2019**

# **MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR 7 NUMANCIA DE LA SAGRA. TOLEDO**

## **MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

### **ÍNDICE GENERAL**

#### **MEMORIA INFORMATIVA**

1. Generalidades.
2. Justificación de la formulación del plan.
  - 2.1. Justificación legal
  - 2.2. Justificación de oportunidad
  - 2.3. Justificación como zona industrial aislada
3. Información
  - 3.1. Estudio territorial de Numancia de la Sagra
  - 3.2. Estudio del medio físico
  - 3.3. Superficie y linderos
  - 3.4. Parcelas catastrales
  - 3.5. Topografía y accesos actuales
  - 3.6. Infraestructuras actuales
  - 3.7. Propiedades
  - 3.8. Usos y edificaciones existentes.
  - 3.9. Aptitud del suelo para su utilización urbana
4. Condicionantes urbanísticos.
  - 4.1. Normativa de aplicación.
    - 4.1.1. Legislación general de aplicación.
    - 4.1.2. Normas específicas de las NNSS del municipio.
    - 4.1.3. Normas relativas a los Proyectos de Urbanización.
    - 4.1.4. Normas relativas a los Estudios de Detalle.
  - 4.2. Afecciones impuestas por la legislación sectorial.

#### **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

1. Justificación de la ordenación
  - 1.1. Objetivos y criterios de ordenación.
  - 1.2. Alternativas posibles.
  - 1.3. Adecuación a la ordenación estructural
  - 1.4. Justificación de la integración del sector
2. Justificación de los estándares urbanísticos
  - 2.1. Red viaria y aparcamientos.
  - 2.2. Zonas verdes.
  - 2.3. Dotaciones.
  - 2.4. Redes de infraestructura.
3. Delimitación de unidades de actuación.
4. Delimitación de áreas de reajuste por Estudio de Detalle
5. Parcelación orientativa

#### **ANEXO DE MEMORIA**

- Anexo 1. Ficha resumen de la ordenación
- Anexo 2. Aprovechamiento tipo
- Anexo 3. Estudio de Sostenibilidad económica

**MODIFICACION  
DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR 7  
NUMANCIA DE LA SAGRA. TOLEDO**

**MEMORIA INFORMATIVA**

## MEMORIA INFORMATIVA.

### 1. GENERALIDADES.

Por encargo de la empresa HULOMA S.A., con domicilio en Yuncos, en la calle Real 141, se redacta la presente **MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 7** de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (en adelante NNSS) de Numancia de La Sagra, en la provincia de Toledo.

El documento servirá de base para su tramitación ante el Ayuntamiento de Numancia de la Sagra para su tramitación correspondiente de acuerdo con la legislación vigente. El presente Plan Parcial forma parte de la nueva Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora, que propone la citada sociedad, en su calidad de agente urbanizador de dicho sector 7 para desarrollar el mismo, de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística (Decreto Legislativo de 1/2010 de 18 de mayo de 2010, publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 21 de mayo de 2010), así como en función de lo establecido en el Decreto 248/2004 por el que se aprueba el Reglamento de la citada Ley (en adelante RPLOTAU).

El presente Plan Parcial es de la clase del Plan Parcial de Mejora (en adelante PPM) según establece el artículo 54 RPLOTAU, ya que desarrollan la ordenación del ámbito concreto al que se refieren de acuerdo con lo marcado en el apartado 2 del citado artículo:

*2. Los Planes Parciales de Desarrollo (PPD) precisan la Ordenación Estructural (OE) del correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM), estableciendo la Ordenación Detallada (OD) del concreto ámbito al que se refieran*

Este documento efectúa una modificación de la ordenación detallada del Plan Parcial del sector 7 aprobado definitivamente.

El presente Plan Parcial desarrolla las NNSS vigentes en Numancia de la Sagra, que se integran por los siguientes documentos fundamentales: Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento, aprobadas definitivamente el 28 de julio de 1992 y las diversas modificaciones puntuales de las NNSS.

## 2. JUSTIFICACION DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL

### **2.1. Justificación legal**

El presente Plan Parcial se redacta con el fin de poder desarrollar el NNSS de Numancia de la Sagra de acuerdo con sus determinaciones de planeamiento urbanístico. Con el mismo se podrá detallar la ordenación detallada (OD) y concreta del sector 7, que corresponde con un sector de uso industrial previstos en las mismas, que proviene de una actuación innovadora aprobada y adjudicada por el Ayuntamiento de Numancia de la Sagra.

El presente documento corresponde con un Plan Parcial de Mejora de la Ordenación Detallada, tal y como establece el artículo 17.1. B) b) del Decreto Legislativo de 1/2010 de 18 de mayo de 2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística:

*b) De Desarrollo:*

*a. Los Planes Parciales, que desarrollan, o incluso modifican mejorándolo, el correspondiente Plan de Ordenación Municipal estableciendo la ordenación detallada de sectores concretos de suelo urbanizable.*

El presente plan parcial no modifica los aprovechamientos previstos en las NNSS, ni en el anterior plan parcial, manteniendo la misma clasificación del suelo, el uso del mismo y las demás determinaciones recogidas en dicho planeamiento municipal. Asimismo el ámbito del Plan Parcial tampoco se modifica.

Por este motivo el presente documento sentará las bases para poder contar con el documento de planeamiento detallado a que se refiere el artículo 109 del TRLOTAU, en su apartado a) se obtendrá *El planeamiento territorial y urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate, en todo caso.*

El presente Plan Parcial, en unión del Proyecto de Urbanización, completan la Alternativa Técnica necesaria para poder modificar el Programa de Actuación Urbanizadora del sector presente, tal y como establece el citado texto legislativo.

La actuación sobre el sector 7 fue consecuencia de la consulta previa aprobada por el Ayuntamiento de Numancia de la Sagra, en la sesión plenaria celebrada el día 27 de enero de 2006, sobre la viabilidad del desarrollo del presente sector mediante un Programa de Actuación Urbanizadora.

### **2.2. Justificación de oportunidad**

Con el presente documento se pretende obtener la ordenación detallada de unos terrenos previstos para usos industriales y que cuentan con todas las características para poder ser urbanizados, con el fin de poder desarrollarlos de acuerdo con las previsiones de las vigentes NNSS y de las observaciones del Ayuntamiento.

Este sector correspondía con una actuación de innovación llevada a cabo de acuerdo con el artículo 17 B) b) del TRLOTAU, que modifican las vigentes NNSS, empleando el procedimiento establecido en el artículo 39 relativo al régimen de innovación de la ordenación establecida en los vigentes planes.

La nueva ordenación del sector 7 es consecuencia de varias observaciones efectuadas por el Ayuntamiento de Numancia en los últimos años tendentes a resolver diversos problemas de varios tipos en esta zona del municipio, derivados de la situación limítrofe del mismo con el municipio colindante de Yuncos y de la existencia de usos industriales y residenciales.

Por este motivo el Ayuntamiento de Numancia ha considerado necesario establecer una serie de directrices generales para permitir una mejor coordinación entre los distintos sectores, estableciendo la necesidad de modificar el sistema viario de toda esta zona del municipio para permitir una mejor movilidad rodada en los desarrollos actuales, urbanizados y aprobados, y otros posibles de un futuro cercano.

Se indica que parte de estas directrices son consecuencia de los estudios que se están efectuando en el Plan de Ordenación Municipal que se encuentra en redacción en el municipio.

Por tanto la modificación de la ordenación detallada en este sector 7 se basa en los siguientes aspectos indicados por el Ayuntamiento:

- a) Creación de una nueva conexión viaria al sector 7 desde el sector 6, en concreto a través de la calle Ebanistas, y a través de una rotonda de nueva creación de amplias dimensiones. El Ayuntamiento ha considerado la creación de un vial estructurante que enlace los sectores 6 y 7 de Numancia con el sector de Yuncos, y con el sector 8 de Numancia situado al oeste en el margen izquierdo del arroyo de las Dos Villas a través del puente existente.

Este vial permite vertebrar toda esta zona del municipio y posibilita que exista una mejor movilidad rodada en toda la zona ya que conecta toda la zona con el acceso a Yuncos por la carretera CM-4004 desde la autovía A-42, y con la antigua carretera de Toledo actual calle Real que enlaza además con Illescas y conecta con la autovía de peaje AP-42.



- b) La conexión con el sector industrial situado en el municipio de Yuncos, al norte del presente sector, se consigue desde una rotonda de amplias dimensiones que permite el enlace con el puente sobre el arroyo al oeste del presente sector.

A través de esta conexión el Ayuntamiento de Numancia prevé las otras posibles ampliaciones de suelo industrial entre el citado arroyo y la autovía Madrid-Toledo.

c) Como consecuencia de la existencia de un sector residencial de baja densidad en el municipio Yuncos, al oeste del presente sector 7, el Ayuntamiento ha considerado conveniente la creación de una banda de protección destinada a zona verde entre ambos sectores.

Para ello se ha previsto una banda de cincuenta (50) metros de anchura que se procederá a arbolar que asegurará un correcto tránsito entre las dos zonas con distinto uso.

En la actualidad Numancia de la Sagra se encuentra dentro de un territorio que por su emplazamiento permite un desarrollo urbanístico de cara a la implantación de nuevos suelos industriales, dada la proximidad a la capital y a la inmejorable accesibilidad viaria existente. El municipio cuenta con carreteras de primer orden como son la autovía de peaje AP-42, la autovía Madrid-Toledo, y la autovía de la Sagra CM-43. También cuenta con las carreteras comarcales CM-4004, elementos fundamentales para contar la implantación de empresas de distribución y logística.

El sector 7, objeto de ordenación, está situado al noroeste del municipio y de la población, de la que queda suficientemente separado de ella, y quedará enlazado con el sector 6 y con otra serie de sectores de uso industrial ubicados en esta zona del municipio, que está en colindancia con el Yuncos, como ya se ha indicado anteriormente. El emplazamiento del presente sector dispone de una accesibilidad inmejorable para un uso industrial, al estar apoyada en las autovías citadas.

El acceso al sector actualmente se produce directamente desde un enlace de la autovía A-42 en sentido Toledo, pasando por el citado sector 6 a través de las calles Ebanistas y del horno y la avenida de la Industria. Al norte del sector existen otros sectores del municipio de Yuncos, uno de ellos de uso residencial de baja densidad y otro de uso industrial con el que quedará conectado como ya se ha indicado. Entre estos dos sectores existe una zona de superficie elevada clasificada como suelo rústico en las NNSS de dicho municipio.

El actual emplazamiento, unido a la necesidad de suelo industrial con capacidad de acogida de nuevas actividades, y el desarrollo de las vigentes NNSS, justifica plenamente su desarrollo, siendo totalmente oportuna la presente modificación del anterior Plan Parcial, con el fin de poder prever una propuesta más acorde con las necesidades para nuevos usos industriales de almacenamiento o logísticos, como se está produciendo en la comarca de La Sagra, en especial en los municipios de Illescas y de Numancia de la Sagra.

Actualmente el propio Ayuntamiento ha iniciado la modificación 12 de las NNSS para la creación de una nueva zona de uso industrial al oeste de la población, junto a la urbanización Villeriche. Por este motivo parece lógico y adecuado modificar la ordenación detallada de este sector para posibilitar el emplazamiento de actividades de mayor dimensión que las que inicialmente se preveían en la anterior ordenación. Para ello se presenta al Ayuntamiento una ordenación coherente, en la que se ha primado una mejor sostenibilidad económica, sin que se altere la sostenibilidad ambiental, dentro de una propuesta sencilla en la que se prevé el mantenimiento de todas las afecciones existentes en la zona y los condicionantes básicos de la ordenación vigente del sector.

### 3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

#### **3.1. Estudio territorial de Numancia de la Sagra**

##### **3.1.1. Encuadre comarcal**

El municipio de Numancia de la Sagra se halla situado en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, encuadrándose administrativamente en la provincia de Toledo.

La provincia de Toledo está atravesada por tres grandes radiales que van de Madrid hacia Albacete y Alicante como A-3, hacia Andalucía como A-4 y hacia Extremadura como A-5. También existe la autovía Madrid-Toledo, denominada A-42 y, en los últimos años se han puesto en servicio diversas autopistas de peaje como la AP-41 (Madrid-Toledo), AP-3 (Andalucía) y la AR-5 (Radial de Extremadura), así como otras carreteras nacionales, autonómicas y provinciales. La provincia es atravesada de norte a sur por el ferrocarril Madrid-Lisboa, Madrid-Andalucía y por el tren de alta velocidad Madrid-Sevilla y Madrid-Toledo, encontrándose en la actualidad en ejecución las obras del tren de alta velocidad hacia Valencia.

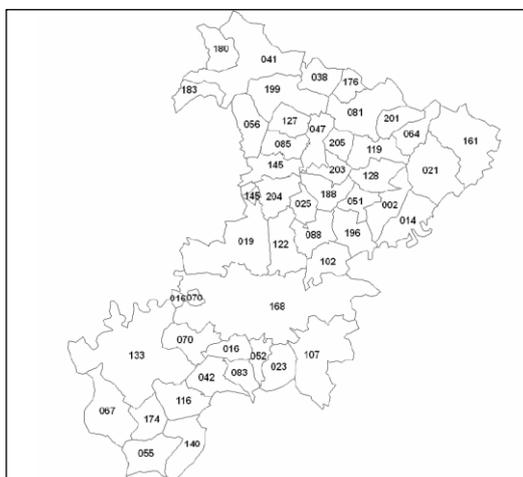
Toledo está dividida en seis zonas o comarcas: La Mancha Toledana, Centro, Sur, Montes de Toledo, Sagra Occidental y Sierra de San Vicente. La comarca de La Sagra, en la que se halla Yuncos, se encuentra situada al norte de la provincia de Toledo quedando comprendida en términos aproximados entre el Tajo y el Guadarrama y sus afluentes en el eje Este-Oeste; y entre los límites provinciales con Madrid y municipio de Toledo en el Norte-Sur.

Geológicamente, sólo existen los cerros de Villaluenga (666 metros), en cuyo flanco de explotación de las margas se ha desarrollado una industria de elaboración de cemento de importancia. El resto de la llanura, de suave ondulación, se dedica al cultivo de cereales, con algunas parcelas de olivar y algo de viñedo en la parte occidental.

La zona industrial de La Sagra gira en torno a Torrijos y Fuensalida al oeste y en torno a Yuncos, Numancia, Pantoja y Alameda de la Sagra al este. La primera con especialización en los sectores del calzado, muebles, alimentación, embutidos y apósitos sanitarios y la segunda con especialización de la industria cerámica, si bien en los últimos años se ha diversificado con usos logísticos y de almacenaje.

La comarca se articula alrededor de las carreteras y de la Autovía de La Sagra, cuyo primer tramo ha entrado en funcionamiento en mayo de 2011, estando en la actualidad en ejecución su conclusión en el enlace de la misma en Añover de Tajo.

Además la Comarca de la Sagra está atravesada por importantes vías de comunicación de ámbito nacional. La autovía Madrid-Toledo A-42, y la autopista de peaje AP-41, así como de la línea férrea Madrid-Lisboa, en la zona central y oeste de la comarca. La autovía de Extremadura, en el límite norte y la autovía de Andalucía en el límite este y la carretera N-403 Toledo-Avila, en el límite suroeste. Otra infraestructura viaria importante, sobre todo para Yuncos, es la carretera CM-4004, Valmojado-Yuncos-Seseña, que cruza el municipio en sentido oeste-este y atraviesa la población.



La comarca de La Sagra está compuesta por 45 municipios, que se detallan en la siguiente imagen, y limitan al norte con la provincia de Madrid. La población más importante la constituye Toledo que es a su vez la capital provincial y autonómica, que cuenta con una población superior a ochenta mil habitantes y se ha constituido en un centro de suma importancia y con presencia nacional.

La comarca cuenta con una superficie total de 1.894 Km<sup>2</sup>. Esta comarca cuenta con una densidad de 124 habitantes por Km<sup>2</sup>. Los 45 municipios se constituyen en 174 núcleos de población identificados en el año 2008 ya que varios de ellos cuentan con varios núcleos de población por municipio.

El municipio de Numancia de la Sagra (que se reseña en la imagen adjunta con el número 119, tal y como se puede ver en el plano adjunto, proporcionado por Caja España) se encuentra en la zona central de la comarca y muy cerca de la capital de la provincia.

En la comarca el crecimiento poblacional ha sido evidente en el transcurso de las dos últimas décadas con valores que varían entre el 2,65 y el 4,85%. Este último valor ha sido casi constante en los últimos seis años, lo que ha supuesto que la comarca haya aumentado su población en un 45,61% en la última década, pasando de 161.158 a 234.665 habitantes.

La evolución del crecimiento poblacional ha sido constante en la última década y se ha incrementado aún más en los últimos años, si bien en los cuatro últimos años se ha reducido dicho crecimiento debido a los aspectos de todos conocidos en estos años.

La comarca de La Sagra ha sido en las últimas décadas de las de mayor crecimiento en toda España, y en la región, siendo similar (aunque algo inferior) a la producida en el corredor de Madrid-Guadalajara.

### **3.1.2. Historia de la comarca de La Sagra**

El origen del nombre de la comarca viene relacionado con la Puerta de Bisagra de Toledo, y sus acepciones romana (Vía Sacra) y árabes (Bab Shara y Bab Charca). La zona de La Sagra, por sus características naturales será un territorio privilegiado desde el punto de vista poblacional, con una gran proliferación de lugares una vez que fue definitivamente conjurado el peligro almorávide a partir del primer tercio del siglo XII. En la primera mitad del siglo XII hay referencias a Yuncos como población ya constituida que se confirmará hacia 1173 cuando se nos hable de ella como una alquería de la zona, si bien se nos presenta el problema de que aparecen citadas tres poblaciones, posiblemente distintas, con esta misma denominación en los documentos de los siglos XII y XIII.

Como fruto de la acción repobladora Magan, Cabañas y Pegina se recuperan como lugares poblados y la primera de éstas fue donada a la iglesia toledana en 1123.

Con mayor exactitud cronológica podemos hacer mención de Casarrubios del Monte desde 1124 y que se consolidará como lugar poblado a mediados del mismo siglo XII, favorecido por su ubicación cercana a la vía que conducía a Extremadura, lo que más tarde será el llamado Camino Real de Madrid a Extremadura. Asimismo también se puede señalar la formación de la Alameda de Tocenaque o Tocemaque, documentada hacia 1139 gracias a una escritura del ámbito mozárabe.

Con motivo de una donación realizada en 1143 protagonizada por la infanta Sancha a favor de la Iglesia de Toledo, sumamos nuevos datos a nuestra información. El objeto de la donación es el lugar conocido como Mazarabedala o Mazaravedola o Mazaravedulla, en la ribera del Guadarrama (actual Mazarabeas despoblado en el término de Bargas). Este

topónimo, según la opinión más generalizada, es una corrupción de Manzel Oveit A-llah que significa "el parador de Uvay Allah", lo que nos indica su clara relación con la red viaria del momento.

Igualmente significativa es la donación realizada el mismo año de 1143 por Alfonso VII, el Emperador, al arzobispo Raimundo y a la iglesia toledana además del castillo de Canales, del que ya hemos hablado, las aldeas de Recas, Borgelaver (Boadilla?), Ricachio (Regachuelo), a la que también hemos hecho referencia, y Zedouin (en el término de Chozas de Canales). Si analizamos la etimología de la primera aldea, Recas, hallamos un dato interesante para nuestra investigación. Este nombre deriva de una palabra árabe, cuya transcripción es rakab y su significado es "caravana, cabalgata, cortejo" y de aquí se originaría el término castellano "recua". Como vemos de nuevo la toponimia se relaciona estrechamente con la evidencia caminera de la población y su entorno viario. Otra acepción de su significado sería "las torres", pero éste último término es menos fiable.

De mediados del siglo XII tenemos noticias de la existencia de la alquería de Alcavín que es actualmente una dehesa dentro del término de Bargas, es decir, perteneciente a la jurisdicción de la ciudad de Toledo, y casi siempre en aquella época aparece asociado al lugar denominado El Palomar.

La alquería de Alameda (hoy conocido como Alameda de la Sagra) es un punto de referencia para ubicar una villa donada por Alfonso VII a Lñigo Adalil en 1151. Justo un año después se redacta la Carta puebla de la población de Balaguera integrada en el término de Illescas, posteriormente su posesión la detentó la Catedral de Toledo. Actualmente se trata de un despoblado ubicado a unos cinco kilómetros aproximadamente al norte de Cedillo. De fecha más dudosa, si bien Francisco J. Hernández la data en 1152, es la mención de una viña en Fontalba u Hontalba (despoblado de Azaña hoy llamada también Numancia de la Sagra). Con idéntica duda en cuanto a la fecha Alfonso VII donó a la iglesia toledana la aldea de San Nicolás ubicada entre Renales y Pozuela que lindaba con tierras de Portillo y Aldea Vetula, Torrejón (de Maqueda) y Arcicollar.

Formando parte del término de Illescas, figura ya en 1154 la alquería de Azaña o Aceña; si bien también puede aparecer su nombre con las siguientes variaciones: Fazaña, Senia, Sinia y Hazeña. Posteriormente hacia 1158 Sancho III, el Deseado, dona las cinco yugadas de tierra que comprende, a un almojarife judío llamado Boniuda.

Aunque la fundación de Illescas se remonta al período romano y está acreditada su continuidad en época musulmana, su presencia es constante en el medievo con un documento de 1154 en el cual se menciona como aldea y sus términos lindaban con Casarrubio, Torrejon, Osenia, Valagera y Hodavela.

A partir de 1161 se dan continuas referencias a Onclelos u Oclelos (hoy en día Yuncillos) cuya etimología parece indicar la existencia de una "pequeña fuente" en torno a la cual se inició el poblamiento. A partir de esta fecha aparecerá de nuevo en diversos documentos confirmando de esta manera la continuidad de su poblamiento: en 1189, 1197, 1231, 1234, 1238, 1240, etc.

De carácter mozárabe es la población que por estas fechas se conoció como Ocner, si bien también aparecerá mencionado en los documentos de los siglos XII y XIII, como Yunquer y bajo las grafías conocidas actualmente de Yuncler. De nuevo aparecerá mencionado en documentos mozárabes de 1179, 1197 y 1212.

El viñedo fue un factor económico de vital importancia en el poblamiento de estos lugares, en íntima conexión con esta idea es la noticia que nos llega procedente de 1179 de que las tierras de Bargas estaban por estas fechas cubiertas de viñedos.

De esta misma época, 1181, es cuando se advierte la existencia de la alquería de Yuncos en donde se da la circunstancia que aparece siempre relacionada con un poblado anterior, Palomeque o Palomequejo, que si bien siempre se le cita como anterior a la fundación de Yuncos, posteriormente se despobló sin duda en beneficio de éste último.

Interesante también resulta la donación realizada por Alfonso VIII en 1188 concediendo al arzobispo de Toledo don Gonzalo la "villa" de Esquivias. Como referencia para ubicar esta población el documento cita su proximidad a leles (o Yeles) e Illescas, ésta última bastante conocida como ya hemos señalado, no así Yeles pues es la primera vez que aparece mencionada. Este último lugar, pero bajo la denominación de Heles aparece mencionado también diez años después, en 1198, posteriormente se citará a leles en 1208 para señalar los términos de los concejos de Segovia, Madrid y Toledo.

Para finalizar con el estudio de las noticias sobre las poblaciones de La Sagra en el siglo XI, podemos indicar la existencia de la alquería de Pegines o Pesines indicada en una escritura mozárabe en 1198 y que la sitúa sobre el camino a Olias.

Para comprender mejor las relaciones y el desarrollo conjunto de la comarca de la Sagra, es interesante el estudio realizado por D. Samuel Ruiz de Carmona con respecto a los caminos históricos medievales de la zona oriental y central de la comarca de la Sagra, que es la que afecta a los municipios de la zona:

*... podemos señalar que Pantoja, desde el sector central, es la población que actúa como catalizadora o mejor dicho focalizadora de las vías pertenecientes al sector oriental. Aunque a primera vista el camino que de Dar El Chebel se dirige a Pantoja parece posterior al Pantoja-Añoover, esta distribución posiblemente sea engañosa pues Pantoja posiblemente se localizó en un primer momento más al Este, a orillas del Arroyo Guatén.*

*En cuanto a Borox, son numerosas las vías que parten que enlazan otras poblaciones con Borox, destacando como principales características de las mismas su gran longitud y la claridad de su trazado. En primer lugar tenemos el camino que desde Pantoja llega Borox (vía nº 7), a la que se une la procedente de Alameda. Esta junto con la vía 11, procedente de Anoel (Añoover del Tajo) y la 3 y 5 al Suroeste forman una especie de triángulo que enmarcan un nudo de comunicaciones. La aparición casi simultánea en la documentación de Anoel, en 1177, y Borox, 1179, nos hace pensar que efectivamente las circunstancias de su formación debieron ser similares y sus relaciones por lo tanto frecuentes de ahí su comunicación directa. Posteriormente se uniría a estas relaciones, posiblemente económicas, Alameda, si bien textualmente está mencionada con anterioridad, en 1151.*

*Al noreste del término de Añoover se emplazaba el actual despoblado de Alondiga (vocablo derivado del árabe alfondega, esto es, "la posada") situado a menos de 3 kilómetros del Tajo en el camino que conduce desde su cauce a Alameda.*

*Dada la disposición de las vías 14 (Borox-leles) y 15 (Seseña-Azaña) y tras estudiar su trazado y continuidad hemos deducido que Esquivias nació en el cruce de las mismas, siendo por tanto su aparición a las poblaciones que unen ambas vías.*

En el sector central se debe mencionar la continuidad en el siglo XII desde época medieval de Olmos y Canales. Ambas fortalezas a pesar de tener una clara funcionalidad en época musulmana, carente de sentido para el período cristiano pues se crearon para obstaculizar las penetraciones norteñas por el Guadarrama hacia Toledo, se mantuvieron durante algún tiempo en actividad como lo demuestra el saqueo de Olmos por los almorávides en 1110, o la razzia realizada por los almohades de su campo en 1196, sin llegar a tomar la fortaleza. Pero precisamente a esta falta de funcionalidad desde finales del siglo XI, en parte debido a la pérdida de importancia de la vía al borrarse progresivamente su vitalidad, si bien aún en 1249 todavía se habla de la carretera toledana derecha como va a Guadarrama, y que va a unirse a la vía que pasa al otro lado del Guadarrama siguiendo su curso de Norte a Sur. Sin

duda aún conservaría parte de su antigua importancia pues afectaba de modo singular a las poblaciones segovianas. Lo cierto es que su despoblamiento se haría inevitable entre los siglos XIII y XIV.

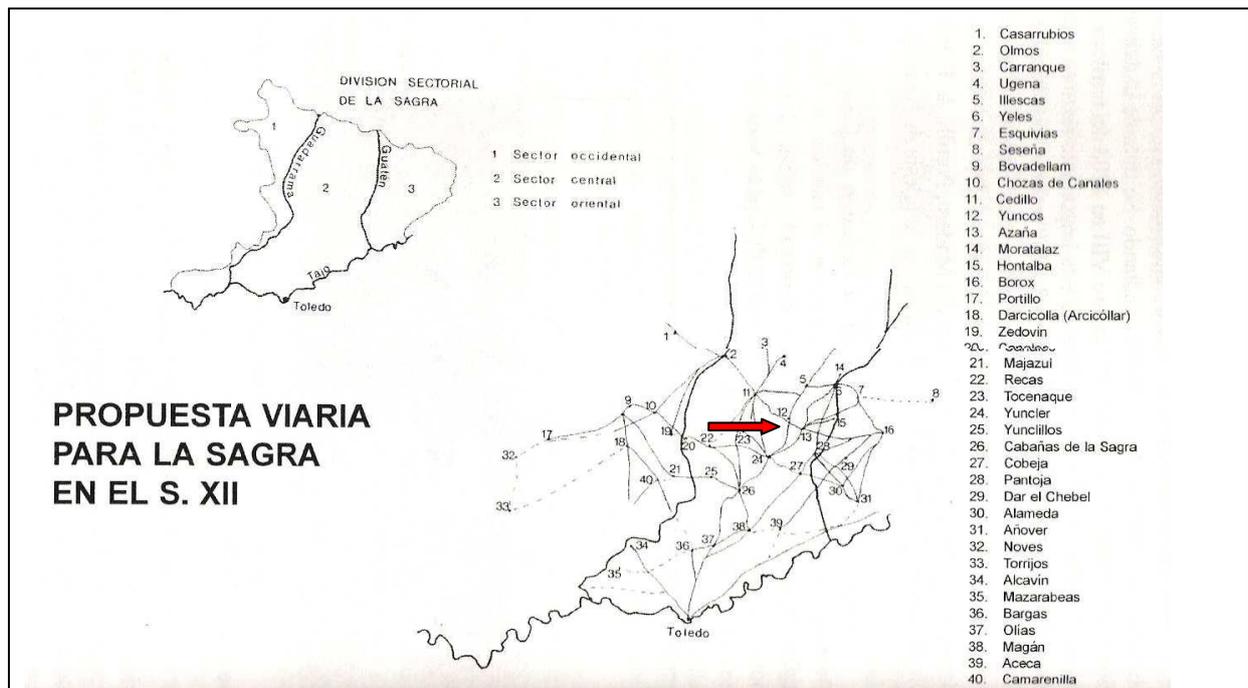
Sobre un elevado cerro cortado se erigía de antiguo el castillo de Canales, controlando el vado del Guadarrama y por tanto la vía que posteriormente sería importante cañada de ganados al otro lado de la orilla del río. Posiblemente tuviera una comunicación visual directa con la fortaleza de Olmos casi con toda seguridad utilizando fogatas por la noche. Dos aldeas se situaban en sus proximidades y bajo su protección: la aldea de Algariva y la de Monsalud, de la cual se dan referencias a partir de 1186.

Son diversas las razones por las que resulta especialmente interesante estudiar la red viaria del entorno de Olías. En primer lugar porque por la población pasaba una modesta vía en esta época, posiblemente de origen romano, que con el tiempo y sobre todo en época bajo medieval se convertiría en la más importante de las que cruzaban el territorio de La Sagra. Nos referimos al camino que desde Toledo pasando por Olias, Cabañas, Pegines, Ocner, Yuncos, e Illescas llegaba hasta Madrid. Además su cercanía a Toledo hacía que numerosos caminos de otras poblaciones confluyeran en este lugar, en sus proximidades, o en la vía que la enlazaba con la ciudad toledana.

El camino procedente de Toledo pasaba por el mismo centro de Olias y posteriormente se dirigía a Cabañas (hoy en día es atravesado por la vía férrea en el Km. 59). La Crónica General de Alfonso X cuenta el épico rescate de la princesa Galiana por Maynet del malvado Bramant. El texto señala que entre Olias y Cabannas el héroe consiguió dar alcance al antagonista de la historia, lugar que se corresponde con el camino principal de La Sagra, el que será camino de Toledo a Madrid. Para explicar la relación entre Olias y Bargas hay que hacer mención de la vía que discurría, bien por lo que hoy es la carretera a Mocejón, o bien, paralelo a la carretera que discurre un poco más al Norte. Desde Bargas hacia el sur partía un camino que se unía a la vía ya comentada Toledo-Olias.

El camino en el término de Olias, citado en la documentación como "camino que va a la fuente" se identifica junto a la actual Fuente Chorrunga junto al ya mencionado Camino Viejo de Madrid, que atravesaba el pueblo hacia el Norte. En la Dehesa de Higares, el camino que unía Olias a esta población se identifica con el que se dirige a Higares y que en la mitad de su trazado ha sido reformado en una pista forestal.

Julio González señala que la población de Azaña (Numancia de La Sagra) ya tuvo población asentada en su interior en el período musulmán. Un nuevo argumento viene a reforzar esta hipótesis, pues el camino que une a Azaña con Cedillo, o mejor dicho Pantoja con Cedillo, parece ignorar la situación de Yuncos, y su trazado va prácticamente rodeando dicha población por el Suroeste. Este hecho es fácilmente explicable si recurrimos a la interpretación sugerida para estos casos y pensamos que Yuncos fue población fundada con posterioridad a Cidello y a Azaña y surgió orientada hacia el camino Toledo-Madrid y no hacia el de Azaña-Cidello, poblaciones de menor importancia. La documentación parece confirmarlo pues Azaña se menciona en los documentos a partir de 1154 y Yuncos no lo hará hasta 1181, Cidello era anterior a estas dos.



De Ocer (Yuncler) hacia el Norte partía un camino por el que discurría la mencionada vía Toledo-Illescas. El camino hace un curioso giro hacia el Este para finalmente tornar al Norte y llegar al puente por el que cruza la carretera nacional 401 uniéndose ambos trazados hasta Yuncos. Volviendo a Cidello, tan sólo mencionar el camino que ponía en contacto a la población con la vía Toledo-Illescas, con dirección Este, a la cual se une tras 6 Km de recorrido. Debió existir una comunicación directa entre Cidello y el vado de Olmos pero en la actualidad tal trazado se corresponde básicamente con la carretera que conduce al castillo de Olmos.

Illescas, población romana por excelencia con continuidad en el período musulmán, adquirirá celebrada importancia según vayan transcurriendo los siglos medievales y su desarrollo culminará con el nacimiento de la época moderna, merced al progresivo auge de la vía Madrid-Toledo que pasa por el interior mismo de la población. Pero no hay que olvidar que también mantenía comunicaciones con las poblaciones de su entorno, si bien lo que posteriormente se conocerá como Camino Real de Toledo canalizaba la mayoría de estas comunicaciones. No obstante hay que destacar la existencia de una vía que comunicaba por estas fechas a Illescas con Ugena y que no se corresponde con la actual carretera que las pone en contacto sino que partiendo del Noroeste de la población se separa nítidamente de la carretera para, posteriormente unirse a ella, en las cercanías de Ugena. Hacia el Este parte un camino con dirección a Yeles y pasando esta población sigue hasta Esquivias adentrándose en el sector oriental de La Sagra y continuando hasta Borox. En los mapas presentados hay que añadir, por el Sur una vía directa comunicaba Illescas con Azaña siguiendo el curso del Arroyo Viñuela y el camino con dirección Sudeste que desde Illescas llegaba hasta Fontalba. Por este lugar pasaba también el camino de Azaña a Esquivias y Seseña tal y como se menciona en la documentación.

No podemos dejar de destacar la importancia de Yuncos, ya reflejada al analizar el sector oriental, dentro del esquema viario del territorio. Sin duda debía ofrecer algún atractivo especial para los pueblos vecinos pues predominan en su término las vías directas con otros pueblos y no los empalmes entre caminos.

### 3.1.3. Encuadre municipal de Numancia de la Sagra

La extensión superficial del municipio asciende a 29,60 Km<sup>2</sup>, lo que significa una mediana, similar a los colindantes y ligeramente inferior a la media de la provincia. El municipio cuenta con los siguientes límites:

- Al norte con Illescas, Yeles y Esquivias.
- Al oeste con Yuncos.
- Al sur con Yuncler y Pantoja.
- Al este con Esquivias y Borox.

El municipio dista 30 kilómetros de la capital provincial y regional y se encuentra a 38 kilómetros de la capital nacional. El municipio pertenece a la cuenca del río Tajo, y no está atravesado por ningún curso de agua, salvo el arroyo Guatén, y el arroyo Gansarinos que discurre en el borde este de la población. Se encuentra el casco urbano concentrado en el centro del municipio a una altitud situada entre los 540 metros del norte del mismo y los 525 del sur de la población. Existen varias urbanizaciones de reciente construcción en los bordes del casco urbano, y una más lejana muy exterior a la población y de gran dimensión denominada Villeriche.

El municipio dispone de una inmejorable accesibilidad como consecuencia de todas las carreteras de ámbito nacional y autonómica que discurren por el mismo, como son la autovía de Madrid-Toledo A-42, la autovía de peaje AP-41, la autovía de La Sagra CM-43 y la carretera CM-4004. El municipio está situado entre las siguientes coordenadas UTM del huso 30 ETRS.89:

Extremo noroeste:

- X 426314
- Y 4439075

Extremo noreste:

- X 431977
- Y 4439301

Extremo suroeste:

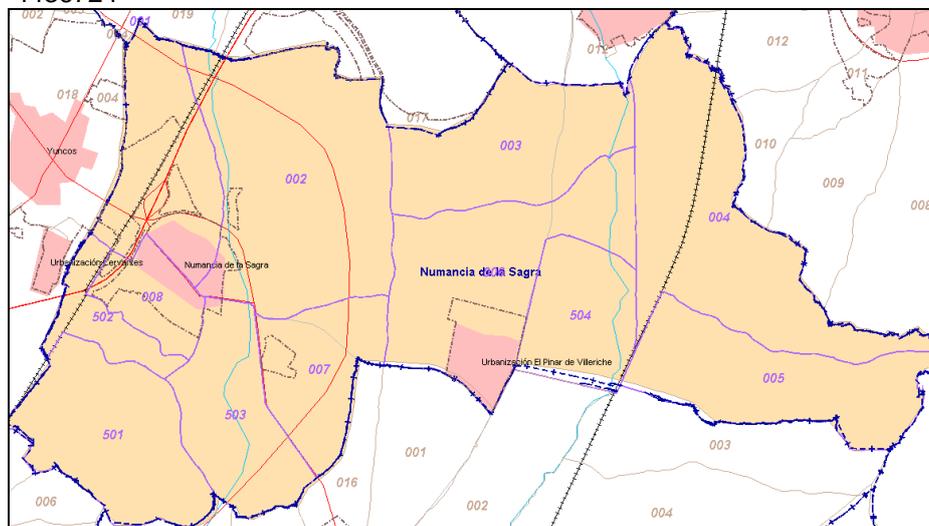
- X 426088
- Y 4434175

Extremo sureste:

- X 434331
- Y 4434803

El centro de la población está:

- X 426942
- Y 4436724



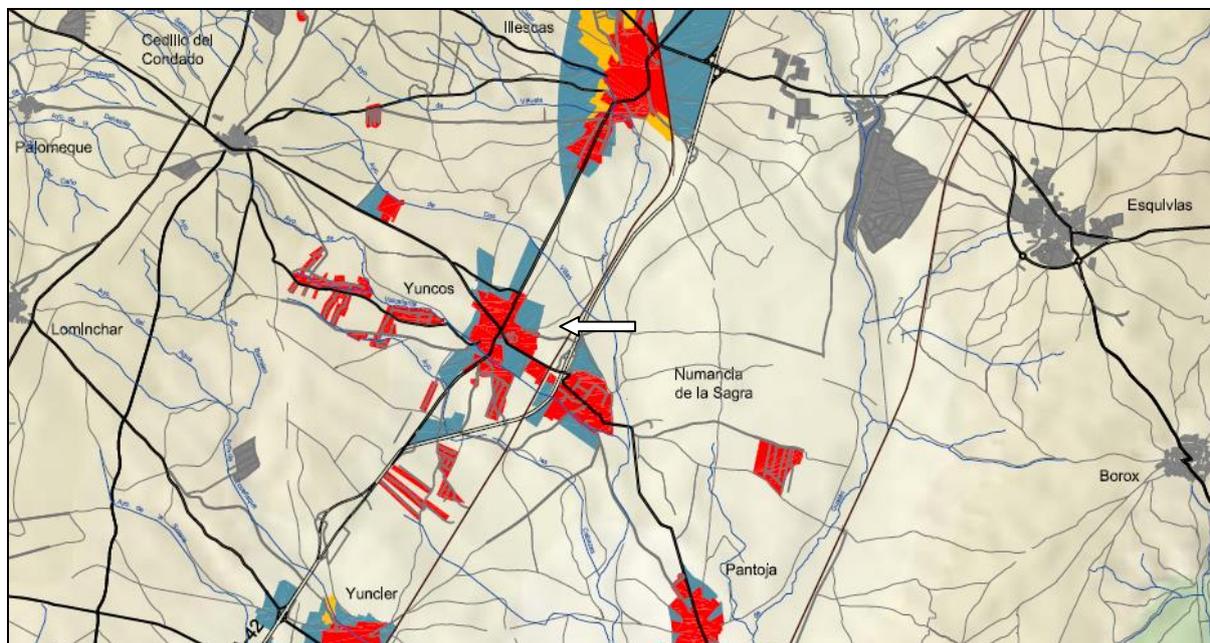
Los accidentes geográficos en el término son muy reducidos y carecen de interés, Únicamente habría que destacar las tres depresiones que se producen por los cauce de los arroyos que cruzan el municipio. Toda esta zona se encuentra erosionada con algunos terrenos terciarios de origen sedimentario marino y de estructura horizontal posteriormente enriquecidos por los aportes aluviales de la cuenca del Tajo durante el Cuaternario. El resto del municipio presenta una topografía muy plana con mínimas oscilaciones altimétricas, y con laguna depresión entre ellas.

Las características físicas del término municipal son muy similares a las de los municipios de la comarca. No obstante con respecto a la población es únicamente inferior a la de Illescas y muy superior a los municipios colindantes por el fuerte incremento producido en los últimos años.

La topografía de la comarca de La Sagra es uniforme, si bien se trata de una tierra llana, suavemente ondulada, que llega a los 600 metros de altitud. La Sagra es muy apta para el cultivo de cereales (trigo y cebada principalmente), y legumbres (tienen fama las legumbres sagrañas), de vegetación esteparia en las tierras sin cultivar, con algunos viñedos y algún olivar, todo lo cual le confiere una enorme seriedad y sobriedad paisajística.

El subsuelo, de arcilla roja, ha favorecido la aparición de industrias cerámicas, en su vertiente de materiales para la construcción, así como en otros puntos la explotación de canteras de yeso y cemento.

En el plano adjunto se pueden ver los núcleos urbanos existentes en esta zona de La Sagra, destacando en color rojo las zonas urbanas y en gris las zonas urbanizables actuales. Se pueden ver las zonas clasificadas en Numancia de la Sagra y en el municipio colindante de Yuncos<sup>1</sup>.



Es evidente que los mayores crecimientos se encuentran en los municipios más próximos a Madrid, lo que supone a su vez aumentar la desigualdad al aparecer el *efecto frontera* como el factor principal en un proceso de expansión urbana, carente de un modelo territorial.

<sup>1</sup> Plano núcleos urbanos poblacionales de La Sagra. Estudio elaborado por D. José María Ezquiaga en el año 2005. En el grafico anterior, y en los siguientes, se reseña con una flecha en blanco el emplazamiento del sector 7.

La autovía de La Sagra, recientemente abierta, permitirá ampliar la capacidad de toda esta zona de la provincia de Toledo, pero es fundamental que esta vía se concluya para que sea realmente eficaz como comunicación transversal, alternativa a las radiales de Madrid. Este vial podrá complementar al proyecto de carreteras Red Sur previsto por la comunidad de Madrid. La mejora de accesibilidad que implica estas vías para el sur de Madrid y para el norte de Toledo es un factor fundamental para las futuras implantaciones de actividades y de vivienda en todo este territorio.

Hacia 1960, la comarca de La Sagra presentaba una estructura de núcleos eminentemente rurales, ligados a la base económica agraria tradicional. Esta estructura apenas variaba en la siguiente década, en la que sin embargo se produce el crecimiento de los municipios del sur de Madrid, en los que se observa que se produce la mayor expansión de los mismos. En esta época es cuando se produce actuaciones irregulares en la zona con la aparición de urbanizaciones que provienen de segregaciones ilegales en muchos municipios, apareciendo un volumen muy elevado de parcelas de uso residencial, exteriores a los núcleos urbanos existentes, para una población estival o de fin de semana. De esta época nos han quedado las urbanizaciones realizadas en suelo rústico, al margen de la lógica del crecimiento urbano o territorial adecuados.

En esta época el sur metropolitano de la provincia de Madrid ha tendido a compactarse, mientras que en estas zonas se han producido crecimientos dispersos, en algunos casos sin que se relacionen con las poblaciones a las que se vinculan. En esos momentos muchos de los nuevos desarrollos se han realizado al amparo de los procedimientos innovadores de la LOTAU, sin que haya existido un planeamiento general municipal que haya definido el modelo de crecimiento del municipio, y mucho menos sin que exista un planeamiento territorial que haya previsto las infraestructuras de la zona o los grandes asentamientos comerciales o industriales.

En esta época llama la atención la ausencia de planes de ordenación municipal en municipios que han duplicado su población.

En el Atlas de la edificación residencial en España según el censo 2011, realizado por el Ministerio de Fomento se indica que Castilla-La Mancha contaba con 2,1 millones de habitantes y 1,2 millones de viviendas, lo que correspondía con un 4,9% del total nacional. En este estudio se analiza el parque de la región y se concreta en:

- *Un carácter rural, muy superior al del resto del Estado. El 43,5% de las viviendas (frente al 16,7% a nivel estatal) y el 32,6% de la población se concentra en los municipios menores de 5 mil habitantes. Estas cifras aumentan hasta representar el 66,9% y el 59,5%, respectivamente, para los menores de 20 mil habitantes.*
- *Ello conlleva, de acuerdo a las pautas estatales de distribución del parque por tamaño del municipio, una mayor proporción de viviendas no principales (36,7%) y un mayor porcentaje de viviendas unifamiliares (57,1%). Además, se observa una mayor importancia de los grupos de viviendas unifamiliares construidas de 1941 y 2007 (45,7%) y de plurifamiliares de 1981 a 2007 (19,7%).*
- *Además, el parque es más reciente (un 51,8% se construyó después de 1980, frente al 44,4% estatal)*

En este estudio se reseña su parque de intervención prioritaria:

- *Las carencias en accesibilidad son menores que para el total estatal, con el 5,4% del parque total (66 mil viviendas). Las vinculadas con el estado de conservación son ligeramente mayores y afectan al 7% de su parque (85 mil). El parque que presenta simultáneamente ambos problemas es el 0,5% del total. Dentro de las variables relativas a infravivienda, destacan las viviendas sin baño o ducha que suponen el 0,6% del parque.*

- Un 31,8% del parque con carencias de accesibilidad y/o estado de conservación son viviendas plurifamiliares construidas de 1961 a 1980, siguiéndole en importancia los grupos de unifamiliares construidas entre 1941 y 2007, 23,8%, y las construidas antes de 1940, 19,9%.

Es interesante advertir las pautas que se definen en este estudio sobre la distribución del parque principal, secundario y vacío, en Castilla-La Mancha:

*El parque principal tiene un menor peso sobre el total en esta comunidad autónoma (63,3%), en relación a su mayor carácter rural. Sólo el 29,3% del parque principal se encuentra en municipios mayores de 50 mil habitantes, frente al 53,1% para el estado. Se trata del parque más reciente de los tres (un 55,2% se construyó después de 1980). Está compuesto por menos viviendas plurifamiliares (48,3% del parque) y los grupos mayoritarios en el parque nacional destacan aquí menos, las construidas entre 1961 y 1980 sólo representan el 14,3% de este parque, siendo los grupos mayoritarios las viviendas unifamiliares construidas entre 1941 y 2007 (45,7%) y las plurifamiliares construidas entre 1981 y 2007 (19,7%).*

*El parque secundario (20,5%), muestra unas pautas bastante distintas a las estatales. El porcentaje de unifamiliares es muy superior (80%) y se concentra muy mayoritariamente en el medio rural (el 74,3% en municipios menores de 5 mil habitantes). Además, se trata del parque más antiguo de los tres (el 44,3% se construyó después de 1980).*

*Las viviendas vacías (16,3%), son mayoritariamente plurifamiliares (51,1%), destacando los grupos de unifamiliares construidas entre 1941 y 2007 (32,8%) y de plurifamiliares entre 1981 y 2007 (20,3%). También se concentran mayoritariamente en el medio rural (un 42,4% en municipios menores de 5 mil habitantes). Son, además, las más afectadas por las carencias de accesibilidad y/o estado de conservación.*

- *En los municipios mayores de 50 mil habitantes, un 23,1% de las viviendas plurifamiliares vacías y un 21,2% de las viviendas plurifamiliares secundarias presentan carencias de accesibilidad. Y de nuevo, estas pautas por uso cambian para los municipios menores. Concretamente, en los municipios menores de 20 mil habitantes son las viviendas principales las que están en peor estado, con un 8,9% de ellas con estas carencias.*
- *Con relación al estado de conservación, la situación se acentúa para las viviendas vacías (un 15,7% con carencias) que aumenta, además, en las viviendas vacías unifamiliares (25,3%).*

En cuanto a las pautas en la distribución del parque residencial en función del tamaño del municipio, en Castilla-La Mancha se mantiene la vivienda principal plurifamiliar en los municipios de mayor tamaño y existe una mayor proporción de parque no principal con los municipios menores. Las diferencias entre los municipios urbanos y rurales se resumen a continuación:

- *En los municipios mayores de 50 mil habitantes destacan las plurifamiliares construidas entre 1981 y 2007 (36,6%) seguidas por las de 1961 a 1980 (34,6%). El parque principal representa aquí el 77,3% mientras que el vacío es el 14,9%.*
- *En los municipios comprendidos entre 20 y 50 mil habitantes destacan las unifamiliares construidas entre 1941 y 2007 (33,4%), seguidas por las plurifamiliares de 1981 a 2007 (32,8%). El parque principal representa aquí el 78,8% mientras que el vacío es el 14,1%.*
- *El grupo mayoritario en los municipios rurales son las unifamiliares construidas entre 1941 y 2007 (63,3% en los menores de 5 mil habitantes y 50,4% en los de entre 5 y 20 mil). Sin embargo, el segundo grupo es distinto según el tamaño. En los municipios menores de 5 mil habitantes son las unifamiliares anteriores a 1940 (13,5%), mientras que en los de entre 5 y 20 mil habitantes lo son las plurifamiliares construidas entre 1981 y 2007 (19,7%). Además, el parque secundario presenta un peso muy diferente en cada uno de ellos (34,9% en los menores de 5 mil, y 11,6% en los de entre 5 y 20 mil).*

El estudio concluye destacando que el crecimiento de la población, en Castilla-La Mancha, durante la última década (2001-2011), ha sido de un 19,6% y el crecimiento de las viviendas un 26,3%, lo que da idea del fuerte desarrollo experimentado en estos años, que ha sido muy superior a los valores medios estatales.

## **3.2. Estudio del medio físico**

### **3.2.1. Climatología**

En el estudio ambiental redactado por la empresa ICMA se indica que la zona se caracteriza por un clima continental, es decir, muy riguroso, con fuertes calores en la época estival, frío en invierno, con pocas precipitaciones y fuerte sequía en verano. La estación meteorológica utilizada es la termopluviométrica existente en Illescas, 3365A Moratalaz, ubicada dentro de la zona de estudio, cuyos datos generales se recogen en la siguiente tabla.

La temperatura media anual registrada es de 14,1 °C. En lo relativo a los extremos de temperatura, la media de las mínimas del mes más frío es 0,4 °C y la media de las máximas del mes más cálido alcanza los 34,1 °C.

En la estación de estudio se ha registrado un valor de pluviometría media anual de 413 mm y un máximo pluviométrico en 24 horas de 34 mm. Los valores mensuales de “máximas precipitaciones en 24 horas” y “precipitaciones medias mensuales”, para la serie de registros estudiada, se recogen a continuación.

Los vientos son del cuadrante oeste, siendo los dominantes los de componente SW y NW.

### **3.2.2. Orografía y geología**

La región donde se ubica Numancia de la Sagra forma parte de la llanura manchega, caracterizada por ser la más extensa y plana de todo el territorio peninsular. El municipio queda incluido dentro del área caracterizada y denominada como **Área II2**. En ella se incluyen un conjunto de depósitos granulares, que litológicamente están formados por arenas, arcillas y limos, con intercalaciones de niveles de gravas, conglomerados y calizas.

En su morfología eminentemente llana y sin grandes resaltes sobre el terreno, apenas si se observan fenómenos geológicos exógenos. Únicamente en el contacto con otras áreas o litologías pueden surgir deslizamientos, así como apreciarse acusados signos de erosión lineal (abarrancamientos, entalladuras, etc.).

En conjunto, se la ha considerado como semipermeable. Este carácter variará de forma radical, pasando de zonas eminentemente arcillosas a ser impermeable, y apareciendo entonces extensas zonas de inundación. Esto, unido a su gran horizontalidad, le confiere unas condiciones de drenaje que oscilan entre aceptables y desfavorables, así como la posible aparición, en su masa, de niveles acuíferos continuos o aislados, perfectamente definidos y aprovechables.

Sus características mecánicas se consideran, en general, como de tipo medio, tanto bajo el aspecto de capacidad de carga como en el de magnitud de posibles asentamientos, aunque pueden empeorar puntualmente en ciertas zonas, a causa de la existencia de niveles de arcillas -ocasionalmente saturadas y plásticas- que pueden, al ser cargadas, tener grandes asentamientos.

El terreno se encuentra constituido por una única formación:

- Arenas arcillosas.- T3/5

Forma parte de los que geológicamente se conoce como “facies de Toledo”. Aunque macrolitológicamente está formado por una monótona sucesión de margas rojizas, arenas arcósicas, niveles de gravas y horizontes arcillosos, en detalle es posible subdividirlo en tres grupos según predominen las arenas, los gravas o las arcillas.

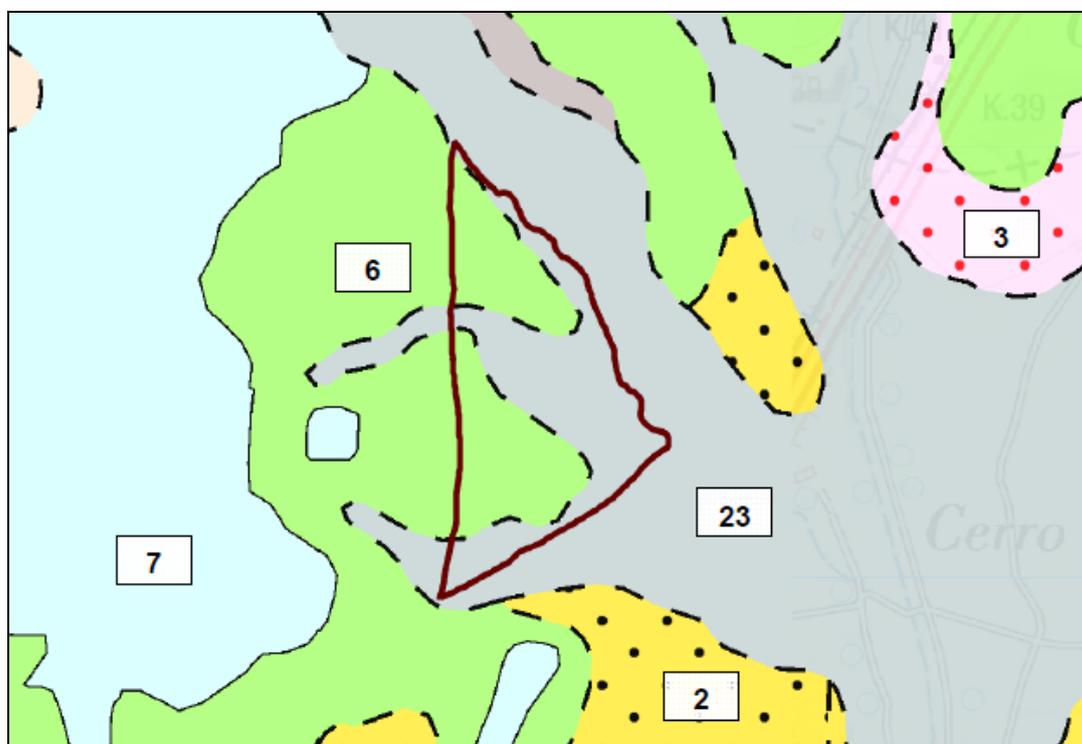
En particular el municipio se sitúa sobre unos materiales miocénicos, de litología de calizas margosas, margas, sepiolitas, con silex y niveles arenosos. Los niveles de arenas y gravas que se encuentran en la zona, se acumularon en forma de lentejones.

El Área que nos ocupa desde el punto de vista global y geotécnico (entendiendo bajo esta acepción todas aquellas características que estén implicadas con la mecánica del suelo y su posterior comportamiento al verse solicitado por la actividad del hombre) es como se ha indicado Área II2, que corresponde con un suelo que, en general, admite cargas de magnitud media, que atenderán a producir asentamientos del mismo orden. Sin embargo cuanto más al S nos encontremos y mayor sea la tendencia a la aparición de fracciones cohesivas, irá aumentando la magnitud de los asentamientos.

Desde un punto de vista geomorfológico el término municipal presenta formas de relieve llanas, con pendientes topográficas inferiores al 7% por ciento, de dirección sureste. Ahora bien, debido al desigual comportamiento de sus materiales, se observan alomaciones y vaguadas en numerosos puntos de ella. Esto unido a su fácil erosionabilidad y a los desniveles existentes en su contacto con otras áreas, favorece la aparición de grandes abarrancamientos, que crean un acierta tendencia a los deslizamientos en masas arcillosas, y a los desmoronamientos, en las arenas.

La comarca de La Sagra, está definida por el corredor del río Tajo en su zona limítrofe con Madrid, el río Guadarrama y el arroyo de Guatén a su paso por la provincia, dando como resultado un relieve suave de lomas y valles con una pendiente general norte-sur y hacia las grandes cuencas de drenaje de los ríos y arroyos mencionados.

El sector 7 se asienta sobre terrenos miocénicos del Terciario, en concreto en la unidad intermedia del Aragoniense medio-superior, así como en arenas y cantos del cuaternario, como se puede ver en la imagen adjunta obtenida del estudio ambiental redactado por ICMA para este sector, y cuyas características se indican a continuación.



En la misma se observan arcosas con intercalaciones de lutitas en la zona 6, y arenas y cantos en los fondos de valle en la zona 23. Las primeras corresponden con materiales del terciario son asimilables a la denominada Facies Madrid. Aunque se caracterizan por un marcado predominio de arcosas de grano grueso y tonos claros, Parte de la superficie del sector se asienta sobre arcosas con intercalaciones de lutitas. La sedimentación de estos materiales se ha realizado tras la fase orogénica alpina póstuma y la consiguiente etapa erosiva. Como consecuencia, los materiales se apoyan discordantes sobre sedimentos paleozoicos, mesozoicos y paleógenos, predominando el sustrato paleozoico.

Las arenas y cantos corresponden con depósitos de más amplia representación, por lo que su diferenciación aporta una valiosa información acerca de la fisonomía de la región.

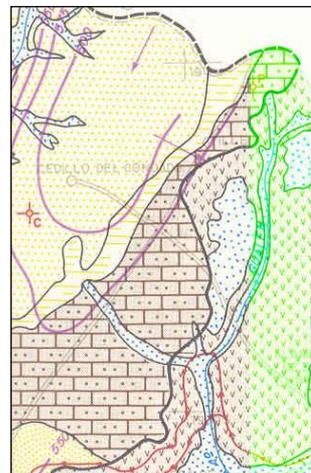
Constituyen el relleno reciente de los fondos de los valles secundarios y de los cauces de los cursos principales. Entre sus representantes más destacados destacan los depósitos relacionados con el río Guadarrama y los arroyos de Renales, Camarenilla y Vallehermoso, pertenecientes a su cuenca hidrográfica, claramente jerarquizada; por el contrario, la red del sector suroriental, perteneciente a la cuenca del arroyo de Guatén, muestra una jerarquización menos definida, albergando áreas de drenaje difuso o de tendencia al encharcamiento.

Su composición varía en función de las áreas por las que discurren. Así, en la cuenca del Guadarrama los fondos incorporan términos arcóscicos gruesos, ocasionalmente con cantos redondeados de composición ígneo-metamórfica, en tanto que en la del Guatén, elaborada sobre términos arcillosos y arenosos finos, destacan los términos lutíticos. Su espesor, muy variable, posee orden métrico.

Se han atribuido al Holoceno por su relación con la dinámica actual.

### 3.2.3. Hidrogeología

La presente zona se encuentra formada en el Terciario y Pliocuaternario, según el Mapa Hidrogeológico de la zona, con presencia de arcillas, arenas, arenas arcillosas y areniscas. En el mismo se detalla en el municipio la presencia de una línea isopiezométrica en la cota 500 como hidrología subterránea, en la que se reseña un flujo en la dirección suroeste.



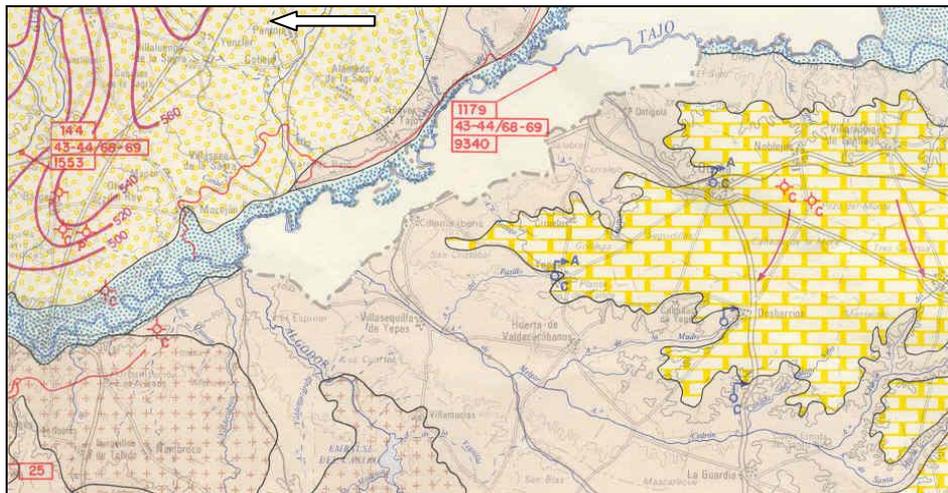
El municipio se encuentra dentro del sistema acuífero número 14. Por tal motivo el municipio se asienta en una zona del Mioceno, con una litología de calizas margosas, con margas, sepiolitas, silix y con niveles arenosos. La presencia de arenas y gravas se producen en lentejones en los que la dimensión longitudinal es muy superior a la transversal, y esta última también es mucho mayor que el espesor. Dentro de esta composición la presencia de los arroyos se constituye dentro de una litología del cuaternario con conglomerados, brechas, arenas, limos y arcillas, mucho más permeable lógicamente que el anterior. El subsuelo, de dócil arcilla, ha favorecido la industria cerámica en su vertiente dedicada a materiales de construcción, así como en otros puntos de la comarca la naturaleza del suelo ha permitido la explotación de canteras de yeso y cemento.

El subsuelo, de dócil arcilla, ha favorecido la industria cerámica en su vertiente dedicada a materiales de construcción, así como en otros puntos de la comarca la naturaleza del suelo ha permitido la explotación de canteras de yeso y cemento.

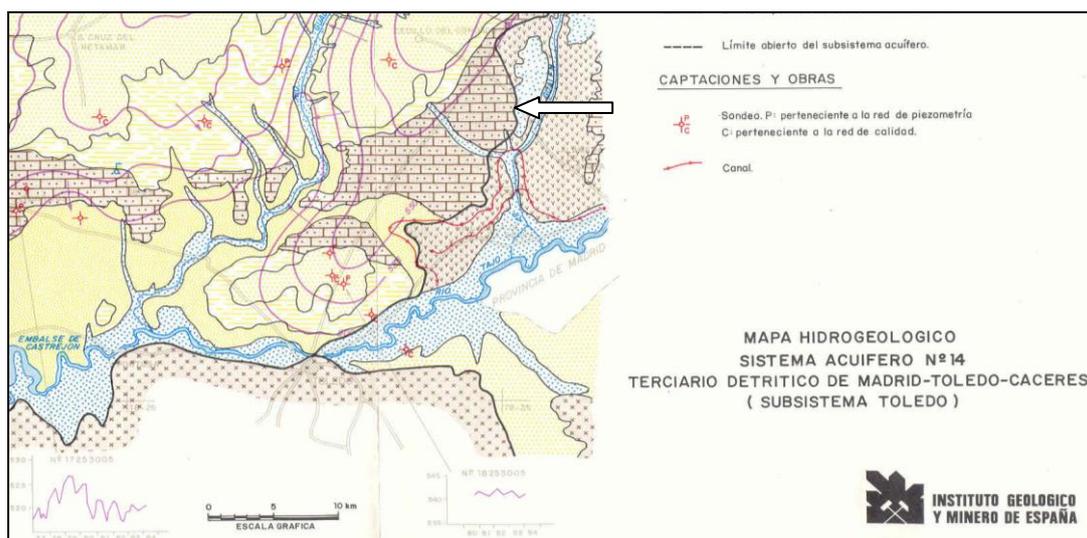
La Sagra es muy apta para el cultivo de cereales, de vegetación esteparia en los predios no cultivados, con algunos viñedos y algunos olivares. Todo ello, pese a los cultivos últimamente citados, confiere a La Sagra una enorme seriedad y sobriedad paisajística. Asimismo en el mapa litológico de la provincia detalla la presencia de arcillas arcóscicas continentales, con unas zonas dispersas de calizas lacustres.

En el Mapa de Rocas Industriales de Toledo y desde el punto de vista tectónico, se describe que la Fosa del Tajo constituye una depresión rellena de sedimentos terciarios, que separa el río Guadarrama del Macizo cristalino de Toledo, La presencia de dicha fosa está condicionada por el juego de grandes fracturas de edad alpino, que provocaron la individualización de una serie de bloques levantados y hundidos. Los materiales terciarios citados muestran un bajo grado de permeabilidad, excepción hecha de los acúmulos arenosos. En cualquier caso, como mecanismo de drenaje domina claramente, en todo el ámbito, la escorrentía superficial.

En la imagen<sup>2</sup> que se adjunta a continuación se detalla la situación de la comarca en la que se asienta el terreno sobre el Mapa Hidrogeológico de Castilla-La Mancha. En el mismo se pueden observar con claridad que todo el municipio se ubica al norte del río Tajo en formaciones permeables no consolidada del terciario cuaternario.



En la imagen adjunta se identifican en azul los suelos aluviales con gravas, arenas y limos, marcando al norte de estos. En amarillo se reseñan las formaciones del terciario y plicocuaternario que denota la presencia de arcillas, arenas, arenas arcillosas y areniscas. En el mismo destaca la vaguada formada por el arroyo del Guatén que discurre en sentido norte-sur a lo largo de todo el municipio de Numancia de La Sagra.



<sup>2</sup> Estas imágenes están obtenidas de la publicación correspondiente con la Síntesis Hidrogeológica de Castilla-La Mancha, del Instituto Geológico y Minero, en 1985.

Este sistema viene diferenciado por las dos formaciones hidrogeológicas de características diferentes: el Terciario y los aluviales del Cuaternario. El Terciario está formado por tres tipos de materiales de distinto comportamiento acuífero: detríticos (gravas y arenas arcósicas), facies de transición (arcillas, calizas margas y yesos) y facies químicas (yesos con intercalaciones de arcilla, calizas y margas). Dentro de la zona sólo afloran las dos últimas.

El acuífero Cuaternario es la formación más importante por su extensión y características. Se halla sobre los materiales terciarios siguiendo las vegas y terrazas del río principal. Son aluviales y depósitos fluviales formados por gravas, arenas, limos y arcillas, que funcionan como un acuífero libre. Su espesor medio se estima entre treinta (30) y treinta y cinco (35) metros y la profundidad del nivel freático oscila entre tres y siete metros según las zonas. Las terrazas más altas se encuentran con frecuencia desconectadas de los ríos, constituyendo pequeñas unidades acuíferas independientes, algo muy similar a lo que sucede con los depósitos coluviales y de ladera que se encuentran al pie de algunos escarpes morfológicos.

El acuífero Cuaternario es el que presenta mayor riesgo de contaminación debido, por una parte, a que sobre este acuífero se produce el mayor índice de ocupación urbana, industrial y agrícola y, por otra, a la permeabilidad de sus materiales y a la proximidad del nivel freático a la superficie, lo que implica un espesor de la zona no saturada muy pequeño y una capacidad de filtración muy limitada.

Dentro de esta composición la presencia del río Guadarrama se constituye dentro de una litología del cuaternario con conglomerados, brechas, arenas, limos y arcillas, mucho más permeable lógicamente que el anterior. Asimismo en el mapa litológico de la provincia detalla la presencia de arcillas arcósicas continentales, con unas zonas dispersas de calizas lacustres, situadas al norte y al sur del municipio.

Dentro del municipio no existe ningún curso de agua estable, por lo que se trata de una subcuenca de escasa importancia en la que no existe ningún arroyo digno de mención. El municipio pertenece a la Cuenca Hidrográfica del Tajo, tratándose de una subcuenca en la que existen varios arroyos, algunos de ellos estacionales y son los siguientes:

- Arroyo de Dos Villas, que discurre al norte del municipio en el límite con el municipio de Illescas. Este arroyo vierte en el arroyo Gansarinos que cruza todo el municipio de Numancia de la Sagra hacia el sur, pasando por Pantoja para verter al Guatén.
- Arroyo Guatén, que discurre al este del municipio para descender hacia el sur pasando por Pantoja y Villaseca para verter sus aguas al río Tajo.

El primero de los arroyos discurre por el lindero este del sector 7. Este arroyo presenta un caudal escaso o mínimo de carácter permanente. Sobre este arroyo existe un estudio hidrológico redactado por el ingeniero de Caminos Canales y Puentes D. Carlos López Buendía que puede consultarse en anexo correspondiente.

### **3.2.5. Suelos**

Según se recoge en el estudio ambiental redactado por Ingenieros Consultores Medio Ambiente S.L. Los suelos constituyen un recurso ambiental de gran valor, ya que son un recurso ambiental no renovable a escala social, es decir, si se destruye un suelo es especialmente difícil recuperarlo. A veces es imposible, o necesitamos un tiempo muy largo (centenares de años). Éste es el motivo por el que se valora al suelo de manera preferente.

Para que se genere un suelo es necesario que se pongan de acuerdo una serie de factores formadores y que clásicamente son: el material original, la vegetación, la pendiente, el tiempo y la climatología. Prácticamente todos estos factores son estudiados en sus

correspondientes apartados, excepto el tiempo, por lo que no se harán más que menciones específicas de los mismos cuando sea necesario.

De acuerdo con el mapa de Suelos de la provincia de Toledo del año 1983 (clasificación F.A.O.) se observa que en la localización de estudio se localiza como asociación dominante de suelo el Regosol.

Los regosoles son suelos muy poco evolucionados, con escaso desarrollo genético, lo que se traduce en la inexistencia de horizontes de diagnóstico salvo la presencia de un horizonte A superficial de tipo ócrico o úmbrico. Se desarrollan sobre materiales no consolidados exceptuando los que tienen texturas muy gruesas o tiene características flúvicas.

### **3.2.5. Sismicidad**

La consideración de la influencia de la sismicidad sobre el presente terreno se valora según la vigente Norma de Construcción Sismoresistente (NCSE-02) aprobada por el Real Decreto 997/2002 de 27 de septiembre.

La norma NCSE-02 define el mapa de peligrosidad sísmica, para cada punto del territorio español y expresado en relación al valor de la gravedad  $g$ , la aceleración sísmica básica  $a_b$ , como un valor característico de la aceleración horizontal de la superficie del terreno, correspondiente a un periodo de retorno de 500 años, y el coeficiente de contribución  $K$ , que tiene en cuenta la influencia de los distintos tipos de terremotos esperados en la peligrosidad sísmica de cada punto. Según dicho mapa el presente sector se encuentra en la zona que corresponde a una aceleración básica  $a_b \leq 0,04 g$ .

Por tanto al tratarse de una obra calificada como de importancia normal en la que la aceleración sísmica básica  $a_b$  es inferior a  $0,04g$ , no es necesario la aplicación de la citada Norma de Construcción Sismoresistente NCSR-02.

### **3.2.6. Vegetación y suelos**

El municipio se encuadra en la submeseta sur, formada en la era terciaria debido a plegamientos alpinos, cuando el zócalo paleozoico existente se resquebraja y se conmueve hacia el Este, donde existen materiales plásticos de cobertera. Con estos plegamientos, agrietamientos y fracturas se constituyen los Montes de Toledo, que corren dividiendo la submeseta sur en dos partes iguales, la del Norte ocupada por la fosa del Tajo y la meridional por la fosa del Guadiana. Son unidades interiores en las que, durante el mioceno y el plioceno, fueron acumulándose sedimentos procedentes de los materiales erosionados en los cinturones montañosos que los circundan. En la fosa más septentrional, la del Tajo, podemos distinguir tres sectores. El segundo es el valle medio del Tajo, que cruza el territorio con una dirección Este-Oeste.

Los terrenos se describen geológicamente como rellenos terciarios del Mioceno medio con arcillas arenosas micáceas que van variando hacia arcillas con una importante presencia de carbonatos y bandas lenticulares de sílex.

Los suelos presentan un régimen de humedad xérico según la metodología de Soil Taxonomy (USDA.1985), caracterizándose porque la zona de perfil edáfico fundamentalmente colonizada por las raíces, permanece totalmente seca por lo menos cuarenta y cinco días consecutivos durante los cuatro meses siguientes al solsticio de verano y totalmente húmeda 45 días consecutivos, durante los cuatro meses siguientes al solsticio de invierno. Presenta un perfil de evolución del tipo AC del orden de los entisoles, la falta de tiempo y las condiciones ambientales han impedido la formación de otros horizontes. Pertenecen al grupo xerofluvents, suelos aluviales a los que sucesivas avenidas

han condicionado una variación irregular del contenido de materia orgánica con la profundidad, y está relacionado con las vegas y llanuras de inundación de los ríos.

Evidencia un clima de Holdridge semiárido con precipitaciones anuales de 414 mm y una temperatura media anual de 19,9º C. La estación más lluviosa es el invierno. La sequía estival está bien marcada con un periodo de duración medio.

Un piso bioclimático define su propio paisaje vegetal, dominado por las especies que mejor se adaptan a estas condiciones y constituyen las series de vegetación. Su altitud media en torno a los 525 metros lo encuadra dentro del piso Mesomediterráneo.

Yuncos queda incluido en el interior de la Región Mediterránea, que ocupa la práctica totalidad de la península Ibérica a excepción de la franja norte y del extremo noroeste de Portugal, que quedan encuadrados en la Región Eurosiberiana.

Dentro de estas regiones se distinguen una serie de Pisos Bioclimáticos, quedando definidos éstos como los tipos o espacios termoclimáticos que se suceden en una cliserie altitudinal o latitudinal, y delimitándose en función de las comunidades vegetales presentes en determinados intervalos termoclimáticos, calculados a partir del Índice de Termicidad.

Corológicamente, la totalidad del ámbito estudiado se encuadra en el interior de la Provincia Castellano-Maestrazgo-Manchega y dentro de ésta, en el Sector Manchego, que agrupa a las zonas terciarias de la submeseta meridional que definen la comarca de la Mancha. Esta provincia corológica queda caracterizada por una serie de plantas endémicas como *Anthyllis onobrychioides*, *Artemisia pedemontana*, *Centáurea hyssopifolia*, *Ctnopsis gypsicola*, *Elymus curvifolius*, *hippocrepis squamata*, *lepidium cardamines*, *lythrum castellanum*, *Reseda suffruticosa*, *sedum gypsicola*, *thymus arajuezii*, *vella pseudocytisus*, etc.

En un sentido territorial amplio, la vegetación potencial del ámbito estaría compuesta por encinares mesomediterráneos que tienen a la encina o carrasca (*Quercus rofundifolia*) como especie dominante en su etapa madura.

En cuanto a la vegetación localizada a lo largo de las escasas riberas, queda encuadrada dentro de las Geoserias edafófilas mediterráneas. Se caracteriza por un ombroclima de tipo seco y unos suelos ricos en carbonato cálcico, así como por ser la serie de mayor extensión superficial en España. En su etapa madura adquiere la forma de un bosque de encinas en el que también aparecen arbustos esclerófilos como *Quercus coccifera*, *Rahmnus alaternus*, *Rahmnus lycioides*, etc., que tras la degradación o desaparición de la encina toman protagonismo y cubren extensas manchas. En estas etapas maduras los encinares basófilos de Castilla La Mancha presentan, respecto a otros de esta misma serie situados en otras áreas geográficas, algunas especies diferenciales como *Jasminus fruticans*, *Pistacia terevinthus*, *Aristolochia paucinervis* y *Geum sylvaticum*, entre otras. Próximos a estos bosques, aprovechando suelos con limitaciones para el desarrollo del encinar, aparecen habitualmente diversos arbustos propios del matorral. Se pueden citar los tomillares (Rosmarino-ericion, sideritido-salvion lavandulifoliae, etc.), que pueden presentar grandes diferencias entre ellos y se desarrollan sobre suelos muy degradados.

En suelos con menor alteración aparecen coscojares (Rhamno-Quercetum cocciferae), retamares (genisto scorpi Retametum sphaerocarpaceae). Espartales o atochares (fumato ericoidis-stipetum tenacissimae, Arrhenathero albi-stipetum tenacissimae) y pastizales vivaces de brachypodium retusum (futo angustifoliae-brachypodietum ramosi).

El sector objeto de estudio está dentro del piso bioclimático Mesomediterráneo en la serie de vegetación denominada Serie mesomediterránea manchega basófila de la encina o *Quercus Rotundifolia* (*Bupluero rigidi-Querceto rotundifoliae sigmetum*), fación típica, encinares. Dentro de esta zona los bioindicadores y las etapas de regresión son, mediante el esquema recogido de Rivas-Martínez (ICONA, 1987):

Árbol dominante	<i>Quercus Rotundifolia</i>
I. Bosque	<i>quercus rotundifolia</i>
	<i>bupléurum rigidum</i>
	<i>teucrium pinnatifidum</i>
	<i>tahlictrum tuberosum</i>
II. Matorral denso	<i>quercus coccifera</i>
	<i>rhamnus lyciodes</i>
	<i>jasminum fruticans</i>
	<i>retama sphaerocarpa</i>
III. Matorral degradado	<i>genista scorpius</i>
	<i>taucium capitatum</i>
	<i>lavandula latifolia</i>
	<i>helianthemum rubellum</i>
IV. Pastizales	<i>stipa tenacísima</i>
	<i>brachypodium ramosum</i>
	<i>brachypodium distachyon</i>

La serie riparia del olmo (aro itálico-*ulmeto minoris*), a diferencia de las serie climatófilas, condicionadas por el clima, la presencia de series edafófilas depende de la existencia de suelos en contacto con el agua, bien por situarse a lo largo de los cauces o bien por estar localizados en zonas en los que el freático aflora o está muy próximo a la superficie. La serie edafófila presente a lo largo de los cursos de agua del ámbito de estudio es la Geomacroserie riparia basófila mediterránea (olmedas).

Se desarrolla sobre suelos arcillosos ricos en bases y está dominada por el olmo (*ulmus minor*), aunque también aparecen especies arbóreas como *Populus alba*, *Populus nigra*, *Fraxinus angustifolia*, *salís salvifolia* y *salís atrocinerea*. En el estrato inferior, aprovechando zonas sombrías y húmedas, crecen herbáceas típicamente nemorales como *Arum italicum*, *Brachypodium sylvaticum*, *Elymus caninus*, *Ranunculus ficaria*, etc.

La **vegetación actual** se caracteriza por la actual escasez o ausencia de encinas en las laderas, cuevas y barrancos del territorio estudiado indica que los encinares, que originalmente debieron de cubrir la comarca, no sólo cedieron ante el avance de los cultivos en aquellas zonas más favorables por su relieve o por la profundidad del suelo, sino que desaparecieron también de estas áreas más abruptas ante el avance de la deforestación. De esta forma, en los suelos más degradados aparecen tomillares con *Rosmarinus officinalis*, *Lavandula latifolia*, *Lavandula stoechas*, *Salvia officinalis*, *Tucrium capitatum* y *Cistus monspeliensis*, así como diversas especies de *Thymus* y *Quercus coccifera*, mientras que en las zonas mejor conservadas o con suelos más profundos se desarrollan retamares de *Retama sphaerocarpa*, leguminosa que contribuye a mejorar la calidad del sustrato gracias a su capacidad de fijar el nitrógeno atmosférico, elemento que termina incorporándose al suelo en forma mineral.

La **vegetación potencial** de la zona objeto de estudio, que antiguamente estaba cubierta básicamente por encinas, se encuentra en la actualidad muy transformada. La influencia humana desde hace siglos ha ido alterando la flora y creando un paisaje con un claro componente cultural, con los cultivos existentes, y sobre todo, con la presencia de las urbanizaciones y las infraestructuras, que han alterado completamente la vegetación y el paisaje de la comarca.

El terreno que queda en su estado natural es un mosaico de cultivos de gramíneas, muchas en desuso, intercalados con zonas de barbecho y erial, y con una zona importante

de olivar, que va desapareciendo paulatinamente, si bien tampoco cuenta con una aceptación de la población que prácticamente ha abandonado los trabajos del campo.

Los canales de riego suelen ir acompañados por un cañaveral de *Scirpo lacustre* y *Typha latifolia* que llega a alcanzar una altura, densidad y espesor considerables, invadiendo el cauce y estancando su corriente. Fuera de estas zonas y lindando con esta vegetación de ribera antes descrita, se encuentra un manto de pastizal rudero arvense con especies típicas invasivas propias de los campos de cultivo como *Vicias sp*, *Diploaxis erucooides*, etc.

Tal y como indica el estudio ambiental redactado por ICMA, la vegetación actual del sector 7 corresponde en su mayor parte a un mosaico de cultivos de secano, en producción o en barbecho, así como varias zonas de pastizal-matorral y algunos pies de arbolado dispersos. Las áreas de pastizal-matorral de mayor tamaño están situadas al sur y en la parte central del sector, en la cual aparece como especie principal la hierba mosquera (*Dittrichia viscosa*).

Además entre las lindes de los cultivos y en el borde de los caminos interiores aparece un pastizal rudero-arvense con especies típicas de campos de cultivos, como son el cardo (*Cardus arvensis*), la hierba verruguera o verrucaria (*Heliotropium europaeum*), pepino del diablo (*Echallium elaterium*), amaranto (*Amarante silvestre*), bardana (*Xanthium orientale*), codillo (*Xanthium strumarium*), cenizo (*Chenopodium botrys*), manzanilla (*Anthemis arvensis*), escobera (*Mierolonchus salmanticus*), corregüela (*Convolvulus arvensis*) y avena loca (*Avena fatua*).

Fuera del sector, en el borde del arroyo, existe un antiguo bosque ripario hoy solo quedan pequeñas manchas inconexas de olmos (*Ulmus minor*) afectados por grafiosis y algunos chopos (*Populus sp.*) o higueras (*Ficus carica*). Acompañando a estos pies arbóreos aparece un cañaveral degradado de caña (*Arundo donax*), junco lacustre (*Scirpus lacustris*), junco churrero (*Scirpus holoschoenus*) y espadaña (*Typha latifolia*), que llega a alcanzar una altura y densidad considerables, invadiendo el cauce del río.

### **3.2.7. Fauna**

En el sector 7 el medio natural manifiesta la acción humana con evidencia en la fuerte alteración y reducción del paisaje vegetal original, sustituyendo las áreas agrícolas a los ecosistemas naturales, lo que conlleva la reducción y aislamiento de las comunidades animales que albergaban.

El biotopo principal corresponde con los cultivos agrícolas, en el que existe cobijo y sustento de numerosas especies, tanto de las que habitan normalmente en la zona, como as que se refugian en otras zonas cercanas.

En esta zona existen poblaciones de pequeños mamíferos, entre ellos destacan los conejos y liebres, y reptiles como las culebras.

Fuera del sector 7, en el borde del arroyo existe una antigua zona riparia del que sólo quedan pequeñas manchas inconexas de olmos afectados por grafiosis, algunos chopos, higueras y un cañaveral degradado, por lo que debido a su estado ofrece poca querencia para la fauna típica de otros ambientes riparios. Se observa en la zona la presencia de la rana común (*Pelophylax perezi*).

En el estudio ambiental redactado por ICMA se puede completar los aspectos relacionados con la fauna en esta zona.

### 3.2.8. Paisaje

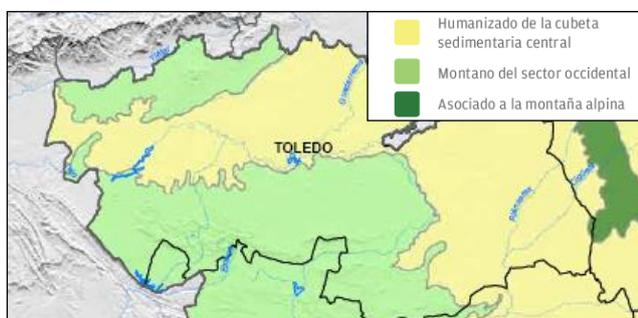
El Convenio Europeo del Paisaje (Consejo de Europa, 2000) asume el sentido territorial de la cuestión paisajística, de que todo territorio es paisaje, de que cada lugar se manifiesta en la especificidad de su paisaje, independientemente de su calidad y del aprecio social que merezca. Según el citado convenio paisaje se puede definir como:

*cualquier parte del territorio, tal y como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos (Instrumento de Ratificación del Convenio Europeo del Paisaje, BOE de 5 de febrero de 2008).*

El entendimiento territorial del paisaje implica, frente a planteamientos pasados que asociaban su tratamiento de modo casi exclusivo a iniciativas de protección de la naturaleza y del patrimonio histórico-artístico, un compromiso público con todos los paisajes, con los más notables y con los paisajes más habituales, con los paisajes rurales, y con los periurbanos. De ahí la relación entre paisaje y gestión del territorio, y la importancia de la incorporación de criterios y objetivos paisajísticos en la ordenación del territorio y el urbanismo.

#### El paisaje en la comarca de La Sagra.

En el Atlas del Paisaje de Castilla-La Mancha se describe esta zona de la provincia de Toledo dentro de la zona humanizada de la cubeta sedimentaria central. Esta zona ocupa todo el territorio al norte de Toledo y la zona de La Mancha dentro la provincia. En dicho atlas se especifica lo siguiente al respecto:



*Entre los restos de la penillanura herciniana occidental y los relieves alpinos orientales, quedó encerrada una extensa depresión interior a finales de la Era Terciaria. Durante los episodios más recientes de la historia geológica, esta cubeta se fue rellenando paulatinamente de gravas, arenas, arcillas, yesos, margas y calizas lacustres. Estos materiales están poco compactados, lo que ha facilitado el rápido desarrollo del ciclo de erosión fluvial de la Era Cuaternaria sobre su superficie. La contribución de cada una de las redes hidrográficas a ese proceso ha sido diferente.*

*En la cuenca del Tajo, en la mitad septentrional, se han abierto amplias depresiones que constituyen las campiñas. Los ríos afluentes que las modelaron dejaron los estratos más duros del techo de la cubeta en resalte, formando los elevados páramos que festonean los bordes de la depresión. Pero en la otra mitad, al sur, las aguas del Guadiana y de sus afluentes, que poseen una reducida potencia erosiva, sólo han logrado abrir pequeños y sinuosos cauces sobre la llanura manchega.*

*La horizontalidad del paisaje impide que la red fluvial consiga evacuar todas las aguas que llegan a la cubeta, y por este motivo permanecen aislados sobre ella amplios reductos endorreicos...*

*El encinar presidía de forma hegemónica la cubierta vegetal de estas campiñas y planicies en el pasado. Su degradación permitió el desarrollo de un monte bajo poblado de coscojares, romerales y retamares. Todavía permanecen algunos pies de encina, intercalados en las tierras de labor o formando pequeñas agrupaciones residuales con su acompañamiento arbustivo, que han sobrevivido a la eliminación del espeso bosque esclerófilo mediterráneo autóctono al que pertenecían. En las inmediaciones de las poblaciones, plantaciones de resinosas aportaron los recursos de biomasa necesarios para abastecer las demandas de leña de sus habitantes hasta la llegada de la industrialización. Pero el paisaje actual de esta cubeta sedimentaria terciaria y cuaternaria obedece esencialmente al comportamiento de su multifacético componente cultural. Todas sus variaciones tienen un origen antrópico; son las distintas actividades agropecuarias y los usos urbanos quienes han sustituido a las formaciones del medio natural incorporando su impronta a la morfología del paisaje, añadiendo a esas formaciones vegetales ya testimoniales las tipologías propias de los espacios urbanos y rurales.*

Específicamente en el citado Atlas del Paisaje de Castilla-La Mancha se especifica con respecto a la comarca de La Sagra lo siguiente:

*Esta comarca, situada al norte de la provincia de Toledo, es la menos extensa de la región, con tan solo 875 km<sup>2</sup> que se distribuyen entre 26 municipios de reducida superficie. Por el contrario es una de las más pobladas (122.066 habitantes) y, especialmente, la de mayor densidad demográfica (139 hab/km<sup>2</sup>) como consecuencia de su cercanía al área de expansión metropolitana de Madrid.*

*Ocupa el interfluvio comprendido entre la vega del río Tajo, en Aranjuez, y el valle del río Guadarrama, su afluente, que desciende desde las sierras del Sistema Central. En los materiales que dan forma al relieve de la comarca predominan las arcillas, margas y yesos miocenos. Componen un paisaje de campiña caracterizado por una topografía uniforme, con lomas de formas suaves y amplias vallonadas que en algunos lugares aparecen ocupadas por una vegetación esteparia gipsífera, y en las que sobresalen oteros y cerros testigo de los niveles pontienses. Sus estratos sedimentarios sirven de soporte a las actividades productivas principales, la agricultura y la extracción de materiales para la construcción.*

*La vegetación natural, un matorral esclerófilo adaptado a las condiciones edafoclimáticas, sólo se mantiene en las laderas escarpadas que se asoman al valle del Tajo, en las cercanías de Añover. El resto de su superficie está ocupado por tierras de labor, en las que predomina el mosaico de cultivos, en su mitad oriental, y la producción de secano, en su mitad occidental. Las tierras con regadío permanente sólo aparecen en la vega del Guadarrama, antes de su confluencia con el Tajo.*

*Los cereales han ocupado tradicionalmente las áreas de suelos margosos más profundos, con buenas producciones que justifican la fama de feracidad de estas zonas de la comarca. En algunas colinas y lomas se han extendido las plantaciones de olivares, y a estos se unen también los viñedos. La explotación ganadera tiene así mismo su lugar en muchas de sus poblaciones.*

*Pero la actividad económica de mayor rendimiento es la industrial, representada por la producción de materiales de la construcción y el sector del mueble que se extienden por la zona interior de la comarca. La cabecera comarcal es Illescas (19.167 hab), núcleo urbano con mayor crecimiento (6,6 %), debido a su cercanía a Madrid; son también destacados los crecimientos de Seseña (12,7) y de los núcleos rurales de Ugena (12,5 %), Yeles (12,5 %) y El Viso de San Juan (10,9%). Otras poblaciones de la comarca importantes por diferentes motivos son Alameda de la Sagra y Cobeja (cemento), Añover del Tajo, Esquivias (lugar cervantino que atrae visitantes interesados en conocer la ruta turística del Quijote), y Carranque, donde se encuentra el parque arqueológico regional de mayor riqueza en hallazgos del periodo de la Hispania romana.*

### **El paisaje municipio de Numancia de la Sagra y en el sector 7.**

La geomorfología en la zona es de carácter bastante moderado, propia del municipio de Numancia de la Sagra, con ningún aspecto visual como elemento destacable. El paisaje propio del municipio es consecuencia de la propia geomorfología del mismo en la que los contrastes entre la zona urbana e industrial y algunas zonas rurales que se mantienen en la zona suroeste del municipio.

Las campiñas originalmente constituían el tipo de paisaje característico, habiéndose alterado con las infraestructuras y el desarrollo urbanístico del mismo. Estas tierras no tienen una planitud perfecta, y se caracterizan por las pequeñas ondulaciones existentes. Contaban inicialmente con un soporte agrícola sin presencia de formaciones forestales y dedicado al secano cerealista, con algunas zonas de olivares y viñedos.

Esta zona de La Sagra, queda entre el río Guadarrama y el arroyo Guatén y cuenta con un paisaje que se ha alterado por la influencia de Madrid. Los usos residencial e industrial se manifiestan con un crecimiento del espacio edificado que ha alterado en las cuatro últimas décadas el entorno natural original. En el municipio la presencia constante de urbanizaciones, actividades industriales e infraestructuras viarias y ferroviarias condiciona cualquier paisaje o visualización del mismo.

Definiremos el entorno paisajístico, con más objetividad, estudiando el medio físico mediante niveles de aproximación y vinculaciones visuales del medio. El medio físico queda definido mediante tres niveles de aproximación:

- La base física principal, que queda definida por zonas topográficas no muy onduladas y con relieves moderados.

- La capa vegetal, que recubre la zona definida a través de variedades herbáceas. La cobertura vegetal consta de zonas de masa herbáceas sin relevancia significativa.
- Las actuaciones humanas, como son las zonas urbanas colindantes con la zona, los tendidos eléctricos, y la red de carreteras y caminos.

Al aplicar el conjunto de estos criterios a la zona de estudio, nos permite distinguir el paisaje como elemento singular de alto potencial visual, con numerosos elementos relevantes. De esta forma se describen a continuación las unidades ambientales del municipio en las que destaca claramente las ocupadas por construcciones frente a las que mantienen un soporte del territorio natural.

Los diferentes espacios que se han observado en el término municipal, son los siguientes:

- Núcleo urbano residencial central.
- Urbanizaciones exteriores residenciales.
- Zonas industriales continuas, discontinuas y dispersas en el territorio.
- Campos de cultivo (trilogía mediterránea, cereal, vid y olivo y algunos frutales).
- Zonas repobladas dispersas y de poca intensidad.

Los elementos más interesantes del municipio son:

- El casco urbano actual se mantiene como un núcleo de población muy potente y en constante desarrollo en el municipio.
- El resto de las zonas con valor paisajístico se encuentran dentro de suelos clasificados como rústicos, y que corresponden con las vaguadas del arroyo Guatén fundamentalmente.

En el sector 7 y en su entorno inmediato el paisaje está totalmente alterado por los desarrollos de esta zona de los municipios de Numancia de la Sagra y Yuncos, habiéndose producido la completa antropización de estos terrenos. Esta zona se ve afectada además por las diversas carreteras que atraviesan los territorios sin atender al paisaje, por lo que aparecen grandes vías rápidas formando arcos de grandes dimensiones que atraviesan los anteriores terrenos alomados, condicionando cualquier visualización en toda la zona.

En este sector 7 el único elemento a tener en cuenta es la vaguada existente del arroyo Dos Villas que vierte al arroyo Gansarinos a cierta distancia del sector hacia el sur. Sobre este arroyo existe un estudio hidrológico aprobado, que como consecuencia del mismo establecía unas bandas verdes en todo el margen del arroyo que se preveían en la ordenación detallada del sector 7 y que se mantienen invariables en la presente modificación de plan parcial.

Junto a esta zona verde existe una línea aérea de energía eléctrica que se prevé mantenerla en su emplazamiento para lo que se deberá crear el espacio de infraestructuras necesario para que no genere servidumbre alguna.

El municipio de Numancia de la Sagra cuenta con bastantes cultivos, destacando tanto las tierras destinadas a labor intensiva sin arbolado (barbecho blanco) como las zonas del sur destinadas a cultivo herbáceo en regadío. En el presente sector las tierras actualmente carecen de arbolado alguno y se encuentran destinadas a usos agrícolas.

### **3.2.9. Espacios naturales protegidos, zonas sensibles y montes públicos**

Según la documentación obtenida de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente en el municipio no existe ninguna zona declarada como área protegida, ni incluida en la Red Natura 2000, en el ámbito de actuación ni en sus alrededores.

No existe dentro del sector 7 ni el municipio ningún Lugar de Importancia Comunitaria (LIC). Tampoco existe afección a Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial, incluidos en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza. Tal y como se indica en el apartado siguiente el único hábitat de interés comunitario cartografiado es el hábitat de código 6420, Juncal churrero Ibérico Occidental. Dicho hábitat no se encuentra incluido en dicha Ley.

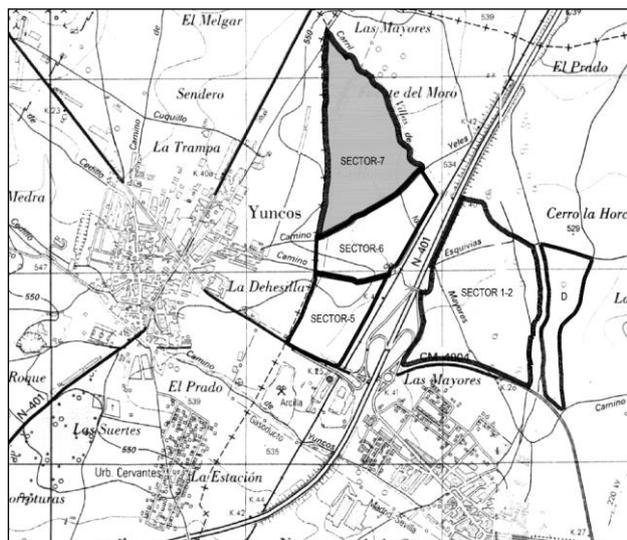
En el sector no existe ninguna vía pecuaria ni en su entorno inmediato. La vía pecuaria más cercana al área es la Colada del Cuquillo en el término municipal de Yuncos, a 500 metros de distancia al oeste de este sector 7.

Dentro del municipio no existe ningún monte público.

### **3.3. Superficie y linderos**

La delimitación del Sector 7 de las NNSS de Numancia de la Sagra, situado al noroeste del citado municipio, corresponde con una forma bastante regular, con forma de triángulo escaleno, y teniendo los siguientes linderos:

- Limita al norte con el arroyo de las Dos Villas, en el margen derecho del mismo.
- Limita al este con el arroyo de las Dos Villas, que es el límite con otro sector industrial urbanizado, existiendo un puente de conexión sobre al arroyo Dos Villas, y con una zona de suelo rústico del municipio, sobre la que existe la previsión de un nuevo suelo industrial.
- Limita al sur con el sector 6, de uso industrial, de las NNSS de Numancia de la Sagra, actualmente urbanizado y desarrollado en su totalidad, con el que enlaza a través de un vial existente.
- Limita al oeste con el municipio de Yuncos, con un sector de uso residencial, con una zona de suelo rústico y con el sector 23 de uso industrial. Los dos sectores están urbanizados y desarrollados en su totalidad.



La situación del terreno se detalla en los planos de información del presente Plan Parcial, en los que se detalla la topografía, distribución de propiedades y emplazamiento en el municipio de Numancia de la Sagra.

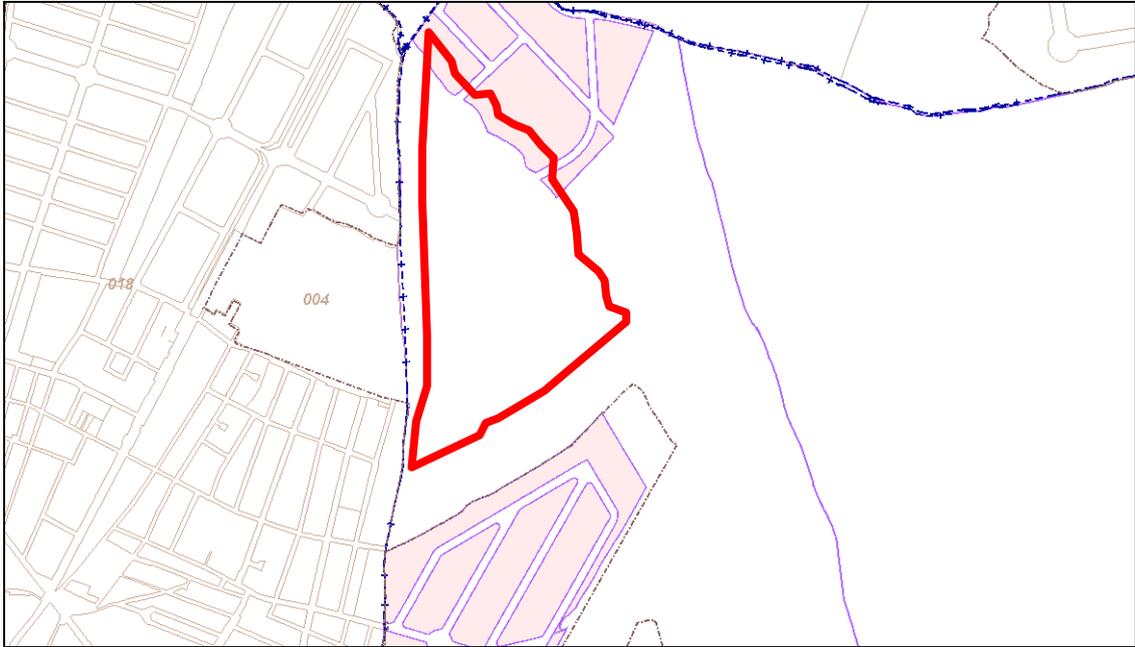
Para la delimitación del Sector se tuvo en cuenta fundamentalmente el Decreto 242/2004 de 27 de julio por el que se aprueba el Reglamento de suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de la Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, concretamente sus Disposiciones Adicionales Primera y Segunda, utilizadas para determinar el límite del sector en su proximidad el arroyo. Conforme a ello y al Estudio Hidráulico realizado por el ingeniero Carlos López Buendía para un periodo de 500 años (se incluye como documentación complementaria de este plan parcial), se establece una franja de diez (10) metros de anchura entre el arroyo de las Dos Villas y el límite del sector.

El emplazamiento de este sector se encuentra en la hoja 0604 del mapa nacional del Instituto Geográfico Nacional, y las coordenadas del mismo, en el sistema de referencia UTM del huso 30 ETRS.89 son las siguientes:

- Extremo norte. X: 426.312, Y: 4.439.043.

- Extremo suroeste. X: 426.283, Y: 4.437.963.
- Extremo sureste. X: 426.827, Y: 4.438.318

Esta zona corresponde con distintas fincas que corresponden con parcelas del polígono 1 del Catastro de Rústica de Numancia de la Sagra, y se detallan en el plano de situación que se acompaña al presente Plan Parcial, y se reflejan en las imágenes adjuntas.



Esta zona comprende la totalidad o parte de las parcelas 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54, del polígono 1 de rústica ya citado. Estas se ubican entre el arroyo de Dos Villas al norte y al este, al sur con el Sector 6 de Numancia y al oeste con el suelo urbano de Yuncos, correspondiente con el sector 6 de suelo residencial desarrollado.

### **3.4. Parcelas catastrales**

Todas las parcelas que conforman este sector están dentro del polígono catastral 1 de Numancia de La Sagra, y son las siguientes, de acuerdo con el plano topográfico:

<b>Polígono</b>	<b>Parcela</b>	<b>Superficie topográfica</b>
01	28*	7.717
01	29*	13.109
01	30*	
01	31*	12.812
01	32	20.236
01	33*	5.279
01	34*	4.451
01	35*	15.118
01	36	
01	37	2.407
01	38	3.708
01	39	8.553
01	40	
01	41	55.671
01	42	4.132
01	43	32.537
01	44	17.594
01	45	32.547
01	46	20.444
01	47	
01	48	5.951
01	49	5.085
01	50	(junto parcela 28)
01	51*	2.196
01	52*	8.880
01	53	7.206
01	54*	304
Subtotal		<b>285.937</b>
Dominio público		3.973
<b>Total</b>		<b>289.910</b>

Las parcelas señaladas con un asterisco (\*) no están incluidas en su totalidad dentro del presente sector. La superficie indicada es la que se encuentra dentro de los límites del sector 7. El resto de superficie queda fuera del sector 7 debido a su inclusión en terreno rústico no urbanizable de especial protección al encontrarse dentro de la franja de 10 metros de separación del arroyo. La superficie que cada de esta zonas que queda en suelo rústico sería la siguiente:

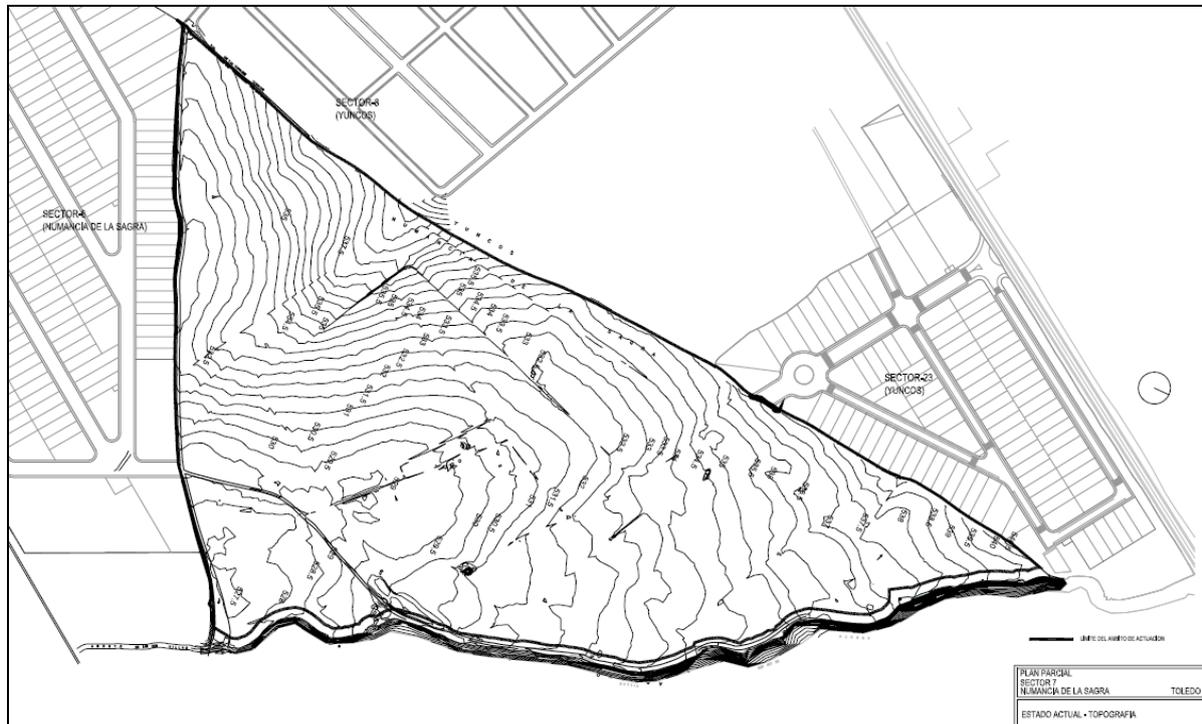
<b>Polígono</b>	<b>Parcela</b>	<b>Superficie topográfica</b>
01	28	393
01	29	886
01	30	
01	31	444
01	33	575
01	34	684
01	35	2.009
01	36	
01	51	496
01	52	724
01	54	732

### **3.5. Topografía y accesos actuales**

La superficie del Sector 7 asciende a **289.910 m<sup>2</sup>**, obtenida tras el oportuno levantamiento topográfico empleado en el plan parcial aprobado, y que se mantiene en esta modificación de plan parcial.

En el plano topográfico de estado actual se reseñan las diferentes parcelas existentes en la actualidad, como se puede ver en la siguiente imagen (en la que el norte se reseña hacia la

derecha). Todas las parcelas integrantes en el área de actuación pertenecen al polígono 1 del catastro de rústica del municipio de Numancia de la Sagra (Toledo). De las parcelas que se detallan a continuación todas ellas se encuentran dentro del sector, en su totalidad, a excepción de las parcelas 28, 29, 31, 33, 34, 35, 51, 52 y 54, que lo están parcialmente. El resto del terreno exterior al sector de estas parcelas se encuentra clasificado como suelo rústico protegido, al encontrarse en el margen derecho del arroyo citado, dentro de los diez metros de retranqueo desde el mismo.



El terreno presenta suaves desniveles, muy similares en todo el terreno. La cota más elevada se encuentra en el lindero norte, en colindancia con el sector 23, que cuenta con una cota de 550,00 metros. El punto más bajo se sitúa en el extremo sureste del sector, junto al arroyo de Dos Villas, que cuenta con una cota de 537,00 metros. Esto significa que la diferencia asciende a catorce (14) metros, lo que supone un desnivel medio inferior al dos (2) por ciento en el sentido longitudinal.

En sentido transversal se observa el mismo desnivel inferior entre una cota de 553,50 metros en colindancia con el sector residencial de Yuncos y los citados 537,00 metros en el punto más bajo.

### **3.6. Infraestructuras actuales**

#### **3.6.1. Cauces**

Como se ha indicado anteriormente el sector limita en su lindero este con el arroyo Dos Villas, que discurre en sentido norte-sur.

Sobre este arroyo existe un estudio hidrológico redactado por el Ingeniero de Caminos Canales y Puertos D. Carlos López Buendía que figura como documento complementario del Plan Parcial aprobado, y cuyo documento se encuentra en el expediente anterior.

Sobre este arroyo existe un puente ejecutado por el sector industrial colindante, al cual lógicamente deberá enlazarse el sector 7.

### 3.6.2. Vías pecuarias

No existe ninguna vía pecuaria que esté afectada por este sector.

### 3.6.3. Carreteras del Estado

Como ya se ha indicado anteriormente en las cercanías se encuentra la autovía A-42 Madrid-Toledo. Este vial discurre al este del sector, si bien está separado del punto más cercano en 185,40 metros, como se puede ver en la imagen adjunta, por lo que no existe afección a este respecto.



### 3.6.4. Infraestructuras y redes de servicio

El terreno cuenta en los linderos con las redes de infraestructuras de servicios suficientes, lo que permite que se puedan conectar con facilidad las futuras infraestructuras del sector, con las redes existentes en el municipio.

Los dos sectores industriales colindantes al este y al oeste cuentan con todos los servicios y redes de infraestructuras generales, contando con redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones. Estas redes están en colindancia con el presente sector 7.

Tal aspecto ya se comprobó con la aprobación del Plan Parcial.

### 3.6.5. Conexiones viarias

En la actualidad el sector 7 dispone de tres conexiones viarias en sus tres linderos, con los sectores industriales colindantes.

Al sur linda con el sector 6, y su conexión se produce en el vial de este sector denominado como Avenida de la Industria, como se puede ver en las imágenes adjuntas, en las que se observa el tanatorio municipal:



Al norte linda con un sector de uso industrial, del municipio de Yuncos, conectando con una rotonda existente en la confluencia de la Avenida de los Austrias y calle Isabel II.



Al oeste linda con el sector 23 de uso industrial que dispone de un paso por encima del arroyo de las Dos Villas para conectar ambos sectores.



### **3.7. Propiedades.**

En el plano topográfico de estado actual se han reseñado las parcelas existentes en la actualidad, y que corresponden con las parcelas catastrales indicadas anteriormente.

Dentro de la documentación del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado y adjudicado figuran todos los datos de las propiedades afectadas en este sector

### **3.8. Usos y edificaciones**

En la actualidad dentro del presente sector no existe construcción alguna no encontrándose el terreno vallado en su perímetro. Los terrenos se encuentran unos en barbecho y otros sembrados en secano.

En la actualidad no se conoce ninguna servidumbre o afección que pueda tener el terreno y que condicione su desarrollo urbanístico o que deba ser tenida en cuenta, salvo la correspondiente a una canalización de gas que atraviesa el sector en sentido transversal en la zona norte del mismo. Esta canalización se detalla en el plano topográfico.

Asimismo existen dos líneas aéreas de energía eléctrica. La primera cuenta con 45.000 voltios y discurre en sentido norte-sur, junto al margen derecho del arroyo Dos Villas. La segunda es ortogonal a esta y va desde el extremo sureste del sector en sentido este-oeste hacia el término municipal de Yuncos. No se prevé el enterramiento de la primera línea debido a la alta potencia que lleva, mientras que se prevé el soterramiento de la segunda línea.

### **3.9. Aptitud del suelo para su utilización urbana**

El terreno carece de condicionante alguno para la implantación de un uso industrial en el mismo, como ha quedado demostrado y ante la existencia de esta actividad plenamente introducida en toda esta zona del municipio de Numancia de La Sagra. Este uso además es el que está previsto en el Plan Parcial aprobado y en la modificación de las NNSS.

En el municipio de Numancia de La Sagra las zonas industriales previstas en las NNSS están ubicadas en mayor medida en esta zona situada al noroeste de la población, en colindancia con el municipio de Yuncos, todas ellas apoyadas y dependientes del sistema de acceso desde las carreteras y autovías.

Asimismo el terreno cuenta con inmejorables condiciones para la construcción de cualquier tipología edificatoria, en función de los mínimos desniveles y de las adecuadas características geológicas y geotécnicas del mismo.

En las cercanías no existe ninguna instalación que suponga una reducción de los niveles de calidad adecuados de la zona. En este sentido el terreno no presente ningún condicionante de ruido, o viento que impida su desarrollo industrial y altere otras zonas del suelo urbano para los usos previstos. Los vientos dominantes en la zona no alteran este aspecto, sino que le favorecen dado que son de componente noreste. El sector está situado en una cota mucho menor que el de las poblaciones cercanas, por lo que los usos residenciales de esta quedan al abrigo de esta circunstancia, evitando olores y ruidos.

Además se indica que desde la puesta en funcionamiento de las actividades en las zonas cercanas no han existido problemas a este respecto por parte de vecinos de las citadas poblaciones.

Por todo ello en la actuación urbanizadora y en la futura construcción de las edificaciones previstas no se prevé ningún problema geotécnico ni físico que haga inviable la misma. En las cercanías del propio sector existen múltiples instalaciones industriales que no han tenido problemas geotécnicos para su construcción.

De igual forma en la zona no existe ninguna afección de otro tipo conocida, de tipo ambiental o higiénico que condicione su desarrollo.

Por todo ello se puede afirmar que existe una aptitud clara de urbanización del presente terreno por los motivos citados anteriormente, para un uso industrial, estando totalmente justificado desarrollar el sector a través de esta Modificación del anterior Plan Parcial aprobado, que supone el desarrollo de las propias NNSS vigentes.

Se indica asimismo que dentro de los estudios de las NNSS aprobadas no existe ningún condicionante al desarrollo del presente sector, ni tampoco existe ninguna medida preventiva que sea necesario tener en cuenta para su ordenación o urbanización. Además se indica que el anterior Plan Parcial contó con la autorización ambiental correspondiente, la cual se mantiene de la misma manera.

## 4. ORDENACIÓN.

### 4.1. Normativa de aplicación.

#### 4.1.1. Legislación general de aplicación.

El presente Plan Parcial se redacta de acuerdo con la siguiente normativa:

LEGISLACION DE URBANISMO, ORDENACION DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANISTICA

- 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 (DOCM 21.05.2010).
- Modificación del Decreto Legislativo 1/2010 (artículos 156.1; 157; 158; 161.3; 163; 164; 165; 166.4; 168.3; 169.1; 169.2; 169.3; 170; 173.3.1º párrafo; 178.4.b; 183.2) por Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 27.03.2013).
- 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 (DOCM 28.09.2004).
- Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 30.07.2004).
- Decreto 177/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 julio (DOCM 6.07.2010).
- Decreto 178/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (DOCM 07.07.2010).
- Corrección de errores del Decreto 242/2004 (DOCM 13.12.2004).
- Orden del 31 de marzo de 2003, por el que se aprueba la Instrucción Técnica de planeamiento para distintos requisitos sustantivos del suelo rústico (DOCM 08.04.2003).
- Orden de 01/02/2016, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31/03/2003, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (DOCM 09.02.2016).
- Decreto 87/1993, de 13 de julio, modificado por Decreto 58/1994, de 21 de junio, sobre catálogos de suelo de uso residencial.
- Orden de 22/12/2014, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen las bases reguladoras de la concesión de subvenciones a municipios de Castilla-La Mancha para la redacción, revisión y adaptación del planeamiento general al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y se efectúa su convocatoria para 2015. (DOCM 29.12.2014).
- Decreto 29/2011, de 19/04/2011, 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. (DOCM 29.04.2011).
- Decreto 34/2011 de 26/04/2011 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 (DOCM de 29.04.2011).
- Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DOCM 03.12.2010).
- Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha (DOCM 03.12.2014) por la que se modifica el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, relativo al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en los artículos 24, 54 y 61.
- Ley 3/2016, de 5 de mayo, de medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha (DOCM 11.05.2016).
- Ley 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas, por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (DOCM 06.09.2017).

- Resolución de 27/07/2017, de la Secretaría General, por la que se dispone la publicación de instrucciones aprobadas con fecha 25 de mayo sobre diferentes cuestiones urbanísticas (DOCM 07.08.2017).

#### VIVIENDA

- Ley 2/2002 de 7 de Febrero por la que se establece y regulan las diversas modalidades de viviendas de Protección Pública en Castilla la Mancha.
- Decreto 256/2004 por el que se modifica el Decreto 113/2002 de 27 de Agosto de 2002 sobre ayudas en materia de vivienda y suelo para el período 2002-2005 y se establecen nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas.
- Decreto 3/2004 de 20 de Enero de Régimen Jurídico de las Viviendas con protección pública (el artículo 16.2 y la Disposición Adicional sexta están derogados, y se modifican los artículos 9, 22.1, 23.2, 28, 34, 42, 43, 43bis, 44 y 52 por el Decreto 173/2009).
- Decreto 173/2009, de 10/11/2009, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012 (DOCM 16.11.2009).
- Decreto 65/2007 de 22 de Mayo de 2007, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública.
- Orden de 21 de mayo de 2007 por la que se actualizan los precios y rentas máximas de las Viviendas de Protección Pública.
- Orden de 13 de abril de 2007 por la que se establece el procedimiento de inscripción en el Registro de demandantes de viviendas con protección pública y se disponen la relación de documentos que se acompañan a la solicitud de inscripción.
- Decreto 81/2007 de 19 de Junio de 2007 por el que se regula el Libro Edificio destinado a VPO.
- Decreto 109/2008 de 29 de julio, de Medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha (DOCM 01.08.2008) (se modifican los artículos 3, 5, 12, 13, 14, 19, 21, 23, 29, 29bis y 31 por el Decreto 173/2009).
- Decreto 173/2009 de 10 de noviembre por el que se aprueba el V Plan regional de Viviendas y Rehabilitación de Castilla-La Mancha (DOCM 16.11.2009).

#### LEGISLACION DE MEDIO AMBIENTE

- Ley 9/1999 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha (BOE 28.07.1999), modificada por la Ley 8/2007 de 15 de marzo.
- Ley 3/2008 de Montes y Gestión Forestal de Castilla-La Mancha (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre).
- Ley 42/2007 de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.
- Ley 34/2007 de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- Decreto 73/1990 de 21 de junio por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988 (DOCM 27.06.1990).
- Ley 2/1992 de 7 de mayo de Pesca Fluvial (BOE 07.10.1992) Corrección de errores (DOCM, 23.09.1992).
- Decreto 91/1994, de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla los Títulos I, II, IV, V, VI y parcialmente el Título VII de la Ley de Pesca Fluvial. (DOCM 16.09.1994).
- Ley 2/1993 de 15 de julio de Caza en Castilla-La Mancha (DOCM 04.08.1993), modificada por la Ley 3/2015 de 5 de marzo (DOCM 12.03.2015).
- Decreto 33/1998 de 5 de mayo por el que se crea el Catálogo regional de Especies amenazadas de Castilla-La Mancha.
- Decreto 178/2002 de 17 de diciembre de 2002, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental y se adaptan sus Anexos (DOCM 17.02.2003).
- Ley 9/2003 de 20 de marzo de 2003 de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de abril de 2003) (modificada por la Ley 7/2009 de 17.12.2009).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOE 11.12.2013).
- Ley 4/2007 de 8 de marzo de 2007 de Evaluación de Impacto Ambiental, (DOCM 20.03.2007).
- Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de construcción y demolición (BOE 13.02.2008).

## RESIDUOS URBANOS

- Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de la construcción y demolición (BOE 13.02.2008).
- Decreto 78/2016, de 20/12/2016, por el que se aprueba el Plan Integrado de Gestión de Residuos de Castilla-La Mancha (DOCM 29.12.2016).

## LEGISLACION DE AGUAS

- Ley 12/2002 de 27 de junio, reguladora del Ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 08.07.2002).

## PROTECCION DEL PATRIMONIO

- Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1.985 de 25 de junio.
- Real Decreto 111/1986 de 10 de enero de 1986 por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español.
- Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de 16 de mayo (DOCM 24.05.2013).
- Ley 2/2014 de Museos de Castilla-La Mancha de 8 de mayo (DOCM 28.05.2014)

## INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/1990 de 28 de diciembre (DOCM 02.01.1991).
- Decreto 1/2015, de 02/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (DOCM 27.01.2015).
- Ley 7/2002 de 9 de mayo, de Modificación de la Ley 9/1990 en los artículos 16, 18, 20 20 bis y disposición transitoria (BOE 16.07.2002).
- Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo, de Modificación de la Ley 9/1990 en los artículos 23, 25 y 27 (DOCM 25.05.2009).
- 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 los artículos 23.1, 25.1 y 27.5 de la Ley 9/1990 (DOCM 21.05.2010).
- Decreto 25/2015 de 7 de mayo por el que se actualiza el catálogo de la Red de Carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado (BOE 30.09.2015).
- Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE 23.09.1994).
- Orden Ministerial de 16 de diciembre por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.

## FERROCARRIL

- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (BOE 30.09.2015).
- Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de la ley del sector ferroviario (BOE 31.12.2004).
- Orden FOM/2230/2005 de 5 de julio, relativa a las normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril.
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.
- Real Decreto 810/2007 de 22 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad en la circulación de la Red Ferroviaria de Interés General, modificado por los Reales Decretos 918/2010 de 16 de julio, 641/2011 de 9 de mayo, 1006/2015 de 6 de noviembre y 623/2014 de 18 de julio.

## ENERGIA ELECTRICA

- Ley 24/2013 de 26 de diciembre del Sector Eléctrico (BOE 27.12.2013).
- Real Decreto 1955/2000 de 1 de septiembre por el que se aprueba las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE 27.12.2000).
- Decreto 2619/1966 de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/1966 de 18 de marzo, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.
- Real Decreto 1047/2013 de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de transporte de energía eléctrica (BOE 30.12.2013).

- Real Decreto 1048/2013 de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica (BOE 30.12.2013).
- Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones complementarias ITC-LAT 01 a 09. (BOE 19.03.2008).
- Real Decreto 337/2014 de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Complementarias ITC-RAT 01 a 23 (BOE 09.06.2014).
- Disposición adicional duodécima de la Ley 13/2003 de 23 de mayo de Infraestructuras del Sector Energético, (BOE 24 de mayo de 2003), reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas.

#### HIDROCARBUROS

- Ley 34/1998 de 7 de octubre del Sector de Hidrocarburos (BOE 08.10.1998).

#### SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

- Decreto 584/1972 de 24 de febrero de Servidumbres aeronáuticas, relativo a obstáculos fuera de la proximidad de los aeródromos (BOE 21.03.1972)

#### EFICIENCIA ENERGETICA

- Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética de los edificios (BOE 13.04.2013).
- Ley 34/1998 de 7 de octubre del Sector de Hidrocarburos (BOE 08.10.1998).

#### TELECOMUNICACIONES

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014).
- Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (BOE 27.12.2012).
- Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, al servicio universal y la protección de datos (BOE 29.04.2005).
- Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, Reglamento de la Ley de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico (BOE 07.06.2008).
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas (BOE 29.09.2001).
- Ley 8/2001 de 28 de febrero de 2001 Ordenación de las Instalaciones de Telecomunicación en Castilla-La Mancha (BOE 21.09.2001).
- Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (BOE 28.02.1998).
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones (BOE 01.04.2011).
- Orden ITC 1644/2011 de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo (BOE 16.06.2011).

#### MINERIA

- Ley 22/1973 de 21 de julio, de Minas (BOE 24.07.1973).
- Real Decreto 2857/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería (BOE 11.12.1978).

#### ACCESIBILIDAD

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 03.12.2013).
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE 11.05.2007).

- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11.03.2010).
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de las Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.
- 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 (BOE 31.10.2015).
- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994).
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (DOCM 05.12.1997).
- Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Ley 7/2014, de 13 de noviembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad en Castilla-La Mancha (DOCM 02.12.2014).
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad (BOE 04.12.2007).

#### SANIDAD Y ASISTENCIA SOCIAL

- Decreto 72/1999 de 1 de junio de 1999 de Sanidad Mortuoria en Castilla-La Mancha (DOCM 04.06.1999).
- Decreto 175/2005 de 25 de octubre por el que se modifica el decreto anterior (DOCM 28.010.2005).

#### ESPECTACULOS Y ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

- Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha (DOCM 31.03.2011).
- Decreto 93/2006, de 11-07-2006, de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural de Castilla-La Mancha (DOCM 14.07.2006)
- Decreto 348/2008, 9 diciembre, por el que se modifican determinadas disposiciones del Decreto 93/2006 de 11 de julio, de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural de Castilla-La Mancha (DOCM 12.12.2008).
- Decreto 247/1991 de 18 de diciembre, sobre ordenación y clasificación de campamentos de turismo en Castilla-La Mancha.
- Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas (según la disposición derogatoria única del Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación quedan derogado los artículos 2 al 9, ambos inclusive y los artículos 20 a 23, ambos inclusive, excepto el apartado 2 del artículo 20 y el apartado 3 del artículo 22).

#### RIESGOS NATURALES

- Decreto 36/2013, de 04/07/2013, por el que se regula la planificación de emergencias en Castilla-La Mancha y se aprueba la revisión del Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (PLATECAM) (DOCM 05.07.2013).
- Orden de 23/04/2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba la revisión del Plan Especial de Emergencia por Incendios Forestales de Castilla-La Mancha (DOCM 03.05.2010).
- Orden de 16 de marzo de 2009 la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia por la que se aprueba el Plan de Emergencias de transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril (PETCAM) en Castilla-La Mancha.
- Orden de 28 de abril de 2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha (PRICAM) (DOCM 19.05.2010).
- Orden de 8 de junio de 2015 de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas por la que se aprueba la primera revisión del Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha.

- Plan Específico para el riesgo de fenómenos meteorológicos adversos en Castilla-La Mancha (METEOCAM). Consejería de Administraciones Públicas. 2008.
- Plan de Ordenación Territorial: Estrategia Regional en Castilla-La Mancha (POT). Consejería de Fomento. 2010.

#### CONTRAINCENDIOS EDIFICACIONES INDUSTRIALES

- Real Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales (BOE 17.12.2004).

#### LEGISLACIÓN ESTATAL BÁSICA Y PLENA

##### a) Urbanismo, Vivienda y Accesibilidad.

- 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 (BOE 31.10.2015).
- Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana (BOE 27.06.2013), a excepción de los artículos derogados (1 a 19, disposiciones adicionales 1ª a 4ª, transitorias 1ª y 2ª, finales 12ª y 18ª)
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE 09.11.2011).
- Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa (BOE 07.07.2011).
- Reglamento de Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbana (RDL 1093/1997).
- Reglamento de Reparcelaciones del suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 1006/1966 de 7 de Abril (artículo 28).
- Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (modificada por la Ley 25/2009).
- Real Decreto 314/2006 de 17 de Marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Ley 57/1968 de 27 de Julio sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.
- Real Decreto 1027/2007 de 20 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).

##### b) Legislación de Aguas

- Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Aguas (BOE 21.07.2001).
- Ley 10/2001 de 5 de junio del Plan Hidrológico Nacional (BOE 06.06.2001).
- Ley 11/2005 de 22 de junio por la que se modifica la Ley 10/2001 del Plan Hidrológico Nacional (BOE 23.06.2005).
- Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio, de los Planes Hidrológicos de Cuenca (BOE 11.08.1998)
- Real Decreto 907/2007 de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica (BOE 07.07.2007).
- Real Decreto 1620/2007 de 7 de diciembre de 2007, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas (BOE 20.11.2007).
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (BOE 30.04.1986).
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE 29.03.1996)
- Real Decreto 9/2008 de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril (BOE 16.01.2008).
- Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995,

de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

- Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales (BOE 29.12.2016).

c) Legislación de Medio Ambiente.

- Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (modificada por la Ley 25/2009).
- Ley 10/1998 de 21 de abril, de Residuos (modificada por la Ley 25/2009).
- Real Decreto 606/2003 de 23 de Mayo sobre vertidos artículos 245 a 254).
- Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes (artículos 39 y 50.1).
- Ley 27/2006 de 18 de Julio por la que se regulan los derechos a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.

d) Otra legislación Sectorial, de ámbito nacional, que incide en el ámbito urbanístico

- Ley 48/1960 de 21 de Julio de Navegación Aérea (artículos 51 a 54).
- Decreto 584/1972 de 24 de Febrero de Servidumbres Aeronáuticas (artículos 1, 2, 3, 4, 8, 9, 11, 17, 26 y 27).
- Real Decreto 2591/1998 de 4 de Diciembre de ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio.
- Ley 13/1996 de 30 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de orden Social (artículo 166).
- Real Decreto 2591/1998 de 4 de Diciembre de ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio.
- Ley 12/2007 de 2 de Julio del Sector de Hidrocarburos (Gas) que modifica la Ley 34/1998 (artículos 4.1; 5, 6, 67 y 73).
- Ley 25/2009 de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la ley sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE 23.12.2009).
- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, por la que se modifica la Ley 1/2001, para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. (BOE 23.12.2009).

e) Otra legislación Sectorial, de ámbito nacional, que incide en el ámbito de riesgos naturales.

- Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.
- Ley 2/1985, de 21 de enero, sobre Protección Civil.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ley 42/2007 de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- RD 407/1992 que aprueba la Norma Básica de Protección Civil.
- Orden de 2 de abril de 1993 por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros que aprueba la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales.

LEGISLACIÓN ESTATAL SUPLETORIA

- Real Decreto 1346/1976 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 2159/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 3288/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación y ordenación urbana.
- Real Decreto 2187/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Real Decreto 1169/1978 por el que se aprueba la creación de sociedades urbanísticas por el Estado, los Organismos Autónomos y las Corporaciones Locales de acuerdo con el artículo 115 de la Ley del Suelo.
- Real Decreto Ley 3/1980 sobre la creación de suelo y agilización de la gestión urbanística.
- Real Decreto Ley 16/1981 de adaptación de planes generales de ordenación urbana.

- Ley 7/1997 de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales (BOE 15.04.97).
- Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 (BOE 25.04.97).
- Decreto 635/1964 de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal.
- Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958 por la que se fija la superficie de la unidad mínima de cultivo para cada uno de los términos municipales de las distintas provincias españolas (BOE 13.06.1958).

#### NORMATIVA MUNICIPAL

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Numancia de la Sagra, aprobadas el 28 de julio de 1992.
- Modificaciones puntuales de las NNSS de Numancia de la Sagra, dentro de las que existen varias modificaciones derivadas por procedimientos innovadores, en especial el correspondiente con el sector 7.
- Plan Parcial de Mejora del sector 7.
- En el momento actual se encuentra en tramitación la Modificación puntual 12 de las NNSS para la creación de una importante superficie de suelo industrial junto a la urbanización residencial Villeriche.

#### 4.1.2. Normas específicas del Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Numancia de La Sagra.

Como ya se ha indicado anteriormente, para la redacción del presente Plan Parcial será de aplicación lo dispuesto en Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre de 2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha y el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 28 de julio de 1992.

Las vigentes NNSS de Numancia de la Sagra establecen en su articulado las condiciones específicas para el suelo urbanizable, en el que está el presente Sector 7, el cual surge dentro de una actuación innovadora con Plan parcial de Mejora que actuaba sobre un suelo rústico, y establecía una modificación puntual de las NNSS.

En la modificación puntual de las NNSS que suponía la clasificación del sector 7 como suelo industrial se indicaba que:

- *Es sector industrial, limita con el término municipal de Yuncos por el oeste, al sur con el suelo urbano de Numancia de la Sagra, y con el arroyo de las Dos Villas por el norte y al este.*
- *La superficie total de la modificación es de 289.910 m<sup>2</sup>.*

En el capítulo 3 de la memoria de la citada modificación, y en el documento de normativa de la misma, se reseñaban las determinaciones del presente sector. En base a ellas y por tal motivo, para el sector 7, se puede efectuar el siguiente resumen en cuanto a la normativa de las NNSS se refiere:

MODIFICACION NNSS	
SUPERFICIE	289.910 m <sup>2</sup>
CLASIFICACION	URBANIZABLE
CALIFICACION	INDUSTRIAL
PARCELA MINIMA	400 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD BRUTA	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD NETA	1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ALTURAS	2 Plantas
ALTURA FISICA	9,00 metros
OCUPACION	80 %
USO PRINCIPAL	INDUSTRIAL
USO COMPATIBLE	COMERCIAL
	OFICINAS

	EQUIPAMIENTOS
RESERVAS SUELO	Artículo 31 LOTAU
CESIONES	Artículo 68 LOTAU
SISTEMA EJECUCION	PAU GESTION INDIRECTA
AREA DE REPARTO	SECTOR 7
APROVECHAMIENTO TIPO	1 ua. industrial
RETRANQUEO CALLES	5 metro.
RETRANQUEO LINDEROS	3 metros excepto adosamiento

En el citado documento se añadía que el sector 7 debería contar con una depuradora previa al vertido de aguas negras al arroyo de las Dos Villas. No obstante en la actualidad por parte de la Confederación hidrográfica del Tajo se prevé la concentración de los puntos de vertido y al reducción del número de estaciones depuradoras, por lo que ha previsto que este sector vierta a la depuradora de Numancia situada al sur del municipio sin que sea necesario ejecutar una depuradora específicamente para este sector.

En el mismo arroyo de Dos Villas deben desaguar las aguas pluviales del sector.

El caudal de agua potable que se estima demandará el ámbito, con una dotación de 40 m<sup>3</sup>/hectárea es:

- Sector 7:  $29 \times 40 = 1.160 \text{ m}^3/\text{día} = 13,43 \text{ litros/segundo}$

Considerando que se vierte a la red de alcantarillado un 80% de este caudal, los caudales generados de aguas negras serán:

- Sector 7:  $1.160 \times 0,80 = 928 \text{ m}^3/\text{día} = 10,74 \text{ litros/segundo}$

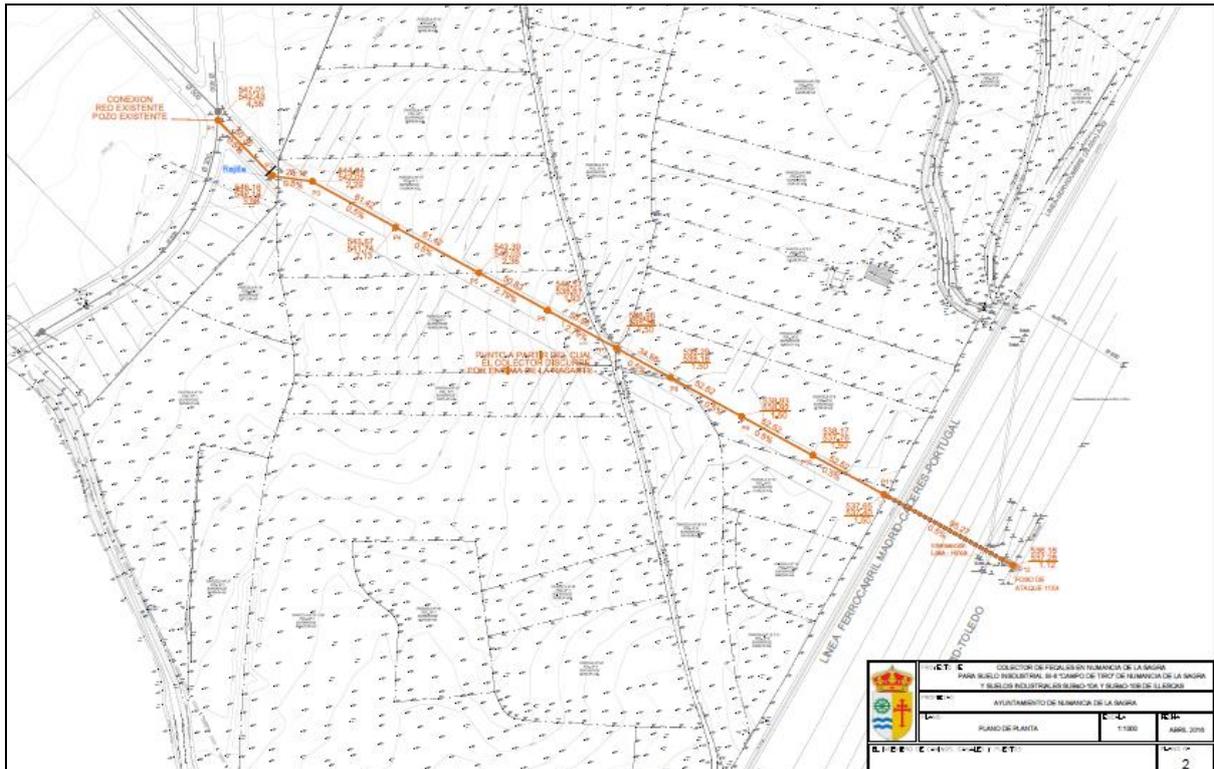
En la normativa de la modificación de las NNSS se añade que:

- *La conservación de la urbanización se llevará cabo por el Urbanizador hasta que se haga cargo de la misma la Entidad Urbanística de Conservación que se constituya a partir de la recepción.*

Con la presente modificación puntual de NNSS se redactó una documentación complementaria al Estudio Ambiental en la que se detallaban las características del sistema de depuración. No obstante en el momento actual la solución que se propone se adecuada a las previsiones que ha establecido la Confederación Hidrográfica del Tajo, en la que se prevé la concentración de los vertidos de todos estos sectores de la zona noroeste de Numancia de la Sagra en una única estación depuradora.

A este respecto está previsto un colector de aguas residuales desde el sector industrial 08, denominado Campo de Tiro, cuya adjudicación es de la mercantil Hermanos Martín Canelo S.L., al colector general del municipio de Numancia de La Sagra que conduce a la Estación Depuradora.

El proyecto de este colector se encuentra redactado y el trazado se puede ver en la imagen siguiente:



## B. Infraestructuras previstas

En el presente documento y dentro del apartado correspondiente a los Proyectos de Urbanización se detallan las condiciones de las infraestructuras que se deben desarrollar con el presente Plan Parcial. Tales infraestructuras son las siguientes:

- Red de saneamiento.
- Red de abastecimiento de agua.
- Red de telefonía.
- Red de media tensión.
- Red de baja tensión.
- Alumbrado público.

Tales infraestructuras deberán cumplir, además de la legislación correspondiente en cada materia, las dotaciones y características previstas de la presente Memoria y en el punto de Ordenanzas Reguladoras del presente Plan Parcial, que desarrollan las determinaciones básicas de las NNSS.

A continuación se describen las infraestructuras necesarias para el desarrollo del ámbito, indicándose sus puntos de conexión con el exterior y cuantificándose los caudales demandados de agua potable y generados de aguas negras y pluviales.

### B.1. Red viaria. Secciones tipo y jardinería

El viario interior conecta con el exterior mediante el acceso desde el Sector 6 en Numancia de la Sagra al sur (actual Avenida de la Industria) y al norte con el Sector 23 en Yuncos (Avenida de Isabel II), en el que se prevé un viario principal de veintidós (22) metros de ancho.

En el resto de las vías del Sector 7, se prevé que las vías sean de dieciocho (18) y de dieciséis (16) metros de ancho, en todo el sector dispondrán de aceras de doscientos veinticinco (225) centímetros a ambos lados de la calzada y aparcamientos en línea de doscientos cincuenta (250) centímetros de ancho también a ambos lados de la calzada.

Se realizará plantación de arbolado en las zonas verdes, con especies adaptadas a la zona y adecuadas al uso previsto de dichas zonas. Por ser de fácil mantenimiento se plantarán *Cupressus arizónica* y *Retama sphaerocarpa*, en la banda verde junto al arroyo.

## **B.2. Red de abastecimiento de agua**

El agua se tomará de la red municipal (ver conexiones en plano), conectando en una tubería existente que modificará su trazado, adecuándose a la nueva red viaria, tal y como se muestra en los planos.

Esta red modificada será de PE-160 mm. La red interior del sector que dará servicio a las distintas parcelas será de PE-110 mm. También se proyectará una red de agua para el riego de PE-63 mm donde se colocarán bocas de riego para el mantenimiento de zonas verdes.

Las necesidades de agua considerando una dotación de 40 m<sup>3</sup> por Hectárea y día, se estiman en 29 Ha x 40 m<sup>3</sup>/Ha y día = 1.160 m<sup>3</sup>/día.

## **B.3. Red de saneamiento**

La red que se proyecta es de tipo separativo, esto es, recogerá por separado las aguas negras y las aguas de lluvia. El caudal de evacuación establecido será:

- Aguas negras: se considera el mismo caudal de evacuación que para abastecimiento de agua.
- Aguas pluviales: se estima en aguacero máximo de 150 l/seg y Ha, y un coeficiente de escorrentía medio de 0,5, lo que supone un caudal de 4,35 m<sup>3</sup>/seg.

La red está formada por tubos circulares de hormigón vibropresado, en masa o armado, dependiendo de su diámetro.

Debido a las características topográficas del ámbito del sector el vertido de las aguas pluviales se efectuará al Arroyo de las Dos Villas, en el extremo sur del sector.

Este sector verterá sus aguas pluviales y negras al colector general indicado en el apartado anterior.

## **B.4. Red de media y baja tensión**

El suministro de electricidad al sector se realizará desde la línea eléctrica que cruza el ámbito del sector. Para ello, se llevará una red de media tensión subterránea hasta los Centros de Transformación.

El sector está cruzado por dos líneas aéreas de 15.000 y 45.000 voltios. La primera discurre en sentido transversal este-oeste, y se prevé su enterramiento por los viales de este sector o del colindante. La segunda línea tiene una potencia excesiva y se prevé su mantenimiento en el borde de la manzana este del sector, junto al arroyo de las Dos Villas. Para ello se ha previsto una banda de sistema general que sigue el trazado de la línea actual, que dispondrá de la suficiente protección, debido a que en esta zona no se prevé construcción alguna.

La red de baja tensión se proyectará subterránea por el viario y cumplirá las distancias mínimas a otras redes exigidas legalmente, así como las normas de la Compañía Suministradora.

La red de alumbrado público se proyectará situando los puntos de luminarias a lo largo de las vías urbanas previstas, conectados a los cuadros de mando que se adosarán a los centros de transformación.

#### **B.5. Red de canalización telecomunicaciones**

Se realizará conectando mediante canalización subterránea, tomando el servicio desde las actuales líneas de los sectores colindantes.

El resto de las condiciones de urbanización pertenecen a las características generales de aplicación de las NNSS de Numancia de la Sagra.

La localización de la cesión del aprovechamiento lucrativo a favor del Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación urbanística, se concretará en el correspondiente Proyecto Reparcelación.

Las anteriores referencias generales de las NNSS se deben entender supeditadas al cumplimiento del TRLOTAU que ha modificado sustancialmente las determinaciones citadas así como las cesiones obligatorias, y conservación de las obras de urbanización.

No obstante, la modificación puntual del presente sector establece como sistema de actuación el de gestión indirecta en aplicación de lo establecido en vigente Ley 2/1998 de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística (DOCM número 28 de 19 de junio de 1998).

En esta Ley se establecen las condiciones de los Planes Parciales que desarrollan aquellas, remitiéndose a las determinaciones vigentes urbanísticas, en cuanto a redacción, documentación y tramitación, ya indicados en el apartado anterior de esta memoria.

En el documento de modificación de NNSS aparece un esquema de viario que articula el sector, y que debe ser considerado orientativo. No obstante, y en función de la interdependencia de este sector con el sector 6 contiguo existen viales que se deben mantener como sistema estructural de las propias NNSS, siendo de obligado cumplimiento.

En el TRLOTAU, se establecen las condiciones de los Planes Parciales que desarrollan aquellas, remitiéndose a las determinaciones vigentes urbanísticas, en cuanto a redacción, documentación y tramitación, ya indicados en el apartado anterior de esta memoria.

Las cesiones obligatorias y gratuitas, libres de cargas, se harán a favor del Ayuntamiento, y serán, de acuerdo con los artículos 50 y 51 del TRLOTAU, son las siguientes:

- a) *Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.*
- b) *Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar y se haya legitimado, en la forma dispuesta en esta Ley, la materialización de aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante y, en su caso, del excedente de aprovechamiento previsto por la ordenación urbanística.*
- c) *Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente, que reúna las condiciones mínimas imprescindibles para obtener la referida autorización de primera ocupación.*
- d) *Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas, excepto en el suelo urbano consolidado.*
- e) *Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha Administración en*

*concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, excepto en el suelo urbano consolidado.*

- f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, incluyendo, en todo caso, la parte que proceda de las precisas para asegurar la conexión a y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones públicas, siempre que la ordenación territorial y urbanística sujete los terrenos a una actuación urbanizadora.*
- g) Proceder, en su caso, a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.*

#### **4.1.3. Normas específicas del vigente Plan Parcial del sector 7.**

El presente documento corresponde con una Modificación del Plan Parcial del sector 7 aprobado definitivamente, y cuyo programa de actuación urbanizadora se encuentra adjudicado, por el Ayuntamiento de Numancia de la Sagra, a la empresa HULOMA S.A., que es la promotora de esta modificación.

En la ordenación del Plan Parcial aprobado se establecían las siguientes determinaciones:

- Superficie sector: 289.910 m<sup>2</sup>.
- Superficie de uso industrial: 167.505 m<sup>2</sup>.
- Superficie de zonas verdes: 29.344 m<sup>2</sup>.
- Superficie dotacional de equipamiento: 14.694 m<sup>2</sup>.
- Superficie de dotaciones de infraestructura: 873 m<sup>2</sup>.
- Superficie de viario: 77.494 m<sup>2</sup>.

El aprovechamiento marcado por las NNSS es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que significa que la superficie máxima construida es de 289.910 m<sup>2</sup>.

La superficie máxima construida en el sector ascendía a 251.258 m<sup>2</sup>, en función de la ordenanza marcada en las ordenanzas del plan parcial. De esta forma la superficie construida del sector que asciende a 251.258 m<sup>2</sup>, es la misma que las unidades de aprovechamiento urbanístico. De esta forma y a efectos de valoración se considera el mismo coeficiente para todo el sector sin distinguir zonas.

En tal sentido el aprovechamiento tipo del sector es:

- Aprovechamiento máximo 251.258 unidades de aprovechamiento.
- 251.258 m<sup>2</sup>c/ 289.910 m<sup>2</sup>s = 0,867.

Por tanto el Aprovechamiento Tipo asciende a 0,867 ua/m<sup>2</sup>

#### **4.1.4. Normas relativas a los proyectos de urbanización.**

Las NNSS establecen en sus determinaciones que deben tener los Proyectos de Urbanización y que, por tanto, se detallan en el presente documento de Plan Parcial para servir de base al desarrollo de éste.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a práctica los Planes Parciales que se redacten conforme establece el artículo 111 del TRLOTAU. A tal efecto, no podrán contener determinaciones sobre ordenación, ni régimen del suelo y de la edificación y deberán detallar y programar las obras que comprendan, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del proyecto.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. La tramitación se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

Los servicios mínimos exigibles son los de abastecimiento de aguas, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación así como encintado de aceras. Se exigirá un servicio de recogida y destrucción de basuras en aquellas zonas que no alcance el servicio municipal de limpiezas.

En el Pliego de Condiciones del proyecto de urbanización, habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, así como las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes, así como las condiciones de mantenimiento y conservación de la urbanización.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica los Planes Parciales que se redacten conforme establece el artículo 111 del citado Texto Refundido. Asimismo en el Reglamento que la citada Ley se establecen las determinaciones precisas al respecto, en los artículos 98 a 101:

*Artículo 98. Proyectos de Urbanización (PU). Función*

*Los Proyectos de Urbanización (PU) son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un Proyecto de Urbanización (PU), su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la Provincia.*

*Artículo 99. Clases de Proyectos de Urbanización (PU).*

*Tienen la condición de Proyectos de Urbanización (PU) a los efectos de la ejecución del planeamiento urbanístico:*

*1. Los Proyectos de Urbanización (PU) en sentido estricto, que tienen por objeto el diseño y desarrollo de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas en la unidad de actuación correspondiente.*

*2. Proyectos de obras públicas ordinarias (POPO) y proyectos de urbanización simplificados, que tienen por objeto, en todos los municipios, la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo o la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar.*

*La ejecución de la ordenación detallada (OD) del suelo urbano (SU) en los municipios que no cuenten con Plan de Ordenación Municipal (NNSS) se llevará a cabo a través de proyectos de obras públicas ordinarias (POPO).*

*Artículo 100. Determinaciones de los Proyectos de Urbanización (PU).*

*1. Los Proyectos de Urbanización (PU) definirán las obras a ejecutar en los ámbitos correspondientes, que, como mínimo, serán las siguientes:*

- a) Movimiento de tierras y pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.*
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.*
- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.*
- d) Red de distribución de energía eléctrica, de telefonía y de acceso a los servicios de telecomunicación según la normativa sectorial.*
- e) Red de alumbrado público.*
- f) Jardinería y amueblamiento urbano en el sistema de espacios libres y en las vías públicas.*
- g) Las correspondientes a cuantos otros servicios se prevean en el Plan de Ordenación Municipal (NNSS) o en el Plan Especial (PE) correspondiente.*

*2. Los Proyectos de Urbanización (PU) deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos a que se refieran con los generales de la ciudad y acreditar que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquellos.*

*3. Los proyectos de obras públicas ordinarias (POPO) podrán delimitar unidades de actuación (UA) en los términos previstos en este Reglamento.*

Artículo 101. Documentación de los Proyectos de Urbanización (PU).

A) Los Proyectos de Urbanización (PU) se formalizarán en los siguientes documentos mínimos:

1. Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.
2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
3. Planos de proyecto y de detalle.
4. Mediciones.
5. Cuadros de precios descompuestos.
6. Presupuesto.
7. Pliegos de condiciones y estudios de seguridad que procedan.

B) Cuando los Proyectos de Urbanización (PU) formen parte de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), los cuadros de precios y el presupuesto podrán integrarse en la documentación correspondiente a la proposición jurídico-económica.

#### **4.1.5. Normas relativas a los Estudios de Detalle.**

Los Estudios de Detalle se atenderán a lo establecido en el artículo 28 del TRLOTAU, que establece lo siguiente:

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los planes municipales, debiendo comprender, como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completa.

2. Tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de:

- a) Las alineaciones y las rasantes.
- b) La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente.

3. Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo, salvo para la ampliación de viales u otras dotaciones públicas previstos en el planeamiento aplicable, ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto dicho planeamiento.

En ningún caso podrán reducir la superficie de los viales o dotaciones públicas previstos.

No obstante el reglamento de desarrollo de la citada ley ha completado diversos aspectos que conviene tener en cuenta. Así en los artículos 73 y 74 del Reglamento de Planeamiento se establecen los límites para redactar Estudios de Detalle:

Artículo 73. Límites de los Estudios de Detalle (ED).

1. No podrán aprobarse Estudios de Detalle (ED) fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan de Ordenación Municipal (POM), Plan Parcial (PP) o el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) correspondiente.

2. Los Estudios de Detalle (ED) deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:

- a) Alterar el uso global que define el destino del suelo, salvo que se atribuya a un uso dotacional público.
- b) Aumentar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.

3. Los Estudios de Detalle (ED) podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos derivados de su objeto, pero no podrán reducir la superficie de los previstos en el planeamiento aplicable.

4. Las determinaciones de los Estudios de Detalle (ED) en ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Artículo 74. Definición de manzana y unidad urbana equivalente completa.

A los efectos de determinación del ámbito de los Estudios de Detalle (ED), se entiende por:

1. Manzana: la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.

2. Unidad urbana equivalente: la superficie de suelo localizada en los bordes del suelo urbano (SU), delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en el 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana.

El artículo 75 del mismo reglamento establece la documentación que deben tener los Estudios de Detalle y que son la siguiente:

1. Memoria justificativa, que deberá desarrollar los siguientes extremos:

- a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan correspondiente.
- b) En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle (ED), con justificación de que se mantiene el aprovechamiento urbanístico.

2. Planos de información relativos a:

- a) La ordenación detallada (OD) del ámbito afectado según el planeamiento vigente.
- b) La perspectiva de la manzana y su entorno visual.

3. Planos de ordenación, elaborados a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, relativos a:

- a) Las determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.
- b) La ordenación de volúmenes en el ámbito correspondiente y su entorno.
- c) La ordenación de alineaciones y rasantes en el ámbito correspondiente.

Su tramitación se ajustará a lo establecido en el artículo 38 del TRLOTAU, y se ajustará a lo establecido en los artículos 144 y 145 del RPLOTAU.

## **4.2. Afecciones impuestas por la legislación sectorial.**

### **4.2.1. Afecciones arqueológicas**

En la tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora se efectuó el correspondiente control arqueológico por parte del arqueólogo D. Juan Manuel Rojas y Da Gema Garrido Resino. Como consecuencia del mismo se efectuó el Visado de la actuación por Resolución de 30 de octubre de 2006, cuya copia se adjunta:

VISADO: AUTORIZABLE CON CONDICIONES
<p>Visto el informe de intervención arqueológica en el P.A.U. del Sector 7 de las NN.SS. de Numancia de la Sagra elaborado por D. Juan Manuel Rojas y D<sup>a</sup>. Gema Garrido Resino, en relación con el proyecto de referencia.</p> <p>Visto el informe emitido por la Sección de Patrimonio de la Delegación Provincial de Toledo, respecto del mismo.</p> <p>Vistas las normas de aplicación, en particular, artículo 21 de la Ley 4/1990, de 30 de mayo, de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, artículos 6 y 7c) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental, y artículo 2c) del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, modificado por Ley 6/2001, de 8 de mayo.</p> <p><b>LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO Y MUSEOS RESUELVE:</b></p> <p>Condicionar la realización de la obra civil del proyecto citado a las siguientes actuaciones:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Adecuada prospección de las parcelas que no pudieron ser estudiadas por falta de visibilidad ( 28, 41, 42 y 43 completas y 44 a 47, 50, 52 y 9010 en parte, del polígono 1).</li><li>2. Delimitación del yacimiento localizado mediante un área poligonal de coordenadas UTM.</li><li>3. Presentación de la ordenación propuesta para el proyecto de obra comparada con los resultados obtenidos tras la delimitación del yacimiento. En el caso de que el promotor considere acreditable técnicamente la necesidad de realizar obras en las áreas establecidas para los enclaves arriba citados, o en su entorno de protección, deberá presentar la documentación justificativa de tal circunstancia a fin de que la Dirección General de Patrimonio y Museos evalúe si es suficiente dicha justificación y si proceden o no las obras propuestas, y en su caso si se han de adoptar medidas encaminadas a la salvaguarda, conservación y protección en cada caso a cuyo efecto se resolverá oportunamente.</li><li>4. Control y supervisión arqueológica directa, permanente durante la fase inicial de desbroce, de todos los movimientos de terrenos de carácter cuaternario (extracción o aporte) generados por la obra civil -por parte de un arqueólogo expresamente autorizado-, realizando la conservación <i>in situ</i> de los bienes inmuebles así como la suficiente documentación de éstos y de los restos muebles aparecidos (informes arqueológicos, memorias y fichas inventario de Carta Arqueológica).</li></ol> <p>Dicha Delimitación, Control y Seguimiento Arqueológico deberá garantizarse mediante presentación en la Dirección General o Delegación Provincial de Cultura correspondiente de la solicitud de autorización de trabajos arqueológicos y proyecto arqueológico de actuación, así previsto en el</p>

artículo 21 de la Ley 4/1990, de 30 de mayo, de Patrimonio Histórico de Castilla - La Mancha, siendo ésta quien deba autorizar expresamente las medidas de control y conservación pertinentes.

5. Asimismo, se recuerda que en el caso de la aparición de restos arqueológicos y/o paleontológicos durante el transcurso de las obras, será de aplicación lo dispuesto en los artículos 44.1 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español y artículo 5 de la Ley 4/1990, de 30 de mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, tanto de comunicación de hallazgos por parte de cualquier agente de la obra civil como garantizar su correcta valoración antes de continuar con la ejecución del proyecto en dicha área.

6. Requerir a los técnicos directores de la intervención arqueológica realizada la inclusión de todos los yacimientos arqueológicos y elementos etnográficos reflejados en el informe arqueológico en el Inventario de Carta Arqueológica de la Dirección General mediante la ficha al efecto, o en el caso de elementos redefinidos, la actualización de los datos en las fichas ya existentes, aportando la documentación fotográfica y planimétrica correspondiente. Dichas fichas deberán entregarse en un plazo de diez días hábiles a contar desde el día siguiente al de la recepción del presente documento. Asimismo, presentar, si procede, el Acta de Depósito en el Museo de Santa Cruz de Toledo del material arqueológico recogido.

Cualquier modificación del emplazamiento de las diversas infraestructuras del proyecto de obra civil autorizado en este momento deberá contar con el visado y la autorización de la Dirección General.

A fin de facilitar los controles o inspecciones que puedan realizar tanto los técnicos de la Consejería de Cultura como los Cuerpos de Seguridad del Estado, deberá existir una copia del presente documento en la oficina de obra.

Contra la presente resolución podrá interponerse recurso de alzada ante la Consejera de Cultura en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

EL DELEGADO PROVINCIAL CULTURA DE TOLEDO  
Por Resolución 041223-R, de 24 de septiembre de 2004



#### 4.2.2. Afecciones de infraestructuras

Como se ha indicado en el presente sector existen las afecciones citadas anteriormente y que se resumen en las siguientes:

- a) Canalización de gas en sentido transversal al sector oeste-este.
- b) Línea aérea de media tensión de energía eléctrica en sentido norte-sur, en el margen derecho del arroyo Dos Villas.
- c) Línea aérea de media tensión de energía eléctrica junto al lindero sur del sector.

<b>MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL SECTOR 7 NUMANCIA DE LA SAGRA. TOLEDO</b>
<b>MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACION

#### **1.1. Objetivos y criterios de la modificación del Plan Parcial.**

Con el presente documento se pretende efectuar una nueva ordenación detallada del sector 7 de las NNSS de Numancia de La Sagra con el fin de poder desarrollarlo, para ejecutar su urbanización de acuerdo con los criterios establecidos en el NNSS y en el propio Plan Parcial. La presente modificación es consecuencia básicamente de los aspectos reseñados en el apartado 2.2 de la memoria informativa y que se resumen en los siguientes:

- a) Creación de un vial estructurante, que sigue el trazado previsto por el Ayuntamiento en el avance del Plan de Ordenación Municipal, que permita la conexión del sector 7, a través del sector 6, por la calle Ebanistas, hasta la carretera CM-4004 y posibilite la conexión sur de toda esta zona industrial con la autovía Madrid-Toledo.
- b) Conexión con el sector industrial situado en el municipio de Yuncos, al norte del presente sector, desde el vial estructurante anterior, por una rotonda de amplias dimensiones, para continuar con un enlace sobre el arroyo Dos Villas, al oeste del presente sector y sobre el puente existente. A través de esta conexión el Ayuntamiento de Numancia prevé las otras posibles ampliaciones de suelo industrial entre el citado arroyo y la autovía Madrid-Toledo.
- c) Como consecuencia de la existencia de un sector residencial de baja densidad en el municipio Yuncos, al oeste del presente sector 7, el Ayuntamiento ha considerado conveniente la creación de una banda de protección destinada a zona verde entre ambos sectores. Para ello se ha previsto una banda de cincuenta (50) metros de anchura que se procederá a arbolar que asegurará un correcto tránsito entre las dos zonas con distinto uso. Esto supone además la supresión del vial que conectaban los dos municipios.
- d) Ordenar el sector para permitir otras actividades de almacenamiento y logísticas cuya demanda se produce en este momento en la comarca de La Sagra, siguiendo el mismo criterio que el Ayuntamiento ha justificado en la modificación 12 de las NNSS.
- e) Creación de un espacio de protección de una canalización de gas y de un espacio destinado para ubicar un punto limpio, todo ello como suelo dotacional de infraestructuras.

De esta forma este plan parcial establecerá las determinaciones correspondientes para el establecimiento de actividades industriales con los usos necesarios para la situación actual en el sector. Con este planeamiento y con las posteriores obras de urbanización se conseguirá completar las redes de servicio necesarias para acometer la urbanización completa de los presentes terrenos.

La presente modificación surge como consecuencia de poder conseguir un producto de suelo distinto del que se preveía originalmente, al tiempo que se prevé una reducción de los costes de implantación para este sector. El anterior plan parcial preveía un coste de ejecución elevado, que es inviable de acometer con la reducción de los precios de venta de los suelos industriales en este momento. Esto supone tener que efectuar un ajuste de los costos de urbanización que hagan sostenible económicamente el desarrollo de este sector. Además las nuevas directrices establecidas por el Ayuntamiento hacen inviable el mantenimiento de la ordenación aprobada, dado que supone la necesidad de reconsiderar la movilidad de la zona, así como la reubicación de nuevas zonas verdes al este del sector.

Los problemas derivados de los vertidos de aguas sucias, y de la imposibilidad de poder contar con una estación depuradora para el propio sector, como consecuencia de las últimas decisiones de la Confederación Hidrográfica del Tajo, conllevan la necesidad de tener que cambiar los criterios que estaban previstos en el Plan Parcial aprobado.

De igual forma se ha visto la necesidad de establecer unas modificaciones en cuanto a las condiciones relativas a las alturas físicas y niveles de ocupación de las futuras naves industriales de almacenamiento y logística, que obligan a modificar la ordenanza anterior.

La presente modificación no supondrá alteración alguna de la intensidad y uso, ni se modificará el aprovechamiento tipo vigente en el plan parcial aprobado de este sector 7.

Asimismo la presente modificación mantiene la canalización de gas existente sin que se modifique su trazado, lo que supone un ahorro de costes de urbanización, pero un incremento de los suelos de cesión de infraestructuras. De igual forma se mantiene el trazado de la línea de energía eléctrica que discurre paralela al arroyo de Dos Villas y que tiene una potencia elevada, para lo que se ha previsto una banda de protección de dicha línea. La superficie destinadas cesiones en la presente modificación no reduce la prevista en el anterior documento, sino se ve incrementada de forma notable, debido a que se aumentan considerablemente los suelos dotacionales de zonas verdes y de equipamiento de infraestructuras.

Tras casi una década, desde la aprobación de la redacción del anterior plan parcial, y tras la imposibilidad ejecutarse las obras de urbanización derivadas de las nuevas consideraciones de ordenación indicadas por el Ayuntamiento, es conveniente proponer un nuevo desarrollo basado en la implantación de nuevas actividades logísticas. Esto ha sido consecuencia de la coyuntura económica de esta última época, en la que se ha alterado la demanda del suelo industrial en toda España, y en especial en la zona centro. Además la modernización de la forma de compra y del consumo a distancia sin que se requiera la cercanía del distribuidor y vendedor, ha alterado las actividades comerciales e industriales sustancialmente apareciendo la necesidad de contar con grandes contendedores de almacenamiento para permitir una mejor distribución, tras la concentración de los productos. Esto significa que el denominado *e-commerce* haya transformado la actividad de distribución en toda España y fundamentalmente en algunas zonas.

Esta situación ha sido analizada por diversos operadores, así la empresa CBRE Research<sup>3</sup> ha elaborado y publicado una memoria sobre la situación del mercado logístico en España para el año 2016, en la que se identifican unas amplias zonas alrededor de Madrid para las implantaciones logísticas en ámbitos local, regional y nacional. En dicho estudio CBRE expone lo siguiente:

*Después del largo paréntesis que supuso la crisis en España, y paralelo a la mejora de la economía nacional, el sector logístico se encuentra en fase de crecimiento. El fuerte aumento del consumo durante 2015 contribuyó de manera notable al incremento de la demanda de espacios logísticos. Así, el año pasado se contrataron más de un millón de metros cuadrados, un 24% más que en 2014, siendo Madrid, y de manera notable Barcelona, los principales focos de actividad...*

*El incremento del e-commerce, hasta el momento, no ha tenido el reflejo esperado en lo que a contratación de espacios logísticos se refiere. Ello se ha debido principalmente a la escasez en el mercado del tipo de producto que estos operadores requieren, grandes plataformas de más de 25.000 m<sup>2</sup>. Para dar respuesta a esta demanda se están poniendo en marcha varios proyectos llave en mano hechos a la medida de sus necesidades, avanzando así hacia la tan necesaria modernización del stock logístico español.*

*Después de años de casi nula promoción, la presión de la demanda está dando como resultado un notable descenso de la oferta disponible, aumentando la necesidad de construir nuevos desarrollos logísticos. Como consecuencia del incremento de la demanda y el descenso de la disponibilidad, se*

<sup>3</sup> El estudio aparece referenciado por Alberto Larrazábal y Lola Martínez Brioso.

*observa una tendencia al alza de las rentas, pero sólo en las zonas con menor oferta, en naves bien localizadas y buenas especificaciones.*

*Por su parte, la inversión en industrial y logística en el año 2015 marcó un récord histórico, alcanzando un total de 740 millones de euros, concentrándose la mayor parte de la actividad en Madrid y Barcelona. La presión compradora ha dado lugar a un descenso de las rentabilidades prime, que se situaban a finales de 2015 en torno al 6,50%.*

En el mismo estudio de CBRE, se indica para el área de Madrid:

*Para 2016 se prevé un nivel de actividad similar, destacando el interés por grandes solares finalistas en ubicaciones prime. El objetivo es desarrollar proyectos especulativos y llaves en mano relacionados con actividades de cross docking o e-commerce, así como naves XXL, apuntando a un incremento moderado de los valores de suelo.*

En estudio de CBRE, se incluyen unas conclusiones a modo de retos para un futuro inmediato en el sector logístico:

*..En nuestra opinión, el crecimiento del e-commerce llevará implícito el desarrollo tanto de plataformas XXL alejadas de las ciudades pero también de plataformas de distribución urbana, para facilitar la distribución capilar que señalábamos anteriormente.*

*El sector deberá seguir adaptándose a los cambios de hábitos de consumo y sacar ventaja de los avances tecnológicos, ser capaz de reinventarse, en definitiva, para seguir siendo competitivos en un mercado cada vez más global y cambiante.*

Por estos motivos parece oportuno que se adecue la ordenación detallada de este sector a las necesidades surgidas de la situación económica de esta última década, y que han afectado a la oferta de suelo industrial, como se ha indicado. Con este planeamiento y con las posteriores obras de urbanización se conseguirá ejecutar la totalidad de las redes de servicio, conexionándolas con las existentes en los suelos colindantes. De esta forma se conseguirá convertir los terrenos actuales solares para permitir su construcción posterior.

El presente planeamiento supone la implantación de un polígono industrial, de forma que se puedan integrar las consideraciones ambientales con las actividades industriales y sociales, en los siguientes aspectos:

- Ordenación y aprovechamiento del territorio: medio ambiente urbano, calidad del aire, reducción del ruido y accesibilidad peatonal.
- Gestión de recursos hídricos: aspectos de planificación y organización de la gestión del agua, prevención y reducción de su uso y contaminación.
- Impactos de las actividades económicas: tecnologías limpias, gestión integrada de medio ambiente, reducción de emisiones.
- Gestión de residuos: envases y plásticos, residuos peligrosos o problemáticos y de gran volumen.
- Política integrada de productos: diseño y rendimiento ecológico y productos financieros verdes.
- Mantenimiento de las construcciones existentes, adaptándolas a las nuevas determinaciones del planeamiento.

Para ello se pretende compatibilizar un desarrollo económico con la conservación del medio natural. De esta manera se podrá garantizar su sostenibilidad en términos ambientales por lo que se considerarán las medidas necesarias para reducir el mínimo los efectos adversos sobre el medio ambiente en todas las fases del proyecto: diseño urbanístico, construcción, funcionamiento y puesta en marcha de las actividades económicas.

### **1.1.1. Emplazamiento**

El emplazamiento obedece a la propia clasificación establecida en las vigentes NNSS, por lo que el planeamiento parcial únicamente las desarrolla, sin modificar sus límites ni los parámetros de intensidad, ni el uso, ni el aprovechamiento tipo.

El emplazamiento actual no supone problemas de implantación alguna desde ninguno de los aspectos geomorfológicos, geológicos o geotécnicos. Tampoco existen problemas de accesos viarios tanto peatonales como rodados, ya que en la actualidad existen viales que los resuelven, al menos desde un punto de vista de circulación rodada.

En este sentido el emplazamiento previsto dispone de varios elementos que reducen su implantación al apoyarse en sus proximidades de una red de comunicaciones e infraestructuras de primer orden ya ejecutada. El sector dispone de un acceso muy rápido a una de las autovías de primer nivel de España.

A su vez la ubicación del sector está alejada de las poblaciones de Numancia de la Sagra y Yuncos, pero cercana a las redes de comunicaciones, lo que permite que su desarrollo sea equilibrado y no suponga la aparición de problemas con zonas residenciales ni incrementos de las circulaciones en áreas de población con transportes pesados, debido a que su accesibilidad rodada es inmediata a las vías que cruzan el municipio.

Como consecuencia de las directrices indicadas por el Ayuntamiento, con respecto a la creación de una banda de zona verde de amplias dimensiones en el lindero oeste del sector, la implantación del mismo permitirá resolver los posibles problemas que se puedan generar en las parcelas de uso industrial más cercanas al sector de uso residencial del municipio de Yuncos. Para ello siguiendo las indicaciones del Ayuntamiento de Numancia de La Sagra se ha previsto una zona verde con una anchura de cincuenta (50) metros en la manzana más próxima a la zona residencial citada.

#### **1.1.2. Superficie neta de la actuación**

La superficie bruta del sector asciende a 289.910 m<sup>2</sup>, superficie que coincide con la prevista en las NNSS.

#### **1.1.3. Justificación de la superficie de cesiones**

Es necesario realizar el cómputo de las cesiones previstas en el artículo 31 TRLOTAU, que en su apartado 1.c) establece los estándares mínimos de suelo urbanizable, y que para el uso industrial establece en:

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

Asimismo en el artículo 22 del RPLOTAU se establece en el apartado 3:

*3. En sectores (S) de uso global industrial, terciario o dotacional la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, será como mínimo el quince por ciento de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales (SG) adscritos, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes (DV).*

Para el cálculo de la superficie que debe operar a los efectos de estos estándares se debe emplear la superficie citada anteriormente de 289.910 m<sup>2</sup>. De esta forma y sobre la base de esta superficie, las cesiones serían:

- 15% 289.910 = 43.486,50 m<sup>2</sup>

En el presente plan parcial se justifican en los apartados correspondientes estos estándares que se resumen en los siguientes:

- Dotaciones de zonas verdes: 42.338,56 m<sup>2</sup>.
- Reservas dotacionales de equipamiento: 5.227,58 m<sup>2</sup>.

Estos suman, por tanto, 47.566,14 m<sup>2</sup>, cifra muy superior a la citada anteriormente. No obstante esta superficie se aumentaría hasta 54.055,38 m<sup>2</sup> sumando los 2.754,10 m<sup>2</sup> destinados a la canalización del gas existente y los 3.735,14 m<sup>2</sup> de la banda de protección.

De esta forma con la anterior superficie se consigue mantener, dentro de superficies privadas, los servicios dotaciones previstos en los estándares de calidad.

#### **1.1.4. Diseño urbanístico**

La presente modificación del Plan Parcial mantiene la ordenación del plan parcial aprobado, si bien se han reducido los viales previstos en la zona oeste, consiguiendo una manzana de mayor dimensión. Al mismo tiempo se han recogido todas las indicaciones efectuadas por el Ayuntamiento en cuanto al esquema viario general de este sector en relación con los colindantes, consiguiendo una mejor articulación viaria que redundará en beneficio de las industrias o actividades a instalar en el sector.

En la memoria del plan parcial aprobado se reseñaban los siguientes criterios de ordenación:

*Con el presente documento se pretende la ordenación del Sector 7 de las NNSS de Numancia de la Sagra con el fin de poder desarrollarlo, para tras la correspondiente urbanización del sector proceder al desarrollo del mismo, de acuerdo con los criterios establecidos en las NNSS y en el propio Plan Parcial. Tal objetivo es básico en el presente documento al tiempo que pretende resolver el problema de ordenación que la presente zona tiene.*

*En la actualidad se puede iniciar la ordenación del presente sector para poder enlazarla con el resto del suelo urbano contiguo, y dejar las conexiones necesarias para las futuras infraestructuras en la presente zona.*

*La ordenación propuesta ofrece un esquema jerarquizado de la infraestructura que facilitará su conservación y mantenimiento al plantear amplias manzanas y un esquema sencillo y coherente de viales.*

*En este caso es fundamental enlazar el presente sector con el número 6 contiguo, ya que cuenta con infraestructuras comunes y compartidas de carácter viario y de redes de suministro. En este sentido el presente sector 7 está condicionado, en su desarrollo, al sector 6, del que existe actualmente un programa de actuación urbanizadora presentado con aprobación definitiva y en ejecución.*

*Los criterios básicos de ordenación nacen de mantener las tipologías previstas en las NNSS, esto es, las industrias autorizadas por la ordenanza de aplicación reseñada anteriormente. A partir de aquí se decide una ordenación sencilla respetando minuciosamente todo lo preceptuado en las Normas Subsidiarias vigentes en Numancia. Paralelamente se ordena el resto de los espacios con las zonas dotacionales y espacios libres necesarios de acuerdo con los nuevos estándares establecidos en la LOTAU. Estas cesiones se realizan en los lugares estratégicos del sector, de acuerdo a las conversaciones mantenidas y atendiendo a las peticiones de la corporación del Excmo. Ayuntamiento de Numancia de la Sagra.*

*La estructura del sector se articula con la red viaria. Esta se ha formado de forma sincrónica con la distribución de usos descrita con anterioridad. La red viaria y por tanto las manzanas se orientan siguiendo las direcciones previstas para el crecimiento futuro. A partir de ahí la red viaria sigue una estructura jerárquica pudiendo distinguirse dos categorías.*

- *Una primera principal de conexión con el exterior, con un ancho total de 22 metros, formado por la calle longitudinal, la cual da acceso al resto de las calles y sirve de unión de los dos sectores existentes y ya desarrollados ya que es prolongación de las calles del sector 6 de Numancia de la Sagra y el sector 23 de Yuncos.*
- *El siguiente viario diferenciador son el resto de las calles de 18 metros de ancho que son las calles trasversales que siguen el eje este-oeste, y las calles longitudinales que están al este y al oeste de la principal.*

Con la presente modificación se han mantenido las cesiones dotacionales de zona verde colindantes con el margen del arroyo de las Dos Villas, aumentando las zonas verdes, en detrimento de los equipamientos, con el fin de permitir una banda de protección en todo el lindero oeste del sector, debido a que esta zona cuenta con un sector residencial del municipio colindante y es aconsejable establecer un espacio de tránsito entre los dos usos.

Para ello se ha previsto un corredor verde en todo este lindero que se arbolará adecuadamente como borde del sector industrial. Además de esta forma se consigue crear una continuidad de todas las zonas verdes y los viales en este lindero oeste del sector, previendo, con el aparcamiento situado en el extremo suroeste, que sea visitable y permita su tránsito.

Este aspecto es novedoso y permite que las zonas verdes de un suelo industrial, que generalmente quedan como zonas marginales, pueda utilizarse en esta zona de colindancia entre dos municipios limítrofes.

Por tanto las zonas verdes se han reducido al menor número de ellas, manteniendo lógicamente la superficie total exigida por la legislación urbanística, para permitir un mejor aprovechamiento de las mismas, y se ha previsto su unión con los espacios libres del este, con el fin de permitir una comunicación entre ellos.

La ordenación posibilita que el mantenimiento y la conservación de los espacios públicos y de las zonas verdes de una manera sencilla y sostenible económica y ambientalmente. Se ha realizado de manera que se reduce al máximo la conservación del polígono industrial en un marco que sea compatible el desarrollo económico perseguido y la conservación de los recursos naturales. Este objetivo se ha perseguido en el diseño de la ordenación, zonificación de usos, viario, redes de servicio y ordenanzas de construcción.

Dentro de la propuesta de ordenación se promueve el empleo de energías renovables, así como de reconstrucción ecológica y de actuación de xerojardinería en el desarrollo del polígono. Asimismo se han establecido pautas para el empleo racional de la energía eléctrica y del agua.

De igual forma en las ordenanzas de construcción se dan pautas para el empleo de construcciones bioclimáticas y materiales no contaminantes.

### **Composición**

La ordenación obedece a un esquema sencillo en el que se prevé la creación de un vial estructurante que permita el enlace de este sector con el resto de suelos colindantes, permitiendo una mejor movilidad en la zona. Para ello se ha seguido las directrices marcadas por el Ayuntamiento creando el vial citado con una anchura elevada (22 metros) y con dos rotondas de grandes dimensiones (50 metros), con las conexiones indicadas hacia los sectores situados al norte, oeste y sur.

Esta nueva propuesta supone una nueva propuesta de ordenación de manzanas finales, de mayor superficie que las del anterior plan parcial. Como ya se ha indicado en la composición se prevé el menor número de manzanas para poder concentrar los aprovechamientos previstos en las NNSS en algunas parcelas para usos industriales logísticos, manteniendo al mismo tiempo algunas manzanas que permitan parcelas de menor dimensión para usos más tradicionales.

Esta ordenación permite la concentración de las zonas verdes de cesión lo que posibilita su mantenimiento y conservación de una manera sencilla y sostenible económica y ambientalmente. Se ha realizado de manera que se reduce al máximo la conservación del polígono industrial en un marco que sea compatible el desarrollo económico perseguido y la conservación de los recursos naturales. Este objetivo se ha perseguido en el diseño de la ordenación, zonificación de usos, viario, redes de servicio y ordenanzas de construcción.

Dentro de la propuesta de ordenación se promueve el empleo de energías renovables, así como de reconstrucción ecológica y de actuación de xerojardinería en el desarrollo del

polígono. Asimismo se han establecido pautas para el empleo racional de la energía eléctrica y del agua.

De igual forma en las ordenanzas de construcción se dan pautas para el empleo de construcciones bioclimáticas y materiales no contaminantes.

### **Viario interior local**

Con el fin de posibilitar el objetivo de este planeamiento para permitir un mejor aprovechamiento del suelo para usos logísticos, no es necesario mantener todos los viales previstos en el anterior plan parcial. Además la necesidad de creación de una banda verde en el lindero oeste del sector con el municipio de Yuncos, supone la necesidad de reubicar los viales en esta zona del sector debido a que se ha suprimido por indicación del Ayuntamiento, el vial que en principio conectaba los dos municipios, aspecto lógico con el fin de que no existan interferencias entre los dos usos residencial-industrial, evitando el paso de vehículos para el suministro al polígono industrial.

En este sentido únicamente se prevé el mantenimiento de un vial en sentido norte sur que permite la continuidad de la calle Ebanistas. Este vial, que cuenta con una anchura de veintidós (22) metros en toda su longitud, anchura que continua hacia el este para enlazar con el puente sobre el arroyo Dos Villas. Este vial dispone en los encuentros con dos rotondas de cincuenta (50) metros.

El resto de viales dispone de un mismo ancho de dieciocho (18) metros entre alineaciones, y dan continuidad con los viales colindantes del sector 6 y del sector industrial de Yuncos.

#### **1.1.5. Construcción**

En el desarrollo urbanístico se dan las pautas para prever los criterios ambientales de todo el proceso secuencial constructivo, y los impactos asociados al proceso de construcción.

En este sentido es fundamental controlar la construcción de las naves industriales, y que estas se ajusten a las autorizaciones municipales, evitando la proliferación de elementos añadidos incontrolados, que desfiguran la imagen del polígono.

De igual forma en el proceso constructivo se debe tener especial respeto en la ejecución de los movimientos de tierra, la reconstrucción ecológica y la xerojardinería.

#### **1.1.6. Funcionamiento y puesta en marcha**

Referido a la urbanización y a los servicios comunes, se ha previsto la creación de una entidad de conservación y gestión del polígono, con independencia de las medidas de control y seguimiento ambiental y urbanístico. Dentro de este se deberá establecer un sistema de gestión ambiental y la vigilancia de un enfoque integral y preventivo de la contaminación en cumplimiento de la Directiva Comunitaria 96/61/CE.

De igual forma se ha previsto establecer en el funcionamiento posterior un código de buenas prácticas relativo a la calidad, medio ambiente y prevención de riesgos laborales.

#### **1.1.7. Medidas de control ambiental**

Se prevén una serie de medidas de control que se incorporan en las normas urbanísticas de este Plan Parcial, y que se deberán seguir en las distintas fases de actuación, que son:

- Planificación.
- Construcción.
- Explotación.

## **1.2. Alternativas posibles.**

Al tratarse de una modificación de un plan parcial aprobado, las alternativas han sido varias, en función de las indicaciones municipales, si bien en ningún momento han afectado a la ordenación estructural del sector.

En todas las alternativas propuestas al Ayuntamiento se ha ido alterando la ordenación viaria, pero se ha mantenido el emplazamiento de las zonas verdes situadas junto al arroyo para mantener el criterio del plan parcial aprobado de protección del margen derecho del arroyo de las Dos Villas.

Las distintas alternativas han versado sobre el emplazamiento del resto de zonas verdes, con el fin de poder concentrarlas en el lindero oeste del sector en colindancia con el municipio de Yuncos, según ha indicado el Ayuntamiento de Numancia, con el fin de permitir una protección de las viviendas existentes en dicho municipio.

Al mismo tiempo han existido diversas alternativas con respecto a la solución de la red de saneamiento prevista para el sector, debido a la necesidad de suprimir la estación depuradora inicialmente prevista en este Plan Parcial, siguiendo las indicaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo. En este sentido han existido varias posibilidades para el vertido de estas aguas, optándose por la solución que ha considerado mejor el Ayuntamiento de Numancia de la Sagra, tendente a la concentración de los vertidos de distintos sector en un punto de depuración conjunto.

### **1.2.1. Alternativa cero**

Corresponde con el mantenimiento de la ordenación primitiva del plan parcial aprobado. Esta ordenación se entiende que es inviable en el momento actual dado por los siguientes motivos:

- Imposibilidad de ubicar la Estación Depuradora de aguas residuales por indicación de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Necesidad de mantenimiento de la canalización del gas que discurre en sentido transversal por los terrenos del sector.
- Necesidad de un vial de conexión entre el sector 7 y la calle Ebanistas, según ha reseñado el Ayuntamiento.
- Supresión del vial de conexión del sector 7 industrial con el sector residencial existente en el municipio de Yuncos para evitar la circulación de vehículos por este que alteran las condiciones de la zona residencial.
- Creación de una banda ver arbolada de protección del sector residencial de Yuncos con una anchura de cincuenta metros según ha indicado el Ayuntamiento de Numancia.

### **1.2.2. Alternativa uno**

Corresponde con el mantenimiento de la ordenación básica del plan parcial aprobado, suprimiendo varios viales para conseguir una manzana de uso industrial de mayores dimensiones.

En esta alternativa se ha incluido el mantenimiento de la canalización de gas a través del sector, al tiempo que se ha propuesto el mantenimiento de la línea de media tensión en el margen derecho del arroyo Dos Villas.

De igual forma en esta alternativa se ha modificado la red de saneamiento incorporando un sistema de bombeo que permita enviar las aguas al colector existente en el sector industrial 8 de Numancia de La Sagra, colindante al presente sector 7 al que se conecta por un puente sobre el citado arroyo.



### **1.2.3. Alternativa dos**

Tras la redacción del Avance del Plan de Ordenación Municipal de Numancia de La Sagra, ha sido necesario prever recoger una serie de mejoras en cuanto a las conexiones viarias del sector 7, de forma que el vial de mayor dimensión, previsto originalmente en la conexión con la calle del Horno, se ha trasladado hacia el oeste para conectar con la calle Ebanistas y permitir su continuidad hasta la carretera CM-4004.

Este vial permite a su vez, mantener la conexión con el sector 8 de Numancia a través del puente existente, y permite conectar con el sector 23 de Yuncos que cuenta también con un uso industrial.

En esta ordenación se consigue una propuesta de manzana central de forma rectangular que permite el emplazamiento de una actividad de almacenamiento o logística de superficie similar a la propuesta en la alternativa uno.

### **1.3. Adecuación a la ordenación estructural.**

La presente modificación de Plan Parcial corresponde con un Plan Parcial de Mejora, según se describe en el apartado 3 del artículo 56 del RPLOTAU, pero se refiere a la modificación de la ordenación detallada existente en las NNSS, como se indica en el apartado a) del mismo:

*3. Las determinaciones de los Planes Parciales de Mejora (PPM) pueden modificar:*

*a) La ordenación detallada (OD) que, para su ámbito concreto, defina el Plan de Ordenación Municipal (POM).*

*b) La ordenación estructural (OE) prevista en el artículo 19 de este Reglamento, con los límites y las condiciones contempladas en el artículo siguiente.*

El citado artículo 19 recoge las determinaciones de la ordenación estructural, que se mantienen con la modificación del presente Plan Parcial. En este sentido este documento cumple con las citadas determinaciones:

- No modifica las directrices del modelo de evolución urbana ni de ocupación del territorio.
- No modifica la clasificación del suelo con respecto a las NNSS vigentes.
- No modifica la división en sectores existente.
- No modifica el uso global mayoritario, ni las intensidades de edificación máxima del sector.
- No modifica los sistemas generales al no existir ninguno en el anterior plan parcial aprobado.
- No modifica los objetivos en la formulación de desarrollo del plan.
- No modifica los criterios que deben regir en el suelo rústico.
- Dado que se trata de un uso industrial no es necesario establecer ningún suelo destinado a vivienda de protección pública.

Por tal motivo se considera que la modificación del plan parcial del sector 7, no altera la ordenación estructural aprobada, ajustándose a la misma.

No obstante, es evidente que la modificación del plan parcial del sector 7, modifica la ordenación detallada del mismo, por lo que se trata de un Plan Parcial de Mejora de la Ordenación Detallada, tal y como establece el artículo 19.3.a).

### **1.4. Justificación de la integración de la unidad.**

Esta justificación ya se recogía en el plan parcial aprobado, por lo que se reitera lo indicado en el mismo.

Tal y como se reseñaba en esta memoria descriptiva en el presente sector se dan este caso se dan las condiciones precisas que justifican plenamente el desarrollo del planeamiento. Actualmente en el municipio existe una demanda de uso industrial cada vez más creciente, motivada por los factores de desarrollo de la zona.

Es por lo que el municipio recibe una fuerte presión industrial que no puede resolver en las condiciones actuales. Ante esta situación, se prevé la necesidad de contar con un suelo de calidad en las mejores condiciones de urbanización, para lo que es imprescindible el desarrollo del planeamiento actual de acuerdo con el NNS actualizado.

El actual Plan Parcial de Mejora de la Ordenación Detallada, no desvirtúa ninguna de las directrices básicas de ordenación del municipio de Numancia de la Sagra, manteniendo la capacidad, la funcionalidad de las Infraestructuras y los servicios y de las dotaciones previstos en aquella, y cumple con eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en la ordenación primitiva del municipio.

El presente Plan Parcial se ha redactado de acuerdo con la normativa vigente, y se cumple con los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 22 del RPLTAU al tratarse de un suelo urbanizable.

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTANDARES URBANISTICOS.

### 2.0. Resumen de la ordenación del sector

De acuerdo con los datos anteriores los valores del sector son los siguientes:

- Uso industrial
- Superficie bruta sector 289.910,00 m<sup>2</sup>s
- Superficie parcelas industriales 188.382,33 m<sup>2</sup>s
- Superficie construida Plan Parcial aprobado 251.258,00 m<sup>2</sup>c.
- Superficie de viales 46.550,06 m<sup>2</sup>s.

### 2.1. Red viaria y aparcamientos.

La red viaria propuesta, en esta modificación de Plan Parcial, se ajusta a las directrices marcadas por el Ayuntamiento de Numancia de La Sagra, en las que se prevé un nuevo acceso desde la calle Ebanistas del sector colindante como vial estructurante, y la conexión con el sector 8 de Numancia de La Sagra y con el sector 23 de Yuncos, ambos de uso industrial. La conexión con el sector 8 se produce a través del puente existente.

Este vial estructurante dispone de dos rotondas de cincuenta (50) metros de diámetro.

El vial estructurante del sector cuenta con una anchura de veintidós (22) metros entre alineaciones, anchura que continua hacia el puente de conexión con el sector 8 colindante.

Paralelo a este vial se ha previsto otro que discurre en el margen derecho del arroyo de las Dos Villas, de forma que limita en uno de sus lados con las zonas verdes que ocupan dicho margen. Este segundo vial cuenta con una anchura de dieciocho (18) metros, y dispone de una calzada con dos sentido de circulación. Este vial se remata en la zona situada al norte del sector en una amplia curva que enlazará con el vial principal anterior en la rotonda de conexión con el sector 23 de Yuncos.

En sentido transversal se han dispuesto viales en sentido ortogonal a los anteriores, que disponen de una anchura de dieciocho (18) metros.

Ante una posible previsión de continuidad en el lindero este del sector se han previsto dos espacios de reserva de comunicaciones, que permitirán en un futuro otra conexión sobre el arroyo de las Dos Villas.

Las calles trazadas tienen los anchos citados, entre alineaciones. Su anchura es igual a la marcada en la modificación de las NNSS, que indica que se prevé que las vías sean de dieciocho (18) metros de ancho. En todos los casos cuentan con aceras de doscientos veinticinco (225) centímetros, a ambos lados de la calzada y aparcamientos en línea de doscientos cincuenta (250) centímetros de anchura, también a ambos lados de la calzada. En algunos tramos del viario se han previsto aparcamientos en batería con cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud y doscientos cincuenta (250) centímetros de anchura.

Los viales del sector tienen las aceras adaptadas al Código de Accesibilidad vigente, y las pendientes longitudinales de las calles son inferiores al 6% en todos los casos, y las pendientes transversales no superan el 2%. De igual forma se cumplen con las dimensiones mínimas establecidas en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11.03.2010).

En el terreno existen, por tanto, varios accesos de conexión con los terrenos colindantes, a través de los viales citados que dan continuidad a los dos sectores urbanizados de Numancia de la Sagra, que cuentan con uso industrial, y con el sector 23 de Yuncos del mismo uso.

Existe una conexión peatonal a través de la zona verde en el extremo suroeste del sector que permitirá enlazar con el sector residencial de Yuncos, de forma que se posibilite el acceso peatonal a la zona verde de borde del sector.

Los tipos de viales con aparcamiento en línea son los siguientes:

<b>Vial principal A</b>	<b>22 Metros</b>
Acera	2,25
Aparcamiento	2,50
Calzada	12,50
Aparcamiento	2,50
Acera	2,25
<b>Total</b>	<b>22,00</b>

<b>Viales interiores</b>	<b>18 Metros</b>
Acera	2,25
Aparcamiento	2,50
Calzada	8,50
Aparcamiento	2,50
Acera	2,25
<b>Total</b>	<b>18,00</b>

Los tipos de viales con aparcamiento en batería son los siguientes:

<b>Vial principal B</b>	<b>23,50 Metros</b>
Acera	2,25
Aparcamiento	4,50
Calzada	12,00
Aparcamiento	2,50
Acera	2,25
<b>Total</b>	<b>23,50</b>

<b>Viales interiores</b>	<b>22 Metros</b>
Acera	2,25
Aparcamiento	4,50
Calzada	8,50
Aparcamiento	4,50
Acera	2,25
<b>Total</b>	<b>18,00</b>

Los viales tienen una anchura superior a la establecida en las NNSS, y se encuentran adaptados al Código de Accesibilidad y al db.SUA vigentes, ya que las pendientes de las calles son inferiores al 2% en todos los casos, lo que significa estar muy alejados de la pendiente máxima permitida en el citado Código.

Las características de la red viaria se detallan en el apartado correspondiente a los proyectos de urbanización de las normas urbanísticas, del presente plan parcial.

La superficie del viario ordenado asciende a 46.550,06 m<sup>2</sup>s, que corresponde con el 16,05% de la superficie del sector.

El número de aparcamientos que se deben cumplir en función de lo marcado en el artículo 22 del RPLOTAU, en el que se establece, en el apartado 5.1º.b), para sectores de uso global industrial la siguiente dotación a localizar dentro de las parcelas resultantes:

- 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup>, de techo potencialmente edificable del uso industrial, terciario o dotacional.

En el apartado 5.2º del mismo artículo se establece la dotación de aparcamiento a localizar en espacios públicos anejos al viario en número equivalente al 50% como mínimo de las previstas con carácter privado en el sector. En este sentido se deben prever plazas de aparcamiento destinadas al uso industrial y ubicadas dentro de las parcelas resultantes, indicándose que la superficie total construida asciende a 251.258,00 m<sup>2</sup>, que es la misma del plan parcial que se modifica:

Uso	Superficie construida m <sup>2</sup> c	nº plazas privadas
Industrial	251.258,00	1.256,29

En función de lo regulado en el apartado 5.2º el número de plazas de aparcamiento que debe reservarse en el viario público debe ser superior a la mitad de la cifra anterior:

- $1.256,29 : 2 = 628,15$  unidades.

En el presente Plan Parcial se ha previsto un total de 632 plazas en el viario público, lo que supone cumplir ampliamente la citada dotación. Estas plazas se detallan en el plano correspondiente, habiéndose previsto y marcado los espacios reservados para tal fin dentro del viario detallado.

En la ordenación se han reservado asimismo del número anterior 28 plazas para personas con la movilidad reducida. De esta forma se obtiene el siguiente resumen:

- 498 plazas de aparcamiento en línea, con 450 x 220 centímetros de dimensión.
- 106 plazas de aparcamiento en batería, con 450 x 220 centímetros de dimensión.
- 24 plazas de aparcamiento para personas con la movilidad reducida, con 500 x 220 centímetros en línea, disponiendo de una zona de aproximación de 150 centímetros.
- 4 plazas de aparcamiento para personas con la movilidad reducida, con 500 x 220 centímetros en batería, disponiendo de una zona de aproximación de 150 centímetros en todas ellas por lo que su ancho real asciende a 370 centímetros.

En las bandas de los aparcamientos se han previsto unos espacios para ubicar los residuos urbanos de la zona, a través de contenedores de ciento cincuenta (150) centímetros de anchura y colocándolos de tres en tres unidades en cada emplazamiento.

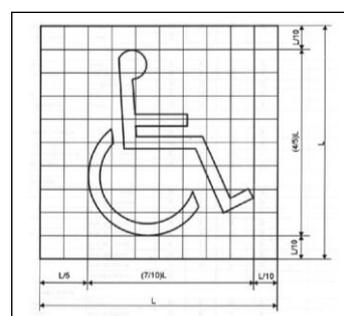
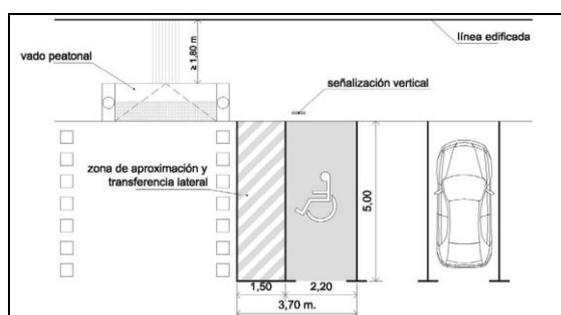
La distribución de las plazas de aparcamiento de las plazas para personas de movilidad reducida (PMR), y de contenedores de residuos se recoge en la siguiente tabla en cada uno de los viales del sector:

Vial	Nº plazas	Plazas PMR	Zona residuos
01	180	7	3 x 2
02	243	8	3 x 2
03	110	4	3 x 1
04	24	7	3 x 1
05	47	2	3 x 1
06	0	0	0
07	0	0	0
<b>Total</b>	<b>604</b>	<b>28</b>	<b>3 x 7</b>

La reserva de plazas de aparcamiento accesibles se ha realizado de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y de acuerdo con el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11.03.2010) por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Las plazas de aparcamiento accesibles tendrán una dimensión mínima de quinientos (500) centímetros de largo por doscientos veinte (220) centímetros de anchura, y contarán con una zona de aproximación de ciento cincuenta (150) centímetros de anchura, realizada según se detalla en la citada orden.

Las plazas de aparcamiento y el itinerario de acceso a la plaza se señalizan conjuntamente con el símbolo internacional de accesibilidad (SIA) en el suelo y en señales verticales y en un lugar visible, siguiendo el modelo y proporciones de la imagen adjunta.



## 2.2. Dotaciones de equipamiento de zonas verdes.

El artículo 31 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística establece las siguientes cesiones para un sector con uso global industrial:

*En sectores de uso industrial, terciario o dotacional, la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, será como mínimo el quince por ciento de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.*

De igual forma en el artículo 22 del RPLOTAU, se establece lo siguiente:

*3. En sectores (S) de uso global industrial, terciario o dotacional la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, será como mínimo el quince por ciento de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales (SG) adscritos, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes (ZV).*

Esto significa que las cesiones de este sector deben ser:

- $15\% \times 289.910,00 = 43.486,50 \text{ m}^2$

En el presente plan parcial se justifican en los apartados correspondientes estos estándares. En el presente Plan Parcial se han previsto las siguientes zonas verdes:

Zonas verdes	Superficie m2	Tipo
Manzana 04.DV.01	20.435,27	Parque
Manzana 06 DV.02	2.795,78	Jardín
Manzana 07 DV.03	13.963,57	Parque
Manzana 07 DV.04	1.000,28	Jardín
Manzana 08 DV.05	4.143,66	Jardín
<b>Total</b>	<b>42.338,56</b>	

De esta forma se obtienen 42.338,56 m<sup>2</sup> destinados a dotaciones de zonas verdes, que supone el 14,60 % de la superficie del sector.

Las características físicas de tales jardines se ajustan, no obstante, a las características físicas del citado anexo, que establece la necesidad de contar con más de mil (1.000) metros cuadrados de superficie como mínimo, y en cuya área se pueda inscribir una circunferencia de treinta (30) metros de diámetro. Las áreas de juego deben tener una superficie superior a doscientos (200) metros cuadrados, debiéndose inscribir una circunferencia con doce (12) metros de diámetro.

El emplazamiento de estos espacios es consecuencia de los criterios de ordenación establecidos en la presente memoria, así como consecuencia de los condicionantes de los bordes del sector.

En función de las recomendaciones ambientales el emplazamiento de las zonas verdes debe favorecer el tránsito entre las zonas urbanas y las rústicas de forma que aquellas sirvan, en parte, como nexo de unión y separación de estas dos clasificaciones. Esta consideración es la que habitualmente establece desde un punto de vista ambiental como la más adecuada y sobre todo es la que se propone en la ordenación de un polígono industrial, en la que la centralidad no es lo más adecuado para permitir una transición entre los suelos urbanos y los rústicos del contorno.

La mayor superficie de zonas verdes se ha ubicado en la zona este del terreno, en la zona más baja del mismo y con un frente desde el arroyo, de manera que sirvan de protección al arroyo de las Dos Villas. De esta forma se produce un continuo de los espacios libres del sector con el suelo rústico de protección ambiental que supone el espacio de protección del arroyo. Asimismo se consigue en esta zona dotar al espacio de protección del arroyo con una zona verde arbolada que supondrá una mejora de la imagen del sector, minimizando el impacto visual del mismo, pudiéndose obtener una imagen amable del conjunto urbanizado.

También se ha ubicado una superficie elevada junto al lindero oeste del sector para permitir una banda de protección entre este sector y el existente de uso residencial del municipio de Yuncos, tal y como se ha indicado por el Ayuntamiento de Numancia.

Todos los espacios verdes contarán con arbolado que remarque los caminos y el arbolado de sombra en las zonas de estancia, así como parterres de arbustos y cultivos de flores. Las plantaciones seguirán las recomendaciones siguientes:

- Respetar la estructura de las zonas limítrofes de la finca, en especial con el margen del arroyo de las Dos Villas.
- Ubicar el mayor arbolado frondoso en las zonas situadas al noreste del terreno, cercanas al arroyo, de acuerdo con el mantenimiento del soto de río.
- Los ajardinamientos de las zonas verdes se harán con árboles propios de la zona, según la humedad edáfica del lugar, previendo que soporten el frío y el calor y que requieran poca agua.
- No se prevé la plantación de especies extrañas al lugar, aunque sean de crecimiento más rápido.
- Prever plantaciones arbóreas, de especies frondosas, en el lindero oeste del sector para permitir una amortiguación de cualquier sonido de la zona industrial.

Asimismo en el diseño y plantación de estas zonas verdes se deben tener presentes las siguientes acciones de mejora del medio natural:

- En los diseños de las áreas verdes se utilizarán especies de bajo consumo hídrico mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado, evitando

plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua.

- Se emplearán abonos de liberación lenta.
- La poda se deberá hacer de forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural.
- Se podrían emplear cubiertas de suelo (mulching) a base de materiales orgánicos como cortezas, maderas, hojas, acículas turba o compost (sólo aquel obtenido en la fermentación del lodo desecado de planta depuradora de aguas residuales) o materiales inertes como gravillas o gravas volcánicas.
- Se reducirá al máximo la utilización de agua potable en el riego de los jardines y zonas verdes.

En las zonas verdes existirán las siguientes instalaciones:

- Red de riego en cada una de las zonas verdes.
- Fuente de agua potable en las zonas verdes mayores de 1.000 m<sup>2</sup>.
- Red de alumbrado público de acuerdo con el nivel señalado para las zonas peatonales con farolas de cuatro (4) metros de altura.

Asimismo en las zonas verdes se han previsto la colocación del siguiente mobiliario urbano:

- Papeleras: Distribuidas a lo largo de la red viaria y espacios libres, a razón de una (1) por cada cuatrocientos (400) metros lineales.
- Bancos: Situados principalmente en las áreas de estancia de las zonas ajardinadas, a razón de uno (1) cada mil (1.000) metros cuadrados.

### 2.3. Dotaciones de equipamiento.

El artículo 31 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística establece las siguientes cesiones para un sector con uso global industrial:

*En sectores de uso industrial, terciario o dotacional, la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, será como mínimo el quince por ciento de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.*

De igual forma en el artículo 22 del RPLOTAU, se establece lo siguiente:

*3. En sectores (S) de uso global industrial, terciario o dotacional la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, será como mínimo el quince por ciento de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales (SG) adscritos, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes (ZV).*

Esto significa que las cesiones de este sector deben ser:

- $15\% \times 289.910,00 = 43.486,50 \text{ m}^2$

En el presente plan parcial se han reservado para zonas verdes 41.637,75 m<sup>2</sup>, por lo que se deberían destinar para los otros usos dotacionales de equipamiento la diferencia:

- $43.486,50 - 42.338,56 = 1.147,94 \text{ m}^2$ .

En el presente Plan Parcial se han previsto la siguiente parcela dotacional de equipamiento:

Equipamiento	Superficie m <sup>2</sup>
Manzana 2 DE.01	5.227,58
<b>Total</b>	<b>5.227,58</b>

De esta forma se obtienen 5.227,58 m<sup>2</sup> destinados a dotaciones de equipamientos que supone el 1,80 % de la superficie del sector.

En el Plan Parcial se ha previsto un parcela dotacional de equipamiento en el extremo sureste del sector en la zona cercana al acceso rodado al mismo, y junto a otra parcela dotacional del sector 6. Esta parcela dispone de una accesibilidad inmejorable y con una posición para permitir cualquier uso de equipamiento por parte del Ayuntamiento.

#### **2.4. Dotaciones de equipamiento de infraestructuras.**

Con el fin de poder completar las redes de servicio necesarias para el uso industrial del presente sector, es necesario prever espacios que permitan fundamentalmente el emplazamiento de centros de transformación de energía eléctrica, para poder cederlos a la empresa suministradora de energía eléctrica y para ubicar las estaciones de bombeo del saneamiento del mismo.

Asimismo se ha previsto una amplia parcela para ubicar un punto limpio en el sector, y unas bandas de protección de la línea de media tensión que se mantiene y las bandas de protección de la canalización de gas.

Para ello se han previsto las siguientes parcelas, ubicadas en varios puntos del sector:

<b>DEIS</b>	<b>Superficie m2</b>	<b>Destino</b>
Manzana 01 DEIS.01	20,00	Centro transformación
Manzana 01 DEIS.02	1.917,41	Canalización gas Punto limpio
Manzana 02 DEIS.03	20,00	Centro transformación
Manzana 03 DEIS.04	20,00	Centro transformación
Manzana 04 DEIS.05	20,00	Centro transformación
Manzana 04 DEIS.14	20,00	Centro transformación
Manzana 04 DEIS.15	20,00	Centro transformación
Manzana 05 DEIS.06	836,69	Canalización gas
Manzana 05 DEIS.07	20,00	Centro transformación
Manzana 06 DEIS.08	16,00	Centro transformación
Manzana 06 DEIS.09	16,00	Centro transformación
Manzana 07 DEIS.10	345,97	Balsa de decantación
Manzana 07 DEIS.11	2.809,80	Línea energía eléctrica
Manzana 07 DEIS.12	516,94	Red de saneamiento
Manzana 08 DEIS.13	20,00	Centro transformación
Manzana 08 DEIS.14	925,34	Línea energía eléctrica
Manzana 08 DEIS.15	20,00	Centro transformación
<b>Total</b>	<b>7.564,15</b>	

De esta forma se obtienen 7.564,15 m<sup>2</sup> destinados a dotaciones de equipamientos de infraestructuras, que supone el 2,61 % de la superficie del sector.

#### **2.5. Redes de infraestructuras.**

En el presente documento y dentro del apartado correspondiente a los Proyectos de Urbanización se detallan las condiciones de las infraestructuras que se deben desarrollar con el presente Plan Parcial.

Tales infraestructuras son las siguientes:

- Red de abastecimiento de agua y riego.
- Red de saneamiento de aguas sucias y pluviales.
- Red de media tensión.
- Red de baja tensión.
- Alumbrado público.
- Red de telecomunicaciones.

Tales infraestructuras deberán cumplir, además de la legislación correspondiente en cada materia, las dotaciones y características previstas en esta memoria y en las normas urbanísticas del Plan Parcial, que desarrollan las determinaciones básicas de las NNSS.

### **2.5.1. Red de abastecimiento de agua.**

La red de abastecimiento se acometerá a la red existente en el casco urbano de acuerdo con las indicaciones del Ayuntamiento a través de la conexión con el sector 6 colindante, existiendo en la actualidad dotación suficiente para el presente sector.

Hay que indicar que el sector prevé industrias destinadas a producción, o destinadas al almacenamiento o logística, por lo que la necesidad de agua es reducida. Estas últimas industrias requieren una dotación muy reducida de agua y que es inferior a 3 m<sup>3</sup> por hectárea y día, mientras que las industrias productivas pueden requerir una dotación de 20 m<sup>3</sup> por hectárea y día.

El caudal de agua potable que se estima demandará el ámbito será:

- $14,09 \times 5 = 70,45$  m<sup>3</sup>/día
- $5,73 \times 20 = 114,60$  m<sup>3</sup>/día.

Este caudal equivale a 2,14 litros/segundo, valor que es muy inferior al inicialmente previsto en el plan parcial que ahora se modifica.

En el Plan Parcial presente se cumplimentan el resto de determinaciones que se detallan a continuación:

- Se ha previsto una red de agua potable que se ajusta a las determinaciones del suministro domiciliario de agua potable de Numancia de la Sagra.
- Se han proyectado una red de riego para las zonas verdes.
- Se han situado los hidrantes de incendios en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados a una distancia no superior a doscientos (200) metros.

La red de distribución pública discurrirá bajo la acera y será de diseño mallado, eliminando puntos y situaciones que faciliten la contaminación o el deterioro del agua distribuida, tal y como se describe en los planos de ordenación de este plan parcial.

La red dispondrá de mecanismos adecuados que permitan su cierre por sectores, con objeto de poder aislar áreas ante situaciones anómalas, y de sistemas que permitan las purgas por sectores para proteger a la población de posibles riesgos para la salud.

El número de válvulas será el suficiente para minimizar el número de usuarios afectados por una suspensión del suministro en caso de avería o rotura de la conducción. En general las válvulas se situarán en los cruces de las calles, de manera que pueda aislarse el ramal de cada acera de forma independiente por tramos de la red comprendidos entre dos cruces.

La sección de la red de abastecimiento se obtendrá de los cálculos realizados para su diseño. Se prevén diámetros entre PE-160 y PE-110 mm a emplear en este caso. También se proyectará una red de agua para el riego de PE-63 y PE-40 mm donde se colocarán bocas de riego para el mantenimiento de zonas verdes.

### **2.5.2. Red de saneamiento.**

El plan parcial prevé una red de saneamiento separativa y que discurrirá por las vías rodadas de nueva creación, para poder verter a dos puntos distintos.

La red de aguas pluviales verterá al arroyo Dos Villas a través de la parcela DEIS.10 de la manzana 07, en la que se ha previsto una balsa de decantación previa al vertido en este punto del extremo sureste del sector.

La red de aguas sucias verterá al colector que se ejecutará en el margen izquierdo del arroyo, y que recogerá las aguas de los sectores industriales de esta zona, desde el sector industrial 8 de Numancia de La Sagra, para conducir bajo la línea de ferrocarril al colector general previsto. Para ello se ha previsto una estación de bombeo en esta red debido a los problemas de cotas existentes.

De esta forma la red de saneamiento será separativa e independiente entre las aguas sucias y las aguas pluviales.

La red de saneamiento de aguas fecales se completará con las acometidas de las parcelas resultantes de esta ordenación, y de las parcelas dotacionales de equipamiento.

Las acometidas de las parcelas resultantes, al final de sus redes privadas y formando parte de las mismas, y antes de su conexión a la red municipal se prevé la colocación de una arqueta de control compuesta por los siguientes elementos:

- a) Pozo de registro: Un pozo de fácil acceso, libre de cualquier interferencia, antes de la conexión con la Red de Alcantarillado Público. El usuario deberá remitir al Ayuntamiento los planos de situación de los pozos y sus elementos complementarios, para su censo, identificación y aprobación.
- b) Elementos de control. Cada pozo de registro deberá permitir la instalación de los elementos necesarios para una toma fácil de muestras, medición de caudales, bien para una posible medición puntual o para una posible medición permanente con registro y totalizador, y para una posible instalación de un muestreador automático u otros aparatos de control.

El caudal de evacuación de aguas sucias se ha considerado igual al caudal de evacuación de abastecimiento de agua.

En cuanto a las aguas pluviales se estima en aguacero un máximo de 150 litros por segundo y hectárea con un coeficiente de escorrentía medio de 0,5, lo que supone un caudal de 4,35 m<sup>3</sup>/seg.

La red está formada por tubos circulares de hormigón vibropresado, en masa o armado, dependiendo de su diámetro.

### **2.5.3. Red de telecomunicaciones.**

Actualmente las empresas instaladas en los sectores colindantes disponen de conexión a las redes de telecomunicaciones, cuyas líneas discurren en sentido longitudinal paralelo al lindero norte del sector y abastecen a las distintas industrias existentes en el mismo.

Por este motivo el plan parcial establece la ejecución de la red de telecomunicaciones de las futuras parcelas industriales, así como de la parcela de equipamiento dotacional, de manera que esta llegue a todas las parcelas previstas.

Deberá existir una red de telecomunicaciones para todo el sector que se enlazara con las redes existentes en la población siguiendo las determinaciones de la siguiente legislación:

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014).
- Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (BOE 27.12.2012).

- Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, al servicio universal y la protección de datos (BOE 29.04.2005).
- Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, Reglamento de la Ley 32/2003 de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico (BOE 07.06.2008).
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas (BOE 29.09.2001).
- Ley 8/2001 de 28 de febrero de 2001 Ordenación de las Instalaciones de Telecomunicación en Castilla-La Mancha (BOE 21.09.2001).
- Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (BOE 28.02.1998).
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones (BOE 01.04.2011).
- Orden ITC 1644/2011 de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo (BOE 16.06.2011).

#### **2.5.4. Red de media y baja tensión.**

La energía eléctrica en el municipio está suministrada por la empresa Unión Fenosa, a la que se ha solicitado el punto de enganche del presente sector.

El plan parcial completar la red de energía eléctrica actual, de manera que esta llegue a todas las parcelas previstas y a la zona verde, y alimente el alumbrado público. De igual forma habrá que completar las acometidas de las parcelas resultantes de esta ordenación.

Para poder ubicar los centros de transformación que den servicio a las parcelas del sector, al alumbrado público y a las redes de infraestructuras necesarias se ha previsto varios espacios para dotaciones de infraestructuras en varias manzanas.

Dichos terrenos se han ubicado en función de un mejor reparto de las potencias a instalar necesarias, y en los lugares con menores problemas de ubicación, y en las cercanías de otras infraestructuras existentes. Las determinaciones concretas de cada una de las infraestructuras así como las condiciones que deben tener en los proyectos de urbanización a desarrollar se detallan en el apartado correspondiente de la normativa urbanística.

En estas parcelas será de aplicación la ordenanza que al respecto establece el presente Plan Parcial, para las Infraestructuras y Servicios (DEIS).

La red de baja tensión se proyectará subterránea por el viario y cumplirá las distancias mínimas a otras redes exigidas legalmente, así como las normas de la empresa suministradora de energía eléctrica.

#### **2.5.6. Red de alumbrado público.**

La red de alumbrado público se proyectará situando los puntos de luminarias a lo largo de las vías urbanas previstas, conectados a los cuadros de mando que se adosarán a los centros de transformación, respetándose la anchura libre de paso en las aceras en anchura y altura, como establece el Código de Accesibilidad y la Orden VIV/561/2010, de 1 de

febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11.03.2010).

### **2.5.7. Recogida de basuras**

Se ha previsto la ubicación de los contenedores de basuras suficientes para cumplir con el Decreto 179/2009 de 24 de noviembre por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de Castilla-La Mancha 2009-2019.

Estos se han previsto en las calles a ejecutar, habiéndose las reservas suficientes en espacios de dominio público para poder ubicar los distintos contenedores que permitan realizar la gestión de residuos selectiva establecida en el municipio. Para ello se ha reservado un espacio de cuatro (4) metros de longitud por dos de anchura que permite la colocación de tres (3) contenedores de residuos.

Se han previsto los siguientes contenedores:

- Doble contenedor de acera para la recogida selectiva de la fracción orgánica de los residuos, que irá en uno de los contenedores, mientras que en el otro irá emplazado el resto de residuos a excepción de los siguientes: papel-cartón, vidrio y los que se han definido como residuos urbanos especiales (RUE).

Esta reserva contará con las siguientes condiciones:

- Contará con un pavimento que permitan la adecuada maniobrabilidad de los servicios de basuras municipales, de forma que su superficie sea plana y sin resaltos.
- El material o acabado del pavimento de este espacio permitirá su limpieza por baldeo, para lo que se ha previsto una boca de riego en su cercanía.
- El espacio estará delimitado por bordillo elevado con respecto a la acera de forma que se imposibilite la ocupación de la misma.
- Permitirá la utilización de los contenedores por los usuarios desde el propio espacio sin que para ello se ocupe la calzada en las calles con circulación rodada.

Los contenedores se ubicarán en las bandas de los aparcamientos en los espacios reservados al respecto y que serán:

Vial	Zona residuos
01	3 x 2
02	3 x 2
03	3 x 1
04	3 x 1
05	3 x 1
<b>Total</b>	<b>3 x 7</b>

### **5. Delimitación de unidades de actuación.**

En el presente sector no se establece ninguna unidad de actuación, por lo que no se define ninguna en el plano de ordenación.

### **6. Delimitación de áreas de reajuste por estudio de detalle.**

En el apartado 2.f) del artículo 59 se establece la necesidad de detallar en la presente memoria justificativa la *Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de reajuste mediante Estudio de Detalle (ED), definiendo razonadamente el propósito específico del mismo.*

En el presente Plan se establece la posibilidad de reordenar las manzanas 01 y 04 prevista en el Plan Parcial y que cuentan con una dimensión elevada, con el fin de poder adecuar la solución final a las necesidades precisas de la demanda en el momento oportuno.

Hay que indicar que las dos manzanas citadas cuentan con una elevada superficie de uso industrial, y en ellas puede ser probable efectuar una división de las mismas con el fin de reducir las dimensiones de las mismas para permitir la implantación de industrias de menores dimensiones, y que en el momento actual no se pueden prever.

Por este motivo se permite el reajuste a través de Estudio de Detalle en las presentes manzana, siempre que se cumplan las siguientes determinaciones:

- Se deberá redactar el Estudio de Detalle por manzanas completas e independientes.
- Se deberá mantener la ordenanza prevista en el presente Plan Parcial.
- El Estudio de Detalle podrá modificar el grado de aplicación de la ordenanza.

De esta forma siempre se mantendrán las intensidades, sin que suponga una modificación estructural de acuerdo con el Reglamento de planeamiento de la LOTAU, al estar justificadas de acuerdo con el citado artículo 59.

Tales aspectos son concordantes con los establecidos en los artículos 73 y 74 del Reglamento de la Ley.

### **7. Afecciones impuestas por la legislación sectorial.**

Las únicas afecciones son las derivadas del arroyo Dos Villas, que ha motivado la redacción de un estudio Hidrológico que se ha autorizado y que no se modifica con este documento manteniendo las mismas decisiones del plan parcial aprobado.

Asimismo existe la afección de una canalización de gas enterrada en el terreno del sector y cuyo trazado se mantendrá en el mismo emplazamiento actual. En el trazado existente entre las parcelas industriales se ha previsto una banda de seis (3) metros de anchura que quedará libre de construcción y se destinará a la protección de tal canalización. Por indicación del Ayuntamiento se establecerá una doble puerta de acceso a esta zona para permitir la entrada de un vehículo y que pueda efectuar en su momento las labores de mantenimiento y limpieza correspondientes.

### **8. Parcelación orientativa.**

En el presente Plan Parcial se establece un único uso de industria de acuerdo con la ordenanza prevista en la modificación puntual de las vigentes NNSS.

En el documento se prevén ocho (8) manzanas o zonas distintas que se dividen en función del viario citado anteriormente. Dentro de las citadas manzanas se ha establecido una parcelación indicativa, que se podrá modificar en el correspondiente proyecto de parcelación, pero que sirve con el fin de poder contar con una imagen final del conjunto. Esta parcelación orientativa es necesaria para poder prever los vados de acceso a las parcelas y poder contabilizar las plazas de aparcamiento que se prevén en el viario del sector.

Dentro de estas manzanas se aprecia una ordenación de los distintos usos y tipologías edificatorias previstas y que se remiten a los usos que se crean:

- Industrial (I)

- Dotacional de zonas verdes (DV)
- Dotacional de equipamiento (DE)
- Dotacional de equipamiento de Infraestructuras (DEIS)

En el Plan Parcial no se ha establecido la parcelación completa de las manzanas 1 y 4, aspecto que se reserva para el correspondiente Proyecto de Reparcelación o en los Estudios de Detalle que lo desarrollen, en su caso, de acuerdo con lo indicado anteriormente. Esta parcelación, estará condicionada finalmente a la aprobación del Proyecto de Reparcelación que desarrolle el planeamiento parcial o el de desarrollo de las citadas manzanas.

Dentro de las parcelas industriales se establece una única tipología para el aprovechamiento lucrativo privativo, que corresponden con la de Edificación Aislada (EA), esto es debido a que como consecuencia de la afección de la autovía de Andalucía la línea de edificación se sitúa bastante retranqueada con respecto a la alineación de la parcela. En cualquier caso y dentro de esta tipología podrán existir dos clases:

- Edificación Aislada Exenta (EAE): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.
- Edificación Aislada Adosada (EAA): que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

En función de la ordenación citada se obtiene el siguiente resumen general de las zonas con aprovechamiento urbanístico en el presente sector:

Manzana	Superficie total m <sup>2</sup> s	Superficie industrial m <sup>2</sup> s	Zonas verdes m <sup>2</sup> s	Dotacional equipamiento m <sup>2</sup> s	Dotacional infraestructuras m <sup>2</sup> s
01	59.391,95	37.019,27	20.435,27	0	1.937,41
02	5.247,58	0	0	5.227,58	20,00
03	1.437,27	1.417,27	0	0	20,00
04	120.105,25	120.045,25	0	0	60,00
05	18.504,01	17.647,32	0	0	856,69
06	14.928,32	12.100,54	2.795,78	0	32,00
07	18.636,56	0	14.963,85	0	3.672,71
08	5.109,00	0	4.143,66	0	965,34
<b>Subtotal</b>	<b>243.359,94</b>	<b>188.229,65</b>	<b>42.338,56</b>	<b>5.227,58</b>	<b>7.564,15</b>
<b>Viales</b>	<b>46.550,06</b>				
<b>Total</b>	<b>289.910,00</b>				

<b>MODIFICACION PLAN PARCIAL SECTOR 7 NUMANCIA DE LA SAGRA. TOLEDO</b>
<b>ANEXOS DE MEMORIA</b>

- Anexo 1. Ficha resumen de la ordenación
- Anexo 2. Aprovechamiento tipo
- Anexo 3. Estudio de Sostenibilidad económica

## ANEXO 1. FICHA RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

Se recoge la Ficha-resumen del ámbito de ordenación, con cuadros de características que cuantifican superficies, densidades, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes de la ordenación prevista.

### A.1.1. Modo de ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización a realizar serán ejecutadas por el adjudicatario del Programa de Actuación Urbanizadora por gestión indirecta y de acuerdo con la adjudicación existente.

### A.1.2. Cesiones a favor del Ayuntamiento.

En función de lo determinado en la vigente legislación urbanística y en las NNSS de Numancia de la Sagra, se deberán ceder al Ayuntamiento por parte de los propietarios del presente sector los terrenos que se reseñan a continuación.

#### - Dotacional de Zonas verdes (DV).

Se cederán las parcelas calificadas como zona verde, previstas en el presente Plan Parcial y cuya superficie asciende a 42.338,56 m<sup>2</sup>, que corresponde con el 14,60% de la superficie del sector, y que son las siguientes:

Zonas verdes	Superficie m2	Tipo
Manzana 04.DV.01	20.435,27	Parque
Manzana 06 DV.02	2.795,78	Jardín
Manzana 07 DV.03	13.963,57	Parque
Manzana 07 DV.04	1.000,28	Jardín
Manzana 08 DV.05	4.143,66	Jardín
<b>Total</b>	<b>42.338,56</b>	

#### - Dotacional de equipamiento (DE).

Se cederá la parcela calificada como dotacional de equipamiento, prevista en el presente Plan Parcial y cuya superficie asciende a 5.227,58 m<sup>2</sup>, que corresponde con el 1,80 % de la superficie del sector:

Equipamiento	Superficie m2
Manzana 2 DE.01	5.227,58
<b>Total</b>	<b>5.227,58</b>

#### - Dotacional de equipamiento de Infraestructuras (DEIS).

Se cederán, al Ayuntamiento o a la compañía suministradora, las parcelas destinadas a alojar elementos de las redes de infraestructura, como pueden ser centros de transformación, estaciones de bombeo, canalizaciones de gas y similares y que son las siguientes:

DEIS	Superficie m2	Destino
Manzana 01 DEIS.01	20,00	Centro transformación
Manzana 01 DEIS.02	1.917,41	Canalización gas Punto limpio
Manzana 02 DEIS.03	20,00	Centro transformación
Manzana 03 DEIS.04	20,00	Centro transformación
Manzana 04 DEIS.05	20,00	Centro transformación
Manzana 04 DEIS.14	20,00	Centro transformación
Manzana 04 DEIS.15	20,00	Centro transformación
Manzana 05 DEIS.06	836,69	Canalización gas
Manzana 05 DEIS.07	20,00	Centro transformación
Manzana 06 DEIS.08	16,00	Centro transformación
Manzana 06 DEIS.09	16,00	Centro transformación

Manzana 07 DEIS.10	345,97	Balsa de decantación
Manzana 07 DEIS.11	2.809,80	Línea energía eléctrica
Manzana 07 DEIS.12	516,94	Red de saneamiento
Manzana 08 DEIS.13	20,00	Centro transformación
Manzana 08 DEIS.14	925,34	Línea energía eléctrica
Manzana 08 DEIS.15	20,00	Centro transformación
<b>Total</b>	<b>7.564,15</b>	

De esta forma se obtienen 7.564,15 m<sup>2</sup> destinados a dotaciones de equipamientos de infraestructuras, que supone el 2,61 % de la superficie del sector.

#### **- Dotacional de comunicaciones: Red viaria (DC).**

Se cederán los viales, tras la urbanización del, sector, y que cuentan con una superficie de 46.136,97 m<sup>2</sup>s, que corresponde con el 16,05% de la superficie del sector:

DC	Superficie m2
DC	46.550,06
<b>Total</b>	<b>46.550,06</b>

Dentro de tal superficie se incluyen las plazas de aparcamiento previstas en la red viaria, en cumplimiento de los estándares del RPLOTAU y de la legislación en materia de accesibilidad.

#### **- Terrenos correspondientes al aprovechamiento medio del Plan Parcial.**

Las cesiones lucrativas a favor del Ayuntamiento ascienden al 10% del suelo industrial resultante de la presente ordenación y, que en principio corresponde con el siguiente:

- 10% sobre 188.229,65 m<sup>2</sup>s = 18.822,965 m<sup>2</sup>s.

En el Plan Parcial de este sector aprobado y adjudicado, el aprovechamiento lucrativo a favor del Ayuntamiento fue adquirido por la empresa promotora HULOMA S.A., a través del procedimiento correspondiente. Este aprovechamiento consistía en un total de 29 parcelas con una superficie total de suelo de 16.750,50 m<sup>2</sup>s y en las que se podía construir un total de 25.155 m<sup>2</sup>c.

Como consecuencia de la presente modificación no se produce aumento de la superficie construida del anterior plan parcial.

#### **A.1.4. Compromisos entre el urbanizador y el ayuntamiento.**

Se establecen en la Propuesta del Programa de Actuación Urbanizadora.

#### **A.1.5. Garantías de los compromisos.**

Se establecen en la Propuesta del Programa de Actuación Urbanizadora.

#### **A.1.6. Medios económicos con que cuenta el urbanizador.**

Se establecen en la Propuesta del Programa de Actuación Urbanizadora.

#### **A.1.7. Densidades e intensidades de uso.**

Las edificabilidades previstas en los usos industriales (IP), lucrativos son los siguientes:

- Superficie construida máxima 251.258,00 m<sup>2</sup>c
- Superficie neta industrial 188.229,65 m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad neta por parcela 1,3348 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

### A.1.9. Resumen de superficies de suelo.

<b>RESUMEN DE USOS</b>		
<b>Manzana</b>		<b>Superficie m2</b>
I	Industrial	188.229,65
DV	Dotacional Zonas Verdes	42.338,56
DE	Dotacional equipamiento	5.227,58
DEIS	Dotacional Infraestructuras	7.564,15
<b>Subtotal</b>		<b>243.359,94</b>
DC	Dotacional Comunicaciones	46.550,06
<b>Subtotal DC</b>		<b>46.550,06</b>
<b>Total sector 7</b>		<b>289.910,00</b>

## ANEXO 2. APROVECHAMIENTO TIPO

### 2.1. Edificabilidad

La superficie construida máxima asciende a 251.258,00 m<sup>2</sup>, que es la misma del anterior Plan Parcial. Dado que la superficie destinada al uso industrial asciende a 188.382,26 m<sup>2</sup>, la edificabilidad neta por parcela será:

- $251.258,00 : 188.229,65 = 1,3348 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Dicha edificabilidad es inferior a la del anterior plan parcial, que ascendía a 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 2.2. Aprovechamiento tipo

Dado que la superficie construida total lucrativa de uso industrial del sector asciende a 251.258,00 m<sup>2</sup>c. En todo el sector se mantiene el mismo coeficiente debido a que los usos son iguales en todas las parcelas resultantes de la ordenación.

Por tanto el aprovechamiento tipo sería:

- $AT = 251.258,00 \text{ m}^2\text{c} \times 1,00 : 289.910 \text{ m}^2\text{s} = 0,8666 \text{ ua/ m}^2\text{s}$

En tal sentido el aprovechamiento tipo asciende a:

- $AT = 0,8666 \text{ ua/ m}^2\text{s}$

## ANEXO 3. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### A.3.1. Objeto.

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, establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo. Se fijan unos principios para el desarrollo territorial y urbano sostenible no solo desde el punto de vista medioambiental sino también desde lo económico, el empleo y la cohesión, procurando especialmente, que en el caso del nuevo suelo urbano que se genere, se garantice una dotación suficiente de infraestructuras y servicios que cumplan una función social.

El artículo 22.4 del citado Texto Refundido determina, en relación a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, que:

*La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de 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.*

Tal aspecto ya se recogía en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, que en su artículo 3.1 establece:

*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.*

Al mismo tiempo, el artículo 30.1.3ª del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en su última redacción establece lo siguiente:

*3ª. Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir en su Memoria un Informe de Sostenibilidad Económica basado en la evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencia) establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios.*

### A.3.2. Justificación

El presente Plan Parcial de Mejora establece las condiciones generales y los parámetros para el desarrollo del suelo urbanizable del Sector 07 de Numancia de La Sagra, en desarrollo de las vigentes Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de dicho municipio (NNSS).

Por tanto el impacto a las haciendas públicas es el correspondiente al ámbito de suelo a desarrollar en el presente Plan Parcial de Mejora.

El desarrollo de la totalidad de las mismas ocupará su periodo de vigencia. El desarrollo de esta zona se deberá efectuar a través de una actuación urbanizadora, en la que se deberá

prever la implantación de todas las infraestructuras de redes de servicios, zonas verdes y viales, que deberán ser asumidos por los titulares de cada uno de los terrenos afectados.

Teniendo en cuenta la ubicación y dimensionamiento de los diferentes servicios municipales, en cada uno de estos desarrollos no se prevé la puesta en marcha de infraestructuras adicionales ni prestación de nuevos servicios específicos, procediéndose únicamente, en el caso que fuese necesario, a ampliar las prestaciones de servicios ya existentes, y al mantenimiento de los mismos.

En estos casos, la administración actuante será la encargada de la conservación y del mantenimiento de los servicios, una vez que las obras de urbanización sean recepcionadas por el Ayuntamiento tras pasar el periodo de garantía que, como mínimo, es de un año.

El impacto sobre la Hacienda Pública se estimará tanto para los ingresos como para los gastos que se produzcan derivados de la actuación.

El principal impacto de la actuación urbanizadora sobre los ingresos se determina a partir del excedente de aprovechamiento municipal, las tasas por licencias e impuestos de construcción y finalmente, la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

#### **a) Tasas por licencias de construcción.**

De acuerdo con la Ordenanza Fiscal número 29 Reguladora de la Tasa por la prestación de servicios urbanísticos del Ayuntamiento de Numancia de La Sagra, establece en el artículo 2 de la misma las obras de construcción. En el artículo 4 de la ordenanza se establece como base el coste de ejecución material de las obras. En dicho artículo se indica que la cuota será el 1,50% sobre el presupuesto de ejecución material.

En el anexo I de dicha ordenanza se establece una tabla de valoración de las construcciones en la que se recoge:

- Construcción de naves industriales: 250 euros/m<sup>2</sup> construidos.

Dado que en el presente sector 7 se establece una superficie construida máxima de 251.258,00 m<sup>2</sup>c., el presupuesto total previsible ascendería a:

- $251.258 \times 250 = 62.814,500$  euros.

El costo de la tasa aplicando la cuota tributaria citada sobre el hecho imponible sería:

- $62.814,500 \text{ euros} \times 1,50\% = 942.217,50$  euros.

#### **b) Tasa por licencias de actividad**

De acuerdo con la Ordenanza Fiscal número 5 Reguladora de la Tasa por la prestación de servicios urbanísticos del Ayuntamiento de Numancia de La Sagra, establece en el artículo 6 la cuota tributaria de las actividades, que se establece en función de la superficie del local.

Aplicando las superficies de las futuras construcciones previstas en el sector 7 tendríamos:

- Superficie entre 500 y 1.500 m<sup>2</sup>: 900 euros.
- Superficie entre 1.500 y 5.000 m<sup>2</sup>: 1.000 euros.
- Superficie mayor a 5.000 m<sup>2</sup>: 1.100 euros.

En función de la parcelación orientativa prevista en el plan parcial tendríamos el siguiente resumen:

- 54 naves entre 500 y 1.500 m<sup>2</sup>: 48.600 euros.
- 4 naves entre 1.500 y 5.000 m<sup>2</sup>: 6.000 euros.

- 4 naves mayores a 5.000 m<sup>2</sup>: 4.400 euros.

El costo de la tasa aplicando la cuota tributaria citada ascendería a un total de 59.000 euros.

### **c) Impuesto de construcción.**

La construcción de las edificaciones industriales tendrá como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal, sobre todo en la cuota tributaria por solicitud de Licencias de obras, y por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

En la Ordenanza Fiscal número 13 Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras del Ayuntamiento de Numancia de La Sagra, se establece en el artículo 1 de la misma las obras de construcción.

En el artículo 4 de la ordenanza se establece como base el coste real y efectivo de las obras de construcción. En dicho artículo se indica que la cuota será el 4,00% para las obras mayores.

En el anexo I de dicha ordenanza se establece una tabla de valoración de las construcciones en la que se recoge:

- Construcción de naves industriales: 250 euros/m<sup>2</sup> construidos.

Dado que en el presente sector 7 se establece una superficie construida máxima de 251.258,00 m<sup>2</sup>c., el presupuesto total previsible ascendería a:

- $251.258 \times 250 = 62.814.500$  euros.

El costo de la tasa aplicando la cuota tributaria citada sobre el hecho imponible sería:

- $62.814.500 \text{ euros} \times 4,00\% = 2.512.580$  euros.

### **d) Recaudación por impuestos de bienes Inmuebles (IBI)**

Las nuevas construcciones también tendrán como consecuencia un incremento de la recaudación municipal por concepto de impuesto de bienes inmuebles.

En la Ordenanza Fiscal número 15 Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Numancia de La Sagra, se establece en el artículo 3 de la misma el tipo de gravamen. En el mismo se establece un tipo de gravamen del 0,585%.

En función de los valores de usos similares en el mismo municipio se estima el siguiente valor aproximado:

- Ingresos por IBI: 450.000 euros al año

Otras posibles fuentes de ingresos son el impuesto sobre actividades económicas (IAE) o el incremento de las transferencias del Estado a la Comunidad Autónoma, aunque estos ingresos son, de difícil estimación.

### **e) Gastos de mantenimiento**

En cuanto al impacto de la actuación sobre los gastos municipales, los principales gastos en la ejecución del ámbito de actuación se realizan a cargo de los titulares y los propios aprovechamientos del terreno.

Sin embargo, el Ayuntamiento sí será responsable del posterior mantenimiento de las zonas verdes, de los viales y alumbrado público de la ejecución de las unidades, una vez que las obras se hayan recepcionado por el mismo.

Para ello se reseñan a continuación las superficies que se deben mantener:

- Superficie de viales: 46.550,06 m<sup>2</sup>.
- Superficie de zonas verdes: 42.338,56 m<sup>2</sup>.

En función de dichas superficies y de los costos de mantenimiento habituales del Ayuntamiento, en tales suelos se estiman los siguientes costos de mantenimiento anuales:

- Mantenimiento de viales: 30.000 euros/año.
- Mantenimiento de zonas verdes: 15.000 euros/año.

El consumo eléctrico del alumbrado público no supone tampoco un incremento significativo en la cuantía de gasto del ayuntamiento, máxime cuando se instalarán luminarias led.

El mobiliario urbano propuesto es de alta durabilidad, y los materiales empleados en la urbanización son los indicados por los servicios técnicos municipales, de fácil reposición y escaso deterioro por uso.

#### **f) Otros servicios municipales**

Finalmente, respecto a los servicios municipales de recogida de basura, agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios; pero el mismo al tratarse de una tasa estará cubierto con el incremento de los ingresos previstos en el IBI, antes mencionados, sin que suponga carga adicional.

La Ordenanza Fiscal 02 Reguladora de la Tasa por Recogida De Residuos Sólidos Urbanos del Ayuntamiento de Numancia de La Sagra, establece en su artículo 5 la cuota tributaria anual:

- Establecimiento de carácter industrial. 200 euros por año.

Dado que se prevé la instalación en torno a 62 industrias se contaría con un ingreso de 12.400 euros al año.

#### **g) Enajenación del suelo de cesión gratuita**

En desarrollo del presente sector 7, el Ayuntamiento de Numancia de La Sagra enajenó en el año 2010 a través del correspondiente convenio urbanístico, a favor HULOMA S.A., el terreno correspondiente que ascendía a 16.750,50 m<sup>2</sup> de superficie de suelo y en las que se podía construir un total de 25.155 m<sup>2</sup> construidos, por un importe de 1.256.287,50 euros. Por tal motivo no se prevé ningún ingreso por este motivo.

#### **A.3.3. Conclusión.**

Como conclusión, podemos determinar que:

1. El Plan Parcial de Mejora no implica para el Ayuntamiento la ejecución de ninguna obra de infraestructura interna. El Ayuntamiento no tiene que ejecutar ninguna otra obra exterior que no sea a cargo del propio ámbito de actuación.
2. El desarrollo del Plan Parcial de Mejora significará un incremento de los ingresos municipales por concepto de tasas e impuestos directos que se generan a lo largo de los años de construcción de las distintas naves y se cobran en un solo acto:
  - Tasa por licencias de obras: 942.217,50 euros.
  - Tasa por licencias de actividades: 59.000 euros.
  - Impuesto de construcciones instalaciones y obras: 2.512.580 euros.

3. El desarrollo del Plan Parcial de Mejora significará un incremento de los ingresos municipales por concepto de tasas e impuestos directos que se generan anualmente:
  - Impuesto de Bienes inmuebles: 450.000 euros anuales.
  - Tasa por recogida de basuras: 12.400 euros anuales.
  - Impuesto de Actividades Económicas. No se cuantifica.
4. Los gastos de mantenimiento y servicios asociados el desarrollo del Plan Parcial de Mejora son:
  - Mantenimiento de viales: 30.000 euros anuales.
  - Mantenimiento de zonas verdes: 15.000 euros anuales.
5. Los gastos de mantenimiento y servicios asociados el desarrollo del Plan Parcial de Mejora podrán ser cubiertos por el incremento de los ingresos fijos (IBI y tasa por servicio de recogida de residuos sólidos urbanos), con lo cual no se estiman desequilibrios que impacten negativamente en los presupuestos municipales.
6. Los costes fijos que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento de los viales, alumbrado y los espacios libres, en función del tipo de clasificación de suelo, así como los gastos de los servicios municipales, y son inferiores a los ingresos del Impuesto de Bienes Muebles.

Por todo lo anterior, se concluye que dicha actuación es económicamente sostenible para el Ayuntamiento de Numancia de La Sagra.

TOLEDO, OCTUBRE DE DOS MIL DIECINUEVE  
IGNACIO ALVAREZ AHEDO  
ARQUITECTO